

## **Métamorphose : Maison de quartier, crédit d'investissement**

Préavis N° 2023/25

Lausanne, le 3 mai 2023

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

### **1. Résumé**

Le présent préavis sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 9'495'000.- destiné à construire la Maison de quartier des Plaines-du-Loup.

Il expose dans un premier temps l'état d'avancement de la réalisation du nouveau quartier en rappelant les exigences participatives, sociales et environnementales au cœur de son projet. Il évoque le processus participatif qui a conduit les habitantes et habitants du futur quartier à contribuer à l'élaboration du programme d'architecture ainsi qu'au choix du projet lauréat. Le projet proposé respecte les normes de la Société à 2'000 watts par habitantes et habitants et constituera un des bâtiments emblématiques de l'écoquartier, tant sur le plan architectural que sur le plan de la durabilité et en termes de vie de quartier. Il souligne ensuite l'importance de la nouvelle structure qui mettra en œuvre la politique des quartiers souhaitée par la Municipalité, portée par les habitantes et habitants et encadrée par une équipe de professionnelles et professionnels en animation socioculturelle.

Il détaille enfin les contours, le contenu et les coûts du projet, qui se déploiera comme une nouvelle centralité de quartier, ouvrant la place à des usages multiples, en prévoyant notamment des espaces pour un accueil parascolaire complémentaire à ceux déjà envisagés dans le nouveau quartier.

### **2. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 9'495'000.- (dont CHF 1'185'000.- voté dans le préavis N° 2016/66) destiné à construire la Maison de quartier des Plaines-du-Loup.

Ce préavis concrétise les intentions municipales en matière d'infrastructures à créer dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup, intentions développées dans le préavis N° 2016/66 « Métamorphose Plaines-du-Loup périmètre du plan partiel d'affectation 1 – objets publics – Demande de crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture et les études nécessaires jusqu'à la fin des appels d'offres pour la maison de quartier et le parc - Demande de crédit d'étude pour la poursuite de la démarche participative et l'information à la population du projet Métamorphose » accepté par votre Conseil le 14 février 2017, ainsi que dans le rapport-préavis N° 2020/36 « Métamorphose – Réponse au postulat de M. Valéry Beaud et consorts : Une gouvernance participative pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup » acceptée par votre Conseil le 8 février 2022.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

1. Un développement urbain & des logements de qualité

*La maison de quartier joue un rôle déterminant dans la qualité de vie du quartier des Plaines-du-Loup.*

## 6. L'intégration & la citoyenneté

*Doter le quartier des Plaines-du-Loup en animation socioculturelle avec la création d'une maison de quartier.*

### 3. Une maison au cœur du nouvel écoquartier des Plaines-du-Loup

Le projet de nouvelle maison de quartier s'inscrit dans le périmètre de l'écoquartier des Plaines-du-Loup (voir ch. 3.1) qui est en phase de réalisation : il s'inscrit dans les objectifs Municipaux fixés pour l'écoquartier, il s'agit de :

- créer un morceau de ville dense, tout en développant une réelle réflexion sur la gestion du sol ;
- rechercher une mixité fonctionnelle et sociale ;
- constituer une continuité urbaine ;
- réaliser un quartier exemplaire du point de vue environnemental et énergétique.

Ce projet doit en outre permettre d'encourager la participation citoyenne, non seulement une fois le quartier entièrement réalisé, mais également au cours même de son développement. Le projet de nouvelle maison de quartier a été ainsi choisi suite, notamment, à une consultation des habitantes et habitants futurs et actuels.

Il vise à compléter les structures d'animation socioculturelle existantes (la « Cabane des Bossons ») et à offrir, à terme, une nouvelle centralité de quartier située au cœur du parc du Loup en abritant également une structure d'accueil parascolaire qui complétera l'offre déjà prévue ailleurs dans le quartier (voir chapitre 3.2).

Le projet architectural retenu lors des mandats d'étude parallèles (MEP) répond aux exigences environnementales et énergétiques de l'écoquartier, ainsi que la volonté d'en faire un lieu favorisant les activités collectives portées par les habitantes et habitants (voir chapitre 3.3).

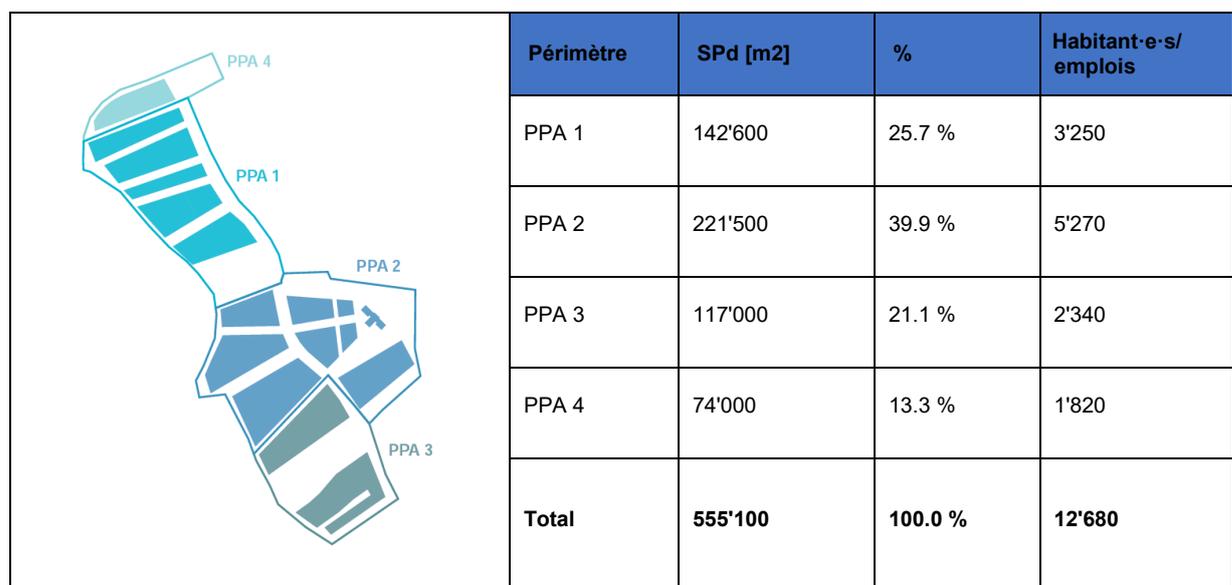


Figure 1 : les quatre étapes de la transformation des Plaines-du-Loup

### 3.1 La transformation du site des Plaines-du-Loup : une première étape en cours de réalisation

Le site des Plaines-du-Loup fait l'objet d'un vaste projet de transformation dans la perspective de développer un écoquartier. L'ensemble du secteur, d'une surface d'environ 30 hectares, accueillera à terme un morceau de ville hébergeant environ 8'000 habitantes et habitants et offrant plus de 3'000 postes de travail, des espaces verts, des installations sportives de proximité et des équipements publics dont une maison de quartier. Cette transformation est prévue en quatre étapes définies dans le Plan directeur localisé en 2014.

La réalisation du premier plan partiel d'affectation (PPA 1) des Plaines-du-Loup et le lancement des premiers concours d'architecture ont eu lieu en 2017. Les études du projet ont conduit au lancement des premiers travaux en 2018 avec le parc provisoire et la réalisation des pistes de chantier pour permettre la construction des bâtiments.

Les droits à bâtir de cette première étape totalisent une surface de plancher déterminante maximale de 142'000 m<sup>2</sup>. Plus de 1'100 logements ainsi que des commerces de proximité, des espaces sportifs et un parc public où se trouvera la future maison de quartier, seront construits.

L'écoquartier se caractérise par sa mixité fonctionnelle et sociale. La répartition des programmes de logements applique les principes de la politique du logement de la Ville (stratégie des « trois tiers ») avec environ 30 % de logements à loyers modérés, 40 % de logements à loyers abordables et 30 % de logements en marché libre.

Actuellement, une partie des bâtiments a été déjà livrée et les premières habitantes et habitants ont emménagé. Pendant les prochains mois, d'autres bâtiments seront mis en service. Il est prévu que la totalité des 23 bâtiments soient habités d'ici à la fin de l'année 2024. Parmi ceux-ci, la nouvelle maison de quartier sera implantée au sud du secteur 1, à l'interface avec la deuxième étape de l'écoquartier (PPA 2) en cours de planification.

Le nouveau bâtiment de la maison de quartier se trouvera au cœur du parc du Loup, à l'est du secteur et du côté de la route des Plaines-du-Loup (cf. figures ci-dessous).

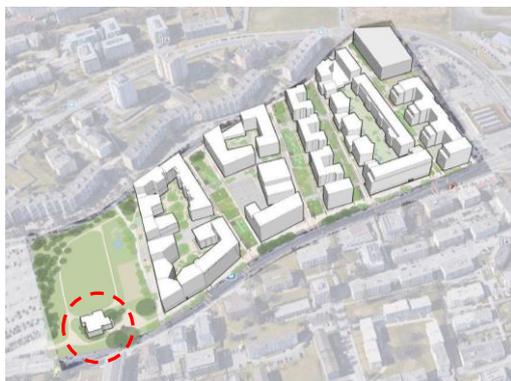


Figure 2 (à gauche) : axonométrie de la 1<sup>ère</sup> étape de la transformation des Plaines-du-Loup  
Figure 3 (à droite) : intégration de la maison de quartier dans le Parc du Loup

L'intégration de la maison de quartier dans le parc a été considérée dès la conception du projet. Cette forte interaction entre les deux équipements permet d'assurer la cohabitation des activités indépendantes, la complémentarité entre les deux programmes (une place de jeux et une structure d'accueil parascolaire, une terrasse et une zone ouverte engazonnée), ainsi que le bon fonctionnement des locaux mutualisés (les toilettes publiques et le local de rangement).

Le parc du Loup est la première pièce d'un réseau d'espaces verts contenant des activités publiques qui représente l'ossature des espaces publics des étapes à venir du développement des Plaines-du-Loup. Par ailleurs, la relation et la continuité visuelle avec la promenade du Bois-Gentil sont des enjeux majeurs sur lesquels la maison de quartier a une forte influence.

La maison de quartier fera le lien avec les prochaines étapes de l'écoquartier car l'actuelle surface occupée par le parking du Vélodrome accueillera le cœur de la deuxième étape de la transformation des Plaines-du-Loup. Une série de bâtiments constituera une nouvelle polarité dense et structurante.

Si cette nouvelle maison de quartier s'intègre très bien dans son nouvel environnement physique, elle s'inscrit également dans la continuité d'une vie de quartier préexistante, celle des Bossons, qu'elle contribuera à renforcer tout en proposant un nouveau lieu et de nouvelles activités pour le quartier des Plaines-du-Loup.

### 3.2 Une maison de quartier imaginée par et pour les habitantes et habitants

#### 3.2.1 Un concours d'architecture élaboré de manière participative

Dès 2016, le programme établi en vue du concours d'architecture (sous la forme d'un mandat d'études parallèles, MEP) a été élaboré dans le cadre d'une démarche participative encadrée par la Fondation pour l'Animation socioculturelle Lausannoise (FASL). Près de 80 personnes y ont participé, réunissant plusieurs associations, notamment celle du quartier de la Blécherette, l'Association Ecoquartier et la Plateforme d'Echange des Coopératives d'Habitants pour les Ecoquartiers (PECHE) ou encore le Collectif des Plaines-du-Loup. Des parents et des enfants ont également été consultés.

Le programme prévoit notamment une salle de spectacles polyvalente de 160 places, faisant aussi office d'aula scolaire offrant une capacité supérieure, une cafétéria et une cuisine, des ateliers pour diverses activités, des espaces permettant d'accueillir des élèves de 7-8P en parascolaire, des bureaux pour une équipe d'animation et tous les espaces fonctionnels nécessaires pour accueillir de manière modulaire la grande diversité d'activités que les habitantes et habitants pourront y réaliser.

Conformément à la politique des quartiers souhaitée par la Municipalité, à l'instar des démarches entreprises dans le cadre des réflexions sur le réaménagement de la place de Riponne ou du Tunnel, la population a été intégrée à la démarche. Deux représentantes et représentants ont été élus au sein du collège d'expert (jury de concours) et un groupe dit « d'expertes et experts d'usage » constitué d'une vingtaine de personnes ont pu leur fournir analyses et réflexions en amont de la décision.

Depuis 2022, un processus d'accompagnement du projet architectural a été mis en place. Il permet aux habitantes et habitants, collectifs et associations de déléguer des représentantes et représentants au sein d'une commission des utilisateurs (CUT).

#### 3.2.2 Une équipe de professionnelles et professionnels de l'animation socioculturelle en appui à la population

L'animation socioculturelle constitue l'un des piliers de la politique des quartiers développée par la Municipalité. Elle permet de réunir et de mobiliser les habitantes et les habitants, les associations de quartiers ou les bénévoles engagés dans les différents projets porteurs de mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle. Afin de mener à bien cette mission, la Municipalité a décidé de doter la maison de quartier d'une équipe professionnelle, similaire à celles actives à la Maison de quartier de Chailly ou du Désert et sera composée des 5.5 ept suivants :

- responsable (0.8 ept) ;
- équipe d'animation (3.1 ept) ;
- secrétariat (0.5 ept) ;
- conciergerie (0.9 ept) ;
- suivi et ménage lors de locations et sécurité des locaux (0.2 ept)<sup>1</sup>.

Outre l'animation à proprement parler de la nouvelle maison de quartier ainsi que de la Cabane des Bossons, qui va perdurer en étant intégrée à la nouvelle structure, cette équipe

<sup>1</sup> En partie financés par les locations des locaux.

se verra confier deux autres missions. La première, conformément au rapport-préavis N° 2020/36<sup>2</sup> adopté le 8 février 2022 par le Conseil communal, vise à faciliter la réalisation d'une assemblée de quartier annuelle réunissant tous les actrices et acteurs sociaux du quartier.

### 3.2.3 Une maison de quartier ouverte aux usages multiples : l'accueil parascolaire

Dès l'automne 2023, la future école des Plaines-du-Loup accueillera 16 classes d'enfants scolarisés en 1-6P, soit à terme environ 320 élèves. Les plus grands élèves seront scolarisés à l'établissement des Bergières, en attendant la deuxième école des Plaines-du-Loup. Afin de répondre aux besoins de conciliation entre la vie familiale et la vie professionnelle, la Municipalité prévoit l'ouverture de plusieurs structures parascolaires, sachant que le taux de recours des familles à ce type d'accueil oscille actuellement entre 60 et 65 %, selon les quartiers et l'âge des enfants, et que ce taux est en croissance régulière. De plus, 24 enfants du quartier de Bois-Gentil sont actuellement accueillis dans l'antenne parascolaire des Bossons.

Plusieurs structures d'accueil parascolaire sont prévues dans le quartier : la première se trouve à l'angle de la rue Elisa Serment et du chemin des Bossons et pourra accueillir 72 enfants, la deuxième se trouvera au cœur de la pièce urbaine C (PU) et pourra accueillir jusqu'à 108 enfants. Une troisième structure était donc nécessaire pour répondre aux besoins, en particulier, pour les plus grands élèves. La création de 60 places d'accueil supplémentaires dans la maison de quartier permet de venir compléter l'offre d'accueil pour les Plaines-du-Loup et Bois-Gentil de manière opportune et de développer des synergies intéressantes avec la vie culturelle et de quartier.

### 3.3 Le projet lauréat du MEP

Comme indiqué, afin de définir le projet de Maison de quartier, des mandats d'étude parallèles (MEP) ont été organisés. Les objectifs étaient de proposer une maison de quartier :

- vivante, ouverte, attractive et emblématique qui devient un élément fort et convivial du quartier et qui répond aux besoins des futures usagères et usagers et de l'accueil parascolaire ;
- constituant un lieu public à usage de toutes et tous qui permet de mettre en œuvre la politique en matière d'animation socioculturelle ;
- flexible et évolutive, comprenant des salles qui puissent être polyvalentes et utilisées simultanément pour différentes activités ;
- exemplaire, innovante et qui répond aux standards énergétiques et écologiques et qui repose sur une concertation approfondie, notamment avec les futures usagères et usagers.

En novembre 2021, à l'unanimité, le collège d'expertes et experts a retenu le projet « Les Cabanes du Loup » développé par le groupement Mikado, constitué de Joud Vergély Beaudoin Architectes, Ratio Bois et 2M Ingénierie civile S.A. Son concept architectural a séduit le jury et les expertes et experts d'usage par sa cohérence et a répondu aux objectifs fixés.

#### 3.3.1 Programme des locaux

La démarche participative intitulée « Concevons ensemble la future Maison de quartier Nord » a permis de définir le programme de la future maison de quartier située au sein du parc du Loup. A l'instar de la Maison de quartier de Chailly, il est estimé que la maison de quartier devrait accueillir en moyenne 2'000 personnes par semaine.

Les principaux locaux prévus sont :

<sup>2</sup> « Métamorphose – Réponse au postulat de M. Valéry Beaud et consorts : Une gouvernance participative pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup ».

- une salle de spectacle polyvalente de 160 places et locaux dédiés tels que loges, vestiaires, des locaux « lumière et son », un bar ainsi qu'une cafétéria. Cette salle sert également d'aula scolaire pour l'école des Plaines-du-Loup actuellement en construction au sein de la pièce urbaine D ;
- un accueil parascolaire permettant d'accueillir 60 enfants comprenant notamment une salle à manger, des espaces de jeu, une zone d'accueil, des vestiaires et une cuisine semi-professionnelle ;
- des ateliers permettant d'accueillir diverses activités destinées à l'ensemble de la population. Le plus grand de ces ateliers, situé au rez-de-chaussée, sert également de salle d'accueil pour les enfants de l'APEMS et peut être également loué à des particuliers ;
- des bureaux pour les animatrices et animateurs, les associations et la direction, ainsi qu'une salle de colloque ;
- le solde est constitué des locaux sanitaires et des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la salle de spectacle.

Par ailleurs, la Municipalité a souhaité doter la maison de quartier, d'un local pour le rangement du matériel de sport scolaire et pour les activités pédagogiques menées au sein du parc du Loup et de toilettes publiques avec accès extérieur principalement destinées aux usagers de la place de jeux située à proximité et aux usagères et usagers du parc.

### 3.3.2 Concept architectural

La nouvelle maison de quartier s'établit à l'articulation entre les parcs du Loup et celui du Bois-Gentil. Elle est conçue comme un objet rayonnant, sans avant, ni arrière, en dialogue avec ces différentes entités.

Le concept spatial proposé est celui de « Maisons dans la Maison ». Quatre maisons détachées contiennent en groupes logiques toutes les activités nécessitant une pièce fermée (ateliers, animations, salle de spectacle et réfectoire). Les quatre boîtes, toutes de deux étages, définissent un espace interstitiel qui fonctionne comme un espace communautaire intérieur. Cet espace, par endroit prévu en double hauteur, s'ouvre généreusement sur le parc du Loup et offre différentes percées et accès vers l'extérieur. Ce dispositif permet des entrées différenciées selon les quatre orientations et propose deux entrées principales : une entrée pour l'APEMS, située au nord, du côté de la future école du PPA 1 et l'entrée de la maison de quartier, au sud, qui s'oriente en direction du futur PPA 2.

### 3.3.3 Concept constructif et structure

L'emprise du sous-sol est réduite au minimum. Le sous-sol sera le seul élément construit en béton armé. Il accueillera les locaux techniques, les dépôts, les loges ainsi que des locaux sanitaires. Les espaces majeurs du projet se situent hors-sol et sont accueillis au sein d'une structure mixte, durable, constituée de bois et de pisé.

Les murs de façades sont constitués d'une structure bois qui accueille des remplissages en chanvre banché. Ce matériau a été choisi pour sa durabilité et pour sa capacité d'isolant thermique. Le chanvre banché est composé de chaux additionnée de chanvre (chênevotte de construction). Il est mis en œuvre dans un coffrage fixé directement sur les montants de l'ossature bois.

Les murs intérieurs qui délimitent l'espace central seront érigés en pisé de terre. La terre qui sera tassée à l'intérieur des coffrages proviendra de l'excavation résultant de la construction du sous-sol, ce qui permet de minimiser l'évacuation de cette dernière. Ces murs, qui seront parfois en double-hauteur, seront autoporteurs et soutiendront également les planchers bois des ateliers et de la circulation centrale, ainsi que les toitures. La matière de base est accessible en grande quantité dans le sol et est peu onéreuse. Cette partie de la construction est complètement réversible car elle ne nécessite pas d'ajout de ciment. Au terme du cycle de vie du bâtiment, la terre peut être recyclée : « la terre retourne à la terre ».

Par ailleurs, la terre a des caractéristiques très intéressantes en matière d'inertie, de régulation hygrothermique et d'amélioration acoustique. Ces propriétés sont valorisées dans le projet.

### 3.3.4 Production énergétique

Un concept énergétique a été établi à l'échelle de l'ensemble du quartier. Pour le PPA 1, la production de chaleur sera assurée par des pompes à chaleur (PAC) reliées à des sondes géothermiques. Deux sondes occupent déjà le parc à proximité de la future maison de quartier, une au sud pour alimenter la maison de quartier et une autre au nord pour les bâtiments du sud du PPA 1 (pièce urbaine E).

La production énergétique est assurée par les Services industriels de Lausanne (SIL) par le biais d'un contrat de contracting (contribution partielle au coût des installations de production de chaleur de CHF 45.- TTC par mètre carré de surface de plancher déterminante, incluse dans le coût de construction), visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL. Ces conditions sont les mêmes que celles qui sont appliquées à l'ensemble des bâtiments de la première étape des Plaines-du-Loup.

Ce concept énergétique a également été développé en privilégiant systématiquement la réduction des besoins en chaleur et en électricité. A ce titre, la construction d'un bâtiment du type Minergie P Eco ou équivalent, permet de réduire de 40 % les besoins de chauffage par rapport au cadre légal et de réduire également les besoins en électricité par rapport aux consommations standards.

Concernant la production d'électricité, l'ensemble des toitures bien orientées et non accessibles, est prioritairement réservée à l'implantation de capteurs photovoltaïques afin de permettre de respecter les exigences légales en la matière, concernant les besoins standards d'électricité et d'eau chaude sanitaire, mais aussi de maximiser la production renouvelable d'électricité produite sur place. Ces installations seront installées en symbiose avec la végétalisation extensive des toitures selon les recommandations de la Ville.

### 3.3.5 Aménagements extérieurs

Le projet de la maison de quartier a été développé en étroite collaboration avec le Service des parcs et des domaines (SPADOM) qui s'occupe de la planification et de la réalisation du parc du Loup. La question des accès pour la livraison des repas de l'APEMS et du matériel nécessaire aux spectacles a fait l'objet d'une attention particulière.

Hormis la terrasse et les arceaux à vélos, l'ensemble des aménagements extérieurs ainsi que la moitié de l'aménagement des toilettes publiques (CHF 55'000.-) seront financés par le crédit de construction du parc (préavis N° 2021/22).

### 3.3.6 Stationnement

L'ensemble des places de stationnement de la maison de quartier seront réalisées dans le parking centralisé, situé au nord du PPA 1. Deux places de stationnement voitures et une place deux-roues motorisées sont réservées dans ce parking, pour les usagères et usagers et pour les besoins de la maison de quartier. Parallèlement, des places pour les personnes à mobilité réduite (PMR) seront réalisées par la Ville dans les barreaux routiers au nord et au sud de la PU D. Enfin, 20 places sont prévues pour les vélos à l'extérieur de la maison, sous le débord de la toiture, le long de la façade nord.

### 3.3.7 Calendrier prévisionnel

Les projets de l'école des Plaines-du-Loup, du parc du Loup et celui de maison de quartier sont interdépendants. Ils se développent toutefois selon des calendriers propres :

- le parc sera mis en service en été 2023 ;
- l'école sera achevée en octobre 2023 ;

- les travaux de la maison de quartier débuteront à l'automne 2023 et s'achèveront à l'été 2025.

### 3.3.8 Coûts des travaux

Le coût total du projet s'élève à CHF 9'495'000.-. Le coût des travaux se décompose de la manière suivante :

<i>CFC</i>	<i>Désignation</i>	<i>Montant</i>
<b>0</b>	<b>Terrain</b>	<b>0.-</b>
<b>1</b>	<b>Travaux Préparatoires</b>	<b>37'700.-</b>
	11 Défrichage	5'400.-
	13 Installation de chantier en commun	32'300.-
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>7'633'200.-</b>
	20 Excavation	3011'000.-
	21 Gros œuvre 1	2'808'100.-
	22 Gros œuvre 2	566'900.-
	23 Installations électriques	409'700.-
	24 Installations de chauffage, ventilation	657'700.-
	25 Installations sanitaires	247'900.-
	26 Installations de transport	53'800.-
	27 Aménagements intérieurs 1	417'200.-
	28 Aménagements intérieurs 2	388'600.-
	29 Honoraires	1'782'300.-
<b>3</b>	<b>Equipements d'exploitation</b>	<b>606'500.-</b>
	35 Installations sanitaires (cuisine APEMS)	142'800.-
	35 Installations sanitaires (WC public)	59'200.-
	37 Aménagements intérieurs	404'500.-
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs *</b>	<b>29'900.-</b>
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>606'200.-</b>
	50 Frais de concours	303'000.-
	51 Autorisations et taxes	165'600.-
	52 Reproduction de documents	70'300.-
	53 Assurances	51'200.-
	56 Autres frais secondaires (bouquet de chantier, inauguration)	16'100.-
<b>6</b>	<b>Réserves</b>	<b>415'300.-</b>
	60 Divers et imprévus (5 % cfc 1-4)	415'300.-
	61 Réserves pour frais liés à la Pièce Urbaine (surveillance et autre)	0.-
<b>9</b>	<b>Mobilier</b>	<b>166'200.-</b>
	90 Mobilier APEMS	53'850.-
	90 Mobilier maison de Quartier	53'850.-
	98 Budget pour FAP	58'500.-
<b>Total</b>	<b>Coût de construction TTC, y.c. honoraires</b>	<b>9'495'000.-</b>

L'indice de référence (OFS - Région lémanique - Construction de bâtiments administratifs) d'avril 2022 est de 111.1 (base octobre 2020 = 100).

#### 4. Impact sur le climat et le développement durable

En conformité avec les volontés annoncées dans le Plan climat, le cahier des charges du MEP affichait clairement ses ambitions en matière de durabilité, d'exemplarité et de matériaux bas carbone.

Pour rappel, les éléments suivants figuraient dans le cahier des charges des MEP : « En complément et dans le prolongement du lancement du Plan climat durant le mois de janvier 2021, la Municipalité veut se doter d'une maison de quartier exemplaire en terme de durabilité, tant sous l'angle de la construction que de l'exploitation (...) ». « Dans ce dessein, la Municipalité souhaite la mise en œuvre d'une construction bas carbone, de type bois ou d'un autre type à basse émission plus performante ou équivalente à une construction bois (briques traditionnelles, briques de chanvre, pierre, terre, paille,...) qui permet d'atteindre la cible construction des objectifs de la « Société à 2'000 watts ». Le projet lauréat des MEP propose une construction en bas carbone, avec une structure principalement en bois, une isolation extérieure en chanvre banché et des murs intérieurs en pisé. Le développement du projet lors des études a permis la résolution de nombreuses problématiques techniques en lien avec la nature des matériaux choisis. Le projet, tel que mis à l'enquête, a pu conserver son caractère bio-sourcé et ses techniques de mise en œuvre traditionnelles tout en visant les exigences du label Minergie P Eco.

Après la construction du projet ECO46 (maison de paille), le projet de la maison de quartier sera le premier édifice de la ville de Lausanne d'une telle ampleur construit en matériaux bio-sourcés. A ce titre, ce projet traduit l'engagement d'une collectivité pour aller vers une décroissance environnementale.

Lorsque ce projet bio-sourcé aura été mené à bien, il devrait être inspirant et servir de projet-repère pour les prochains projets à haute valeur ajoutée en matière de développement durable.

#### 5. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

La maison de quartier sera pleinement accessible aux personnes à mobilité réduite. Une place de dépose-minute sera mutualisée avec l'accès destiné aux livraisons de l'APEMS et de la salle de spectacle.

#### 6. Aspects financiers

##### 6.1 Incidences sur le budget d'investissement

La présente demande s'élève à un investissement brut de CHF 8'310'000.- qui viennent s'additionner au montant de CHF 1'185'000.- voté en 2016 dans le cadre du préavis N° 2016/66 pour ce projet d'un montant total de CHF 9'495'000.-.

En terme de recette d'investissement, d'une part, une subvention de CHF 300'000.- sera allouée par le Fonds communal pour le développement durable (FDD) en raison de l'exemplarité du projet et de son recours à des matériaux bio-sourcés et, d'autre part, une demande de subvention « aide à la pierre » sera adressée à la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE) pour un montant attendu de CHF 198'000.- TTC. Ces recettes feront baisser l'investissement net de la Ville à CHF 8.997 millions.

La présente demande de crédit s'inscrit dans les montants prévus au plan des investissements (PI) pour les années 2023 à 2026 qui sera adapté en conséquence lors de la prochaine mise à jour. De plus, le montant du crédit d'étude du compte n° 1110 1000 503, qui se monte à ce jour à CHF 430'094.-, sera également transféré sur ce préavis.

(en milliers de CHF)	2023	2024	2025	Total
Dépenses d'investissements	500	3905	3905	8310
Recettes d'investissements			-498	-498
<b>Total net</b>	<b>500</b>	<b>3905</b>	<b>3407</b>	<b>7812</b>

## 6.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

### 6.2.1 Animation socioculturelle

L'exploitation de la maison de quartier en termes de personnel reposera sur une équipe d'animation travaillant au sein de la Direction de l'enfance de la jeunesse et des quartiers. Elle entrera en fonction de manière progressive afin de s'ajuster à l'arrivée de nouvelles habitantes et habitants et l'avancée du chantier. D'une dotation initiale de 3.2 ept en 2023, elle passera à 5.5 ept en 2025. De plus, CHF 30'000.- d'auxiliaariat sont prévus dès 2023 pour l'engagement de monitrices et de moniteurs. L'équipe augmentera progressivement pour atteindre 5.5 ept en 2025, dont 4.8 ept seront créés et 0.7 ept seront transférés du plan des postes de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et des quartiers (EJQ). Au total, les charges de l'équipe d'animation, intendance et responsable compris, représentent CHF 521'000.-.

Une subvention de CHF 34'000.- est également versée chaque année à l'association de quartier qui porte le lieu d'animation afin de financer ses activités ou, le cas échéant, une structure provisoire garantissant la continuité des activités.

### 6.2.2 APEMS

S'agissant de l'APEMS, l'équipe sera donc constituée dès l'été 2025 d'une ou d'un responsable (0.65 ept), d'éducatrices et d'éducateurs (4.14 ept) et d'une intendante ou un intendant dédié (0.75 ept) pour un total de 5.54 ept représentant une charge de CHF 726'796.- par an. Ces charges sont partiellement compensées par des recettes venant à la fois de la FAJE (33 % des charges salariales responsable + éducatrices et éducateurs) et des prestations facturées aux parents (28 % du total des charges année civile).

### 6.2.3 Frais d'entretien et d'exploitation

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

	nature	montant
Chauffage, ventilation	312910.29100	CHF 10'000.-
Sanitaire	312990.29100	CHF 2'000.-
Electricité	312992.29100	CHF 15'000.-
Taxes communales	319999.29100	CHF 2'000.-
Entretien des bâtiments Abonnements d'entretien CHF 15'000.- Entretien courant CHF 15'000.-	314999.29100	CHF 30'000.-
<b>TOTAL</b>		<b>CHF <u>59'000.-</u></b>

Au terme des travaux, l'immeuble sera rattaché au domaine du patrimoine administratif du Service 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 59'000.-.

### 6.2.4 Loyers

Le loyer, facturé en imputation interne par le Service des gérances au Service des quartiers, de la jeunesse et de la famille, est fixé à CHF 230.-/m<sup>2</sup>/an pour les surfaces administratives et à CHF 115.-/m<sup>2</sup>/an pour les surfaces de dépôt et technique représentant un loyer annuel de CHF 327'750.-. Les charges (eau, énergie et chauffage), qui feront l'objet d'un décompte annuel, sont estimées à CHF 29'000.-. La facturation des charges locatives (loyer et charges) débiteront une fois le bâtiment remis, mais en principe dès le 1<sup>er</sup> juillet 2025.

Lors de l'entrée en jouissance des locaux par le Service des quartiers, de la jeunesse et de la famille, 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.

Deux places de stationnement pour véhicules ainsi qu'une place pour deux-roues motorisés seront louées dans le parking centralisé au nord du PPA1. Le loyer annuel pour les deux places de parc est de CHF 4'800.- et le loyer annuel de la place pour deux-roues est de CHF 1'200.-.

### 6.2.5 Charges d'intérêt

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt de 1.5 %, les intérêts théoriques par le présent préavis s'élèvent à CHF 78'300.-, à compter de l'année 2024.

### 6.2.6 Charges d'amortissement

En prenant en compte une durée d'amortissement de trente ans, les charges d'amortissement annuelles s'élèvent à CHF 316'500.- et seront comptabilisées à partir de 2024.

	2023	2024	2025	2026	Total
Personnel suppl. (en EPT)	3,2	4,0	10,3	10,3	4,8
<b>(en milliers de CHF)</b>					
Charges de personnel	433,0	432,0	884,4	1'247,8	2'997,2
Subvention	34,0	34,0	34,0	34,0	136,0
charges d'exploitation			29,5	59,0	88,5
Charges d'intérêts	0,0	78,3	78,3	78,3	234,9
Amortissements	0,0	316,5	316,5	316,5	949,5
<b>Total charges suppl.</b>	<b>467,0</b>	<b>860,8</b>	<b>1'342,7</b>	<b>1'735,6</b>	<b>4'406,1</b>
Recettes FAJE (33% des charges salariales resp + educ)	0,0	0,0	-59,9	-179,6	-239,5
Recettes parents (28% du total des charges année civile)	0,0	0,0	-67,8	-203,5	-271,3
<b>Total net</b>	<b>467,0</b>	<b>860,8</b>	<b>1'215,0</b>	<b>1'352,5</b>	<b>3'895,3</b>

### 6.3 Risques

Par le recours à la construction en pisé et en chanvre, le projet concrétise la volonté de se réapproprié des méthodes constructives héritées du passé et de les interroger à l'aune des connaissances techniques actuelles. Le recours à ces techniques en 2023 représente un défi en matière de construction. A ce titre, ce projet revêt un caractère expérimental, en dehors des méthodes constructives habituelles, pour lequel peu de points de comparaison sont disponibles. Pour ne pas retarder la livraison du bâtiment en regard de l'arrivée des nouvelles habitantes et habitants à partir de l'été 2022 et de la mise en service de l'école prévue à l'automne 2023.

Les variations de prix du marché de la construction entre l'établissement du devis général et la rentrée des appels d'offres constituent un risque conjoncturel. En effet, le devis général est basé sur les estimations des mandataires, le crédit d'étude ne permettant pas de poursuivre les études jusqu'au retour des appels d'offre sans procéder à une interruption du processus et par conséquent des retards. Une très forte volatilité des coûts de construction couplée à un contexte d'inflation sont observés. Ils s'expliquent principalement par le contexte macro-économique (Covid et guerre en Ukraine). Enfin, s'agissant d'une éventuelle pollution du terrain à la dioxine, des analyses complémentaires sont en cours.

Si tout ou partie desdits risques devaient survenir et que leur coût ne pouvait être absorbé par le crédit d'ouvrage, objet du présent préavis, leur prise en charge serait traitée par la voie ordinaire, à savoir la présentation au Conseil d'une demande de crédit complémentaire, sous la forme d'un préavis ad hoc.

## 7. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2023/25 de la Municipalité, du 3 mai 2023 ;

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 9'495'000.- destiné à construire la Maison de quartier des Plaines-du-Loup ;
2. de balancer le crédit d'études ouvert (1110 1000 503) du préavis N° 2016/66, sur le crédit prévu en conclusion 1 ci-dessus ;
3. d'accepter un prélèvement sur le Fonds du développement durable pour un montant total de CHF 300'000.- destiné à la Maison de quartier des Plaines-du-Loup et de le porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
4. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 par le budget du Service quartiers, jeunesse et famille, rubrique 51.331 ;
5. de faire figurer sous la rubrique 51.390 « Imputations internes » du Service quartiers, jeunesse et famille les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
6. de porter en amortissement du crédit sous chiffre 1 des subventions ou recettes qui pourraient être accordées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter