Création d'un Terrain d'aventure au sud-ouest de la Ville de Lausanne, quartiers de Malley-Montelly-Bourdonnette. Demande de crédit d'ouvrage.

Préavis N° 2017/01

Lausanne, le 12 janvier 2017

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'250'000.- destiné à la construction d'un deuxième Terrain d'aventure (TA).

Dans le cadre du rapport-préavis N° 2007/31 « Réponse à la pétition de M. Philippe Huguenin et consorts pour l'annexe du Terrain d'aventure au chemin de Pierrefleur à Lausanne », la Municipalité s'est engagée à créer un second TA, suite à la diminution de la surface du TA de Pierrefleur.

Ainsi, suite à une analyse fine des lieux potentiels pour un deuxième TA, la Municipalité a choisi le site de La Prairie pour l'implantation de ce nouveau TA.

2. Le site

Le site de la colline de Malley est réparti sur deux parcelles communales (n° 4304 qui englobe l'ensemble de la Vallée de la jeunesse et n° 4322 qui englobe la colline et l'école). Ceinturé par la forêt, l'espace libre disponible pour l'implantation d'un TA est de 2'800 m². Cet espace est composé de plusieurs paramètres et zones avec lesquels il faut composer :

- La colline :
Ancien signal, elle présente des qualités écologiques intéressantes à préserver et valoriser. L'objectif est de proposer des aménagements permettant de canaliser les usagers en limitant notamment le piétinement. Des aménagements légers sont prévus (toboggan pour la descente) mais aucune construction lourde (en particulier au sommet de la colline). Au

ped de la colline, une transition entre la forêt et le futur TA sera trouvée (plantation dense pour éviter que la colline soit accessible de toutes parts).

- Des liaisons piétonnes :
Les principales entrées dans le site seront reliées entre elles afin de garantir une bonne accessibilité et perméabilité du site. Les barrières existantes seront remplacées par des barrières plus naturelles.
- Une zone publique et une zone réservée :
Il importe de prendre en compte les besoins et demandes du quartier. La place de jeux, bien que désuète, est très fréquentée par les familles. Il importe de conserver un espace public en dehors de l'espace réservé au TA accessible à toutes et tous. Cet espace pourra, mais non exclusivement, être utilisé pour les activités du TA en cas de grande affluence, notamment durant les vacances scolaires.
- Une partie du terrain, env. 1'000m², sera réservée à l'utilisation exclusive des activités spécifiques inhérentes à un TA : construction de cabanes et de jeux expérimentaux, jardinage, zones modulables et aménageables par les enfants. Cette zone réservée aux enfants sera protégée par une clôture de l'intrusion des adultes et d'une utilisation inappropriée des cabanes et autres aménagements réalisés par eux en dehors des heures d'ouverture.
- Un biotope et une zone en contrebas :
Le biotope sera remplacé et entretenu. Bien qu'inclus dans le projet de compensation forestière, sa gestion pourrait être faite en collaboration avec le futur TA.
- La compensation forestière :
Dans le cadre de la procédure de défrichement prévue par le projet des Axes forts de transports publics urbains et le barreau Vigie-Gonin, une partie de la parcelle qui accueillera le futur TA a été identifiée comme zone de compensation forestière. Une réflexion globale a été menée sur le site pour permettre une bonne intégration des diverses contraintes et usages futurs du site. Le projet permettra de concilier les activités liées au TA et une plus value écologique du site.
- Le terrain multisports :
Au centre de la parcelle du TA se trouve un terrain multisports qui ne pourra être conservé sur le site, faute de place. L'espace à côté de La Pagode (tant la partie gazon que la parcelle devant l'Ecole professionnelle et commerciale de Lausanne) accueillera un dispositif sportif, remplaçant le multisports. Ce terrain multisports étant fréquenté par les adolescents et jeunes adultes du quartier, ainsi que par les enfants des APEMS et écoles du quartier, il importe de trouver une solution satisfaisante. Une réflexion avec les utilisateurs actuels a été lancée afin de définir les besoins du quartier.

2.1 Choix du site, quels critères d'évaluation

Un groupe de travail interservices composé du Secrétariat général Enfance, jeunesse et quartiers (SGEJQ), des services des parcs et domaines, de l'urbanisme, d'architecture, ainsi que de la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise (FASL) a défini une série de critères techniques de sélection selon trois axes : accessibilité – localisation – spécificités du terrain (surface, morphologie, affectation, constructibilité, environnement, cohabitation avec les projets existants ou en cours). Il s'avère que le site de Malley répond favorablement à la majorité de ces critères.

2.1.1 L'accessibilité

Il est important de faciliter la venue des enfants au TA, tant d'un point de vue pratique que sécuritaire. Les itinéraires qui relient le TA aux stations de transports publics ou qui constituent le prolongement des cheminements de mobilité douce ne doivent donc pas être trop longs à parcourir et offrir un sentiment de sécurité aux enfants (trottoirs et route secondaire). De par sa proximité au ml et ses nombreux trottoirs, le site de Malley répond parfaitement à ces critères.

2.1.2 La localisation

Dans une logique de proximité, il est souhaitable d'éviter la superposition des rayons d'influence entre le TA de Pierrefleur et le futur TA. Se basant sur un atlas statistique de Lausanne chiffrant la population âgée de moins de 15 ans en 2013, il ressort que les secteurs nord-est et sud-ouest présentent une répartition spatiale optimale, les jeunes et les moins de 15 ans étant largement représentés. Le secteur nord-ouest est déjà occupé par Pierrefleur. De plus, comme il est détaillé au chapitre sur la population des quartiers concernés par le nouveau TA, plus de 60% de la population des quartiers concernés se situe entre 0 et 39 ans, ce qui implique la participation active des enfants et des jeunes parents aux activités du TA.

2.1.3 Spécificités du terrain

Le site de Malley répond aux spécificités techniques du terrain, tant par sa superficie, sa morphologie, son affectation que son environnement et sa cohabitation avec l'activité existante.

- Surface minimale du terrain :
Le TA de Pierrefleur mesure 3'000m² et peut accueillir environ 50 enfants. Si l'on part de l'idée qu'un TA doit pouvoir accueillir au moins 30 enfants, on ne doit pas choisir moins de 1'500m² de terrain exploitable. Le site de Malley est d'une superficie de 2'800m².
- Morphologie du terrain :
La diversité du relief est une caractéristique importante pour le bon déroulement des activités en plein air. Le site de Malley présente une triple morphologie : plat, pente et forêt.
- Affectation de la zone :
La localisation du TA doit respecter l'affectation de la zone (Plan général d'affectation (PGA), plan partiel d'affectation (PPA)). La parcelle se situe en zone de verdure et d'utilité publique, ce qui ne pose donc pas de problème.
- Environnement :
Le cadre pour le déroulement des activités des enfants est important. La proximité avec la nature est souhaitable, avec, dans la mesure du possible, le minimum de nuisance sonore et de pollution. A Malley, le terrain est entouré de verdure et protégé.
- Cohabitation avec l'activité existante :
Ce critère d'évaluation dépasse un cadre technique et a trait aux futurs utilisateurs du TA. Le site de Malley est un bon complément aux activités des centres de quartier les plus proches.
- Constructibilité :
Le site de Malley est ceinturé par une lisière forestière, une distance de constructibilité de dix mètres est à respecter.

3. Les quartiers de Malley – Bourdonnette

Deux quartiers sont à proximité du futur TA et bénéficieront prioritairement de l'offre proposée :

3.1 *Le quartier de Malley*

Il s'étend sur une superficie de 103 hectares¹ et regroupe les secteurs de Sébeillon, Tivoli, Prélaz, Provence et Malley.

Avec une population évaluée à 10'322 habitants et une densité de 99.4 habitants à l'hectare, le quartier se situe dans la médiane supérieure de densité des quartiers de la Ville de Lausanne.

Sur le plan intergénérationnel, on peut noter l'importante proportion de jeunes, à savoir la tranche entre 0 et 39 ans, lesquels constituent 60.5% de la population du quartier, contre 54.7% pour l'ensemble de la Ville.

Sur le plan de la diversité dans l'origine de la population, c'est le quartier lausannois avec le pourcentage d'étrangers le plus élevé. Ces derniers représentent 51.2% de la population du quartier alors que la moyenne de la ville est de 42%. Comparé à certains quartiers, Beaulieu, Grey, Boisy (25%), le rapport est du simple au double.

S'agissant des logements, la distribution de ces derniers en fonction de la surface en m² fait que le quartier de Malley comprend des logements en majorité de petite taille, soit 65.7 m², alors que la moyenne de la ville est à 71.5 m².

S'agissant de la distribution du revenu moyen des contribuables, il se situe dans la moyenne basse. Evalué à CHF 40'357.-, il est de CHF 8'000.- inférieur au revenu net moyen. Le quartier recouvre une population bénéficiant de conditions économiques faibles par rapport à la moyenne de la ville.

3.2 *Le quartier Montoie – Montelly – Bourdonnette*

Il s'étend sur une superficie de 174.2 hectares et regroupe des secteurs de Montoie, Montelly, Pyramides, Prés-de-Vidy, Bourget et Bourdonnette.

Avec une population évaluée à 7'573 habitants et une densité de 43.5 habitants à l'hectare, le quartier se situe dans la médiane basse de densité des quartiers de la Ville de Lausanne.

Sur le plan intergénérationnel, tout comme le quartier de Malley, on peut noter l'importante proportion de jeunes, à savoir la tranche entre 0 et 39 ans, lesquels constituent 61.9% de la population du quartier.

Sur le plan de la diversité dans l'origine de la population, après Malley, c'est le quartier lausannois avec le pourcentage d'étrangers le plus élevé. Ces derniers représentent 49.9% de la population du quartier alors que la moyenne de la ville est de 42%.

¹ Les données statistiques utilisées sont tirées de « Statistique Vaud, Portrait des quartiers, statistiques lausannoises », 2015.

S'agissant des logements, la distribution de ces derniers en fonction de la surface en m² fait que le quartier de la Bourdonnette comprend aussi des logements en majorité de petite taille, soit de 66.8 m².

S'agissant de la distribution du revenu moyen des contribuables, il se situe en dernière place. Evalué à CHF 36'606.-, il est de CHF 12'000.- inférieur au revenu net moyen. Le quartier recouvre une population bénéficiant de conditions économiques très faibles par rapport à la moyenne de la ville.

Parmi les associations et structures actives de ces deux quartiers, il convient de citer : la FASL, le centre de quartier Malley-Montelly (deux lieux : Martinet 28 et La Pagode), le centre socioculturel de la Bourdonnette et son association, l'APEMS de Malley, les centres de vie infantine de Montoie et de la Bourdonnette, le foyer Malley-Prairie, l'Ecole professionnelle commerciale de Lausanne, le collège de Malley, l'Accueil en milieu familial (AMIFA), l'association Montelly vit, plusieurs structures de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM), TV Bourdonnette, le Centre vaudois d'aide à la jeunesse (CVAJ) et l'Espace des inventions.

Elles ont, pour la majorité d'entre elles, été associées à l'élaboration du projet de TA de Malley et trouveront d'une manière ou d'une autre une place en son sein.

A la lumière de ce qui précède, on peut souligner la pertinence de la création d'un TA à Malley : on observe ainsi une forte densité de population, une importante diversité culturelle, et enfin un taux élevé d'habitant-e-s de moins de 40 ans. Ainsi, le TA offrira au quartier non seulement une activité socioculturelle supplémentaire, mais permettra également de développer et de tisser des liens sociaux au sein du quartier. Le TA se veut en effet un lieu de découverte et d'apprentissage, mais surtout un lieu central de rencontres.

4. Un Terrain d'aventure

4.1 *Historique des Terrains d'aventure en Suisse et à Lausanne*

En 1931, un architecte danois paysagiste, C. T. Sørensen, voit des enfants en train de jouer avec des restes de construction sur un chantier et réalise l'intérêt d'un « *terrain vague dans lequel les enfants peuvent créer, construire, rêver et imaginer une réalité* ». Le premier de ces terrains a été construit en 1943 près d'une zone locative à Copenhague, avec un stock de matières premières et sans structure fixe.

En Suisse, les Jardins Robinson (autre appellation pour un TA) ont vu le jour à Zurich en 1954 grâce à Pro Juventute sur le modèle des expériences anglo-saxonnes. Le Jardin Robinson du Lignon (Genève, 1970) s'inspire du modèle suisse-allemand tout en l'adaptant au contexte, puis devient modèle à son tour pour les Jardins Robinsons genevois.

A Lausanne, c'est en 1998 que le Terrain d'aventure de Pierrefleur voit le jour. D'une superficie de 3'000 m², il est situé dans le quartier de Boisy-Pierrefleur dans le nord-ouest lausannois, c'est le plus grand de Suisse romande. Il est ouvert du mois de mai au mois d'octobre : deux après-midi par semaine et le samedi hors vacances scolaires, du lundi au vendredi pendant les vacances d'été et d'automne. En dehors des ouvertures régulières, il accueille les groupes (garderies, APEMS, classes, etc.) à leur demande. Les transports publics permettent d'y accéder. Il est la propriété de la Commune de Lausanne, qui le met à disposition de l'association sur la

base d'un prêt à usage. L'association compte environ 250 familles membres, dont un nombre important se met bénévolement à disposition de l'association de manière ponctuelle pendant la saison.

Durant les vacances scolaires d'été et d'automne, le TA de Pierrefleur refuse 20 à 30 enfants par jour. Les parents ne peuvent en effet pas inscrire leurs enfants à l'avance, et sont donc tributaires des places disponibles à leur arrivée. Suite à la diminution (de moitié) de la parcelle de Pierrefleur dans le cadre de l'agrandissement de la Fondation de Verdeil en 2008, le nombre d'enfants accueillis a dû être réduit à 50. Même si devenir une garderie alternative n'est pas la vocation première d'un TA, la fonction de garde remplie par ce type d'espace répond clairement à un besoin des jeunes parents. Bien plus qu'une garderie, l'accueil au TA constitue un programme pédagogique en soi, comme il sera développé au chapitre suivant.

Pour information complémentaire, durant les sept semaines estivales, la FASL, avec le soutien des services de la Ville, met aussi à disposition des familles le Tunnel rêve de Vert, une place de quartier animée au Tunnel (anciennement appelé TA éphémère), qui permet aux parents de passer du temps avec leurs enfants dans un cadre privilégié. S'inspirant de certaines activités développées au TA de Pierrefleur (cabanes, terre et plantations, respect, etc.), cette activité fonctionne en revanche très différemment d'un TA. Ouvert du lundi au vendredi de 13h à 19h, les enfants en dessous de 6 ans y sont également admis, mais restent sous la responsabilité des parents. Il faut donc être attentif et ne pas faire d'amalgame entre ces deux activités proposées pendant les semaines estivales.

4.2 *Qu'est-ce qu'un Terrain d'aventure ?*

Un Terrain d'aventure (TA) est un lieu d'accueil libre où chaque enfant (4 à 13 ans selon les TA) peut, pour un moment ou pour une journée, venir construire une cabane, faire du feu, cuisiner, sculpter, bricoler, jardiner, s'occuper d'animaux, ou... ne rien faire ! C'est avant tout un lieu d'échanges qui facilite et encourage non seulement les rencontres d'enfants d'horizons et de cultures différents, mais renforce également les liens au sein d'un quartier.

Les TA, bien qu'ils aient tous leurs particularités et un fonctionnement spécifique, partagent généralement un ensemble de valeurs et principes pédagogiques. L'accueil libre, soit un accueil qui laisse idéalement à l'enfant le choix d'y venir librement et d'y réaliser les activités qu'il souhaite, est l'un des principes fondamentaux communs à chaque TA. Les autres principes pédagogiques comprennent une sensibilisation à l'écologie, une éducation à la citoyenneté, le développement de l'autonomie et de la solidarité ainsi que le respect des autres, du matériel et des animaux. Le TA vise également l'égalité des chances (parité filles-garçons), l'intégration et l'apprentissage de la différence. Ces valeurs et ces finalités éducatives sont à la base de la philosophie du TA et déterminent l'organisation et le déroulement d'une journée type².

L'offre de loisirs et de vacances est très développée à Lausanne. La prestation offerte par un TA est cependant très différente et complémentaire à l'offre existante. La majorité des activités proposées au TA se déroule en effet en plein air (quasiment par tous les temps), et propose aux enfants des activités sur la durée et la continuité. Rares sont les enfants qui ne viennent qu'une seule fois au TA sur l'année. Leur plaisir est de retrouver un lieu familier et de pouvoir ainsi continuer ou suivre ce qu'ils ont commencé (cabanes, plantations, etc.). Le bâtiment prévu à Malley permet toutefois un repli et comprend aussi un atelier de construction, un espace de stockage, un coin bureau pour l'accueil des enfants, des toilettes et une cuisine. De par sa

² Eric Delessert, travail de bachelor, « Les Terrains d'Aventure, entre contraintes et libertés », Lausanne 2014.

structure associative, ce TA permet et favorise les rencontres entre les enfants et leurs familles qui se retrouvent régulièrement en fin de journée à l'occasion d'événements et de moments conviviaux organisés par les animateurs du site, soutenues par les bénévoles de l'association.

4.3 *Un Terrain nature à Malley ?*

Un TA est, comme indiqué précédemment, un espace principalement conçu pour accueillir les enfants, tout en favorisant la rencontre et la découverte. Il évolue au fil des saisons avec et par ses visiteurs. De par sa configuration, sa construction et son environnement, le TA de Malley favorisera, tout particulièrement, une approche pédagogique en lien avec la nature, l'écologie et le développement durable. Une réflexion globale a en effet été menée dans ce sens avec le Service des parcs et domaines, l'inspecteur forestier cantonal et les architectes mandatés pour le projet : valorisation de la colline, du biotope et de la compensation forestière et mise en place d'un dispositif spécifique lié au caractère écologique du projet.

La construction répondra aux mêmes intentions écologiques, comprenant notamment une ossature en bois, une isolation de paille et de terre crue, une toiture végétalisée. Sont également prévus : le traitement des eaux grises par un système de phyto-épuration, la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et les jeux, l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, ainsi que des toilettes sèches.

Ce TA répondra donc à une double attente : permettre aux enfants l'aventure par l'expérimentation tout en respectant et en prenant soin de la nature. Il vient compléter l'offre existante de Pierrefleur, tant par son programme pédagogique que par son fonctionnement. Prévu pour une ouverture annuelle et non saisonnière, le TA de Malley permettra ainsi aux enfants de profiter de l'offre non seulement pendant la belle saison et les vacances, mais aussi pendant l'automne et l'hiver et d'expérimenter leurs activités tout au long de l'année au fil des saisons. Au sein d'un TA principalement axé sur la découverte de la nature, suivre et observer le rythme des saisons prend tout son sens. L'activité principale du TA étant le travail en accueil libre avec les enfants³, il y aura également des animations à l'intention des familles, des fêtes de saison et d'autres manifestations ouvertes au quartier élargi.

4.4 *Un lieu de démocratie de proximité*

Selon ses spécificités et ses orientations (nature et développement durable), le TA de Malley édictera lui-même ses propres règles de désignation et de fonctionnement des organes exécutifs, législatifs et de contrôle.

C'est dans un « conseil de terrain » que les enfants pourront prendre une part active à l'organisation du terrain, exprimer leur avis et participer à la définition des règles de la vie en commun. C'est ainsi qu'ils expérimentent la démocratie participative et apprennent à faire des choix dans l'intérêt et le respect de tous.

Les adultes, habitants du quartier, les parents des usagers, les personnes intéressées par cette pédagogie particulière et les associations pourront devenir membre de l'association et ainsi prendre une part active en siégeant au comité et/ou dans des groupes de travail.

³ La brochure « L'accueil libre en Terrains d'aventures et Jardins Robinson », 2012, éd. FASE et FASL, précise le rôle et la pédagogie particulière des TA et de l'accueil libre en particulier.

4.4.1 L'association du Terrain d'aventure de Malley

Suite à la démarche participative initiée par la Ville dès le printemps 2015, un groupe de personnes habitant ou travaillant dans le quartier intéressées par la pédagogie particulière d'un tel lieu, ont créé le 31 août 2016 l'association du Terrain d'aventure de Malley (ATAM) en approuvant les statuts et en élisant le premier comité. En octobre 2016, une trentaine de personnes, de familles, d'associations et d'institutions partenaires ont manifesté leur intention de devenir membre.

Le rôle de cette association sera d'accompagner la réalisation, l'ouverture et la gestion de ce deuxième TA à Lausanne. Issue des quartiers sud-ouest, elle sera l'expression des besoins des habitants et élaborera, avec l'équipe d'animation, le projet institutionnel et le programme d'animation adapté aux spécificités des familles des quartiers voisins. Elle sera l'association partenaire de la FASL en signant une convention et obtiendra, dès 2017, une subvention pour le fonctionnement de cette nouvelle structure.

4.4.2 Organisation du Terrain d'aventure

Il s'agit, pour les personnes et associations du quartier réunies dans l'ATAM, de déterminer, en partenariat avec l'équipe de professionnels engagés par la FASL, le projet institutionnel et le programme des activités. Le cadre général est donné, comme pour l'ensemble des centres socioculturels et maisons de quartier, par une convention de partenariat entre la FASL et l'association. Les organes du TA déterminent les priorités d'animation, fixent les participations financières, analysent les besoins exprimés par les habitant-e-s du quartier et garantissent une équité d'accès au TA. Le projet doit être assez souple pour évoluer dans le temps avec ses utilisateurs.

La Direction de l'enfance, de la jeunesse et des quartiers (EJQ) a pris acte de la composition des organes qui ont été mis en place. Elle respectera leur autonomie. Une partie du bâtiment de ce TA pourra être mis à disposition de toutes et de tous selon les règles que définiront le comité de gestion et son association. Ainsi, le bâtiment pourra être mis à disposition d'autres associations 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. Toutefois, en cas de désintérêt ou de dysfonctionnement grave dans la gestion du TA de Malley, sur la base d'un audit neutre, EJQ se substituera aux organes défaillants.

4.4.3 Bénévoles et professionnels

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 terrain et un bâtiment dont la gestion locataire sera sous la responsabilité directe de la FASL, de son personnel, en rapport avec le développement des activités communautaires et des espaces mis à disposition. Il est important que, pour animer et gérer le TA, il y ait des professionnels au service du quartier et de ses habitants. Ils porteront les valeurs pédagogiques spécifiques à un tel lieu, défendront les intérêts des enfants et soutiendront activement la collaboration de bénévoles qui pourront intervenir autant pour la gestion (comité et groupes de travail) que pour l'encadrement des enfants et le développement d'activités comme par exemple les fêtes de saison et de quartier.

L'association et l'équipe de professionnels veilleront à un juste équilibre entre le bénévolat et le professionnalisme.

4.5 *Démarche participative auprès du public*

Une démarche participative a été lancée auprès de la population dès le printemps 2015 : des ateliers créatifs durant l'été pour les enfants et leur famille, des rencontres en soirée à La Pagode, une exposition « Dessine-moi ton Terrain d'aventure » réalisée d'après les dessins et projets d'enfants des quartiers de Malley et de la Bourdonnette, une fête de quartier, etc. Des occasions pour présenter le projet et entendre les besoins et appréhensions des habitants et des habitantes du quartier et de la population lausannoise. Le projet a évolué au fil des rencontres, et le concept de TA basé sur le modèle de Pierrefleur a été revu. Ainsi, le concept de ce TA à Malley aura pour particularité de combiner espace public (colline, parc et place de jeux) accessible à tous en tout temps, et une zone restreinte réservée à l'usage exclusif des enfants lors des ouvertures du TA.

Cette démarche participative a également pour but de développer auprès des futurs utilisateurs et utilisatrices la mise en œuvre du chantier participatif prévu en 2017. Ainsi, enfants, écoles, APEMS, familles, habitant-e-s du quartier et toutes personnes intéressées pourront participer au chantier didactique et se familiariser à différentes techniques (isolation à la botte de paille et enduits en terre crue). Guidée et coordonnée par un artiste, une réalisation commune des façades est aussi prévue avec différents matériaux de récupération. La construction du bâtiment, son aménagement et la réalisation de l'espace réservé aux enfants sont ainsi déjà une activité TA. Une fois le bâtiment du TA inauguré, des activités et animations se poursuivront, pour permettre au TA de se construire avec et grâce aux enfants.

4.5.1 *Activités prévues sur le futur emplacement du Terrain d'aventure de Malley*

Depuis la Fête du Petit Parc du 28 mai 2016, plusieurs animations ont eu lieu ou sont programmées en vue d'intéresser le public du quartier à l'activité du futur TA de Malley.

Durant les vacances d'été 2016, deux semaines TA ont été organisées sur place par le centre de quartier de Malley-Montelly : Places au Soleil, constructions de cabanes, jeux libres, goûters, pique-nique familial et projection en plein-air du film « Demain ».

Durant la première semaine des vacances d'automne 2016, le centre socioculturel de la Bourdonnette a proposé : constructions de cabanes, réalisation d'un mini-métrage, pique-nique familial et soupe à la courge, avec la présence de l'ATAM.

Le comité de l'ATAM imagine la réalisation de fêtes de saison et soutiendra la réalisation d'une semaine TA durant les vacances de Pâques 2017 ainsi que le nettoyage de la forêt de la Colline, activités organisées sous l'égide de la FASL.

Le déplacement de l'activité multisports vers les espaces prévus à la Vallée de la Jeunesse sera accompagné par une fête au printemps 2017, en collaboration entre les différents partenaires, les équipes et associations de Malley-Montelly, de la Bourdonnette et du futur TA ainsi que les autres partenaires du quartier et de la Ville.

Dès janvier 2017, des classes des écoles de Malley réaliseront des éléments décoratifs qui seront intégrés dans la façade du futur bâtiment dont l'inauguration est prévue en octobre.

La pose de la première pierre, prévue entre avril et juin 2017, sera également la fête de l'ouverture du TA puisque la construction participative avec les habitants, des bénévoles, des « chantiers jeunes », des personnes en réinsertion professionnelle et autres partenaires sera la première activité de la nouvelle structure. Après cette période de construction, dès les vacances

d'automne, le TA de Malley sera ouvert pour son fonctionnement régulier : aménagements extérieurs de la zone réservée aux enfants, construction de cabanes, réalisation et entretien d'un potager, d'un four à pain et de jeux divers. Des activités à l'éveil de la nature compléteront ce programme, comme par exemple le soin du biotope, le nettoyage de la forêt, l'observation des oiseaux, des batraciens et autres animaux naturellement présents. Des fêtes de saison ponctueront l'année.

Des activités nature en plein air durant toute l'année ont une grande valeur pédagogique. Elles permettent toutes sortes d'apprentissages de la découverte du monde à la vie sociale. Comme le font les scouts, expérimenter la pluie, le froid, le vent tout autant que le beau temps permet aux jeunes citoyens de vivre au rythme de la nature. Le plein air permet de satisfaire le besoin de bouger, favorise le bien-être et contribue à une bonne santé.

Il est prévu que le terrain d'aventure ouvre du mercredi au samedi hors vacances scolaires (20h par semaine en moyenne) et du lundi au vendredi durant les vacances scolaires (50h par semaine) tout en s'adaptant aux saisons. La collaboration avec les partenaires (écoles, APEMS, AMIFA, centres socioculturels, etc.) sera maintenue et développée et l'accès au TA en dehors des ouvertures régulières sera possible⁴.

4.5.2 Synergies et démarche participative au sein de la Ville

Plusieurs services de la Ville sont directement impliqués dans ce projet, en particulier le Service d'architecture pour la bonne conduite du projet de bâtiment et le Service des parcs et domaines (SPADOM), en charge des aménagements extérieurs du TA et de la relocalisation du terrain multisports. Le chantier se voulant participatif, il est important que les botes de paille soient adaptées au public associé à la démarche, notamment les enfants. La confection de petites botes requiert un savoir-faire particulier, ce travail pourra être valorisé auprès du public. Une armature en bois est également souhaitée pour le bâtiment, des discussions à ce propos ont été lancées, de façon à voir s'il est possible de réserver une certaine quantité de bois.

Tandis que les points exposés ci-dessus sont compris dans le crédit d'ouvrage, SPADOM prend à sa charge l'aménagement de la place de jeux et de la colline. SPADOM gère également la compensation forestière et son sentier.

4.6 Développement durable

La création d'un TA répond à trois 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), d'associer la population lors de projets d'aménagement ou de construction ainsi que de mettre en valeur la nature en ville. De plus, ce TA permet de compléter l'offre publique dans les quartiers du sud-ouest de la Ville, en particulier de Malley–Montelly–Bourdonnette. Cette construction s'inscrit globalement dans la volonté de la Ville de soutenir et développer les démarches favorisant l'art du vivre ensemble.

De plus, la création d'un TA à Malley répond aussi au rapport-préavis N° 155 du 8 juin 2000 « Mise en place d'un agenda 21 » qui stipule dans son chapitre consacré au « cas de Lausanne » l'importance de la dimension écologique et sociale de la démarche de développement durable et

⁴ La fermeture saisonnière du TA de Pierrefleur est regrettée par ses usagers et engendre également des problèmes sécuritaires. Durant celle-ci, le terrain et ses bâtiments sont fréquemment visités et vandalisés.

insiste aussi sur la réhabilitation du bois pour des raisons tant écologiques que socio-économiques. Le projet s'inscrit en effet dans une volonté de développement durable, tant dans ses aménagements extérieurs, ses valeurs socio-éducatives que dans la construction d'un bâtiment exemplaire et pilote.

4.6.1 Démarche auprès du Fonds du développement durable

Ainsi, avec ce préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de prélever sur le Fonds communal du développement durable (FDD) une contribution de CHF 150'000.- pour la construction du futur TA à Malley, cette démarche entrant dans les critères déterminants d'attribution au sens de son règlement⁵ adopté par votre Conseil le 25 septembre 2012.

Ce projet répond en effet aux trois dimensions encouragées par le développement durable (dimensions économique, environnementale et sociale).

- Economique :
Le projet de TA permettra la création de postes dans un milieu stimulant et innovant, de par l'essence même du projet et de ses installations spécifiques. Les animateurs devront être formés et sensibilisés au fonctionnement du site à vocation écologique, cela constitue pour eux un nouveau défi, intéressant et stimulant.
- Environnemental :
Grâce aux activités de plein-air et au contact direct avec son environnement naturel, l'enfant s'initiera au respect des ressources naturelles les moins transformées possibles. En apprenant à les économiser (eau, bois, clous, nourriture) et en favorisant l'utilisation des produits de récupération. Dans ce projet, une grande importance est mise sur la sensibilisation à l'écologie, non seulement à travers le bâtiment et ses installations à haute valeur écologique, mais aussi par la philosophie et le concept pédagogique utilisé par l'équipe d'animation. L'aménagement d'un jardin potager et d'un biotope constitue également un excellent support pour sensibiliser les enfants au respect de la vie végétale et animale. Les goûters sont confectionnés avec la participation des enfants, en transformant et en intégrant les produits du terrain dans le souci de promouvoir une alimentation saine et locale.
- Social : cohésion et mixité sociale, amélioration du cadre de vie, sécurité, vie associative active, activités sportives
 - Sociabilité :
Le TA s'affiche comme un lieu d'échanges, de découvertes et d'apprentissages multiples ayant une philosophie axée sur le respect de l'autre, de sa différence, de son identité, de sa capacité à faire des choix en toute autonomie. Les jeunes usager-ère-s peuvent ainsi développer leurs compétences sociales, se développer à leur rythme et apprendre à trouver leur place dans un collectif qui privilégie l'esprit de coopération et la négociation en lieu et place de la compétitivité. En développant son individualité au sein d'un groupe et sa capacité à pouvoir interagir avec le monde qui l'entoure, l'enfant apprend à s'y positionner et à construire son identité.
 - Esprit citoyen :
En tant que lieu de vie collective, le TA représente l'occasion pour les enfants d'apprendre à s'entraider, à collaborer, à respecter un certain nombre de règles sociales et de sécurité. La philosophie du TA considère l'enfant comme sujet et

⁵ 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.

encourage sa participation dans tous les aspects liés aux choix de vie, d'aménagement et de fonctionnement du TA. L'usager-ère fait l'expérience de la citoyenneté en participant à la délibération et à l'élaboration des règles auxquelles tous les enfants du TA sont liés.

- **Intégration :**

Le TA offre des espaces de rencontres et de vie collective pour les enfants quelle que soit leur origine, leur orientation religieuse ou leur appartenance sociale. La mixité sociale est recherchée. En cultivant les différences et points communs entre les usagers-ères, entre les différentes cultures, l'équipe du TA tend à favoriser le dialogue, entre pairs, la compréhension et l'acceptation de chacun. Le jeu peut être aussi un bon moyen pour arriver à cette fin.

D'autre part, de par sa structure associative, le TA offre la possibilité aux familles et aux habitants du quartier de s'impliquer en participant au comité, aux fêtes ou aux différents événements organisés. Cela favorise le sentiment d'appartenance au quartier, l'intégration des familles, la mise en valeur des diversités culturelles et, par conséquent, renforce la cohésion sociale.

- **Sécurité :**

Ce projet répond à un besoin et à une préoccupation de la population locale de se réapproprier le Petit Parc, perçu au fil du temps comme peu sûr et utilisé de manière inappropriée par les usagers, entre autres, de l'abri social situé juste en dessous. Lors de la fête de quartier du mois de mai 2016, qui a réuni des centaines de personnes au Petit Parc, cette demande a été formulée à plusieurs reprises auprès des représentants de la Ville présents : retrouver un espace convivial et permettre aux enfants de jouer librement entre eux.

5. Le projet de construction

5.1 Concept architectural

Le bâtiment qui accueillera l'ATAM est conçu selon des principes bioclimatiques, et sera construit avec des matériaux locaux peu transformés et économiques. La mise en œuvre sera organisée sous forme de chantier-formation.

Le bâtiment sera implanté dans le Petit Parc, face à la colline de Malley. L'idée est de revaloriser le caractère particulier de cette colline tout en créant une séquence d'espaces allant du plus public (placette de quartier) au plus privé (construction de cabane par le TA). Il est prévu que le bâtiment soit situé dans un espace intermédiaire entre l'espace très public et très privé et dont l'usage sera plus mixte en fonction des heures de la journée (ouverture-fermeture du TA) et des utilisateurs-trices. Suite aux rencontres organisées avec les habitants du quartier, l'envie de ne pas cloisonner complètement le Petit Parc est revenue à plusieurs reprises, c'est pourquoi le projet intègre plusieurs espaces intérieurs et extérieurs à usage mixte : quartier et TA.

Le bâtiment, prévu sur un seul niveau, sera accessible par une rampe depuis la placette de quartier (espace très public) ou une marche depuis le parc (espace à mixité d'usage). Il jouera le rôle de boîte à outils pour le TA. Ainsi, le programme est réparti dans des espaces organisés enfilade, tous donnant sur un deck extérieur en bois. Ce deck, surélevé d'une marche jouera le rôle de seuil entre les espaces verts extérieurs et l'intérieur du bâtiment. Ce deck sera recouvert en partie par un avant-toit.

Le vestibule d'entrée donnera sur une salle d'animation, un bureau et les sanitaires. Cela permettra de donner accès uniquement aux sanitaires pour les personnes qui en auraient la clé ou uniquement à la salle d'animation tout en gardant le bureau fermé. Vient ensuite un atelier tempéré dont l'accès se fera par le deck et enfin le dernier espace qui sera couvert mais extérieur et accueillera le stock d'outils et une plonge extérieure ; cet espace pourrait aussi être utilisé pour des activités d'animation ou de quartier par temps de pluie.

Les ouvertures sont toutes situées au sud afin de profiter de la meilleure lumière et des gains solaires. Un avant-toit et des stores limiteront les surchauffes estivales. Les ouvrants donnant sur le deck pourront être ouverts largement afin de permettre une relation fluide entre l'intérieur et l'extérieur.

5.1.1 Concept constructif, structure

La taille, le programme, l'affectation et l'implantation du futur bâtiment sont particulièrement adaptés à la conception d'un projet en petites bottes de paille autoportantes et ossature bois pour plusieurs raisons :

- la petite taille du bâtiment permet une conception et une réalisation logiques et maîtrisables ;
- le programme simple et rationnel participe à la bonne gestion des inconnues inhérentes à un projet pilote ;
- les préoccupations plus larges en matière de développement durable du maître de l'ouvrage renforcent le bon déroulement de la réalisation de ce projet, mais aussi de son suivi et de son entretien ;
- la mise en œuvre du bâtiment, prévue selon un mode participatif, doit être simple et adaptée aux capacités du plus grand nombre.

La botte de paille est particulièrement adaptée pour l'isolation et le bois pour la structure porteuse du bâtiment. Associée à la paille et au bois, nous prévoyons d'intégrer la terre crue, excavée du site même et mise en œuvre selon différentes techniques comme, entre autres, les enduits en terre ou les briques de terre crue. Les qualités de la construction en terre crue sont souvent oubliées et marginalisées, pourtant, excavée sur place, la terre réduit considérablement l'énergie grise de la construction du bâtiment tout en jouant un rôle fondamental de masse thermique et de régulation hygroscopique.

Les meubles sont souvent des vecteurs importants de pollutions intérieures (formaldéhydes, laques, etc.). Dans un projet cohérent, les aménagements intérieurs doivent répondre aux mêmes exigences écologiques que les matériaux de construction. Les meubles et aménagements intérieurs seront réalisés avec des matériaux à faible énergie grise, locaux et sains tels que le bois traité naturellement.

5.1.2 Concept énergétique

Le bâtiment vise un standard énergétique équivalent aux labels les plus exigeants existants en Suisse (Minergie). Une isolation haute performance associée à de la masse thermique permet de réduire considérablement la consommation d'énergie de chauffage tout en garantissant un confort thermique intérieur optimal.

Réduire la consommation d'énergie grise est un des objectifs principaux du projet. Les matériaux de construction, qu'ils soient porteurs, isolants ou de finition ont tous des

caractéristiques à très faible impact sur l'environnement et sur les futurs utilisateurs-trices. La botte de paille choisie comme isolant provient directement de la culture céréalière locale. Le bois de nos forêts constitue l'ossature porteuse principale du bâtiment et la terre, excavée directement des fondations, servira de protection de la paille et de masse thermique régulant la température intérieure.

Un poêle à bois à chaleur directe servira d'appoint chauffage selon le climat et l'utilisation du bâtiment. Des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques seront installés afin de couvrir la consommation d'eau chaude annuelle et une partie de la consommation d'électricité.

Le choix des matériaux sains, de provenance locale (voire municipale), non-industriels et pas ou peu transformés (paille, terre et bois) est à la base du projet. Ce sont tous des matériaux à émission de CO₂ très faible voir nulle (si on considère la durée de vie du bâtiment).

5.1.3 Installations de ventilation

En considérant le récent bilan extrêmement positif du bâtiment eco46 construit selon les mêmes principes pour le SPADOM, il a été démontré qu'une réduction de la consommation d'électricité est possible en diminuant la ventilation à double flux exigée par le label Minergie-P (ventilation mécanique contrôlée) et cela seulement si un soin particulier est porté au choix des matériaux. Vu les choix de matériaux de construction et finition sains qui ont été faits, une ventilation à double flux n'est pas prévue dans le bâtiment.

5.1.4 Installations sanitaires

Le projet vise à être un exemple en matière de consommation d'eau potable et de traitement des eaux grises. Le projet souhaite même devenir une expérience pilote à Lausanne en matière de traitement des eaux grises. L'installation de toilettes à composteur supprime la gestion des eaux noires tout en démontrant une valorisation possible des matières produites plutôt que partir à l'égout.

Les eaux de pluies seront récupérées pour l'arrosage du potager et les eaux de cuisine et lavemains seront traitées par une micro-station phyto-épuration pour être ensuite infiltrées dans le terrain. Sans exemple similaire à Lausanne et basée sur les bons résultats provenant d'installations similaires à Genève, ce système aura un caractère pilote au niveau régional.

5.1.5 Installations électriques

Une utilisation optimale de la lumière naturelle par une orientation sud ainsi que l'installation de panneaux solaires photovoltaïques.

5.2 Calendrier prévisionnel

Le calendrier général est le suivant :

Etude d'avant-projet et projet	octobre 2015 – avril 2016
Devis général	mai – juin 2016
Dépose du dossier de mise à l'enquête	juillet 2016
Elaboration du préavis pour la demande du crédit d'ouvrage	octobre – novembre 2016
Appels d'offres et préparation de l'exécution	novembre 2016 – mai 2017
Début des travaux	juin 2017
Fin des travaux	fin 2017

5.3 Programme des locaux

Les surfaces suivantes ont été définies sur la base des expériences du maître de l'ouvrage et des gestionnaires (FASL), soit :

Espace d'animation intérieur avec cuisine domestique	40 m ²
Sanitaires	10 m ²
Bureau	20 m ²
Atelier	20 m ²
Espace de stockage et remise outils	20 m ²

5.4 Aménagements extérieurs

L'implantation du TA sur le site de la colline de Malley s'inscrit dans un projet paysager d'ensemble comprenant la colline, l'actuelle place de jeux, le terrain multisports, les surfaces enherbées et les surfaces boisées. Cette vision d'ensemble permet d'intégrer les contraintes liées aux surfaces de compensation forestière prévues sur ce site, en lien avec le défrichement causé par le projet des Axes forts (barreau Vigie-Gonin). Le projet a été développé en participation avec la population et les futurs utilisateurs du TA. Il a également été soumis à l'association Pro Natura qui l'a approuvé.

Les enjeux du projet d'aménagement extérieur sont :

- concilier accueil du public et valeur biologique du site ;
- préserver un espace libre ouvert au public en tout temps en y intégrant un espace dédié au TA ;
- assurer une accessibilité facilitée au site ;
- maintenir la fonction du terrain multisports en le relocalisant à proximité du site.

Ainsi, le projet prévoit :

- le réaménagement de la place de jeux publique à l'est du site et son extension sur la colline par l'installation d'un sentier didactique et d'un toboggan. Le financement de ces travaux est prévu par SPADOM ;
- le maintien d'un grand espace engazonné multifonctionnel, faisant face au futur bâtiment du TA. Cet espace restera ouvert au public en tout temps ;
- un espace dédié à l'usage du TA (construction de cabane en particulier). Cette surface sera peu aménagée et vouée à évoluer au gré des interventions des utilisateurs du futur TA. Elle sera vraisemblablement clôturée ;
- au sud-ouest, en lien avec le projet de compensation forestière, une zone naturelle avec biotope. Cette zone humide accueillera un bassin de récupération et de traitement des eaux grises du futur bâtiment ;
- des nouvelles plantations, notamment afin de créer des lisières étagées, écologiquement intéressantes.

5.4.1 Terrain multisports, déplacement

Comme indiqué au chapitre précédent, l'un des enjeux du projet d'aménagement extérieur est la relocalisation du terrain multisports existant. Les habitants du quartier sont particulièrement attachés à ce terrain qui est fortement fréquenté.

Le projet propose de relocaliser le terrain multisports dans la Vallée de la Jeunesse, à proximité de la salle omnisports et de La Pagode. Un terrain de football synthétique viendra prendre place sur une surface actuellement bitumée. Ce terrain ne pourra néanmoins être construit qu'après les travaux de réfection de la salle omnisports, prévus jusqu'en 2019.

Dans l'intervalle, des installations de fitness urbain pourraient être mises en place afin d'assurer une offre pour les jeunes du quartier. Des buts de football amovibles seront également installés sur la surface engazonnée au droit de La Pagode. Des bancs ainsi qu'un point d'eau accompagneront ces aménagements.

Les premiers échanges avec les utilisateurs du terrain ont montré que ces propositions répondaient à leurs attentes. La finalisation du projet et le choix des engins se fera de manière participative avec les habitants.

5.5 *Mise à l'enquête*

Le dossier de demande de permis de construire a été transmis au Bureau des permis de construire le 14 juillet 2016 et l'enquête publique a eu lieu du 23 août au 22 septembre 2016.

Celle-ci a engendré une seule opposition, d'ordre technique, de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées, qui a été retirée.

6. **Aspects financiers**

6.1 *Etat financier*

Pour l'heure, le compte d'attente de CHF 150'000.-, ouvert en date du 5 février 2015, a été dépensé à hauteur de CHF 135'560.-. Ces engagements permettent d'affiner la pré-étude engagée par le Service d'architecture afin d'aménager le TA sur le site Prairie (aménagement du terrain et construction du bâtiment). Le solde actuel facturé est de CHF 55'043.-.

Une communication a été diffusée au Conseil communal le 26 mai 2015.

6.2 *Coût des travaux*

Le coût global des travaux se monte à CHF 1'250'000.-.

Le montant inscrit au plan des investissements est de CHF 1'100'000.-.

Le montant inscrit au plan des investissements a été calculé sur la base d'une estimation ne prenant pas en compte tous les travaux engendrés par le choix du site, à savoir la suppression du terrain multisports et la reconstruction d'un autre terrain à proximité de La Pagode. Le FDD est sollicité à hauteur de CHF 150'000.-.

Le devis est réparti de la manière suivante :

1	Travaux préparatoires		15'500.-
10	Etudes géotechniques	2'500.-	
13	Installations de chantier en commun	13'000.-	
2	Bâtiment		782'200.-
21	Gros œuvre 1	312'500.-	
22	Gros œuvre 2	131'000.-	
23	Installations électriques	44'000.-	
24	Chauffage, ventilation	18'000.-	
25	Installations sanitaires	47'000.-	
27	Aménagements intérieurs 1	20'000.-	
28	Aménagements intérieurs 2	30'700.-	
29	Honoraires	179'000.-	
4	Aménagements extérieurs		336'000.-
42	Aménagement Terrain d'aventure	36'000.-	
42	Aménagement terrain multisports	300'000.-	
5	Frais secondaires		78'000.-
51	Autorisations, taxes	20'000.-	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	4'000.-	
55	Démarche participative	54'000.-	
6	Divers et imprévus		30'000.-
60	Divers et imprévus (bâtiment)	30'000.-	
9	Ameublement et décoration		8'000.-
98	Œuvres d'art	8'000.-	
	Total arrondi CHF		1'250'000.-

Indice lémanique OFS de référence octobre 2015 : 102.4 (base octobre 2010 = 100).

6.3 Charges financières et d'exploitation

6.3.1 Charges d'exploitation

Une dotation supplémentaire de postes à la FASL est nécessaire pour assurer la gestion opérationnelle du TA. L'exploitation du TA amènera une augmentation des charges annuelles, principalement liée à l'engagement du personnel d'animation et administratif ainsi que des frais liés à l'animation. Une ouverture à l'année est prévue, avec un horaire variable selon les saisons. Par ailleurs, une forte synergie avec le personnel des centres socioculturels de Malley–Montelly et de la Bourdonnette sera mise en place, notamment pour la réalisation de fêtes de saisons et d'autres manifestations à plus large échelle.

Pour information, le personnel d'un TA :

- met en œuvre les orientations stratégiques décidées par l'association et le comité, validés par la FASL ;
- coordonne, planifie et réalise les différents projets et activités du terrain ;
- est garant de l'ambiance, de la sécurité et du travail socioculturel et pédagogique avec les enfants ;
- développe les partenariats ;
- favorise les synergies entre les différents usagers et acteurs du terrain ;

- promeut et valorise le terrain 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 du terrain ;
- est responsable de la bonne maintenance des locaux et des espaces utilisés.

Personnel d'animation, d'entretien et administratif :

3 animateurs à 83%, soit 250% équivalent plein-temps	CHF	259'900.-
Pôle administratif, 20%	CHF	17'300.-
Autre personnel : civilistes, entretien	CHF	18'200.-
Total	CHF	<u>295'400.-</u>

Frais d'animation :

Subvention d'animation	CHF	30'000.-
Subvention monitorat	CHF	25'000.-
Total	CHF	<u>55'000.-</u>

Les charges de l'immeuble et du terrain supportés par la FASL sont estimées à :

Sécurité	CHF	2'500.-
Assurances	CHF	500.-
Total	CHF	<u>3'000.-</u>

**Total global des charges annuelles dès 2018,
en augmentation du budget FASL**

CHF 353'400.-

Au terme des travaux, l'immeuble sera rattaché à la division du patrimoine administratif du Service du logement et des gérances (SLG) qui, en tant que propriétaire, en assurera l'entretien. A cet effet, les charges y relatives figureront à son budget de fonctionnement.

L'augmentation des charges (frais de personnel et charges) pour 2017 est de CHF 270'200.-, en augmentation de la subvention de la FASL, au prorata de l'engagement progressif du personnel entre mars et juillet 2017.

6.3.2 Loyer

Le loyer, facturé en imputation interne par le SLG au Secrétariat général Enfance, jeunesse et quartiers, 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 net annuel de CHF 22'000.-⁶, soit 90 m² à CHF 220.-/m²/an et 20 m² à CHF 110.-/m²/an. Les charges annuelles (eau, énergie et chauffage), évaluées à CHF 1'000.- feront l'objet d'un décompte annuel.

Il y a lieu de prévoir des frais d'entretien du bâtiment (contrat, entretien courant, etc.) qui sont estimés à CHF 5'000.- par année.

⁶ Le loyer annuel de CHF 22'000.- a été calculé avec la distinction des surfaces extérieures. Le loyer, tout comme le devis des travaux, ont été calculés sur la base du projet. 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 préavis

7.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Le plan des investissements de la Municipalité prévoit un investissement global pour ce TA de CHF 1.1 million. Le projet figure au plan financier de la législature suivante, un montant est ainsi annoncé dès 2017.

Les montants nécessaires au fonctionnement ont été estimés similaires à ceux d'un premier Terrain d'aventure. Le projet va engendrer des coûts pérennes (personnel, frais d'exploitation).

Ce préavis prévoit aussi une participation du FDD de CHF 150'000.- conformément au chapitre 4.6.1 et aux conclusions.

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	Total
Dépenses d'investissements	300	350	600	1'250
Recettes d'investissements	0	0	-150	-150
Total net	300	350	450	1'100

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 préavis. Ils figureront sous les rubriques 4900.331 « Amortissement du patrimoine administratif » et 4900.390 « Imputations internes » du budget de la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture – SLG.

Charges d'intérêts : calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 16'600.- par année, à compter de 2017.

En fonction de la durée d'amortissement retenue de dix ans, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 110'000.-. Les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2017.

Dès 2018, le loyer et les charges locatives figureront sous la rubrique 5010.390 « Imputations internes » pour un montant de CHF 23'000.- au budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et des quartiers – SGEJQ. Les charges énergétiques et d'entretien du bâtiment pour un montant de CHF 6'000.- seront assurées par le SLG et inscrites à son budget de fonctionnement sous rubriques 4900.312 « Eau, énergie et chauffage » et 4900.314 « Entretien des biens immobiliers ».

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation (5010.365 : augmentation subvention FASL)	270.2	353.4	353.4	353.4	353.4	1683.8
Charges d'exploitation du SLG (4900.312 et 314)	0.0	6.0	6.0	6.0	6.0	24.0
Charges de loyer	0.0	23.0	23.0	23.0	23.0	92.0
Charges d'intérêts	16.6	16.6	16.6	16.6	16.6	83.0
Charges d'amortissement	110.0	110.0	110.0	110.0	110.0	550.0
Total charges suppl.	396.8	509.0	509.0	509.0	509.0	2432.8
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-92.0
Total net	396.8	486.0	486.0	486.0	486.0	2340.8

8. Conclusions

Eu égard à 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° 2017/01 de la Municipalité, du 12 janvier 2017 ;

ouï 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 du patrimoine administratif de CHF 1'250'000.- pour la construction du Terrain d'aventure de Malley ;
2. d'autoriser la Municipalité à prélever CHF 150'000.- sur le Fonds du développement durable au sens des critères d'attribution définis par son règlement d'application du 25 septembre 2012 ;
3. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 après déduction du prélèvement du crédit sous chiffre 2 à raison de CHF 110'000.- par la rubrique 4900.331 du Service du logement et des gérances ;
4. de faire figurer sous la rubrique 4900.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1 ;

5. de balancer les dépenses du compte d'attente (5010.582.501), par prélèvement sur le crédit alloué sous chiffre 1 ;
6. d'accorder un crédit spécial de CHF 270'200.- pour 2017 pour le personnel de la FASL sous la rubrique 5010.365 du Secrétariat général EJQ – subventions à des institutions.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter