

Direction des Ecoles
Direction des Travaux

**CONSTRUCTION D'UNE ECOLE PRIMAIRE, D'UNE HALTE-GARDERIE,
D'UN CENTRE OECUMENIQUE ET DE QUARTIER ET
D'UN LOCAL D'ENTRETIEN AU BOIS-GENTIL**
parcelle communale n° 2523
Demande de crédit d'ouvrage

Préavis N° 26

Lausanne, le 20 mai 1998

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1.- Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit d'ouvrage de frs 14'180'000.-- en vue de la construction, sur la parcelle communale n° 2523 située au Bois-Gentil, d'une école primaire avec une salle de gymnastique, d'une halte-garderie, d'un centre œcuménique et de quartier ainsi que d'un local d'entretien pour le service des parcs et promenades.

2.- Préambule

Le Conseil communal adoptait le 22 novembre 1988 le préavis n° 131¹ "Intentions de la Municipalité en matière d'organisation et de constructions scolaires à l'usage de l'enseignement obligatoire et professionnel". La Municipalité déclarait dans la deuxième partie, chapitre 12 : "Pavillons scolaires : après l'Exposition Nationale, la commune de Lausanne a racheté et implanté des pavillons à Provence et à Bois-Gentil. Les matériaux utilisés ayant moins bien résisté au temps, ils ne peuvent plus être entretenus qu'à grands frais. Ces deux pavillons devront être remplacés au début des années nonante". Le 19 juin 1990, le Conseil communal

¹ Bulletin du Conseil communal n° 16, tome II, pages 556 à 607, préavis n° 131 du 20 avril 1988

adoptait les conclusions du préavis n° 12² qui demandait l'ouverture d'un compte d'attente de frs 1'300'000.-- pour l'étude de la construction d'une école primaire, d'un centre oecuménique et d'une installation de protection civile dont le coût estimatif était de frs 13'000'000.--.

3.- Rappel historique

La Direction des écoles et la Direction des travaux ont confié un mandat d'étude à plusieurs architectes, sous forme d'un concours restreint. Le programme respectait les éléments prévus dans le préavis n° 12, auquel est venu s'ajouter une halte-garderie. Le projet a été choisi en été 1993.

Par rapport au programme, objet du concours restreint, la Municipalité a procédé à deux modifications pour la mise au point du projet définitif :

- a) la transformation de la salle de rythmique primitivement prévue en une salle de gymnastique. Cette modification a été agréée par la Municipalité le 5 août 1994;
- b) la venue de la Société de Développement du Nord dans le groupe d'études pour la construction d'un centre œcuménique *et* de quartier. Cette modification a été également agréée par la Municipalité le 6 septembre 1994.

Suite à la parution du devis final, soumissions rentrées, la Municipalité a adopté le 5 juin 1997 une variante de construction qui prévoit la suppression du programme de la Protection civile et l'abandon d'une salle au sous-sol du centre œcuménique et de quartier.

4.- Nécessité de la construction

4.1 Ecole primaire et salle de gymnastique

Trois raisons justifient la construction scolaire projetée : la démographie scolaire, l'état du bâtiment et le manque de salles de gymnastique dans le secteur Nord-ouest de la Ville. Le dernier recensement démographique fait état d'une population de 232 élèves de classes enfantines et primaires. Cette situation variera peu dans les 3 prochaines années et aurait même tendance à augmenter : pour 1998-1999, 229 élèves y sont prévus, 243 pour 1999-2000 et 248 élèves en 2000-2001. Outre le pavillon de Bois-Gentil, ces élèves se répartissent au petit collège de la Blécherette (2 classes) et à City-Blécherette (3 salles de classes que la Commune loue au ch. du Petit-Flon 50 et 52).

² Bulletin du Conseil communal n° 10, tome I, pages 1204 à 1215, préavis n° 12 du 4 avril 1990

Le pavillon du Bois-Gentil est dans un état inquiétant, malgré un entretien régulier. Ce pavillon scolaire accuse un degré d'usure tel que toute réparation devient problématique et engendre des frais disproportionnés. C'est un pavillon préfabriqué transféré en 1965 de l'Exposition nationale. Il est actuellement occupé par 2 classes enfantines et une classe de 1P.

Tout le secteur qui va du Stade olympique à l'aérodrome de la Blécherette est dépourvu de salle de gymnastique et de salle de rythmique. Les élèves de Bois-Gentil, de City-Blécherette et du collège de la Blécherette se déplacent au collège du Vieux-Moulin pour ces deux disciplines.

4.2 Halte-garderie

L'accueil d'enfants d'âge pré-scolaire en halte-garderie, ou "espace-jeu" comme on le nomme plus volontiers aujourd'hui, est précieux pour nombre d'enfants et de familles qui n'ont pas besoin d'un accueil à la journée. La possibilité de fréquenter une collectivité quelques heures par semaine est bénéfique pour l'enfant et permet à la mère de se libérer de brefs moments. En outre, cet équipement est peu coûteux en terme de dépenses de fonctionnement, car il repose largement sur le bénévolat. Il existe depuis une quinzaine d'années une halte-garderie dans le quartier du Bois-Gentil. Elle occupe une partie d'un pavillon de bois, propriété de la direction des écoles, sis au ch. du Marronnier. Actuellement, cet espace-jeu est autorisé à accueillir 18 enfants de deux ans et demi à six ans, à raison de quatre demi-journées par semaine. Il fonctionne avec des bénévoles et dépend de l'Association de la halte-garderie de Bois-Gentil qui est membre de l'Association des centres d'accueil de l'enfance (ACAE).

Depuis 1989 déjà, les responsables de la halte-garderie se sont inquiétés de la vétusté et du statut précaire du pavillon. Ils souhaitent, compte tenu des besoins du quartier, un équipement qui garantisse le maintien de cette structure. C'est donc très rapidement que l'idée d'inclure des locaux pour la halte-garderie dans le projet Bois-Gentil a été retenue. En outre, depuis trois ans, le pavillon des Marronniers abrite aussi une unité d'accueil pour écoliers, dépendant du centre de vie enfantine de l'Ancien-Stand. La cohabitation de ces deux structures pose à chacun des problèmes d'espace.

4.3 Centre oecuménique et de quartier

4.3.1 Société de développement du Nord : à la recherche d'une salle de quartier

A la fin des années 50, le stand de tir de la Pontaise, déplacé à Vernand, est appelé à disparaître, ainsi que le café du même nom. Cette démolition implique la disparition de la salle de réunion du café du Stand, cœur de la vie communautaire de la Société de développement du

Nord (SDN). En 1959, la SDN intervient auprès de la Municipalité pour demander la création d'une nouvelle salle de quartier dans l'immeuble qui remplacera le café du Stand. La Municipalité s'engage alors à prendre en compte les demandes de la SDN dans un plan de quartier dit de l'Ancien Stand, qui sera adopté par le Conseil communal le 18 avril 1961. Le quartier de l'Ancien Stand est réalisé de l'été 1963 au printemps 1967, sans que les demandes de la SDN soient satisfaites.

En 1967 intervient la démolition du stand et du café adjacent. Dès cette date, la SDN se voit privée de salle. Dans la période 1969/1971, la Municipalité envisage de réaliser un bâtiment postal, des locaux pour la Banque cantonale vaudoise et un établissement public avec restaurant et diverses salles. La SDN reprend espoir, d'autant plus qu'un montant de 2'600'000 francs figure au plan des investissements pour cet objet. Ce projet ne verra jamais le jour ; cette somme disparaîtra même du plan des investissements. Au début des années 1990, la SDN se montre intéressée par la création d'une salle de quartier dans le futur EMS Ancien-Stand. Là encore, cette option ne sera pas concrétisée. C'est finalement en novembre 1993 que la SDN répond favorablement à une proposition de la Municipalité lui suggérant de s'associer au projet d'un Centre œcuménique du Bois-Gentil, qui prendra depuis ce moment la dénomination de Centre œcuménique et de quartier.

4.3.2 **Paroisse protestante de Saint-Luc et paroisse catholique de Saint-André : projet d'une chapelle œcuménique**

Si la quête d'une nouvelle salle de quartier permettant l'organisation d'assemblées, de soirées, de bals et de réunions diverses a débuté voici quelque quarante ans pour la SDN, les paroisses catholique de Saint-André et protestante de Saint-Luc sont elles aussi en recherche de lieux culturels appropriés depuis de nombreuses années.

En juillet 1961, la construction du temple de Sévelin permet à la paroisse protestante du même nom de renoncer à la chapelle en bois, installée provisoirement dans son secteur, et de la remettre à la paroisse de Saint-Laurent-Pontaise. Celle-ci l'implante en automne 1961 dans le quartier du Bois-Gentil, alors en plein développement. Il s'agit du deuxième déménagement de ce baraquement, venu du chantier de la Grande-Dixence. Au cours de l'hiver 1980/81, les assemblées de paroisse de Saint-Luc et de Saint-André créent le groupe d'étude pour un centre œcuménique au Bois-Gentil (GECOB).

En 1986, le Conseil de paroisse de Saint-Luc et l'Association du temple du Bois-Gentil prennent contact avec la Direction des écoles, l'état du pavillon installé en 1961 nécessitant une rénovation importante.

La proximité des chapelles protestante du Bois-Gentil et catholique de Saint-André, dont la construction remonte à 1969, a favorisé dans ce quartier des activités communes aux deux

confessions. Au printemps 1986, les paroissiens de Saint-Luc et de Saint-André confirment leur intention d'admettre la célébration des messes catholiques et des cultes protestants dans une même chapelle ; les responsables de GECOB s'approchent de la Direction des écoles afin de demander une participation financière de la commune de Lausanne à la réalisation d'une chapelle œcuménique.

Un premier projet, limité aux deux paroisses, cède la place à un dessein plus vaste, englobant un nouveau bâtiment scolaire, des locaux pour la protection civile et un centre œcuménique et de quartier. Aux fondateurs de GECOB (les paroisses de Saint-Luc et de Saint-André) est venue s'adjoindre en 1993 la Société de développement du Nord.

En 1997, pour des raisons financières, la Municipalité renonce à la réalisation des locaux de la protection civile (cf. chiffre 3 ci-dessus) ; elle a également renoncé à la création d'une salle en sous-sol dans le futur espace réservé au Centre œcuménique et de quartier.

4.4 Local d'entretien pour le Service des parcs et promenades

Aucun local de service pour les travaux d'entretien n'existe au nord de la route des Plainnes-du-Loup. Le Service des parcs et promenades a besoin de construire un local de dépôt de ses engins et de son matériel. Cette construction permet de soulager le trafic sur la route des Plainnes-du-Loup, en évitant d'incessants transferts d'engins du secteur Stade olympique au Bois-Gentil.

5.- Caractéristiques et description de la construction

5.1 Terrain

Le Plan partiel d'affectation (PPA) concernant les terrains compris entre la route des Plainnes-du-Loup, le chemin du Marronnier et le chemin du Bois-Gentil détermine les bases réglementaires pour la réalisation de cette école et de ce centre plurifonctionnel. Le PPA n° 677 a été voté le 21 mai 1996 par le Conseil communal³. La parcelle 2523 constitue une zone réservée à des constructions d'intérêt public pour une école et un centre œcuménique.

5.2 Présentation du projet

Le projet comprend deux parties distinctes : l'école et la halte-garderie d'une part, le centre œcuménique et de quartier d'autre part. Ces deux entités sont séparées par la salle de gymnastique qui est semi-enterrée et par une place jouxtant le centre œcuménique et de

³ Bulletin du Conseil communal, tome I, 1996, pages 1106 à 1120

quartier. L'originalité de ce projet est de tourner le dos à la rue, tout en la reconnaissant par un jeu de volumes à hauteurs progressives, et d'ouvrir les espaces de vie sur le parc en leur préservant une grande intimité dans leur prolongement extérieur.

5.3 Ecole primaire

5.3.1 Programme :

5 salles de classes primaires ou enfantines, avec annexes;
 1 salle de couture ou d'activités créatrices manuelles (ACM);
 1 salle des maîtres;
 divers préaux (ouvert et couvert);
 3 locaux pour le Service de santé des écoles (médecin, infirmière, psychologue);
 1 salle de gymnastique, avec annexes.

Toutes les classes sont orientées en direction du sud-ouest vers le parc. La sortie des élèves ne se fera pas directement sur la rue, mais d'abord sur une petite place interne. De plus, l'accès des sociétés à la salle de gymnastique est entièrement séparé de l'organisation scolaire.

Toutes les parois porteuses sont prévues en béton pour la partie enterrée et en maçonnerie pour les parties supérieures. Les piliers et la protection de l'isolation périphérique sont prévus en brique de terre cuite afin de refléter un aspect chaleureux. La charpente des toitures est apparente, en bois pour la partie majoritaire en flexion ou en compression, et en câble d'acier pour les parties en traction. Toute la charpente sera préfabriquée et prémontée en atelier. Il est prévu un bardage métallique pour la couverture. Les fenêtres sont du système bois-métal. La salle de gymnastique aura un revêtement permettant une utilisation mixte (activités sportives et mise à disposition des sociétés locales).

5.4 Halte-garderie

5.4.1 Programme :

1 hall d'accueil / entrée;
 1 espace de jeux et d'animation (modulable);
 1 espace de jeux extérieurs.

D'une manière générale, cette halte-garderie a été conçue de la même manière que l'école. L'accès est séparé de celui de l'école afin que les plus petits ne se fassent pas bousculer par les grands. La place de jeux extérieure est indépendante de la cour de récréation.

5.5 Centre œcuménique et de quartier

5.5.1 Programme :

une chapelle (100 places) avec une zone d'accueil;
 deux oratoires;
 une sacristie;
 une cuisine;
 3 bureaux;
 4 salles de réunions;
 2 dépôts et un local d'entretien;
 sanitaires en conséquence.

L'originalité de cette construction réside dans le prolongement de la salle communautaire, qui est relativement petite, non seulement par les oratoires mais aussi vers le hall d'accueil qui lui, à son tour, peut s'ouvrir largement sur la place. Lors de grandes manifestations, on peut même imaginer de prolonger l'espace en y englobant également le préau scolaire attendant. La Direction des écoles a opéré avec les trois utilisateurs du futur Centre œcuménique et de quartier une simulation de l'occupation des locaux au cours d'une année civile. Elle s'est plus particulièrement attachée à étudier la période de décembre à avril, caractérisée par les nombreuses célébrations liées aux fêtes religieuses et aux manifestations de la SDN.

Sur la base des intentions exprimées, elle a pu constater que les partenaires de GECOB pouvaient utiliser le futur Centre sans qu'il y ait concurrence dans la réservation des espaces. D'une manière générale, ce centre œcuménique et de quartier s'intégrera parfaitement avec l'école et retrouvera le caractère chaleureux des pavillons existants par l'emploi généralisé du bois pour toutes les toitures.

5.6 Aménagements extérieurs et mise en valeur du parc public

Les aménagements extérieurs proposés représentent une des qualités principales du projet. Ils permettent ainsi un réaménagement complet du parc. La beauté et l'attrait du parc public se trouvent préservés, voire même renforcés par des rappels de ce dernier au nord et à l'entrée. Les cheminements et les espaces semi-privés sont harmonieusement redéfinis, tout en restant exploitables à d'autres fins. Les deux cheminements est-ouest prévus par le PPA se situeront :

- l'un, au sud, liant la route des Plaines-du-Loup au chemin du Bois-Gentil. Il sera entièrement à l'intérieur du parc;

- l'autre, un peu plus au nord, s'élargira et formera une place donnant accès au centre et à l'école.

5.7 Aspect énergétique

L'enveloppe thermique prévue a été contrôlée; elle est conforme à la norme SIA 180 en vigueur à ce jour. Une unité centrale de chauffage à gaz est prévue pour les deux parties principales de cette construction (centre plurifonctionnel et école et halte-garderie).

5.8 Durée des travaux

L'ensemble des constructions envisagées devraient se dérouler sur deux ans. Les solutions pour déplacer les classes pendant cette période sont déjà planifiées.

5.9 Mise à l'enquête publique

Le projet Bois-Gentil, dans son ensemble, a été mis à l'enquête publique du 28.11.1997 au 18.12.1997 et a fait l'objet d'une opposition que la Municipalité n'a pas prise en considération car infondée en droit. Une seule observation, émise conjointement par la Société de développement du Nord et les paroisses de St-André et de St-Luc, est parvenue au maître de l'ouvrage. Les groupements susmentionnés constatent l'absence d'équipement de cuisine accessible de plain pied à proximité de la salle de gym polyvalente. Ils demandent donc d'en prévoir une. La Municipalité n'est pas entrée en matière en ce qui concerne la création d'une deuxième cuisine professionnelle mais a proposé un réaménagement des annexes de la salle de gymnastique afin de permettre la création d'un petit office et d'assurer l'arrivée des fluides nécessaires à l'aménagement futur d'une cuisine si le besoin s'en fait sentir. Ces modifications n'augmentent pas le montant total du crédit et ont été acceptées par les intéressés.

6.- Aspects financiers

6.1 Coût des travaux

CFC 0	Terrain	frs	16'000.--
CFC 1	Travaux préparatoires	frs	160'500.--
CFC 20	excavation	frs	318'500.--
CFC 21	gros-œuvre 1	frs	3'530'100.--
CFC 22	gros-œuvre 2	frs	2'562'500.--
CFC 23	installations électriques	frs	277'800.--
CFC 24	chauffage, ventilation	frs	336'500.--

CFC 25 installations sanitaires	frs	310'500.--
CFC 27 aménagements intérieurs 1	frs	431'600.--
CFC 28 aménagements intérieurs 2	frs	1'096'200.--
CFC 29 honoraires, architecte et ingénieurs	frs	<u>1'350'000.--</u>
CFC 2 Bâtiment	frs	10'213'700.--
CFC 3 Equipement d'exploitation	frs	676'400.--
CFC 4 Aménagements extérieurs	frs	1'371'500.--
CFC 5 Frais secondaires	frs	335'400.--
CFC 6 Divers et imprévus (5% du CFC 2)	frs	510'100.--
CFC 9 Ameublement - décoration	frs	<u>772'400.--</u>
	Total	<u><u>frs 14'057'000.--</u></u>
Répartis comme suit:		
Ecole, salle de gymnastique et halte-garderie	frs	9'149'000.--
Centre œcuménique et de quartier	frs	4'568'500.--
Local d'entretien	frs	<u> </u>
<u>339'500.--</u>		
	Total	<u><u>frs 14'057'000.--</u></u>
Frais d'étude pour ouvrage PCI non réalisé (pris en charge par le compte d'attente)	frs	123'000.--
Montant de la demande de crédit	frs	14'180'000.--

Ces travaux figurent au plan des investissements 1998-2001 pour un montant de frs 13'670'000.--, la différence s'explique par l'adjonction au devis soumissions rentrées d'une marge de 5% du CFC 2 pour les divers et imprévus.

6.2 Subventions et participations

Selon l'estimation du bureau des constructions scolaires du Département de l'Instruction Publique et des Cultes, la subvention cantonale devrait se monter à frs 720'000.--

La participation des trois partenaires du futur centre œcuménique et de quartier se monte à : frs 1'000'000.-- soit 21,89 % du coût total et 28,37 % du CFC 2 qui se répartissent comme suit:

Paroisse de St-André :	frs	500'000.--
Paroisse de St-Luc :	frs	500'000.--

Le troisième partenaire, la Société de développement du Nord, ne participe pas directement au financement de la construction mais uniquement à la Fondation qui devra garantir une exploitation judicieuse des locaux.

6.3 Charges financières et d'exploitation

6.3.1 Charges financières

Les charges annuelles résultant du présent crédit, après déduction des subventions et participations attendues, peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 5,5 % et une durée d'amortissement de 30 ans, pour les constructions et de cinq ans pour le compte d'attente, à frs 877'700.--

6.3.2 Frais d'exploitations annuels

Les frais d'exploitation pour l'ensemble des constructions sont devisés à frs 62'820.-- par année qui se répartissent comme suit:

Chauffage:	frs	17'000.--
Ventilation:	frs	2'800.--
Electricité:	frs	39'720.--
Eau:	<u>frs</u>	<u>3'300.--</u>
Total	frs	62'820.--

Actuellement, les frais d'exploitation des baraquements (pavillon scolaire et lieux de culte) se montent à quelque frs 30'000.--. Les frais d'entretien (conciergerie) sont estimés à frs 120'000.-- par année (actuellement frs 35'000.--)

6.4 Maître de l'ouvrage

La commune de Lausanne reste le maître de l'ouvrage et assume l'entier de la construction. Le maître de l'ouvrage travaillera en étroite collaboration, au sein de la commission de construction, avec la Fondation qui se créera pour la gestion de ce centre multifonctionnel (voir pt 6.5).

6.5 Création d'une fondation

Afin de garantir une exploitation judicieuse du centre oecuménique et de quartier, une fondation d'utilité publique et sans but lucratif sera créée. Le Conseil de fondation comprendra des représentants de la commune de Lausanne, de la Paroisse catholique de St-André, de la Paroisse protestante de St-Luc et de la Société de Développement du Nord. Le capital de dotation de base de cette fondation est de frs 100'000.--, qui se répartissent comme suit:

Paroisse de St-André:	frs	25'000.--
Paroisse de St-Luc:	frs	25'000.--
Société de développement du Nord:	frs	25'000.--
Ville de Lausanne	frs	25'000.--

7.- Conclusions

Fondée sur 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° 26 de la Municipalité du 20 mai 1998;
 où le rapport de la commission désignée pour examen de 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 frs 14'180'000.-- destiné à la construction d'une école primaire, d'une halte-garderie, d'un centre œcuménique et de quartier ainsi qu'un local d'entretien sur la parcelle communale n° 2523 située au Bois-Gentil, se décomposant comme suit :
 - frs 9'149'000.-- au Service des écoles primaires et secondaires,
 - frs 4'568'500.-- au Secrétariat général de la Direction des écoles,
 - frs 339'500.-- au Service des parcs et promenades,
 - frs 123'000.-- au Service de la protection civile et des affaires militaires

2. d'amortir annuellement le crédit prévu ci-dessus à raison de frs 305'000.--, par la rubrique 5100.331 du budget du Service des écoles primaires et secondaires ;
 frs 152'300.--, par la rubrique 5002.331 du budget du Secrétariat général
 frs 11'300.-- par la rubrique 4500.331 du budget du Service des parcs et promenades,
 frs 24'600.-- par la rubrique 2800.331 du budget du Service de la protection civile et des affaires militaires.

3. de faire figurer les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous le chiffre 1 sous les rubriques suivantes : 5100.390, 5002.390, 4500.390 et 2800.390

4. de balancer le crédit d'étude ouvert pour couvrir les frais d'étude par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre un,
5. de porter en amortissement dudit crédit la subvention à recevoir du canton et la participation financière des paroisses,
6. d'autoriser la Municipalité à participer au capital de dotation de la nouvelle fondation qui garantira l'exploitation du centre œcuménique et de quartier en lui allouant à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de frs 25'000.--,
7. d'amortir cette participation par la rubrique 5002.331 "amortissement du patrimoine administratif" du budget de 1999 du Secrétariat général de la Direction des écoles

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:

Le secrétaire:

J.-J. Schilt

F. Pasche