

**Réaffectation et agrandissement du Temple de Saint-Luc en Maison de quartier,
sis à la rue de la Pontaise 33
Ancien Temple de Saint-Luc**

Demande de crédit d'investissement complémentaire

Préavis N° 2011/62

Lausanne, le 14 décembre 2011

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le 9 novembre 2010, le Conseil communal a alloué un crédit d'investissement du patrimoine administratif (préavis n° 2010/40 du 8 septembre 2010)¹ de fr. 8'819'000.– à la Municipalité pour la transformation du Temple de Saint-Luc en Maison de quartier.

Une demande de permis complémentaire, pour un agrandissement du sous-sol, des installations techniques et un changement d'affectation en bâtiment public, a été mise à l'enquête du 2 avril au 2 mai 2011. Cette procédure a conduit d'une part, à un diagnostic amiante complet du Temple de Saint-Luc selon l'article 103a de la LATC, en vigueur depuis le 1^{er} mars 2011, et d'autre part à des études acoustiques et phoniques complémentaires, exigées par la nouvelle affectation publique du bâtiment. Suite à cette demande, des travaux de désamiantage et de renforcement des mesures antibruit ont été entrepris. Ces travaux complémentaires non planifiés se chiffrent à fr. 1'000'000.– TTC.

Dès lors, la Municipalité demande l'octroi d'un crédit d'investissement complémentaire pour la transformation du Temple de Saint-Luc en Maison de quartier.

¹ BCC 2010-2011, N° 5/I, pp. 341-355

2. Descriptif

2.1 Constat

2.1.1 Diagnostic amiante

Le Temple de Saint-Luc, construit en 1940, ne faisait pas partie des bâtiments analysés par la Ville de Lausanne dans le cadre de la campagne de recensement lancée en 2004 pour les bâtiments construits entre 1950 et 1990. Malgré tout, de nombreux éléments contenant de l'amiante ont été détectés lors des analyses du mois de mars 2011, notamment dans les peintures de la salle polyvalente au rez-de-chaussée et du lieu de culte exécutées dans les années 1960. Le bâtiment a dû être obligatoirement assaini avant le début des travaux de démolition et de transformation, les travaux concernant l'enlèvement de la peinture étant même considérés comme degré d'urgence I. Il faut préciser que le préavis N° 2011/15 - demande de crédit cadre 2^e étape « *recensement, contrôle et assainissement en vue de sécuriser les bâtiments communaux pouvant contenir de l'amiante* » concerne la suite des analyses des bâtiments de 1950 à 1990. Ce crédit n'est pas prévu pour le financement des diagnostics et assainissements avant travaux. Du point de vue législatif, à partir du 1^{er} mars 2011, un propriétaire qui entreprend des travaux de transformation ou de démolition soumis à autorisation sur un immeuble construit avant 1991 (soit avant l'interdiction générale d'utiliser ce matériau en Suisse) doit procéder à un diagnostic amiante du bâtiment et, le cas échéant, définir les travaux d'assainissement nécessaires. L'art. 103a LATC a été modifié dans ce sens et adopté par le Grand Conseil en mai 2010.

2.1.2 Mesures phoniques et acoustiques

De manière générale, les Maisons de quartier, telles que celles de Chailly et Sous-Gare, de même que d'autres salles notamment les salles de paroisses, font face à des demandes croissantes. Elles permettent à des associations ou des particuliers, de disposer d'endroits permettant d'organiser des préparations de mets et de boissons contre rémunération et de lieux où organiser des animations, manifestations ou soirées diverses incluant de la diffusion de musique potentiellement bruyante au-delà de 22h00. Cette situation est problématique, car la vente de mets et de boissons avec ou sans alcool induit l'obligation de se munir d'une licence au sens de la législation cantonale sur les auberges et les débits de boissons (LADB) et la diffusion de musique à une certaine intensité impose que les locaux soient conçus à cet effet, et donc correctement insonorisés et ventilés.

A défaut, les possibilités d'usage régulier par les Maisons de quartier ou les possibilités de locations à des tiers (autres associations ou particuliers) sont fortement restreintes. En effet, les permis temporaires de vente d'alcool sont limités à 5 par an et par société. A défaut d'isolation phonique des locaux, les règles usuelles de tranquillité publique s'appliquent et impliquent des restrictions pour toutes les manifestations, a fortiori pour celles se poursuivant au-delà de 22h00, pour limiter les nuisances sonores. L'affectation des Maisons de quartier doit donc être modifiée en établissement², pour permettre une exploitation optimale et conforme à leurs vocations, sous peine de perdre une part importante de leur substance et de mettre en péril leur exploitation et leur potentiel de location et de mise à disposition des locaux. Cette nouvelle spécificité qui permet une exploitation plus souple et conforme aux attentes des utilisateurs conduit à des exigences phoniques et acoustiques accrues, encore inconnues lors de l'établissement du préavis pour l'obtention du crédit de construction. De plus, le quartier situé du côté de l'avenue Jomini est en zone de sensibilité au bruit de degré II (DSII). Ce qui signifie « *qu'aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation, ainsi que dans les zones réservées à des constructions et d'installations publiques (zones de*

² La notion d'« établissement public » a été modifiée en « établissement » lors de l'entrée en vigueur le 1.1.2003 de la loi sur les auberges et débits de boissons (LADB), par l'abrogation de l'obligation de servir. La notion d'établissement public est donc abandonnée.

villas, d'habitations collectives, mixte habitat et activités tertiaires ou de service, zone d'utilité publique etc.). »

Les bases légales suivantes permettent de déterminer les exigences phoniques et acoustiques :

- LPE, Loi sur la Protection de l'Environnement.
- Ordonnance 814 .41 sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986 (État 1^{er} août 2010).
- État de Vaud – directive technique du 28 mars 2003 concernant la diffusion de musique dans les établissements.
- Directive Cercle Bruit (Groupement des responsables cantonaux de la protection contre le bruit) – Détermination et évaluation des nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics, directive du 10 mars 1999 (modification du 30 mars 2007).
- État de Vaud – attribution des degrés de sensibilité au bruit – notion de base – août 2003.

Les degrés de nuisance provoqués sont échelonnés selon des tranches horaires, fixant des périodes d'activité (07h00 – 19h00), de tranquillité (19h00 – 22h00) et de sommeil (22h00 – 07h00). Pour que les animations musicales souhaitées par les utilisateurs soient possibles dans la Maison de quartier de la Pontaise (des concerts, du karaoké, de la danse, etc.), dont le niveau sonore est estimé de 85 à 93 dB, des mesures constructives conséquentes doivent être exécutées, telles que sas, fenêtres doubles, isolations phoniques d'embrasures, de plafonds et de murs. Ces modifications de projet ont été étudiées avec un bureau spécialisé, mandaté à cet effet. Malgré ces travaux complémentaires, au vu de la situation et de la configuration du bâtiment existant et aux exigences liées à la protection du patrimoine (bâtiment en note 2), aucune garantie ne peut être donnée pour organiser des manifestations jusqu'à 93 dB sans nuisance au-delà de 22h00. Pour cette période, une limitation du bruit à l'intérieur de la future Maison de quartier devra être envisagée. Toutefois, il est à noter que le bruit du trafic dû aux manifestations (stationnement des visiteurs, traiteurs, livraisons, reprises, etc.) et des gens parlant à l'extérieur pourraient causer des nuisances significatives auprès des voisins d'en face.

3. Travaux

3.1 Amiante

Le rapport amiante établi par un bureau spécialisé et les analyses de matériaux suspectés ont montré que de l'amiante se trouve dans de nombreux éléments :

- colle de carrelage,
- mastic des vitrages,
- peinture des murs,
- peinture des faux-plafonds,
- sous-couche des revêtements de sols,
- tableaux électriques,
- toitures et porte.

Les peintures ont le degré d'urgence I, qui exige un assainissement immédiat. Afin de définir les mesures à prendre vis-à-vis des utilisateurs du site et par souci d'information, des contrôles de la concentration en fibres d'amiante respirables dans l'air ont été effectués. Aucune fibre n'a été détectée dans les locaux contrôlés.

Toute activité ayant cessé au mois d'avril 2011 dans le Temple de Saint-Luc, le maître d'ouvrage a décidé d'entreprendre les travaux de désamiantage sans attendre, permettant ainsi un assainissement du bâtiment avant le début des travaux de transformation planifiés à la fin du mois d'août 2011. Dans tous les cas, les travaux de désamiantage auraient dû être effectués selon les normes en vigueur.

Les travaux de désamiantage ont été adjugés à une entreprise spécialisée. Ils ont débuté le 14 juin 2011 et ont été terminés le 19 août 2011. Des travaux induits, tels qu'une installation de chantier, des démontages et des démolitions ont été nécessaires avant le désamiantage proprement dit. L'enlèvement des peintures par ponçage nécessitera des travaux supplémentaires de lissage lors du second-œuvre.

3.2 Améliorations phoniques et acoustiques

Le bâtiment étant classé en note 2 au recensement cantonal des monuments, toutes les solutions architecturales et techniques devront être soumises pour approbation au délégué au patrimoine cantonal. Des améliorations phoniques pour l'ensemble des locaux pouvant accueillir des manifestations bruyantes sont en cours d'études, pour permettre une utilisation jusqu'à 93db jusqu'à 22h. A ce jour, elles ont conduit aux modifications architecturales suivantes :

Rez

- Suppression des portes-fenêtres de la salle polyvalente I permettant l'accès à la terrasse extérieure et création d'une unique sortie, protégée par un sas de transition.
- Doublement des fenêtres en rajoutant des fenêtres intérieures dans toutes les embrasures de la salle polyvalente I.
- Isolation phonique des embrasures susmentionnées.
- Construction des éléments de rangements centraux en maçonnerie lourde et non en éléments légers, entre la salle polyvalente I et la salle destinée à accueillir la petite enfance.
- Mise en place d'un double faux-plafond dans la salle polyvalente II au lieu d'un faux-plafond unique.
- Fenêtres entre la salle polyvalente I et le hall d'accueil avec verres phoniques.
- Fenêtres du hall d'accueil avec verres phoniques.

1^{er} étage

- Mise en place d'isolation phonique dans tout le dispositif d'entrée menant à la salle polyvalente II.
- Doublement des fenêtres en rajoutant des fenêtres intérieures dans toutes les embrasures de la salle polyvalente II.
- Isolation en toiture plus conséquente.
- Modifications constructives de toute la salle de danse des adolescents, par la mise en place de couches phoniques supplémentaires.

4. Aspects financiers

Le devis détaillé est calculé pour l'amiante sur la base d'offres rentrées et pour les mesures acoustiques, sur la base de prix estimatifs, basés sur le projet développé par les architectes et l'ingénieur spécialisé. La somme nécessaire au désamiantage et à la mise en œuvre de mesures phoniques et acoustiques est constituée de la manière suivante :

Amiante

Les coûts sont constitués du rapport et des analyses des matériaux suspectés, des travaux proprement dit, des travaux induits et des analyses de contrôle après travaux.

CFC 00	Études impact sur environnement	fr.	10'200.–
CFC 11	Travaux préparatoires – désamiantage	fr.	185'000.–
	Travaux préparatoires – contrôle VDI	fr.	15'300.–
CFC 27	Aménagements intérieurs 1	fr.	33'800.–
CFC 29	Honoraires	fr.	<u>35'900.–</u>
		fr.	280'200.–

Compléments acoustiques

CFC 21	Gros-œuvre 1	fr.	81'400.–
CFC 22	Gros-œuvre 2	fr.	78'000.–
CFC 27	Aménagements intérieurs 1	fr.	243'500.–
CFC 28	Aménagements intérieurs 2	fr.	110'400.–
CFC 29	Honoraires	fr.	115'340.–
CFC 59	Réserve pour divers et imprévus 15%	<u>fr.</u>	<u>90'000.–</u>
		fr.	718'640.–

Le montant total du crédit de construction supplémentaire est de fr. 998'840.–, arrondi à fr. 1'000'000.–.

La réserve de 15% sur les compléments acoustiques est justifiée par la complexité des détails constructifs très spécifiques.

Comme mentionné ci-dessus, les travaux de désamiantage ont déjà été effectués et engendrent un dépassement significatif du crédit de construction. En effet, la réserve pour divers et imprévus de fr. 375'000.– ne représente que 4,5% du crédit de construction et vu la complexité des travaux, il serait préjudiciable de financer le désamiantage par ce biais-là.

5. Conséquences sur le budget

Outre les amortissements et les intérêts, ces travaux complémentaires n'auront pas de conséquence sur le budget de fonctionnement du Service de la jeunesse et des loisirs.

5.1 Charges financières

Les charges financières résultant du présent crédit peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 3,25% et une durée d'amortissement de 20 ans, à fr. 68'800.–.

En cas de non acceptation du préavis, un crédit complémentaire pour financer les honoraires spécifiques des mandataires devra être demandé.

5.2 Plan des investissements

Vu le caractère des travaux, ce préavis ne figure pas au plan des investissements 2011-2014.

6. 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 préavis N° 2011/62 de la Municipalité du 14 décembre 2011,

oui 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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement complémentaire du patrimoine administratif de fr. 1'000'000.– pour la construction de la Maison de quartier de la Pontaise ;
2. d'amortir annuellement le crédit complémentaire mentionné sous chiffre 1 à raison de fr. 50'000.– par la rubrique 3302.331 du budget du Service logement et gérances ;
3. de faire figurer sous la rubrique 3302.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter