

**Transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier
Demande d'un crédit d'étude (extension du compte d'attente)**

Préavis n° 2014/3

Lausanne, le 23 janvier 2014

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la demande de porter de 350'000 francs à 950'000 francs le compte d'attente destiné à l'étude de la transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier, compte ouvert par décision municipale du 23 février 2011.

2. Historique du projet

2.1 Bien communal en recherche d'affectation

Acquise par la Commune de Lausanne le 11 août 1989, la Maison du Désert figure au patrimoine financier de la Ville. Elle a abrité depuis 1991 plusieurs générations de jeunes habitants sous contrats de confiance, dont le dernier date du 1^{er} octobre 2005.

Durant ces 25 dernières années, la maison n'a cessé de se dégrader faute d'investisseurs potentiels intéressés, ces derniers se heurtant aux coûts et aux impératifs liés à la restauration de ce bâtiment historique (en note 2 au recensement architectural cantonal). De surcroît, la toiture du bâtiment a été ravagée par un incendie en 2005, ce qui en a encore aggravé l'état.

En 2009, considérant que la situation particulière et l'intérêt indéniable de ce lieu comme témoin du patrimoine lausannois conduiraient tout nouveau projet avec recherche d'investisseur dans l'impasse, la Municipalité a constitué un groupe de travail afin de mener une réflexion sur l'avenir de cette maison. Ce groupe était chargé de proposer une nouvelle affectation pour le bâtiment et d'apporter une réponse à la motion de Mme Christina Maier, intitulée « Un projet pour sauver la Maison du Désert ».

Ce groupe de travail – présidé par Silvia Zamora, directrice de la Culture, du logement et du patrimoine et comprenant des représentants des Monuments et sites du Canton, des services de l'administration communale et un architecte extérieur – a déterminé en premier lieu les travaux urgents à réaliser pour la consolidation et la sécurisation du bâtiment, puis a proposé l'affectation en Maison de quartier de cet objet.

Suite à ces recommandations, la Municipalité a présenté, en date du 5 mai 2010¹, une demande de crédit supplémentaire de 700'000 francs au Conseil communal pour effectuer les travaux urgents de consolidation et de sécurisation du bâtiment. Les travaux ont permis la réparation des dégâts d'incendie, la consolidation de la structure verticale du premier étage et la rénovation de la toiture avec une véritable sous-couverture.

Dans un deuxième temps, en octobre 2010, considérant l'aspect patrimonial de cet objet, la Municipalité a confirmé son intention de réaffecter l'ancienne Maison de maître du Désert en Maison de quartier.

Dans le prolongement de la rénovation du canal, de sa promenade et la transformation de l'ancien potager en jardins familiaux au début des années 2000, cette Maison de quartier permettra de compléter l'offre publique sur l'ancienne campagne du Désert. Cette transformation s'inscrit globalement dans la volonté de la Ville de soutenir et développer les démarches favorisant l'art de vivre ensemble et répond en ce sens aux propositions émises par les habitants participant à la démarche d'Agenda 21.

3. Programme et contraintes techniques

3.1 Programme

La transformation d'une Maison de maître en Maison de quartier est une démarche tout à fait originale qui trouve quelques précédents auxquels se référer au niveau suisse, dont la Maison Dutoit au Petit-Saconnex et l'ancienne Maison de Pasteur transformée en Centre socioculturel dans le quartier de la Länggasse à Berne.

Afin d'avancer dans le projet de réaffectation de la Maison du Désert en Maison de quartier, le Service de la jeunesse et des loisirs a mis en place une démarche participative incluant plusieurs acteurs institutionnels du quartier Boisy – Pierrefleur – Grey et des représentants des habitants qui se sont beaucoup investis pour relayer leurs envies et leurs projets auprès du maître d'ouvrage.

Les besoins et attentes ainsi définis ont débouché à la fin de l'année 2012 sur l'établissement d'un programme articulé en trois parties :

- le cœur de la maison, constitué d'un lieu d'accueil, de la cafétéria et de grandes salles polyvalentes ;
- les espaces dédiés aux ateliers et à des cours regroupant des salles polyvalentes moyennes et petites ;
- les locaux annexes nécessaires au fonctionnement de la maison, incluant les bureaux des animateurs, les locaux techniques, vestiaires, stockage et WC.

3.2 Premières évaluations et contraintes techniques

La principale contrainte de ce projet découle de l'adaptation d'espaces à usage domestique en espaces à usage public. Les interventions nécessitées par ce changement d'affectation sont importantes dans le

¹ BCC 2009-2010, T. II, n° 19, p. 968 ss

registre statique (portance des planchers) ainsi que dans celui de la sécurité et du confort des personnes (voies de fuites, ventilation, acoustique).

La valeur patrimoniale de cette maison (note 2) s'ajoute à ce premier faisceau de contraintes : il s'agit de la transformer pour le public dans le respect de sa substance historique. C'est une difficulté supplémentaire pour le maître d'ouvrage et un défi pour les utilisateurs, mais c'est aussi un grand atout pour l'identité culturelle future de la Maison de quartier qui bénéficiera de la très belle image de ce témoin du patrimoine lausannois.

Enfin, c'est un thème majeur de toute transformation de nos jours, les performances énergétiques de l'enveloppe et des futures installations techniques doivent correspondre à des normes de haut niveau, tout en demeurant dans le respect et la limite imposés par la sauvegarde et la mise en valeur de la substance patrimoniale de cette maison.

4. L'avant-projet de transformation

4.1 Mandats d'étude parallèles

A la suite de l'ouverture du compte d'attente de 350'000 francs et de l'établissement du cahier des charges, le Service d'architecture a organisé, en procédure sélective, pour le compte du Service de la jeunesse et des loisirs, un concours d'architectes et d'ingénieurs sous forme de mandats d'étude parallèles. Ce processus s'est déroulé de février à octobre 2013.

Un collège d'experts – regroupant des compétences socioculturelles, patrimoniales et techniques – a suivi l'ensemble du processus au cours duquel trois groupements d'architectes et d'ingénieurs civils – préalablement sélectionnés sur dossiers – ont concouru.

Au terme de la procédure de mandats d'étude parallèles, c'est le groupement LVPH Architectes Sàrl à Pampigny (VD) et Thomas Jundt Ingénieurs civils à Carouge (GE) qui a été choisi pour poursuivre l'étude sur cet objet.

Le collège d'experts a relevé le très bon équilibre proposé par les auteurs de l'avant-projet entre la prise en compte du caractère patrimonial de cet objet et les interventions nécessaires et bien ciblées en vue de sa transformation en Maison de quartier.

Le projet lauréat a été présenté le jeudi 10 octobre 2013 à l'occasion d'un vernissage à la Ferme du Désert. Une exposition publique a suivi du 11 au 20 octobre 2013 permettant aux habitants du quartier de découvrir le projet.

4.2 Estimation des coûts de l'avant-projet et calendrier

A ce stade, le coût des travaux est évalué à 5'200'000 francs, frais de concours d'architecture sous forme de mandats d'étude parallèles exclus (298'000 francs). Cette évaluation repose sur l'analyse de l'avant-projet lauréat. Ce premier estimatif demande à être vérifié par des études plus précises – dont le financement est l'objet de ce préavis.

Le calendrier provisoire des opérations est le suivant :

- Projet définitif, dépose à l'enquête fin 2014
- Dépose du préavis pour crédit d'ouvrage mars 2015

- Préparation du dossier d'exécution septembre 2015
- Ouverture de chantier novembre 2015
- Fin de chantier fin 2016

5. Demande de crédit supplémentaire

5.1 État financier

Pour l'heure, le compte d'attente de 350'000 francs ouvert par la Municipalité a été dépensé à hauteur de 298'000 francs. Ces engagements représentent les frais du concours d'architecture sous forme de mandats d'étude parallèles. Le solde actuel de ce compte d'attente est donc de 52'000 francs.

Il convient d'avancer maintenant dans le projet jusqu'à l'obtention d'un permis de construire et au retour des soumissions afin de garantir une estimation aussi exacte que possible du coût de cette réaffectation. Le solde actuel du compte d'attente d'un montant de 52'000 francs n'étant pas suffisant pour couvrir ces prestations, un crédit d'étude doit être sollicité.

5.2 Coût du crédit d'étude

Le crédit d'étude sollicité s'élève à 950'000 francs. Il se décompose de la manière suivante :

<i>CFC</i>	<i>Description</i>	<i>Montant</i>
006	Etude d'impact sur environnement (diagnostic amiante)	5'000.-
501	Frais de concours	298'000.-
511	Autorisations, taxes	6'500.-
524	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	22'500.-
564	Expertises, sondages	15'000.-
591	Honoraires architecte	365'000.-
592	Honoraires ingénieur civil	60'000.-
593	Honoraires ingénieur électricien	32'500.-
594	Honoraires ingénieur en chauffage et ventilation	40'000.-
595	Honoraires ingénieur en installations sanitaires	20'000.-
596	Honoraires spécialistes	56'500.-
600	Divers et imprévus 5% des CFC 591 à 596 ci-dessus	29'000.-
	Total crédit d'étude	950'000.-

Ces montants d'honoraires et frais ont été calculés sur la base de l'estimatif des coûts accompagnant l'avant-projet lauréat. Les honoraires de l'architecte comprennent également le suivi de la démarche participative en sus des prestations usuelles.

Cette somme sera balancée par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui vous sera présenté par voie de préavis en 2015.

Compte tenu du montant déjà utilisé pour les frais de concours et du solde à disposition du compte d'attente, l'investissement nouveau représente 600'000 francs.

6. Conséquences du préavis

6.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Pour l'heure, le plan des investissements 2014-2017 prévoit un crédit à voter pour l'objet Maison du Désert – Réaffectation et transformation en Maison de quartier de 5'150'000 francs répartis entre 2014 et 2017, dont 1,2 million en 2014. Ce plan des investissements prévoit aussi une participation du Fonds du développement durable (FDD) à hauteur de 3'400'000 francs. Une demande formelle au FDD sera adressée dans le cadre de la demande de crédit d'ouvrage.

La planification financière initiale sur la base de laquelle ont été estimés les montants au plan des investissements 2014-2017 a été décalée de six mois en raison des consultations et discussions avec les futurs usagers pour l'établissement d'un programme adéquat. Il y a lieu maintenant d'adapter le plan des investissements et de revoir la planification à l'aune de l'avancement du projet.

(en milliers de CHF)	2013	2014	Total
Dépenses d'investissements	350	600	950
Recettes d'investissements	0	0	0
Total net	350	600	950

Les dépenses indiquées en 2013 correspondent au compte d'attente ouvert par la Municipalité en février 2011.

7. Conséquences financières

7.1 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Les charges d'intérêts pour le crédit d'étude concerné par ce préavis figureront sous la rubrique 5610.390 « Imputations internes » du budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale.

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 14'400 francs par année.

7.2 Récapitulation des conséquences du projet

En matière de crédit d'étude, seules les charges d'intérêts indiquées sont à considérer. Aucun amortissement n'est à prévoir pour ce crédit. En effet, ce crédit d'étude sera à terme balancé dans le crédit de construction qui sera, lui, amorti.

	2013	2014	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0
(en milliers de CHF)			
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0
Charges locatives	0.0	0.0	0.0
Charges d'intérêts	0.0	14.4	14.4
Amortissement	0.0	0.0	0.0
Total charges suppl. DEJCS	0.0	14.4	14.4
Diminution de charges locative	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0
Total net DEJCS	0.0	14.4	14.4

8. Conclusion

Fondés sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis 2014/3 de la Municipalité, du 23 janvier 2014 ;

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

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

décide

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 950'000 francs destiné à couvrir les frais d'étude pour la réaffectation de la Maison du Désert en Maison de quartier ;
2. de balancer le compte d'attente 5610.581.594 sur le crédit prévu sous chiffre 1;
3. de faire figurer sous la rubrique 5610.390 « Imputations internes » du budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud