

**Réaffectation et transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier.
Demande de crédit d'ouvrage.**

Réponse à la motion de Mme Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert »

Rapport-préavis N° 2015/38

Lausanne, le 21 mai 2015

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 6'525'000.- destiné à transformer la Maison du Désert en Maison de quartier.

Ce rapport-préavis concrétise les intentions municipales en matière d'infrastructures à créer dans le quartier Boisy-Pierrefleur-Grey, intentions développées dans le rapport-préavis N° 2014/3 du 23 janvier 2014 : « Transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier. Demande d'un crédit d'étude (extension du compte d'attente) ». Ce rapport-préavis constitue aussi une réponse à la motion de Mme Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert » acceptée par votre Conseil le 17 mai 2005.¹

2. Le quartier de Boisy-Pierrefleur-Grey et les secteurs de Montétan et Chablière

Le quartier de Boisy-Pierrefleur-Grey est étendu sur une superficie de 67.1 hectares². Il regroupe les secteurs de Beaulieu, Bergières et Pierrefleur. Avec une population évaluée à 6'178 habitants et une densité de 92.1 habitants à l'hectare, le quartier se situe dans la médiane des 18 quartiers de la Ville de Lausanne.

Sur le plan intergénérationnel, il y a lieu de noter la faible proportion des jeunes, à savoir la tranche entre 0 et 39 ans, lesquels constituent 42.7% de la population du quartier contre 54.7% pour l'ensemble de la ville. Si

¹ BCC 2005-2006, t. I (N° 1), pp. 89-90.

² Les données statistiques utilisées sont tirées de « Statistique Vaud, Portrait des quartiers, statistiques lausannoises », 2015. Consulter le site internet <http://www.scris-lausanne.vd.ch/Default.aspx?DomId=1828>.

la tranche des 39-40 ans reste quasi-équivalente à la moyenne, respectivement 30.8 et 29.5%, la population des seniors, soit les 65 ans et plus, s'avère surreprésentée dans le quartier de Boisy-Pierrefleur-Grey. Elle est en effet deux fois plus importante que la moyenne de l'ensemble de la ville, puisqu'elle s'élève à 26.5% contre 14.8%.

Sur le plan de la diversité dans l'origine de la population, c'est le quartier lausannois avec le pourcentage d'étrangers le plus faible. Ces derniers représentent 25% de la population du quartier alors que la moyenne de la ville est de 42%. Comparé aux quartiers de Montoie/Bourdonnette (49.9) ou de Sébeillon/Malley (51.2), le rapport est du simple au double. La répartition des étrangers entre les secteurs est de 51, 22.2 et 24.9%, respectivement pour Beaulieu, Bergières et Pierrefleur.

S'agissant des logements, la distribution de ces derniers en fonction de la surface en m² fait que le quartier de Boisy-Pierrefleur-Grey, à l'exception des zones foraines (119.9) et du quartier des Mousquines/Bellevue (98.9), comprend des logements en majorité de grande taille, soit 85.3 m². Les 4, 5 et 6 pièces constituent un peu plus de 50% des logements, soit 50.4%. Le pourcentage de locataires est de 94.3%, contre une moyenne lausannoise de 92.5%.

S'agissant de la distribution du revenu moyen des contribuables : le revenu moyen du contribuable du quartier se situe en troisième place. Evalué à CHF 58'184.-, il est de CHF 10'000.- supérieur au revenu net moyen, le quartier recouvre une population bénéficiant de conditions économiques favorables par rapport à la moyenne de la ville.

Quant à la diversité des secteurs d'activité économique, la situation est identique pour tous les quartiers de la ville : le secteur tertiaire domine avec 204 entreprises sur 228. En termes d'emplois, cela représente 93.2% d'emplois.

Bien que n'étant pas considérés comme faisant partie de ce quartier, les secteurs de Montétan et de la Chablière sont aussi concernés par cette Maison de quartier. En effet, leurs habitants fréquentent déjà le Centre de Boisy et s'y sentent attachés. Les deux secteurs réunis ont une population de 5'106 habitants et de 160 habitants à l'hectare. Au niveau de la composition de la population de ces secteurs, nous nous situons plus dans la moyenne de la Ville. En effet, le nombre d'étrangers est d'un peu plus de 41%. Les pourcentages par catégories d'âge de ces deux secteurs se situent dans la moyenne de la ville. La taille des logements est un peu plus petite que la moyenne lausannoise qui se situe à 71.5 m², il est de même pour le revenu net moyen du contribuable qui se situe entre CHF 3-5'000.- en dessous de la moyenne lausannoise.

Parmi les associations et structures actives du quartier, il convient de citer, le Centre socioculturel de Boisy et son association, l'Espace d'animation socioculturelle des Bergières « Espace 44 » et son association, le Laboratoire du Désert, le Jardin des livres, l'Ecole cantonale pour enfants sourds (ECES), le Terrain d'aventure et son association, la Paroisse catholique du St-Esprit, la Paroisse réformée de St-Laurent-Les-Bergières, le Réseau de proximité 1004, l'Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) de Pierrefleur, la Société de gymnastique de Pierrefleur, le Centre de formation TEM (transition école métier) de la Fondation de Verdeil, le Centre de vie infantine des Bergières, l'Etablissement médico-social de Béthanie, le Collectif Beau-Lieu, l'Association de la campagne des Bergières, le TROB (Troc Boisy-Bergières). Elles sont pour la majorité d'entre elles associées à l'élaboration du projet de construction de la Maison de quartier du Désert.

3. Motion de Mme Christina Maier

Le 17 mai 2005, votre Conseil a renvoyé la motion déposée par Mme Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert » à la Municipalité pour étude et rapport. Cette motion demandait « que des mesures soient prises pour sauver la Maison du Désert de la ruine, de manière à retrouver l'unité et l'harmonie qu'elle formait alors avec la Ferme attenante et le parc ». La motionnaire suggérait trois pistes, soit : la recherche d'un investisseur privé ; la renonciation à la conclusion de contrat de confiance avec

l'Association de logements pour les jeunes en formation (ALJF) ou à tout autre association ou organisme n'ayant pas d'intérêt, de motivation et de moyens pour rénover et entretenir un bâtiment historique ; la dernière étant la poursuite de la restauration du parc du Désert.

Considérant que la situation particulière et l'intérêt indéniable de ce lieu comme témoin du patrimoine lausannois conduiraient tout nouveau projet avec recherche d'investisseur dans l'impasse, la Municipalité a chargé un groupe de travail de mener une réflexion sur l'avenir de la Maison du Désert, dans l'optique d'une nouvelle affectation du bâtiment.

Ce groupe de travail - présidé par Silvia Zamora, directrice de la Culture, du logement et du patrimoine, et comprenant des représentants des Monuments et sites du Canton, un architecte extérieur et des services de l'administration communale - s'est efforcé de déterminer en premier lieu les travaux urgents à réaliser pour la consolidation et la sécurisation du bâtiment, puis de définir l'affectation future possible de la Maison.

Au vu des différents paramètres liés à ce patrimoine historique et du plan de quartier en vigueur (programme d'utilité publique), la Municipalité est entrée en matière sur la création d'une Maison de quartier et des locaux pour des associations, institutions et fondations dans la Maison du Désert dans sa séance du 13 octobre 2010.

4. De la Maison du Désert à la Maison de quartier

4.1 Historique du site et de la Maison du Désert

Le site du Désert se trouve à 2.5 kilomètres au nord-ouest du centre de Lausanne. Il est constitué d'une Maison de Maître (dite « Maison du Désert »), d'un parc comprenant un canal, d'un jardin clos ainsi que d'un bâtiment rural (dit « Ferme du Désert »).

Entre le XII^e et le XVI^e siècle, la Ville de Lausanne exploite une léproserie sur le site mais dès 1553, le domaine devient privé et plusieurs propriétaires s'y succèdent durant deux siècles.

En 1764, le terrain devient propriété d'Arnold-Juste-Louis de Constant qui y fait construire la Maison et aménager une partie du parc entre 1771 et 1782 en y faisant créer notamment le canal.

En 1791, le domaine passe aux mains de Victoire Hollard qui y effectue quelques réparations et le vend en 1799 aux frères Jean-Théodore et Philippe Rivier. Le domaine restera au sein de la famille Rivier jusqu'en 1987.

Entre 1802 et 1811, les Rivier et leurs architectes Alexandre Perregaux - également auteur du bâtiment du Grand Conseil du canton de Vaud - puis son fils Henri Perregaux, ont apporté plusieurs modifications majeures à l'ensemble par l'élaboration et la construction, entre autres, de la nouvelle ferme et de ses dépendances, du perron, de la cour, du poulailler, de l'étang et de la volière. L'annexe au nord-est (dite « laboratoire ») et ses aménagements sont probablement ajoutés et réalisés en 1809 par Henri Perregaux. La maison et le domaine acquièrent l'image que nous leur connaissons encore aujourd'hui.

Quelques travaux d'entretien et de modernisation sont ensuite réalisés à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle jusqu'à l'installation de l'électricité et du chauffage central en 1926-1927.

Le bassin et le jardin font l'objet d'une première mise à l'inventaire des monuments et sites du Canton en 1974. La maison est quant à elle portée à l'inventaire en 1987, elle reçoit la note *2* au recensement architectural des monuments et sites du Canton.

La Ferme du Désert est achetée en 1987 par une société privée. Parallèlement, la Ville de Lausanne devient propriétaire de la Maison du Désert, du parc et de la forêt en 1989. Un plan de quartier fixe son affectation en tant que zone de parc public, tandis que la maison est réservée à un programme d'intérêt public.

La ferme fait l'objet d'une transformation privée en 1997-1998.

Grâce à un crédit voté en décembre 1998 par le Conseil communal et à une participation du canton de Vaud, une première étape de restauration du parc et du canal est menée à chef entre 1999 et 2000. Dans le même temps, le jardin reçoit la note *1* au recensement des parcs et jardins de la Suisse du Comité international des jardins et des sites historiques (ICOMOS).

La maison quant à elle ne fait l'objet de pratiquement aucune intervention – elle est immédiatement squattée dès 1991, puis fait l'objet d'une occupation sous contrat de confiance.

La toiture de la maison est détruite lors d'un incendie en 2005. En 2010, la Ville rénove la toiture et prend la décision de transformer la Maison du Désert en Maison de quartier.

4.2 *Etat actuel de la Maison du Désert*

L'ensemble se trouve aujourd'hui dans un état préoccupant. Structurellement, les planchers des étages sont par endroit détériorés et il y a lieu de remédier à un système de report de charges verticales inadéquat entre les étages et le rez-de-chaussée impliquant une déformation conséquente du plancher entre rez-de-chaussée et 1^{er} étage. Les balcons sont dangereux et doivent tous être revus.

La maison a fait l'objet de travaux d'assainissement au cours des années 1990. En particulier, un problème de mэрule avait été mis à jour dans le soubassement de l'angle nord-ouest entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Les travaux réalisés en 2010 pour la charpente ont permis également de vérifier que ce problème était réglé. Il convient de créer dès lors les meilleures conditions physiques en travaillant sur l'enveloppe du bâtiment afin d'éviter ce type de problème.

Les réseaux électriques et sanitaires sont très anciens et doivent entièrement être revus et complétés. Le chauffage était assuré par des poêles. Il convient de relever que c'est un retour de flamme d'un de ces poêles qui a bouté le feu à la charpente en 2005. Il y a donc également lieu de revoir complètement le concept de chauffage pour des questions de sécurité et d'usage.

L'incendie de 2005 a fortement endommagé la maison. Pratiquement l'ensemble des combles ont été détruits et l'on peut estimer qu'une moitié de la substance historique du 1^{er} étage et du rez-de-chaussée a également disparu. En particulier, les plafonds de tous les niveaux se sont affaissés et les sols, boiseries et revêtements de parois ont été fortement endommagés suite à l'arrosage de l'incendie par les pompiers.

La Maison du Désert est intimement liée au parc qui la jouxte et l'entoure. En effet, leur histoire est commune et la transformation de la maison ne peut se faire sans une réflexion sur son ancrage de verdure. Ainsi, en parallèle du projet de transformation, une réflexion sur une nouvelle étape de restauration du parc a été amorcée.

Dans le prolongement de la rénovation du canal, de la promenade et la transformation de l'ancien potager en jardins familiaux au début des années 2000, une nouvelle étape est prévue en 2018. Toutefois afin d'être en cohérence entre les abords de la maison et le parc lors de la transformation, des travaux devront aussi être entrepris sur les extérieurs.

Actuellement, la Maison du Désert est occupée par des personnes au bénéfice d'un contrat de prêt à usage. Le contact avec ces occupants actuels est bon et continu. Conscients de leur départ imminent, leurs dernières

revendications connues sont une information régulière quant au planning des travaux et à la libération des locaux, qui ne devrait intervenir qu'au moment du début des travaux.

En 2013, un concours sous forme de mandats d'étude parallèles est organisé avec pour objet la transformation de la Maison et sa réaffectation en Maison de quartier. Un crédit d'étude est voté le 1^{er} avril 2014 par le Conseil communal en vue d'avancer dans le projet et vers l'élaboration du présent rapport-préavis de demande de crédit d'ouvrage. Le projet a été déposé à l'enquête en février 2015.

4.3 *Le Centre socioculturel de Boisy*

Le Centre socioculturel de Boisy se situe actuellement au chemin du Boisy 41. Créé en 1971, le centre est installé dans un immeuble locatif et industriel, sur deux niveaux et dans des locaux aujourd'hui trop exigus pour accueillir les multiples activités déployées. La construction de la Maison de quartier permettra non seulement le transfert des activités du centre mais aussi le développement de nouvelles actions et de nouveaux projets répondant aux envies et attentes des habitants déjà mobilisés sur la future Maison de quartier. Les locaux du Centre socioculturel de Boisy, propriété des Services industriels, seront réaffectés à l'usage de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale (par ex. APEMS, garderie, locaux pour le Service de santé et prévention). Cette réaffectation ne fait pas partie du présent rapport-préavis.

La mission du Centre socioculturel de Boisy, assurée en étroite collaboration par l'équipe d'animation et l'association du centre, est de proposer une animation socioculturelle soutenant l'émergence et le développement de projets collectifs, d'offrir aux habitants des occasions de s'engager pleinement dans leur lieu de vie, d'être à l'écoute de leurs besoins et de les aider à y répondre. Le centre joue un rôle préventif en développant l'estime de soi et la solidarité. Il vise à favoriser la cohésion sociale, le vivre ensemble, les interactions entre générations et cultures. Pour réaliser sa mission, le centre développe des actions visant à l'intégration, à la solidarité, à l'exercice de la citoyenneté et au soutien des expressions culturelles diverses. Il développe des prestations à l'intention des enfants, des adolescents, des familles et des adultes, propose des espaces d'accueil, organise des sorties, des camps, des soirées d'échange, des fêtes de quartier. Trois animateurs (2.25 ept) et une secrétaire comptable (0.2 ept) assurent la mission du centre, en collaboration avec l'association de quartier et ses 380 familles membres.

Plus spécifiquement, les activités se déclinent de la manière suivante :

- petite enfance et familles : accueil quotidien, activités parents/enfants, week-end et sorties ;
- enfants : accueil et ateliers quotidiens, activités créatives, culinaires et sportives, sorties et visites culturelles, Conseil des enfants, centres aérés et camps durant les vacances scolaires ;
- adolescents : accueil hebdomadaire avec repas, mise en place de projets participatifs, week-ends, camps et intégration dans l'organisation des fêtes de quartier ;
- adultes : cours créatifs et sportifs, rencontres ;
- quartier : brunch, carnaval, vide-grenier, fête de quartier, cinéma open air, semaine d'atelier créatif de Noël, Saint-Nicolas et atelier bougies, activités intergénérationnelles, location de salles pour des fêtes familiales.

4.4 *Démarche participative et projet retenu*

4.4.1 *Agenda 21 et développement durable*

La transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier répond à deux préoccupations majeures des habitants exprimées dans la démarche Agenda 21 - Quartier 21, *la parole aux habitants*. En effet, leurs demandes étaient de favoriser les processus de participation et l'émergence du citoyen acteur (Forum de quartier), ainsi que de modifier la mission des centres socioculturels en Maisons de quartier. De plus, cette Maison de quartier permet de compléter l'offre publique sur l'ancienne campagne du Désert. Cette transformation s'inscrit globalement dans la volonté de la Ville de soutenir et développer les démarches favorisant l'art du vivre ensemble.

Par ailleurs, remplacer les éléments obsolètes d'un objet, le transformer, le valoriser, utiliser avec parcimonie et sans gaspillage nos ressources non renouvelables léguées par le passé, donner une nouvelle vie à travers un nouvel usage à ce morceau de patrimoine sont aussi des actes liés au développement durable.

Enfin, la préservation du patrimoine de la Ville, y compris son patrimoine bâti, figure parmi les priorités de la Municipalité. Elle est aussi mentionnée dans les critères d'intervention du Fonds du développement durable dans le règlement d'application du fonds. L'intervention du fonds sur cet objet répond ainsi aux préoccupations sociales (maison de quartier), économiques et environnementales (réaffectation des éléments existants et préservation du patrimoine) de la Ville et de sa politique de développement durable.

Ainsi, avec ce rapport-préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de prélever sur le Fonds communal du développement durable (FDD) une contribution de CHF 3.4 millions pour la rénovation et la transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier, cette démarche entrant dans les critères déterminants d'attribution au sens des articles 2, 3 et 6 de son règlement³ adopté par votre Conseil le 25 septembre 2012.

Ce projet de rénovation-transformation s'inscrit dans la stratégie de développement durable de la Municipalité. La cohésion sociale est un enjeu majeur du développement durable avec comme objectifs de favoriser les liens entre les habitants dans les différents quartiers, de promouvoir la participation à la vie citoyenne et associative, de favoriser l'intégration de tous les habitants sans distinction, de développer des actions pour les différents groupes d'âge et des liens intergénérationnels.

Le montant nécessaire issu du FDD a été provisionné par ce dernier, et il est inscrit au plan des investissements 2015-2018 de septembre 2014. Conformément aux compétences d'utilisation et de gestion du fonds, le Conseil communal est compétent pour tout montant supérieur à CHF 100'000.-.

4.4.2 *La Maison de quartier du Désert*

4.4.2.1 *L'esquisse d'une Maison de quartier ?*

La Maison de quartier est un bien collectif facilitant la rencontre et contribue au lien social. Elle vit par et pour ses habitants. Elle n'appartient pas à une association ou à quelques habitants, elle est à tous. Plusieurs acteurs associatifs ou individuels peuvent s'impliquer dans la gestion de la maison.

La Maison de quartier est un espace ouvert, où chacun se sent invité à s'investir activement pour l'amélioration du cadre de vie. Ce faisant, les habitants, les associations et les organisations communautaires

³ Rapport-préavis N° 2012/3 « Politique communale en matière de développement durable - Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin », adopté le 25 septembre 2012.

du quartier ainsi que les partenaires externes qui s'engagent dans la Maison de quartier acquièrent plus de savoir-faire, plus d'expérience et peuvent régler eux-mêmes certains problèmes collectivement sans avoir recours aux autorités.

Cette Maison de quartier sera à disposition de toutes et de tous selon les règles que définiront le Comité de gestion et son Assemblée de maison qui ne sont pas encore fondés. Ainsi, les salles seront mises à disposition à titre gratuit ou à titre de location rémunérée en fonction des activités. Ce seront des espaces qui permettront un bien vivre et un vivre ensemble dans le quartier. La maison devra financer une partie de ses activités avec les rentrées financières des locations.

A la fois lieu de rencontres, théâtre de nombreuses activités sociales et culturelles, la Maison de quartier offre une panoplie d'activités touchant tous les sujets de la vie quotidienne. Sa vocation est généraliste dans la mesure où l'offre d'animations s'adresse à un éventail large de publics : familles, migrants, personnes handicapées, chômeurs, aînés, jeunes, garçons et filles, enfants, adultes, personnes à la retraite, etc. Il peut s'agir d'animations telles que repas communautaires, soirées à thèmes, troc, chorale, atelier création, clubs de devoirs, coopératives de santé, peinture, visites culturelles, etc. Dans une Maison de quartier, l'activité est d'abord un prétexte pour créer du vivre ensemble et des relations sociales⁴. Le souci majeur est, en effet, celui de faciliter des ponts intergénérationnels, interculturels, sociaux et autres passerelles qui permettent aux personnes de développer des compétences sociales, de se respecter, de se découvrir et d'œuvrer ensemble pour l'amélioration de leur cadre de vie.

4.4.2.2 *Un lieu de démocratie de proximité*

Il s'agira, pour les personnes et associations du quartier réunies dans un organe de gestion de la maison, de déterminer les activités avec le concours des professionnels. Toutefois, elles auront aussi à prendre en compte les limites architecturales, temporelles, normatives, etc.

L'organe de gestion de la Maison de quartier détermine les priorités d'animation, analyse les besoins exprimés par les habitants du quartier et garantit une équité d'accès à la Maison de quartier. Une démarche participative se fera aussi sur la définition du projet commun pour la Maison de quartier, sur le type d'activités, sur l'occupation des locaux en regard du projet commun. L'association et le comité de gestion de la maison auront à définir les priorités et l'organisation de la Maison. Toutefois, le projet doit être assez souple pour évoluer dans le temps.

Selon ses spécificités, la Maison de quartier du Désert édictera elle-même ses propres règles de désignation et de fonctionnement des organes exécutifs, législatifs et de contrôle. Il reviendra ensuite à la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale (DEJCS) de prendre acte de la composition des organes qui auront été mis en place. Elle respectera leur autonomie. Toutefois, en cas de désintérêt ou de dysfonctionnement grave dans la gestion de la Maison de quartier, sur la base d'un audit neutre, la DEJCS se substituera aux organes défaillants.

4.4.2.3 *Un juste équilibre entre bénévolat et professionnalisme*

Afin de permettre aux nombreux bénévoles des associations de ne pas s'épuiser en tâches administratives et/ou de gestion courante, la Ville met à disposition des habitants un bâtiment dont la gestion sera sous la responsabilité directe de la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise (FASL), ainsi que du personnel engagé par la FASL, en rapport avec le développement des activités communautaires et des nouveaux espaces mis à disposition. Il est important que dans la Maison de quartier, il y ait des

⁴ "Ici, on ne fournit pas une activité, on la met en partage, on se l'approprie, la bonifie, et on en fait profiter les autres", Le Challiérans, n° 379, Lausanne, juin 2009. Cette phrase, prononcée par M. Bertrand Fardel, président du Conseil de maison, lors de l'inauguration de la Maison de quartier de Chailly, rend très bien cette dimension.

professionnels au service du quartier et de ses habitants. Ainsi, outre les animateurs du Centre socioculturel de Boisy qui seront transférés dans la future Maison de quartier du Désert, du personnel supplémentaire sera engagé par la FASL. Avec la multiplication des projets et des activités et l'intérêt, des synergies entre professionnels se mettront en place.

L'équipe d'animation, en collaboration avec l'organe de gestion de la maison, garantira l'organisation et la mise en œuvre des activités socioculturelles à l'intention des habitants. Elle aura une tâche importante de diagnostic des besoins du quartier et ne se limitera pas au périmètre de la Maison de quartier. Les animateurs mettront à la disposition des habitants leur méthodologie de conduite de projet et leur capacité organisationnelle. Leur rôle sera démultiplié en termes de mise en lien des habitants et des projets, de coordination des activités et de gestion des lieux, d'impulsion, d'écoute et de vérificateur de la demande, de « facilitateur » de prise d'initiatives et d'aide à l'autonomisation.

4.4.2.4 Démarche participative

L'association du Centre socioculturel de Boisy en collaboration avec l'équipe d'animation conduit une démarche participative très importante dans laquelle la Ville de Lausanne est partie prenante.

Axés autour de forums (quatre éditions) réunissant plus d'une centaine de personnes à chaque fois, les habitants sont invités à participer à la réflexion et à la réalisation de la Maison de quartier. Pour toucher un maximum d'habitants, les bénévoles, le laboratoire du Désert et l'équipe d'animation du Centre socioculturel de Boisy ont réalisé depuis octobre 2010 un grand nombre de consultations sous diverses formes : compilation des attentes lors de manifestations du quartier, ateliers thématiques, rencontres, expositions, brochures, newsletter et bien sûr les forums, pièce maîtresse de cet engagement. Toutes ces attentes, souhaits et propositions ont pu être relayés aux services concernés de la Ville.

Quatorze ateliers participatifs ont été mis en place lors du forum qui s'est tenu le 14 février 2015. Ils permettront aux habitants de s'impliquer concrètement dans la réalisation de la Maison de quartier. Parmi ceux-ci, on retrouve des ateliers pratiques (vidée de la maison, déménagement du Centre socioculturel de Boisy, travaux de finition), des ateliers plus en lien avec son futur fonctionnement (gouvernance, critères de location des salles, aménagement de la cuisine, place de la musique, etc.). Enfin, des recherches de fonds permettront de financer et de choisir le petit mobilier et le matériel courant dont les futurs utilisateurs auront besoin.

5. Le projet de rénovation-transformation

5.1 Concept architectural

La Maison de Maître avec ses annexes et ses jardins formaient à l'origine un ensemble à caractère privé et éloigné de la ville. L'étalement urbain l'a aujourd'hui englobée; ses jardins et sa ferme sont devenus publics alors que la demeure a gardé son affectation domestique.

L'enjeu du projet consiste à donner à la Maison du Désert un statut public pour en faire un tout cohérent et homogène avec le parc qui l'entoure et le quartier environnant.

A l'échelle du bâtiment, le nouveau programme public de Maison de quartier prend place dans le respect du compartimentage historique des pièces. L'escalier central s'affirme comme élément de circulation vertical principal, épaulé à son côté par un nouvel ascenseur desservant tous les demi-niveaux existants. L'accent est mis sur la fluidité des circulations et la notion de « Maison ouverte » :

- au rez-de-chaussée, l'entrée principale est replacée dans le vestibule. La circulation se fait autour des trois noyaux historiques formés par le massif de l'escalier, la cuisine et les quatre pièces d'apparat disposées en croix ;
- à l'étage, la partie nord disparue du laboratoire construit par Perregaux est recomposée sur les traces du passé. Les couloirs actuels, étroits et sinueux, trouvent des élargissements en englobant certaines pièces et forment au final un système distributif généreux et sans cul-de-sac apte à accueillir certaines fonctions « ouvertes » du programme. Ces espaces polyvalents et flexibles peuvent être utilisés par les salles adjacentes, donnant une grande liberté d'usage et d'appropriation pour les utilisateurs de la Maison de quartier ;
- enfin, dans les combles, la grande salle polyvalente s'installe logiquement sous la toiture reconstruite suite à l'incendie de 2005.

A l'échelle du parc, l'intervention consiste à faire de la maison et ses aménagements proches le pivot entre les différents plateaux du jardin public en élargissant les circulations autour de la maison et en créant des liaisons adaptées aux personnes à mobilité réduite. Ces actions sont élaborées en collaboration avec le Service des parcs et domaines qui travaillera également le parc au sud de la maison ultérieurement dans une deuxième phase. Le poulailler est remis en état pour retrouver sa fonction et son rôle d'origine dans l'ensemble.

5.2 Analyses et expertises des ingénieurs spécialistes

Parallèlement au projet d'architecture, le projet technique s'est développé de mai 2014 à mars 2015.

Les exigences du projet sont d'offrir le maximum de confort aux futurs utilisateurs dans le respect du budget et de la substance historique du bâtiment. De fait, le traitement de chaque situation, de chaque pièce, fait l'objet d'une analyse soignée.

Le résumé du projet technique est le suivant :

5.2.1 Concept constructif, structure

Cette construction, réalisée en étapes, est composée de murs massifs et de planchers bois. Le poids de ces murs est équivalent à environ 70% du poids total du bâtiment. Les charges d'exploitation et les renforts des planchers prévus n'auront que peu d'influence sur le poids total et donc sur les fondations, de l'ordre de 10 à 15%. Dès lors, aucune intervention sur les fondations n'est envisagée.

Afin de rendre le sol du rez-de-chaussée horizontal et d'augmenter la performance d'isolation du bâtiment, un dallage béton posé sur de l'isolant est prévu. Ce système assure également un drainage sous le bâtiment et évite des remontées d'humidité. La mise en œuvre d'un drainage périphérique pour favoriser l'assainissement des bas de façades est prévue.

Les planchers des étages posent deux problèmes : ils sont par endroit détériorés et ne sont par ailleurs pas aptes à reprendre les nouvelles charges d'exploitation. Des renforts par moisage ou en remplacement des poutres sont prévus. En particulier, le plancher sur le 1^{er} étage sera renforcé à l'aide d'un moisage, combiné avec un système de planchers en bois. Cela augmentera fortement la rigidité de l'ensemble sans amener trop de poids propre.

Dans le couloir au 1^{er} étage, une structure métallique composée de piliers et de poutres est prévue afin de se substituer au renfort mis en place provisoirement en 2010. Ceci permettra de maîtriser la reprise des charges des étages supérieurs, aujourd'hui problématique, et de laisser plus de liberté dans l'aménagement de ce niveau.

5.2.2 *Concept énergétique*

Le concept de physique du bâtiment se développe dans le juste équilibre de deux contraintes :

D'un côté, le classement de la Maison du Désert en note *2* au recensement architectural des monuments et sites du Canton limite les interventions d'amélioration thermique de l'enveloppe. La priorité est la conservation de l'aspect architectural du bâtiment, extérieur et intérieur et la substance historique du début du XIX^e siècle (pierre de taille, boiserie, décors, etc.).

D'un autre côté, les murs non isolés représentent près de la moitié des pertes énergétiques de la maison. Le total des pertes de toutes les façades, murs enterrés compris, se monte à 68%. Ces observations montrent l'importance d'améliorer thermiquement ces éléments, tant pour diminuer la consommation de chaleur que pour augmenter le confort des utilisateurs.

De fait, pour les éléments de façade présentant un intérêt patrimonial avéré, les crépis seront complétés et refaits à l'identique, tandis que les éléments de l'enveloppe dont la dégradation est relativement avancée ou qui ne présentent pas d'intérêts patrimoniaux particuliers seront thermiquement améliorés en tenant compte des contraintes de conservation du bâtiment du point de vue de la physique du bâtiment (diffusion de vapeur).

Le vitrage simple des fenêtres existantes sera remplacé par des verres doubles avec couche sélective.

En tous les cas, au vu des contraintes patrimoniales, la transformation de l'enveloppe des parties existantes ne permet pas d'atteindre l'exigence cantonale en terme de besoins de chaleur (SIA 380/1 Ed. 2009 Transformation). Une dérogation à cette norme, appuyée par la Section des monuments et sites du Canton, a été demandée.

5.2.3 *Installations de chauffage*

Les équipements de production et de distribution de chaleur sont entièrement nouveaux.

La production de chaleur, centralisée, sera assurée par une chaudière à gaz à condensation qui générera également l'intégralité du chauffage de l'eau chaude sanitaire par le biais d'un échangeur de chaleur.

Le projet technique est également réactif aux exigences patrimoniales, aux espaces et à leurs natures. Selon les pièces et espaces transformés, leur état de conservation, la distribution de chaleur se fera par radiateurs ou convecteurs dans les pièces dites historiques et au sol dans les espaces reconstruits et plus contemporains. La régulation de la température ambiante est assurée par des vannes thermostatiques sur les corps de chauffe, respectivement par des thermostats d'ambiance et des vannes électriques pour le chauffage de sol. Dans les deux cas, un groupe au collecteur alimente ces consommateurs en centrale technique. Ils sont équipés de leur propre régulation de température de départ, variable en fonction des conditions extérieures.

Un groupe régulé en fonction des conditions extérieures est prévu pour le raccordement des batteries de chauffage des monoblocs de l'atelier de musique/caféteria et de la salle polyvalente des combles.

5.2.4 *Installations de ventilation*

Pour des questions de conservation et de respect des espaces historiques, il est également prévu d'agir avec mesure en terme de ventilation mécanique. Les équipements de ventilation proposés, monoblocs et armatures sont entièrement nouveaux.

Un monobloc double flux est prévu pour la grande salle polyvalente sous toiture. Un second monobloc double-flux est implanté au sous-sol pour l'atelier de musique et la cafétéria. Ainsi, les salles utilisées comme établissement public et/ou pouvant provoquer des nuisances sonores avec le voisinage pourront se suffire à elles-mêmes en terme de renouvellement d'air hygiénique.

Les autres salles sont ventilées naturellement par ouverture des fenêtres. Les reprises de la ventilation simple flux sont disposées selon les règles dans les salles d'eau aux différents étages.

La cuisine est équipée d'une hotte de ménage, l'air est extrait en toiture et la compensation provient par l'ouverture manuelle des fenêtres.

5.2.5 Installations sanitaires

Toutes les introductions, batteries, distributions d'eau et de gaz sont neuves de même que tous les écoulements d'eau usée. Tous les appareils sanitaires sont nouveaux.

Les branchements eau et gaz sur le réseau sont effectués par reprises sur les conduites existantes et par de nouvelles introductions au rez-de-chaussée. Des batteries eau et gaz avec comptages des services sont installées. Il n'y a pas de sous-comptage pour les différents groupes sanitaires.

Les alimentations en eau froide et chaude des groupes sanitaires, cuisine, ateliers et office sont en acier inox pour les nappes et colonnes, et en matières synthétiques pour les dérivations aux appareils. L'eau chaude est assurée par une production à 60° C installée dans la chaufferie et raccordée au chauffage.

Un séparateur de graisse est mis en place pour les besoins de la cuisine semi-professionnelle.

L'ensemble des installations sanitaires ainsi que la totalité des toitures et de la cour s'évacuent par gravité et sont raccordés au collecteur communal.

Les descentes existantes en façade sont conservées. De nouvelles descentes sont ajoutées sur l'extension.

5.2.6 Installations électriques

Tous les tableaux, principal et secondaires, toutes les distributions, prises et lumières sont neufs.

L'alimentation existante est reprise au rez-de-chaussée sur le nouveau tableau principal avec comptage. L'introduction existante est de 40 Ampères mais permet de monter avec le câble existant jusqu'à 100 Ampères. Un tableau secondaire par niveau ainsi qu'un tableau de comptage pour le chauffage sont prévus.

L'alimentation verticale pour le 1^{er} étage, les combles ainsi que le local technique CVS se fait par des tubes dans la colonne montante dans la partie nord du bâtiment. Horizontalement, les étages sont alimentés par une distribution dans les faux-plafonds et/ou au sol.

De nouvelles alimentations sont prévues pour l'ascenseur, les installations force et commande CVS, les lumières et prises dans les différents locaux et à l'extérieur selon les besoins ainsi que pour l'ampli TV, la centrale de détection incendie et la centrale d'éclairage de secours.

Le réseau pour le téléphone est distribué depuis le local technique dans les différents bureaux, salles polyvalentes et atelier de musique. Un câblage pour l'installation Wifi est installé pour l'ensemble du bâtiment.

Les installations électriques ne comprennent pas les installations audio-visuelles (uniquement tubes en attente) qui sont à la charge des utilisateurs.

Une mise à terre équipée d'un parafoudre, une ceinture de terre, une liaison équipotentielle et tous les organes de captage pour respecter les normes en vigueur sont planifiés.

5.2.7 *Concept de protection contre l'incendie*

L'ensemble des mesures de prévention incendie prévues répond aux exigences des prescriptions de l'AEAI 2015 ainsi qu'aux directives concernant les espaces affectés à recevoir des zones administratives, des ateliers et des salles polyvalentes.

En l'état actuel, les portes classées aux monuments historiques ne sont pas conformes aux directives AEAI car leur résistance au feu n'est pas certifiée EI30. Un traitement EI30 ou l'ajout d'une deuxième porte EI30 est donc prévu.

Une détection incendie est mise en place sur l'ensemble du bâtiment. Des extincteurs portatifs sont prévus selon les prescriptions de l'ECA (recommandés à chaque étage), de même qu'un exutoire de fumée.

Les deux voies d'évacuation principale du bâtiment sont la cage d'escaliers existante menant à la sortie de secours à l'accueil au rez-de-chaussée et l'escalier allant de la salle polyvalente dans les combles à l'étage et menant à la sortie sur la façade est.

Selon les exigences ECA, la grande salle polyvalente sous les combles pourrait accueillir 200 personnes, car elle comporte deux voies d'évacuation d'une largeur de 120 cm et deux portes de sortie de secours, l'une d'une largeur de 90 cm et l'autre de 120 cm.

La capacité cumulée des trois locaux situés au 1^{er} étage (salle polyvalente 9, jardin des livres et espace de détente) ne doit pas dépasser 50 personnes.

Un éclairage de sécurité sera installé dans toutes les voies d'évacuation et dans les salles polyvalentes.

Les accès pour les véhicules d'intervention des sapeurs pompiers sont assurés depuis le chemin de Pierrefleur jusque devant la cour au nord, laquelle est aménagée et dimensionnée en conséquence.

5.2.8 *Acoustique*

Des mesures pour évaluer l'isolation phonique du bâtiment en l'état actuel ont été effectuées aux fenêtres des emplacements voisins les plus exposés au bruit qui proviendrait de la future salle polyvalente dans les combles.

Le niveau sonore de référence retenu lors de l'émission était de 93 dB(A) selon la demande des futurs utilisateurs. Les valeurs limites acceptables pour les périodes jour/soir/nuit ont été dépassées entre 6 et 24 dB(A).

La situation de départ étant très mauvaise, cela indique également que ces valeurs ne pourront être atteintes lors de la rénovation car elles nécessiteraient une intervention trop lourde en totale inadéquation avec les exigences de conservation de ce bâtiment classé en note *2*.

D'autres solutions sont donc envisagées, comme la demande particulière d'autorisation pour les manifestations exceptionnelles, des restrictions horaires pour les manifestations régulières ou un choix

d'activités, sur la base de l'isolation effective après la réhabilitation, plus réaliste pour des valeurs d'émission de 80-85 dB(A).

Le projet étant une transformation d'un bâtiment historique classé, l'isolation acoustique entre locaux ne pourra pas être atteinte partout selon les exigences en vigueur pour un bâtiment neuf : la conservation de la substance historique (murs avec boiseries, portes et plafonds avec moulures) limite les possibilités des interventions. Là où cela est possible, les plafonds et les planchers seront isolés.

Pour l'acoustique intérieure de la salle polyvalente sous les combles ainsi que celle de l'atelier de musique voûté au sous-sol, des interventions au niveau du plafond et de certaines parois sont prévues.

Dans les locaux avec un plafond ancien conservé, la mise en place de panneaux absorbants, de portes d'armoires perforées ou de rideaux est planifiée.

Du fait des exigences de conservation, la Maison ne pourra répondre sans restriction à tous les usages et seuils d'émission phonique en découlant. Les futurs usagers devront porter une attention particulière à cet aspect.

5.2.9 Expertises

Sur demande de la Section des monuments et sites du Canton, une série d'expertises ont été menées par des artisans spécialistes sur les crépis et revêtements de façade, la pierre de taille, les fenêtres et la ferronnerie de la Maison du Désert.

Les experts confirment l'intérêt de la substance historique dans les éléments présents qui concernent leurs disciplines respectives, en particulier des modes de mise en œuvre et de fabrication propres au XIX^e siècle et très richement illustrés dans la Maison du Désert.

Leurs recommandations vont dans le même sens, celui de la mise en valeur de ce patrimoine du XIX^e à travers la réparation et la restauration et en gommant certaines interventions dommageables du XX^e siècle (crépis en ciment empêchant une bonne respiration du bâtiment, fenêtres modernes aux cadres larges et disproportionnés par rapport aux fenêtres historiques, réparations diverses inadéquates).

5.3 Calendrier prévisionnel

Le calendrier général est le suivant :

Etudes par les mandataires	mai 2014 - mars 2015
Dépose du dossier d'enquête	février 2015
Devis général	mars 2015
Demande de crédit d'ouvrage	mai 2015
Appels d'offres et préparation de l'exécution	avril 2015 - octobre 2015
Octroi du crédit d'ouvrage	septembre 2015
Début des travaux	novembre 2015
Mise en service	avril 2017

5.4 Programme des locaux

- sous-sol :
- stockage 1, accès par l'extérieur
 - stockage 2, accès par l'extérieur
 - atelier de musique, ventilation mécanique, capacité 25 personnes
 - wc handicapés 1, wc et lavabo adaptés aux personnes handicapées, uniquement eau froide
 - local technique 1, monobloc pour la ventilation de l'atelier musique et la cafétéria
- rez-de-chaussée :
- local technique 2, introductions eau et gaz, boiler, tableau électrique principal, RP téléphone, ampli TV, centrale DI, accès par l'extérieur
 - stockage 3, accès par l'extérieur
 - cour intérieure, ouverte, avec fontaine existante
 - cuisine, cuisine semi-professionnelle avec hotte de ménage, air extrait en toiture, compensation par ouverture manuelle des fenêtres
 - local technique 3, introduction électricité
 - stockage 4, partiellement enterré, non isolé, espace tampon exposé à l'humidité du terrain
 - cafétéria, ventilation mécanique, capacité pour 30 personnes
 - salle polyvalente 1, 40 personnes
 - salle polyvalente 2, 25 personnes, petit évier
 - bureau 1, 2 personnes
 - accueil
 - stockage 5, 1 marche plus haut que le niveau de sol au rez-de-chaussée
 - local technique ascenseur
 - wc 1 et 2
 - stockage 6, nettoyage, concierge, évier, raccordement pour machine à laver et sèche-linge, local nettoyage et bureau du concierge
 - local technique 4, chaudières à gaz
- 1^{er} étage :
- salle polyvalente 4, 25 personnes
 - wc handicapés 2, douche, wc et lavabo adaptés aux personnes handicapées
 - wc 3 et 4, lavabos
 - stockage 7
 - escalier
 - local nettoyage, local de nettoyage à disposition lors de locations de salles
 - salle polyvalente 5, 25 personnes, lien avec salle polyvalente 6
 - salle polyvalente 6, 25 personnes, lien avec salle polyvalente 5
 - espace de détente *
 - jardin des livres (découverte et partage de la lecture) *
 - salle polyvalente 7 *
 - bureau 2, 6 personnes
 - atelier poterie, sculpture, évier avec bassin de décantation
- * espace de détente, jardin des livres et salle polyvalente 7, capacité max totale 50 personnes

- 2^{ème} étage, combles :
- atelier peinture, bricolage, évier
 - wc 5 et 6, lavabos
 - salle polyvalente 8, 150 personnes, ventilation mécanique, évier, tableau électrique secondaire
 - stockage 8, stockage sous pente de la toiture
 - stockage 9, stockage sous pente de la toiture
 - stockage 10, stockage sous pente de la toiture
 - stockage 11
 - local technique 5, monobloc pour ventilation de la salle polyvalente 8

5.5 Aménagements extérieurs

Le parc du Désert est un monument historique d'importance nationale. En 1998, le Conseil communal a adopté le préavis N° 67/1998 « Parc du Désert, restauration du parc historique (1^{ère} étape) et son aménagement en parc public », qui prévoyait :

- la restauration des éléments majeurs du jardin historique : le grand canal et ses abords, le jardin potager et la grande allée de tilleuls ;
- l'adaptation de jardin historique et son équipement pour son usage en tant que parc public de quartier.

Cette première étape de restauration a pu être menée à bien entre 1999 et 2000.

Le préavis N° 67/1998 annonçait également une deuxième étape comprenant la restauration :

- de la cour d'accès à la maison de maître ;
- du jardin-terrasse de la maison de maître ;
- du revêtement de l'allée de tilleuls ;
- du poulailler-pigeonnier ;
- des promenades pittoresques.

Si cette deuxième étape n'a pas été mise en œuvre à ce jour, elle est toujours prévue au plan des investissements 2015-2018.

Le projet de transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier offre une belle opportunité de poursuivre le travail de restauration du parc. Ainsi, le Service des parcs et domaines a mandaté un architecte paysagiste spécialisé dans les jardins historiques, pour développer un projet dans la continuité des restaurations déjà entreprises.

Si les réflexions se sont faites à l'échelle du parc, les propositions concrètes d'aménagement, qui font l'objet du présent rapport-préavis, concernent essentiellement la cour d'accès ainsi que le poulailler.

La restauration du jardin-terrasse et de ses murs ainsi que les promenades pittoresques feront l'objet d'un préavis futur.

6. Aspects financiers

6.1 Coût des travaux

Le coût global des travaux se monte à CHF 6'525'000.-.

Le devis est calculé sur la base du projet architectural et technique développé et terminé par les architectes et ingénieurs mandatés, demande d'autorisation de construire déposée. Il est basé sur l'indice suisse des prix de la construction d'octobre 2014 : 102.2 (base octobre 2010 = 100).

Vu l'état de la maison et le type d'intervention prévue, il existe un risque financier dans la réalisation de ces travaux, qui est estimé dans le CFC 6, Divers et imprévus à 12% des CFC 2 à 4 et 9, hors honoraires et sondages structurels.

La somme nécessaire à la réaffectation et transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier est constituée comme suit en CHF :

CFC 1	Travaux préparatoires	511'200.–
CFC 2	Bâtiment	4'696'400.–
CFC 4	Aménagements extérieurs	283'500.–
CFC 5	Frais secondaires & compte d'attente	469'800.–
CFC 6	Divers & imprévus	498'200.–
CFC 9	Ameublement & décoration*	65'900.–
Total	CHF	6'525'000.–

* le financement du mobilier sera à la charge des futurs utilisateurs

6.2 Charges financières et d'exploitation

6.2.1 Charges d'exploitation

La dotation en personnel affecté au Centre socioculturel de Boisy ne suffira pas à assurer la gestion opérationnelle de la Maison de quartier. L'exploitation de la Maison de quartier amènera une augmentation des charges annuelles, principalement liée à l'engagement de personnel de direction, au renforcement du personnel d'animation et administratif et à l'engagement de personnel d'intendance. Par ailleurs, une forte synergie avec le personnel du Terrain d'aventure situé en face de la Maison de quartier sera mise en place, et qui tendra à terme à la mise en œuvre d'une direction commune.

Pour information, le personnel d'une Maison de quartier :

- met en œuvre les orientations stratégiques décidées par l'organe de gestion de la Maison de quartier ;
- coordonne, planifie et développe les différents projets et activités de la Maison de quartier ;
- développe les partenariats ;
- favorise les synergies entre les différents usagers et acteurs de la Maison de quartier ;
- promeut et valorise la Maison de quartier auprès des associations et institutions extérieures et des différents publics ;
- développe une politique de communication auprès du public ;
- est responsable de la gestion financière et administrative de la Maison de quartier ;
- est responsable de la bonne maintenance des locaux.

Personnel de direction, d'animation, d'entretien et administratif :

1 responsable à 100%	CHF 125'000.–
1 animateur à 80%	
(renforcement de l'équipe actuellement dotée de 2.251 ept)	CHF 95'000.–
Renforcement du pôle administratif	CHF 30'000.–
Personnel d'intendance	<u>CHF 50'000.–</u>
Total	<u>CHF 300'000.–</u>

Les charges d'entretien de l'immeuble sont estimées à :

3306.312	Chauffage, ventilation	CHF 16'000.–
3306.312	Sanitaire	CHF 5'000.–
3306.312	Electricité	CHF 21'000.–
3306.314	Entretien des bâtiments	CHF 33'000.–
	Abonnements d'entretien	CHF 13'000.–
	Entretien courant	CHF 20'000.–
Total		<u>CHF 75'000.–</u>

Au terme des travaux, l'immeuble sera rattaché à la division du patrimoine administratif du Service du logement et des gérances qui en assurera son entretien. A cet effet, les charges y relatives, notamment les contrats liés à la maintenance de l'immeuble, figureront à son budget de fonctionnement.

Les charges d'exploitation annuelles peuvent être estimées à CHF 33'000.-. A ce jour, la Maison du Désert est gérée par la division du patrimoine financier du Service du logement et des gérances. Les charges d'exploitation annuelles liées aux mesures de conservation hivernale de l'immeuble, soit la mise en place d'un chauffage provisoire, s'élèvent à CHF 45'000.-. Après travaux, une économie d'environ CHF 12'000.- sera réalisée par ce service.

L'augmentation des charges de personnel de CHF 300'000.-, sera portée en augmentation de la subvention de la FASL dès 2017. Il y a lieu de noter que l'engagement du personnel supplémentaire quelques mois avant l'ouverture de la maison est nécessaire pour son bon fonctionnement. Les charges d'entretien seront assurées par le Service du logement et des gérances et le suivi de l'entretien des espaces verts par le Service des parcs et domaines.

6.2.2 Loyer

Le loyer, facturé en imputation interne par le Service du logement et des gérances au Service de la jeunesse et des loisirs, est fixé à CHF 220.-/m²/an pour les surfaces administratives et à CHF 110.-/m²/an pour les surfaces de dépôt représentant un loyer annuel de CHF 212'000.-⁵. Les charges (eau, énergie et chauffage), qui feront l'objet d'un décompte annuel, sont estimées à CHF 42'000.-.

Lors de l'entrée en jouissance des locaux par le Service de la jeunesse et des loisirs, le loyer, facturé en interne, sera réajusté annuellement en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation. A cet effet, ces charges figureront à son budget de fonctionnement.

⁵ Le loyer annuel de CHF 212'000.- a été calculé sans la distinction des surfaces dites de dépôt. Le loyer, tout comme le devis des travaux, ont été calculés sur la base du projet de transformation (actuellement 963m²). Par conséquent, le loyer sera réajusté à la réception des plans de révision, soit quand l'attribution définitive des locaux (avec leurs surfaces en m²) aura été figée.

7. Conséquences financières du rapport-préavis

7.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Pour l'heure, le plan des investissements 2015-2018 prévoit un crédit à voter pour l'objet Maison du Désert - Réaffectation et transformation en Maison de quartier de CHF 5'150'000.- réparti entre 2015 et 2018. La Municipalité a examiné le différentiel entre le montant annoncé et le montant nécessaire et a opéré quelques aménagements dans ce plan pour atteindre les CHF 6'525'000.- demandés. Le prochain plan des investissements qui sera transmis à votre Conseil comprend ainsi bien le montant de CHF 6'525'000.-.

Ce plan des investissements prévoit aussi une participation du Fonds du développement durable (FDD) de CHF 3'400'000.-. Une demande formelle au FDD est adressée dans le cadre de l'adoption par votre Conseil de la demande de crédit d'ouvrage conformément au chapitre 4.4.1 et aux conclusions.

Les dépenses du crédit d'études (5610.582.598), préavis N° 2014/3, adopté par votre Conseil le 3 avril 2014, seront balancées dans le crédit de construction demandé. Au 30 avril 2015, le montant des dépenses s'élève à CHF 536'261.-, soit 56.45%. Ce montant a servi à payer l'ensemble du processus de mandats d'études parallèles, les honoraires et frais de la phase d'étude de projet des architectes, ingénieurs civils, ingénieurs CVSE, géomètre, physicien du bâtiment, ingénieur acousticien, ingénieur sécurité et experts monuments historiques (une partie des factures de cette phase est encore à venir). Le montant comprend également des sondages structurels sur place ainsi que les frais et taxes inhérents à cette phase de travail (processus de permis de construire). Avec le montant restant, la phase d'appels d'offre avec tous ces architectes, ingénieurs et spécialistes va débiter.

(en milliers de CHF)	2014	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements	486	640	3'070	2'329	6'525
Recettes d'investissements	0	0	-2'715	-685	-3'400
Total net	486	640	355	1'644	3'125

7.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Les charges d'intérêts et d'amortissement tiennent compte de la participation du FDD pour le crédit de construction concerné par ce rapport-préavis, elles figureront sous les rubriques 3306.331 « Amortissement du patrimoine administratif » et 3306.390 « Imputations internes » du budget de la Direction du logement et de la sécurité publique (LSP).

Charges d'intérêts : calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent rapport-préavis s'élèvent à CHF 47'300.- par année, à compter de 2017.

En fonction de la durée d'amortissement retenue de vingt ans, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 156'300.-. Les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2017.

Le loyer et les charges locatives figureront sous la rubrique 5610.390 « imputations internes » pour un montant de CHF 254'000.- au budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale.

Les charges de fonctionnement figureront en augmentation de la subvention de la FASL dès le premier trimestre 2017. En effet, la mise en service et l'ouverture d'une nouvelle Maison de quartier demandent aussi un investissement en personnel avant son ouverture avec les habitants. Les charges d'entretien et d'exploitation de l'objet seront assurées par le Service du logement et des gérances et le suivi de l'entretien des espaces verts par le Service des parcs et domaines.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en ept)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de CHF)							
Charges de fonctionnement	0.0	0.0	300.0	300.0	300.0	300.0	1'200.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	56.0	75.0	75.0	75.0	281.0
Charge d'intérêts	0.0	0.0	47.3	47.3	47.3	47.3	189.2
Amortissement	0.0	0.0	156.3	156.3	156.3	156.3	625.2
Total charges suppl.	0.0	0.0	559.6	578.6	578.6	578.6	2'294.4
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	0.0	0.0	559.6	578.6	578.6	578.6	2'294.4

8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2015/38 de la Municipalité du 21 mai 2015 ;

où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accepter la réponse à la motion de Mme Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert » renvoyée pour étude et rapport le 17 mai 2005 ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 6'525'000.- pour la construction de la Maison de quartier du Désert ;
3. d'autoriser la Municipalité à prélever CHF 3'400'000.- sur le Fonds du développement durable au sens des critères d'attribution définis par son règlement d'application du 25 septembre 2012 ;
4. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 2 après déduction du prélèvement du crédit sous chiffre 3 à raison de CHF 156'300.- par la rubrique 3306.331 du budget du Service du logement et des gérances ;

5. de faire figurer sous la rubrique 3306.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 2 ;
6. de balancer les dépenses du crédit d'étude (5610.582.598), préavis N° 2014/3 adopté le 3 avril 2014, par prélèvement sur le crédit alloué sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin