



## **Demande de crédit d'étude pour la transformation, rénovation et amélioration énergétique du Temple de la Croix d'Ouchy et de ses aménagements extérieurs en vue d'en faire un lieu dédié à l'accueil d'enfants**

Préavis N° 2023/31

Lausanne, le 8 juin 2023

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

### **1. Résumé**

Le Temple de la Croix-d'Ouchy est un élément central de son quartier, sur une parcelle réunissant activités scolaires, socioculturelles et espaces publics. Connaissant une diminution de son usage culturel, il pourrait s'ouvrir à une utilisation comme lieu d'accueil parascolaire, et permettrait d'offrir aux ludothèques lausannoises une nouvelle centralité. Ce projet innovant serait également l'occasion d'offrir un assainissement énergétique du bâtiment et d'améliorer les espaces verts avoisinants. Dans cette intention, la Municipalité sollicite un crédit d'étude de CHF 600'000.-.

### **2. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal de lui allouer un crédit d'étude de CHF 600'000.- relatif aux transformations du Temple de la Croix-d'Ouchy en un lieu dédié à l'enfance. Il s'agit d'obtenir un permis de construire en proposant par la même occasion une rénovation et une amélioration énergétique du bâtiment. Ce montant couvrira également les appels d'offres et la préparation à l'exécution.

Le compte d'attente n° projet 33101000400 / Division 33 de CHF 150'000.- qui a permis de couvrir l'étude de faisabilité en vue de la transformation du temple en un lieu dédié à l'accueil d'enfants est compris dans le crédit d'étude demandé.

### **3. Préambule**

Le Temple de la Croix-d'Ouchy a été construit en 1840 par la communauté anglicane sur un terrain fourni par la commune et sur des plans approuvés par la Municipalité. Une fois terminé, l'édifice a été remis à la commune qui en assume depuis l'entretien. Le choix du site, au carrefour de deux routes importantes et au centre d'un secteur à desservir et à proximité de lieux de résidence, ne doit rien au hasard. Emplacement déjà stratégique en 1840, le site le deviendra toujours davantage en raison du développement urbain, de la construction de la gare ferroviaire et maintenant du métro.

En 1902, le temple est agrandi avec la construction de son actuel transept et de son clocher. En 1917, une salle paroissiale formant une abside est adjointe, à charge de la paroisse, à la partie est du bâtiment. Entre 1941 et 1954, des rénovations intérieures sont réalisées, avec le réaménagement de la chaire, la réfection des peintures et la mise en place des vitraux, l'orgue étant quant à lui installé en 1962. En 1980, des travaux de rénovation sont envisagés, mais seule la rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite (PMR) au nord du bâtiment est réalisée. Depuis 1990, plusieurs projets de transformation

ou de rénovation ont été envisagés, seuls des travaux d'entretiens, dont le désamiantage, ont toutefois été effectués.

Une partie du temple (salle paroissiale) est déjà occupée par l'Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) de la Croix-d'Ouchy, ainsi que les extérieurs du bâtiment qui constituent un terrain de jeux pour les enfants. La proximité avec l'école et l'APEMS, ainsi que sa situation font du temple un lieu central pour le quartier.

En ce qui concerne les aménagements extérieurs du temple et la végétation, deux rangées d'arbres côtés nord et sud ont été plantées rapidement après sa construction, suivies vraisemblablement des cèdres côté ouest lors du premier agrandissement, complétés par les aménagements et connexions piétonnes lors de la construction du Centre pluriculturel et social d'Ouchy (CPO). La rangée nord a été abattue lors de l'agrandissement de l'avenue de l'Elysée en 1980, ainsi que, récemment, les deux arbres qui délimitaient le parvis en partie est.

#### **4. Etat actuel du site**

L'étude de faisabilité réalisée par le Service d'architecture et du logement (ARLO) a montré que le bâtiment présente des signes d'usure de certains éléments, d'importantes déperditions énergétiques et que les aménagements extérieurs nécessitent une certaine attention, en particulier pour être adaptés à la présence d'enfants. L'expertise du Service des parcs et domaines (SPADOM) a par conséquent été sollicitée lors de l'étude de faisabilité.

##### *Valeur urbanistique, architecturale et patrimoniale*

La parcelle n° 5'445 comprend le temple, le CPO, le collège de la Croix-d'Ouchy et la promenade de Billancourt, l'ensemble formant un périmètre faisant l'objet d'une reconnaissance de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) de sauvegarde A. Cette reconnaissance a conduit votre Conseil (préavis N° 2020/24 « Centre pluriculturel et social d'Ouchy : Renouvellement du droit distinct et permanent de superficie ») à accorder le renouvellement pour 50 ans d'un droit de superficie distinct et permanent à titre gratuit au CPO.

D'un point de vue architectural, le bâtiment se décompose en deux parties. La première, à l'ouest du bâtiment, est dédiée au lieu de culte comprenant le narthex surplombé du clocher et la nef qui se présente comme un volume simple, sans bas-côté, pourvu d'une galerie d'orgue et se terminant par des extensions latérales formant le transept. L'abside, originellement salle paroissiale, est actuellement occupée par l'APEMS de la Croix-d'Ouchy et présente un état de vétusté important (infiltrations, fenêtres anciennes).

Le bâtiment figurant en note \*3\* au recensement architectural et le jardin l'entourant en note \*4\*, les autorités concernées ont été consultées notamment sur la question des vitraux et de l'orgue. Dans le cadre de l'étude de faisabilité, il a en effet fallu déterminer dans quelle mesure il était possible d'enlever certains vitraux de facture très sombre qui assombrissent l'intérieur et ne permettent pas un accueil optimal. Il est ressorti de l'étude que les vitraux sont en parfait état, les autorités compétentes ont estimé que leur dépose et leur remplacement par des fenêtres aux vitrages blancs étaient possibles, afin de pouvoir bénéficier de la lumière du jour et d'une meilleure efficacité énergétique.

Quant à l'orgue, il fallait s'assurer de son état général et de la qualité de l'instrument afin de garantir la sécurité des futures et futurs bénéficiaires. Il s'avère que l'orgue est de bonne facture et qu'il peut être conservé moyennant le remplacement du soufflet, prévu dans le budget d'entretien des années à venir.

##### *Etat structurel*

Une étude visuelle, qui devra être complétée par une étude plus approfondie dans le cadre du crédit d'études, a été réalisée par un bureau externe. Il fait état de l'ensemble des fissures des éléments de maçonnerie, de l'état de la charpente et des infiltrations d'eau. Il propose une série de mesures à mettre en œuvre lors du chantier de rénovation. Par ailleurs, une étude sismique a été réalisée portant sur la stabilité du bâtiment. Elle conclut à

la nécessité de renforcer le clocher en cas de mise en œuvre d'un nouveau programme impliquant une fréquentation du lieu plus importante.

#### *Etat des installations*

D'un point de vue technique, l'ensemble des installations d'électricité, chauffage et ventilation est désuet et serait à revoir dans le cadre d'une transformation. Il en est de même pour l'enveloppe du bâtiment qui ne présente aucune isolation en l'état, excepté au plafond de l'abside, ce qui engendre d'importantes dépenses de consommation.

#### *Etat des aménagements extérieurs*

Les aménagements directs autour du temple présentent une arborisation composée de grands arbres nécessitant des soins. Deux de ces arbres ont été abattus sans être remplacés le long de l'avenue d'Ouchy laissant un parvis délimité par l'avenue elle-même. De manière générale, le pourtour du temple présente une importante surface en enrobé carrossable et une station de taxi, ces deux derniers points favorisant des stationnements réguliers de véhicules. Enfin les éléments de sécurité, tels que les garde-corps entre le CPO et le temple ne sont pas aux normes actuelles.

### **5. Mise à disposition des lieux de culte**

La loi sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public (LREEDP) régit les compétences dévolues aux autorités communales en faveur de l'Eglise évangélique réformée du Canton de Vaud (EERV) et de l'Eglise catholique romaine, par la Fédération ecclésiastique romaine du Canton de Vaud (FEDEC-VD).

L'article 22 LEERDP alinéa 2 indique que les communes mettent les lieux de culte dont elles sont propriétaires à disposition de l'EERV. Elles pourvoient aux frais nécessaires d'exploitation et d'entretien courants de ceux-ci, lorsqu'ils sont utilisés par l'EERV et la FEDEC-VD (art. 23 LEERDP).

Le cadre légal prévoit également les dispositions décisionnelles pour affecter les temples à d'autres usages. L'article 22 alinéa 4 stipule que « les communes peuvent, après consultation de l'EERV, et, cas échéant, de la FEDEC-VD, attribuer ces lieux de culte à d'autres usagers, dans la mesure où ils ne leur sont plus nécessaires ».

A noter encore que la majorité des locaux paroissiaux sont propriétés des paroisses.

#### **5.1 Nouveaux usages des lieux de culte**

Depuis leur construction, les lieux de culte (nef et locaux paroissiaux) connaissent de multiples usages. En plus de l'essence culturelle des lieux, ils accueillent des activités culturelles (concerts, expositions, spectacles), des fêtes de paroisse, des anniversaires ou des rencontres de sociétés locales. Plusieurs paroisses organisent des actions sociales comme des distributions alimentaires.

Depuis les années 2000, ce sont des APEMS qui ont pris progressivement place dans les locaux paroissiaux. En deux décennies, ces espaces locatifs sont devenus une composante incontournable de la politique communale d'accueil de jour des enfants. Ainsi, on compte plus de 25 lieux catholiques et protestants ouverts tous les jours scolaires à des enfants.

Ceci a l'avantage pour les paroisses de disposer d'une petite rentrée financière mais surtout, elles accueillent et mettent à disposition des espaces pour la vie sociale de proximité. C'est aussi l'occasion d'occuper de vastes espaces libres en journée et situés à proximité d'autres installations publiques.

A l'image d'autres communes en Suisse, Lausanne dispose de deux excellents exemples de nouvelle affectation de lieux de culte. Ainsi, le temple des Terreaux est un centre culturel au centre-ville géré par une fondation depuis le début des années 2000.

En octobre 2007, le Conseil communal a accepté la réponse municipale au postulat « Pour une Maison de quartier à la Pontaise » qui visait à créer dans le temple un site multiusage comprenant un APEMS. L'ensemble a été inauguré en septembre 2013.

## 5.2 Organisation paroissiale

La problématique du nombre des lieux de cultes et de l'intensité de leur occupation est connue des autorités ecclésiastiques. L'Eglise évangélique réformée voit le nombre de ses fidèles reculer depuis les années 1970 ; mais elle assiste surtout à une évolution des pratiques religieuses. La majorité des Vaudois-e-s se rend à un service religieux au moins une fois dans l'année ; mais c'est plutôt à l'occasion de cérémonies sociales telles que baptêmes, mariages et enterrements que pour des offices hebdomadaires<sup>1</sup>. L'évolution des pratiques implique également des besoins en locaux différents : un trop grand nombre de lieux de cultes risque de disperser les participant-e-s au culte et d'affaiblir leur dimension sociale, alors que la polyvalence des espaces permet d'offrir de nouvelles manières de rassembler les fidèles.

Regrouper les activités paroissiales sur un site, voire deux, est une réflexion en cours au sein des paroisses et pour certaines déjà actées. Celle-ci va de pair avec l'objectif communal de réduire le nombre de lieux de culte, dont la Ville est propriétaire.

Des rencontres régulières se tiennent entre les autorités de l'EERV, sa coordination régionale et l'administration communale quant au devenir des lieux et à l'œcuménisme.

La paroisse de St-Jean comporte quatre lieux de cultes, soit les temples de Montriond, de St-Jean de Cour, de la Croix-d'Ouchy et la chapelle de la Maladière.

La paroisse de St-Jean de Cour organise, par conséquent, les offices dominicaux chaque semaine dans un bâtiment différent, soit en moyenne une fois par mois à la Croix d'Ouchy.

Des premières discussions allant dans ce sens ont été conclues avec la Paroisse de St-Jean de Cour. Ainsi, les activités de la Paroisse seront concentrées aux temples de Montriond et de St-Jean de Cour. La chapelle de la Maladière est, quant à elle, utilisée par la pastorale de rue.

## 6. Appel d'offres architecte

Pour l'attribution du mandat d'architecte, il est envisagé de réaliser une procédure d'appel d'offres ouverte. L'attribution de marché pour les autres mandataires et spécialistes se feront selon les procédures de gré à gré ou sur invitation en fonction de l'importance du mandat.

## 7. Besoins et programme

### 7.1 Justification des besoins

#### 7.1.1 APEMS

Le Centre Pluriculturel et social d'Ouchy (CPO) accueille tous les jours les enfants du Collège de la Croix d'Ouchy le matin, à midi et l'après-midi, après l'école, ainsi que le mercredi après-midi. Les périodes de midi et de l'après-midi sont particulièrement chargées et l'espace au CPO restreint, raison pour laquelle les enfants descendent vers le temple (appelé *satellite* du CPO) pour profiter du terrain ou suivre des activités dans l'actuelle salle de paroisse. Cet espace ne peut accueillir actuellement que 36 enfants sur les 99 inscrits et souffre d'installations désuètes (pas de WC). Les espaces extérieurs, peu végétalisés, sont en outre limités par la station de taxi et la proximité de la route.

A la rentrée 2022-2023, on comptait une augmentation de 10 % d'enfants dans le secteur de la Croix d'Ouchy et un besoin croissant d'accueil non seulement en parascolaire, mais également en période de vacances scolaires. La transformation du temple permettrait d'accueillir 60 enfants à la place des 36 actuels et ainsi d'augmenter l'accueil de l'APEMS du CPO.

#### 7.1.2 Ludothèque

<sup>1</sup> Statistique Vaud (2021). Religion et spiritualité : une question de genre et de génération. Numerus hors-série – décembre 2021

Outre la volonté de créer un lieu d'accueil, l'objectif de ce projet est également de centraliser les ludothèques lausannoises en un seul grand espace central et proches de commodités. La ludothèque Pinocchio est active depuis plus de 45 ans et celle de Chailly existe depuis plus de 25 ans. Gérées par des associations, elles bénéficient de subventions de la Ville couvrant l'engagement de ludothécaires professionnelles, l'achat de jeux et la mise à disposition de locaux. En cinq ans, la ludothèque Pinocchio a vu ses membres doubler (malgré les deux ans de pandémie) et de ce fait, manque d'espace pour assurer un accueil de qualité et stocker de nouveaux jeux. De son côté, la ludothèque de Chailly a également acquis de nouveaux jeux et développé ses activités à l'extérieur.

Cette ludothèque centrale que deviendra le temple permettra une ouverture quotidienne et un accueil optimal des familles.

#### 7.1.3 APEMS et ludothèque : une synergie bienvenue

Ce nouvel espace transformé offre un double avantage. D'une part, les horaires des deux entités seront pensés de sorte à ce que les espaces soient tantôt perméables, tantôt cloisonnés selon les besoins. La demande varie en effet selon les jours de la semaine ou les moments de l'année, tant pour les APEMS que pour les ludothèques.

D'autre part, la forte demande en période de vacances scolaires pourra ainsi être satisfaite par cette synergie nouvelle engagée entre l'APEMS et la ludothèque, suivant par-là l'exemple d'autres structures (centres aérés, centres aérés urbains, maisons de quartier, etc.) qui proposent des projets et des programmes communs, adaptés à différents publics et à différents moments.

Ce nouvel espace socio-éducatif offre un nouveau lieu de vie aux enfants et aux familles du quartier qui répond aux besoins de différents publics tout en étant conforme aux directives de l'OAJE relatives à l'accueil parascolaire.

#### 7.1.4 Aménagements extérieurs

Une valorisation et un aménagement des extérieurs du temple permettraient une meilleure synergie avec les structures scolaires et parascolaires avoisinantes, ainsi que la place de jeux attenante à l'école. Le quartier tout entier bénéficierait de ces aménagements et le temple deviendrait ainsi une centralité importante pour le quartier.

Par conséquent, il est prévu d'agir à plusieurs niveaux. Tout d'abord, il convient d'intervenir spatialement sur le parvis du temple et de créer une limite entre le parvis et l'avenue d'Ouchy. Serait ainsi créé un espace dédié et sûr pour les familles, séparé de l'avenue d'Ouchy et offrant un emplacement délimité pour la station de taxi. Ensuite, le projet prévoit une diminution des surfaces en enrobé au profit de surfaces perméables, des compléments de plantations et des soins apportés à l'arborisation existante. Enfin, le projet comprend une mise aux normes des éléments de sécurité tels que les garde-corps et une amélioration des cheminements piétonniers.

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

### *Société :*

Placé à proximité de l'arrêt Délices du métro m2 et de lignes de bus, le bâtiment se trouve dans une zone particulièrement bien desservie en transports publics, au croisement de deux avenues historiques et stratégiques.

La mise en place d'un nouveau programme permet une actualisation des niveaux de confort intérieurs tant au niveau des températures et des consommations qu'au niveau de l'acoustique, en particulier par rapport à l'avenue de l'Elysée.

Enfin, le projet devra respecter la norme SIA 500 – Construction sans obstacles, en prenant en compte l'accessibilité au bâtiment pour les personnes en situation de handicap, ainsi que pour les enfants, les adultes avec poussettes ou les personnes âgées.

*Economie :*

Dans le cadre de l'étude de faisabilité, une estimation financière sommaire de l'ensemble de l'opération de transformation, rénovation et amélioration énergétique a été réalisée et expertisée, elle s'élève à environ CHF 4 millions. Il conviendra d'ajouter à ce montant le mobilier de l'accueil et de la ludothèque, les éléments fixes (étagères de rangements) étant compris. L'estimation a été élaborée en fin d'année 2021 sur l'indice de la construction d'avril 2021 et expertisée par un bureau externe spécialisé dans la gestion de projet et l'économie de la construction.

*Environnement :*

Du point de vue des énergies, le site est relié au chauffage à distance, l'ensemble des installations et distributions doit toutefois être revu et mis aux normes. De même, des réflexions sur le développement de production d'énergie solaire seront menées, en tenant compte des aspects patrimoniaux du bâtiment.

On peut souligner que l'intention du projet est de ne toucher que faiblement le bâtiment existant. Cela présente comme avantages, d'une part, de minimiser au maximum les montants liés à la démolition et au gros-œuvre qui engendrent rapidement des coûts importants et d'autre part, de permettre une réversibilité, si nécessaire à long terme, en ayant effectué les interventions liées à l'amélioration énergétique. Cette dernière permet selon les diagrammes CECB de passer d'une classe énergétique G du bâtiment actuel à une classe C, soit une économie sur les consommations de 60 %, donc un gain annuel estimé de 115'000 kWh/an, soit d'environ CHF 13'000.- /an selon les tarifications actuelles.

Il est envisagé pour le projet, la mise en place d'une isolation thermique intérieure contre les murs et dans les combles, ainsi qu'un remplacement d'une part des vitraux et fenêtres par des éléments thermiquement performants et laissant passer la lumière naturelle, ainsi qu'un système de ventilation avec récupération de chaleur, le tout permettant l'économie de consommation mentionnée précédemment. L'utilisation de matériaux biosourcés est privilégiée.

Enfin, les interventions sur les aménagements extérieurs visent à améliorer la situation en profitant et complétant l'existant.

**9. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap**

Dans le cadre de l'étude de faisabilité, le Service d'architecture et du logement a consulté l'Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux personnes Handicapées (AVACAH) sur les questions d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, ainsi que le référent accessibilité du Service d'architecture et du logement et les inspecteurs de l'Office des permis de construire.

L'accès PMR et poussettes au bâtiment pour la ludothèque comme pour l'accueil emprunte la rampe existante au nord du bâtiment. Chacun des programmes est pourvu d'un WC handicapé et d'une plateforme élévatrice mise en place dans les emmarchements au niveau de l'actuelle chaire du temple, afin de permettre l'accessibilité de part et d'autre du changement de dénivelé existant.

**10. Estimation des coûts des études et calendrier****10.1 Etat financier**

Le compte d'attente n° projet 33101000400 / Division 33 de CHF 150'000.- a permis de couvrir les frais d'études et de faisabilité. Le solde actuel sur le compte est CHF 95'740.-.

Afin de pouvoir mener le projet jusqu'à l'obtention du permis de construire et la consolidation d'un devis général par des mandataires externes pour le bâtiment, SPADOM conduisant les études sur les aménagements extérieurs, nous sollicitons un crédit d'études permettant de financer les études de projet jusqu'à la phase d'appel d'offres et préparation à l'exécution.

## 10.2 Coût du crédit d'étude

Le crédit d'étude sollicité s'élève à CHF 600'000.- Il se compose de la manière suivante :

CFC	Description	Montant TTC
10	Relevés, études statiques	10'000
29	Honoraires Honoraires pour architecte, ingénieurs civils, ingénieur CVCR, ingénieur S, ingénieur E, ingénieur protection incendie, ingénieur physique du bâtiment, ingénieur acoustique	445'740
51	Autorisation, taxes	50'000
52	Echantillons, maquettes, reproductions	10'000
56	Expertises, sondages	10'000
60	Divers et imprévus 5% du CFC 29 Honoraires	20'000
59	Compte d'attente	54'260
	<b>Total crédit d'étude</b>	<b>600'000</b>

Fig. 1 : Décomposition des montants du crédit d'étude, CFC 2 chiffres.

Ces montants ont été appréciés grâce à l'expertise financière du projet élaborée par ARLO lors de l'étude de faisabilité en juin 2022 et confirmés par un bureau externe spécialisé en économie de la construction.

## 10.3 Calendrier des opérations

- Avant-projet et devis général décembre 2024
- Autorisation de construire / obtention d'autorisation février à octobre 2025
- Préavis crédit d'ouvrage janvier 2026
- Ouverture du chantier juin 2026
- Fin de chantier, mise en service décembre 2027

## 11. Aspects financiers

La présente demande de crédit s'inscrit dans les montants prévus au plan des investissements du Secrétariat général de la Direction de l'Enfance, de la jeunesse et des quartiers pour les années 2023 à 2026 pour un montant de CHF 4'000'000.- pour le bâtiment.

### 11.1 Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Dépenses d'investissements	10	195	300	95	0	0	600
Recettes d'investissements							0
<b>Total net</b>	<b>10</b>	<b>195</b>	<b>300</b>	<b>95</b>			<b>600</b>

### 11.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville.

## 12. 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° 2023/31 de la Municipalité, du 8 juin 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'octroyer un crédit de CHF 600'000.- en vue d'une étude destinée à la transformation, rénovation et amélioration énergétique du Temple de la Croix d'Ouchy et de ses aménagements extérieurs en vue d'en faire un lieu dédié à l'accueil d'enfants ;
2. de balancer le montant des dépenses du compte d'attente n° projet 33101000400 Division 33 sur le crédit mentionné sous le chiffre 1.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter

Annexe : schéma des synergies entre les programmes de l'accueil et de la ludothèque