

# Conseil communal de Lausanne

---

## Rapport de la commission N° 22

chargée de l'examen du préavis n° 2023/25 – Métamorphose : Maison de quartier, crédit d'investissement

---

**Présidence :** Mme Angèle MENDY (Socialiste)

**Membres présents :** Gaelle MIELI (rempl. Benoît Gaillard, Socialiste) ; Roland PHILIPPOZ (rempl. Séverine Graff, Socialiste) ; Mountazar JAFFAR (rempl. Samuel de Vargas, Socialiste) ; Valéry BEAUD (Les Verts) ; Alexandra GERBER (Les Verts) ; Eric BETTENS (rempl. Feryel Kilani, Les Verts) ; Jacques PERNET (rempl. Mathilde Maillard Libéral-Radical) ; Matthieu DELACRETAZ (Libéral-Radical) ; ; Gaëlle KOVALIV (Ensemble à Gauche) ; Vincent VOUILLAMOZ (Vert'libéraux) ;

**Membres excusés :** Matthieu CARREL (Libéral-Radical) ; Fabrice MOSCHENI (UDC)

**Municipal concerné :** M. David PAYOT, directeur Enfance, jeunesse et quartiers

**Accompagné par :** M. Simone HORAT, chef du service Quartier, Jeunesse et Familles  
M. Laurent MARQUIS, architecte chef de projet  
M. Guillaume DEKKIL, chef du bureau de développement métamorphose  
M. Damien WIRTHS, adjoint en charge de la coordination des quartiers

**Notes de séances :** Kelly HARRISON

---

Lieu : Salle de conférence, Chauderon 9, 5<sup>e</sup> étage

Date : 31.05.2023

Début et fin de la séance : 17H30 – 18H50

---

**Monsieur le Municipal en charge de la direction Enfance, Jeunesse et Quartiers** a présenté les personnes qui l'ont accompagné et a précisé que le préavis sollicite un montant de 9'495'000 francs avec l'objectif de construire le deuxième bâtiment public majeur des Plaines-du-Loup PA1, à savoir la maison de quartier. L'équipement public précédent était l'école, et puis naturellement dans les équipements publics il y a aussi ceux des espaces ouverts qui sont une autre thématique. C'est un projet qui est le fruit de différentes étapes de démarches participatives, à la fois pour le programme, à la fois pendant la phase du concours d'architecture, appelées à se poursuivre dans la suite. Le résultat du concours d'architecture, a été convaincant.

### **Discussion générale**

La discussion générale a porté sur la qualité du projet, les normes de certification qui le concernent, leurs significations ainsi que les conditions de mise au concours et leurs implications. Il a également été question par anticipation dans cette discussion générale, des coûts du projet.

En effet, **plusieurs commissaires** ont relevé la qualité du projet, tant pour son emplacement, son intégration dans l'espace, que pour les questions environnementales. **Un commissaire** rappelle le postulat de M. Fürbringer<sup>1</sup> demandant l'utilisation de plus de bois pour la Plaine du

---

<sup>1</sup> Postulat de M. J.-M. Fürbringer « Utilisons du bois suisse pour notre métamorphose » (POS17/018)

# Conseil communal de Lausanne

---

Loup. Selon lui, ce préavis est une réponse favorable, bien que tardive. Il a voulu savoir plus sur les liens qu'il y aurait avec Bois Gentil puisqu'il est fait mention des Bossons dans le projet. Concernant le standard Minergie P-Eco, la Municipalité se réfère aux normes de la Société à 2000 Watts par habitantes et habitants. **Selon ce commissaire**, c'est un concept très général. Il a également posé la question de savoir si le bâtiment sera labellisé ou non. Il interroge aussi sur comment seront gérées l'utilisation, la maintenance, l'entretien, les abords de la maison de quartier. Sur un autre registre, **un commissaire** a demandé si, par rapport aux autres projets au concours, il y avait-il une enveloppe budgétaire importante pour celui-ci ? Le projet retenu est-il cher ou bon marché par rapport aux autres ? Et, quelle est le montant de l'enveloppe allouée ?

**Monsieur le Municipal en charge de la direction Enfance, Jeunesse et Quartiers** et son équipe ont apporté les réponses suivantes. A la question de savoir qui gère les abords de la maison, Monsieur le Municipal répond qu'il n'y a pas ce morcellement de responsabilités. Le projet répond à la volonté exprimée dans postulat de Valéry Beaud<sup>2</sup>. A la question portant sur le positionnement du projet lauréat, **Monsieur l'architecte de projet** a expliqué que le bureau lauréat a su convaincre selon tous les aspects d'écologie, de développement durable. Le lauréat choisi par le jury est aussi choisi par le groupe d'expertise d'usage. A propos des coûts du projet, il a répondu qu'il y a 7000 à 8000 mètres cubes construits. C'est un ratio de construction à 950 francs du mètre cube environ. Ce qui est similaire à d'autres maisons de quartier construites ou transformées. C'est un coût qui n'est pas spécialement exorbitant selon lui. Il ajoute que le bâtiment a plusieurs utilités.

Le Label Minergie P-Eco n'est normalement pas destiné à évaluer des bâtiments tels que celui-ci. Cependant, tout a été fait pour que le bâtiment soit compatible aux normes Minergie P-éco. Toutefois, à la fin 2022, le Canton a indiqué que les subventions pour le prix des bâtiments neufs étaient annulées. Pour cette raison, ils ont dû être inventifs et ont dû redoubler d'ingéniosité pour combler ce montant manquant à travers une stratégie d'adaptation efficiente tant du point de vue de l'adaptation du projet que du point de vue des ajustements apportés.

Revenant sur les aspects de durabilité, **Monsieur le chef du bureau de développement métamorphose** informe que l'un des freins à l'optimisation, est l'usage du bâtiment lors de grandes occupations. Cela nécessite des installations techniques pour la gestion de l'air qui sont coûteuses en termes d'énergie de construction. Construire ces installations pèse sur le bilan environnemental de l'ouvrage. Les mandataires ont beaucoup travaillé sur les coûts pour trouver des solutions qui s'inscrivent dans le contexte macroéconomique actuel avec des augmentations de coûts qui sont rapides et fortes.

Sur les coûts du projet, **Monsieur le Municipal en charge de la direction Enfance, Jeunesse et Quartiers** a noté que le montant a dû être ajusté, en particulier cette année en lien avec les renchérissements des coûts de la construction. Le projet présenté permet de réaliser les équipements qui étaient planifiés initialement tout en optimisant les coûts et les limites autant que possible. Par exemple la salle de spectacle – qui peut aussi avoir une fonction d'aula scolaire et qui a une certaine importance pour le quartier – a été maintenue.

**Par ailleurs, un commissaire** a demandé si la Municipalité vise à ce que chaque maison de quartier sur le territoire et ses équipements aient la même qualité pour éviter que les utilisatrices et utilisateurs de certains maisons aient le sentiment de ne pas être traités à la même enseigne que les autres. **Un autre commissaire** se demandera ce que le label P-Eco veut dire.

Aux interrogations ci-dessus, les réponses suivantes ont été apportées. **Monsieur l'architecte de projet** répond que le label a eu plusieurs déclinaisons. Label Minergie. Ensuite, Minergie-P qui était encore plus performant avec des exigences sur les performances techniques au niveau de la façade, de la toiture qui étaient supérieures. Le suffixe « ECO » concerne les

---

<sup>2</sup> Postulat de M. Valéry Beaud « Une gouvernance participative pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup » (POS15/006)

# Conseil communal de Lausanne

---

aspects de qualité de la lumière, choix des matériaux, absence de solvant. Le label Minergie-P donne droit à une subvention et le label Eco donne droit à une autre subvention.

**Monsieur le Municipal en charge de la direction Enfance, Jeunesse et Quartiers**, à propos des lieux d'animation, dit qu'il y en a 18 au sein de la ville de Lausanne, avec des dotations et des tailles différentes, ce qui peut se justifier par le facteur du bassin de population et par d'autres facteurs. La taille des bâtiments et des infrastructures dépend du moment où elles ont été conçues et développées. Ce n'est pas tant pour le bâtiment que pour le personnel que les différences doivent être amoindries. Il ajoute, à propos des informations limitées données dans le rapport préavis, qu'il y a une communication<sup>3</sup> sur le concours d'architecture qui communique aussi des informations beaucoup plus détaillées qui seront indiquées dans le rapport.

## **Discussion particulière**

A la suite de la discussion générale qui a toutefois abordé d'avance certaines questions spécifiques, la discussion particulière sur les différents points du préavis a permis en substance aux commissionnaires de s'interroger respectivement sur le type de concours ayant donné lieu au projet retenu, de commenter et de poser des questions sur le contenu du préavis, le rôle et l'implication respectifs des différentes parties prenantes dans le fonctionnement de la future maison de quartier, la dotation en EPT en comparaison des autres maisons de quartiers. Les questions budgétaires dans ses détails ont été passées en revue, des corrections liées à certaines coquilles ont été demandées. Dans une rubrique plus pratique, des explications complémentaires ont été demandées sur l'intégration des WC extérieurs au sein du projet en cours de réalisation. Les compétences techniques et spécifiques de certaines et certains commissaires ont permis de mener des échanges ainsi que de soulever certaines questions relatives aux risques et des alternatives qui s'imposent. C'est ainsi que seront abordées les questions de la dioxine, de la contamination des sols, son traitement et/ou son évacuation en cas de besoins ainsi que la qualité des sols en question. La partie ci-dessous revient sur les détails de la discussion particulière.

Si la parole n'a pas été demandée sur les premiers points du préavis (point 1 : résumé : point 2 : Objet du préavis), la discussion sera ouverte **à partir des points 3.2.1 et suivants**.

### **3.2.1 un concours d'architecture élaboré de manière participative.**

Selon **un commissaire**, le MEP est une alternative au concours classique. Selon lui, il aurait fallu une mise en concurrence du mandat, qui peut être faite sous la forme d'un concours ou sous la forme d'un appel d'offre.

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

Dans la logique de maintenir la dynamique inclusive, un commissaire membre du comité de l'association écoquartier a demandé s'il est prévu de conserver la commission des utilisateurs telle qu'elle avait été formée pour le concours et de la réactiver et de l'utiliser dans la suite du processus de manière à faire un pas de plus dans la participation pour la réalisation de ce projet. Ces étapes de réalisations du projet seraient partiellement en co-construction avec les habitants, comme pour certains chantiers du parc. Le reste des interventions sur ce point 3 relève la question de la comparaison entre les EPT des différentes maisons de quartiers et enfin, la qualité du projet.

---

<sup>3</sup> <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup/etape-1/maison-de-quartier>

# Conseil communal de Lausanne

---

Une autre remarque est motivée par le fait que le préavis parle de "*faciliter la réalisation d'une assemblée de quartiers annuelle réunissant toutes les actrices et acteurs sociaux du quartier*". La dernière partie de la phrase anticipe les choses qui ne sont pas connues et qui devront se définir justement dans la suite du processus participatif.

Sur les questions soulevées, **Monsieur le Municipal en charge de la direction Enfance, Jeunesse et Quartiers** répond que la nouvelle maison de quartier s'adapte aux enjeux du quartier pour le PA1, tout en anticipant les enjeux des plans d'affectation suivants. Il s'agira d'avoir une équipe qui s'adapte tant pour les enjeux que pour des équipements ; d'avoir une gestion de la maison de quartier et des animations en rapport, d'assurer l'accompagnement d'une assemblée de quartiers à imaginer. Selon lui, tous ces points ont permis de définir la dotation, qui est aussi celle des dernières maisons de quartier. Ce qui a été convenu dans le cadre de ce développement, c'est d'avoir une maison de quartier avec du personnel de la Ville de Lausanne. Du point de vue de la Multiplicité, il dit que cela permettait d'éviter des quiproquos entre la responsabilité d'une mission d'animation d'un lieu, d'interaction avec l'Assemblée de quartier, d'interaction avec les autres services de la Ville, et d'avoir un interlocuteur unique plutôt que d'avoir des rôles complexes à gérer avec une entité subventionnée. Dans ce cadre, il souligne l'existence d'un accord pour que les 2,15 EPT de la cabane des Bossons soient laissés à la FASL et soient réaffectés pour d'autres lieux, avec la volonté en particulier d'éviter d'avoir des équipes d'animation dans des lieux qui soient composés de 3 personnes seulement mais d'avoir une dotation d'au moins 4 personnes dans tous les lieux, ce qui permet de pouvoir équilibrer la charge de travail au sein d'une équipe. Il ajoute que le rythme de réunion annuel pour l'Assemblée de quartier est ce qui est ressorti des échanges précédents, mais n'est pas une décision de la Municipalité d'écarter toute autre option. Enfin, il confirme que la commission des utilisateurs sera prochainement réactivée, avec l'intégration de nouveaux habitants.

### 3.3.8. Coûts des travaux

La suite de la discussion se poursuivra sur le point 3.3.8 puisque les points précédents n'ont pas soulevé de questions. La discussion portera ici sur une erreur/ou une coquille sur le montant inscrit dans le préavis. **Monsieur l'architecte de projet** indiquera qu'il y a effectivement une erreur. Le montant sous le chiffre « 20 Excavation » est bien de 301'000 francs et non 3 millions. **Un commissaire** demandera également des précisions sur la ligne 61 « *Réserves pour frais liés à la Pièce Urbaine (surveillance et autre)* ». Il s'étonne que le chiffre soit « 0 ». **Monsieur l'architecte de projet** répondra que c'est parce que ce préavis s'appuie sur le préavis de l'école. La ligne 61 a été conservée mais mise à zéro. La question des WC intégrés à la maison de quartier est posée par un commissaire. **Monsieur l'architecte de projet** répond qu'il y a eu une volonté d'intégrer un WC public pour le parc. Les WC seront accessibles aux personnes à mobilité réduite

### 6.1. Incidence sur le budget d'investissement.

La discussion qui s'est poursuivie au point 6.1 a porté sur une demande de confirmation formulée par un commissaire sur le montant indiqué dans le plan des investissements et celui qui figure dans ce préavis. Selon lui il y a une différence de 400'000 francs qui s'explique par le renchérissement des matériaux. Cela lui a été confirmé

### 6.2.6. Charges d'amortissement.

Toujours sur le volet financier, **un commissaire** note que les 1'185'000 francs du préavis 2016/66 comportaient déjà un amortissement. Ils ont été amortis en 5 ans. Il se demande si ces 1'185'000 francs ne sont pas amortis 2 fois. **Monsieur le chef du bureau de développement** lui a expliqué que le Service des finances confirme que l'amortissement est également transféré. En balançant le crédit d'étude, l'amortissement suit automatiquement.

# Conseil communal de Lausanne

---

## 6.3. Les risques.

Le point 6.3 sur les risques a soulevé divers commentaires et questions de la part des commissionnaires dont la synthèse des échanges est reportée ci-dessous.

**Un commissaire** a relevé le fait que ce chapitre permet aux membres du Conseil d'appréhender les risques. Le chapitre illustre que lorsque le Conseil vote un crédit, il peut y avoir une fluctuation dont il faut se préoccuper. **Un commissaire** relève une coquille. Cette phrase lui paraît incomplète « *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.* » Sur ce point, **Monsieur l'architecte de projet** reconnaît effectivement que ce paragraphe devrait être reformulé et propose la formulation suivante:

*Par le recours à la construction en pisé et en chanvre, le projet concrétise la volonté de se réapproprier 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, la Municipalité a décidé de solliciter le crédit de construction sans tarder~~*

*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. 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, le préavis est présenté sur la base du devis général.*

Toujours dans le registre des risques, **un commissaire** demande ce qui se passerait si les analyses sur le taux de dioxine révélaient un taux trop élevé. **Monsieur l'architecte de projet** répond qu'il s'est effectivement avéré qu'il y a de la dioxine sur la parcelle et qu'une partie des terres ne pourra pas être valorisée sur place et qu'elle devra partir en décharge. Des compléments d'études ont été faits. Elles ont montré que, certes, les seuils dépassent les normes, mais pas autant que ce qui était craint. Une partie des terres pourra être valorisée sur place parce qu'il n'y a pas de risque aux endroits où elles seront utilisées. Une autre partie devra être évacuée. Ces études sont encore en cours d'affinement, mais dans cette situation, la dioxine est prise en compte dans le devis présenté. Le montant est un peu moins haut qu'au tout début, mais il y a encore un poste de l'ordre de plus de 100'000 francs pour l'évacuation. Ce n'est pas un problème en soi dit-il. Toutefois, il y aura une surtaxe parce que la terre devra être évacuée dans une décharge particulière. **Monsieur le Municipal en charge de la direction Enfance, Jeunesse et Quartiers** d'ajouter qu'en fonction du taux de dioxine, le type de décharge est différent et en fonction du type de décharge, le coût varie. **Monsieur l'architecte de projet** rassure toutefois sur le suivi du problème qu'il dit de près tant à la Ville qu'au Canton.

**Un commissaire** demande si, pour construire les murs en pisé, la terre utilisée proviendra d'un autre site. **Monsieur l'architecte de projet** lui répond par la négative. Il dit que seule la terre du site est utilisée. Il dit que des agrégats devront être ajoutés pour que le pisé soit bon et équilibré. La terre est bonne, mais nécessite un ajout. Par contre, pour ce qui est de la dioxine, il y a les différents horizons A et B qui sont pollués de manière différente. Et pour faire du pisé, la terre doit être exempte de matière organique. La solution est d'utiliser les matériaux excavés plus en profondeur, ce qui résout le problème de la dioxine. **Un commissaire**

# Conseil communal de Lausanne

---

demande si les études ont été faites de manière à s'assurer que la terre sera utilisable. Elle cite un projet sur la pièce D qui a dû renoncer à l'utilisation de la terre.

**Monsieur l'architecte de projet** lui explique que les mandataires ont effectué un travail pour s'assurer de la faisabilité. Donc il assure qu'en termes techniques, les précautions ont été prises. En ce qui concerne l'utilisation de bois, il précise encore que les murs en pisé sont porteurs de bois. Ce qui fait d'ailleurs sa singularité. Les murs sont autoporteurs des planchers et les toitures. Il précise enfin que le projet a bénéficié des compétences d'un ingénieur bois, d'un ingénieur béton, et d'un ingénieur terre. Des techniques anciennes sont revisitées, mais avec toutes les normes d'aujourd'hui. Le service est accompagné par un ingénieur qui a aidé à dimensionner les murs, à trouver des solutions constructives pérennes, réalisables, permettant de mettre le projet en soumission.

**A la question de savoir d'où vient** le chanvre, Monsieur **l'architecte de projet** n'a pu répondre. Il dit que le système prévoit du chanvre banché.

---

## Conclusions de la commission :

Les 6 conclusions sont votées en bloc.

A l'unanimité, les membres de la Commission accepte les 6 conclusions.

---

Lausanne, le 3 juin 2023

La rapportrice :  
Angèle Flora MENDY