

**Construction du centre socioculturel du Croset  
Organisation d'un concours d'architecture  
Demande d'un crédit d'étude**

---

**AU CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**1. PRÉAMBULE**

Le programme de législature 2006-2011 prévoit la réalisation d'un centre socioculturel (CSC). Ce centre regroupera dans de bonnes conditions - ce n'est pas toujours le cas aujourd'hui - des services existants, tout en adaptant les programmes des locaux aux besoins actuels, ainsi que quelques nouveaux services, complétant l'offre communale en matière de services sociaux et culturels.

La parcelle communale 115, située dans le quartier du Croset, convient particulièrement bien à cet usage, par sa position centrale dans un quartier à forte densité et par la proximité des écoles et des transports publics. L'implantation du CSC dans ce secteur créera par ailleurs un pôle culturel et social dans un quartier dominé par les activités commerciales, dépourvu de toute animation dès la fermeture des commerces.

**2. CLAUSE DES BESOINS**

Le présent chapitre décrit successivement les locaux qui seront regroupés dans le bâtiment du centre socioculturel. La première partie décrit la situation actuelle de chaque entité et la deuxième la situation future au sein du CSC.

**2.1 Situation actuelle**

**2.1.1 Garderie Domino**

La garderie Domino est gérée par l'association de parents pour la petite enfance (APPE). Elle comprend une nurserie et une garderie. Elle est subventionnée par la commune d'Écublens qui couvre le déficit annuel d'exploitation.

Elle accueille les enfants toute l'année, à l'exception d'une période de vacances de trois semaines en été et d'un pont de fin d'année. Sa capacité d'accueil est de 25 enfants répartis à raison de 10 enfants en nurserie (de 6 semaines à 24 mois) et de 15 enfants en garderie (de 2 à 5 ans).

La garderie est installée depuis 1993 dans un pavillon préfabriqué d'une surface de 200 m<sup>2</sup> sur une parcelle communale à proximité du collège du Pontet. Implantée sur un axe piétonnier, elle dispose en outre de prolongements extérieurs généreux.

Ce bâtiment préfabriqué, récupéré de la commune de Crissier, a été installé sur ce site "à titre provisoire" en 1990. Il est à noter que cette construction s'est rapidement dégradée et présente actuellement des problèmes d'isolation, d'étanchéité, de chauffage et finalement d'hygiène.

### **2.1.2 Les Mouflets**

La halte-garderie Les Mouflets est gérée et subventionnée par la Commune d'Écublens.

Elle accueille les enfants toute l'année, à l'exception des vacances scolaires. Sa capacité d'accueil est de 24 enfants de 2,5 à 5 ans.

L'horaire d'ouverture va de 8 h 30 jusqu'à 11 h le matin et de 13 h 30 à 16 h les après-midi, avec un rythme de demi-journées (lundi, mercredi, vendredi) ou de journées entières (mardi et jeudi).

Les places disponibles aux Mouflets ne couvrent plus la demande et sont généralement toutes réservées à l'avance.

Les Mouflets sont installés dans le soubassement du collège Neptune, sur une surface de 140 m<sup>2</sup>. L'accès se fait indépendamment du collège par un escalier extérieur. Bien que bénéficiant d'une autorisation provisoire d'exploiter, délivrée par le Service de protection de la jeunesse, cette situation datant de plus de 30 ans, ne pourra pas perdurer dans les années à venir.

### **2.1.3 Centre des jeunes**

La décision de créer un centre des jeunes a fait suite à plusieurs interventions au Conseil communal, intervenues entre 2000 et 2001. La décision formelle de sa création date de 2002 et sa mise en service de 2003. Il s'agit donc d'une institution récente, dépendante entièrement du soutien communal. Une "plateforme jeunesse" composée de politiques et d'employés communaux constitue un organe de surveillance.

Le centre accueille des jeunes de 12 à 18 ans sur la base d'inscriptions et d'autorisations parentales (50 à 60 actuellement). Le fonctionnement est réglé par une charte et est sous la surveillance d'animateurs/éducateurs très motivés.

Le centre est ouvert les mardi, mercredi, jeudi et vendredi. Les heures d'ouverture varient entre 15 h et 21 h 30.

Le jeudi de 16 h 15 à 17 h 15 le centre est ouvert pour les consultations individuelles sur des problèmes propres aux jeunes.

Le samedi une excursion mensuelle est organisée par et pour les jeunes.

Le centre est installé au sous-sol du bâtiment de la piscine du collège du Pontet. Il occupe une surface d'environ 210 m<sup>2</sup>. Cette solution, peu adaptée aux besoins, doit être considérée comme précaire et provisoire.

### **2.1.4 Réfectoire scolaire**

Actuellement, la commune dispose de deux réfectoires, installés au collège de la Coquerellaz et au collège du Pontet. Le premier est récent et sera maintenu. Le deuxième n'a qu'un caractère provisoire. En effet, il occupe la surface d'une classe et demie. Depuis quelques années déjà, la Direction des écoles a demandé à récupérer ces surfaces pour la rentrée scolaire d'août 2009.

### **2.1.5 Bibliothèque / ludothèque**

La bibliothèque a été créée, il y a une trentaine d'années, par des bénévoles et avec le soutien de la Commune. Elle a d'abord fonctionné comme bibliothèque de jeunesse dans un local du 1er étage du bâtiment des services communaux, aux Esserts. Elle s'est développée progressivement et occupe aujourd'hui environ 160 m<sup>2</sup> au rez du même bâtiment. Elle a pris le nom de bibliothèque communale en 1998.

La bibliothèque est conçue comme bibliothèque d'emprunt; elle n'offre pas de places de lecture et de travail par manque d'espace.

La liste actuelle des lecteurs comprend 1'850 personnes, soit presque 20 % de la population d'Écublens. La bibliothèque a enregistré quelques 16'000 prêts en 2006. Ces prêts se répartissent à raison d'environ 2/3 entre les documents pour la jeunesse et 1/3 pour les adultes.

Les heures d'ouverture sont les suivantes : lundi, mardi et mercredi de 15 h à 18 h et jeudi de 15 h 30 à 19 h.

L'accueil de classes se fait en principe en dehors de ces horaires.

Pendant les vacances scolaires, la bibliothèque reste fermée.

L'implantation de la bibliothèque aux Esserts, un peu confidentielle pour les non initiés, n'est pas idéale, bien que favorable par rapport au collège du Pontet. Le manque de places de parking attribuées à la bibliothèque est un inconvénient.

Une médiathèque est en voie de constitution depuis 2006.

La ludothèque n'existe pas actuellement.

### **2.1.6 Société locales et activités pour les aînés**

Les salles de réunion à disposition des sociétés locales et de nos aînés sont actuellement insuffisantes en nombre, en confort et en accès pour les personnes à mobilité réduite.

Citons pour exemple, la salle des sociétés au 1<sup>er</sup> étage de l'auberge communale, la salle des Arcades sous la scène de la grande salle ou le local de réunion situé dans l'immeuble locatif du chemin de Veilloud 5-7.

### **2.1.7 Archives communales**

Les archives de la Commune d'Écublens sont gérées dans un service intercommunal regroupant les communes de Prilly, d'Écublens, de Jouxten-Mézery et de Chavannes-près-Renens. Le service est assuré par une archiviste diplômée, ce qui donne une garantie de cohérence et de professionnalisme, tout en laissant le soin et la responsabilité à chaque commune d'organiser ses archives.

Les archives d'Écublens sont structurées comme suit:

- Documents de travail courant (archives courantes): conservées environ 5 ans dans les bureaux de l'administration ou aussi longtemps que nécessaire;
- archives intermédiaires: documents conservés durant 5, 10, voire parfois 20 ans pour leur valeur administrative et probatoire à proximité des services concernés;
- archives historiques et définitives: archives conservées à long terme pour leur valeur "historique" (histoire de l'administration, histoire de la Commune, histoire de la région). Les archives définitives contiennent d'une part l'ensemble des archives antérieures à 1960, ainsi que les archives plus récentes devant être conservées à long terme en raison de leur valeur. La durée de conservation des documents est liée d'une part à des textes de lois (valeur probatoire de certains

documents), ainsi qu'à des directives et recommandations, édictées notamment par les Archives cantonales vaudoises.

Les documents d'Écublens les plus anciens remontent à la fin du 17<sup>ème</sup> siècle. Les archives communales contiennent une majorité de documents en provenance du 19<sup>ème</sup> et du 20<sup>ème</sup> siècle.

Les archives intermédiaires, définitives et historiques sont actuellement réparties sur trois sites équipés d'armoires roulantes de type Compactus, d'étagères fixes ou d'armoire anti-feu, situés au Motty, à Mon Repos et aux Esserts.

Ces trois sites présentent des insuffisances, tant en ce qui concerne le volume disponible à moyen terme que les conditions de bonne conservation.

## 2.2 Programme prévu

Le transfert de ces différents services dans le cadre du bâtiment socioculturel communal aura en particulier les avantages suivants :

- Amélioration et augmentation des possibilités d'accueil;
- mise aux normes et amélioration des conditions de travail;
- facilités de stationnement de courte durée sur le parking du centre commercial.

Par ailleurs, l'opération au niveau des garderies va dans le sens de la nouvelle loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE<sup>1</sup>) qui incite précisément à développer ce type de structure.

### 2.2.1 Garderie Domino

La capacité d'accueil sera augmentée à terme de la manière suivante:

- |                                 |                        |            |
|---------------------------------|------------------------|------------|
| • Nurseries (6 sem. à 18 mois)  | 3 groupes à 5 enfants  | 15 enfants |
| • Trotteurs (18 mois à 30 mois) | 3 groupes à 7 enfants  | 21 enfants |
| • Garderie (30 mois à 4.5 ans)  | 3 groupes à 10 enfants | 30 enfants |

Une unité d'accueil pour écoliers parascolaire UAPE répondant aux critères de la LAJE sera créée avec pour objectif une capacité maximum de :

- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| • 3 groupes à 12 enfants de 5 à 6 ans | 36 enfants |
|---------------------------------------|------------|

C'est donc un total de 102 enfants qui pourront être accueillis dans la nouvelle structure.

La taille des groupes d'enfants est optimisée en fonction des exigences légales en matière de personnel d'encadrement.

Compte tenu de l'augmentation du nombre de places d'accueil, des subventions pourront être obtenues par l'OFAS<sup>2</sup> et par la FAJE<sup>3</sup>.

La surface passera de 200 m<sup>2</sup> à 970 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2 Les Mouflets

La capacité d'accueil sera de 30 enfants.

La surface passera de 140 m<sup>2</sup> à 180 m<sup>2</sup> afin de respecter les normes SPJ.

---

<sup>1</sup> LAJE = Loi sur l'Accueil de Jour des Enfants

<sup>2</sup> OFAS = Office Fédéral des Assurances Sociales

<sup>3</sup> FAJE = Fondation pour l'Accueil de Jour des Enfants

### **2.2.3 Centre des jeunes**

Les objectifs sont les suivants:

- Transférer le centre dans des locaux adaptés aux besoins, tout en développant les activités destinées aussi bien aux filles qu'aux garçons;
- augmenter les horaires d'ouverture;
- développer des activités pour, par et avec les jeunes;
- augmenter la fréquentation.

Le centre disposera d'un accès indépendant des autres locaux créés dans le bâtiment du centre socioculturel.

La surface passera de 210 m<sup>2</sup> à 310 m<sup>2</sup>.

### **2.2.4 Réfectoire scolaire**

Le nouveau réfectoire du CSC remplacera le réfectoire actuel du collège du Pontet. Il pourra également être mis à la disposition des sociétés utilisant les futures salles de réunion.

La surface passera de 80 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup>.

### **2.2.5 Bibliothèque/ludothèque**

Les objectifs sont les suivants:

- Porter progressivement les fonds à 15'000 volumes et la médiathèque à 2'500 supports, suivant ainsi les normes CLP<sup>4</sup>
- créer un coin lecture avec notamment des quotidiens;
- augmenter les horaires d'ouverture;
- augmenter les surfaces pour diversifier les activités;
- adapter les effectifs du personnel à ces objectifs;
- développer un coin de "lecture bébés";
- adapter les locaux à la norme CLP: 300 m<sup>2</sup> pour 10'000 volumes;
- créer une ludothèque. L'organisation, la structure et le programme des locaux seront établis en cours de projet. Une surface de 100 m<sup>2</sup> est prise en compte dans la surface future de la bibliothèque.

La surface passera de 135 m<sup>2</sup> à 340 m<sup>2</sup>.

### **2.2.6 Sociétés locales et activités pour les aînés**

Une surface de 150 m<sup>2</sup>, divisible au moyen de parois mobiles en trois salles de 50 m<sup>2</sup>, sera mise à disposition des sociétés locales et des aînés de notre Commune.

La forme de la mise à disposition (location, réservations ponctuelles, priorités d'attribution, etc.) restent à définir, de même que leur aménagement et services annexes (sanitaires, points d'eau, etc.).

---

<sup>4</sup> CLP = Communauté de travail des bibliothèques de lecture publiques

### **2.2.7 Archives communales**

L'objectif est de regrouper dans le bâtiment du centre socioculturel du Croset toutes les archives définitives et historiques. Une réserve suffisante pour les extensions futures est prévue afin de garantir à long terme leur maintien sur ce site.

Situé en sous-sol, le local présentera des facilités d'accès et offrira les conditions climatiques requises pour une conservation optimale des documents, constitués à plus de 95 % de papier.

Les documents standards seront placés dans des armoires roulantes de type Compactus. Pour les anciens documents de grands formats, tout ou partie des armoires ignifugées existantes seront transférées dans le nouveau local, auxquelles il conviendra d'ajouter quelques meubles pour plans.

Une collaboration avec la bibliothèque communale est envisagée, afin que les archives définitives et historiques puissent être consultées ou mises en valeur de cas en cas.

La surface prévue sera de 115 m<sup>2</sup>.

## **3. IMPLANTATION ET MISE EN VALEUR DE LA PARCELLE 115**

### **3.1 Situation actuelle**

La parcelle 115, d'une surface de 10'255 m<sup>2</sup>, a été créée et rattachée au patrimoine communal dans le cadre de l'élaboration du plan de quartier du Croset en 1981. Elle fait partie intégrante de ce plan de quartier, dont le règlement précise son affectation aux besoins d'utilité publique, sans fixer des contraintes particulières; il renvoie à ce sujet simplement à la zone d'utilité publique du plan d'affectation communal.

La parcelle est délimitée à l'Est par la route du Bois et à l'Ouest par le passage piétonnier public aménagé sur les parcelles communales 1437 et 1465. Au Sud, elle est bordée par la parcelle 118, comprenant un bâtiment locatif important, et au Nord, sur la parcelle 114, par le parking du centre commercial du Croset. Au Sud, un cordon boisé la sépare de la parcelle 118. Plan de situation: voir annexe.

Par contrat de bail, la Commune d'Écublens a autorisé le centre commercial en 1993 à aménager sur la parcelle 115, à titre précaire, une extension de 184 places de son parking. Actuellement, ce bail est renouvelable de 2 ans en 2 ans avec un délai de résiliation de 24 mois; il comprend une clause de remise en état à l'échéance du bail. La Municipalité a résilié le bail qui nous lie pour le 30 septembre 2009.

Les différentes études d'urbanisme de ces dernières années (plan directeur de la Commune d'Écublens, Schéma directeur de l'Ouest Lausannois SDOL) soulignent toutes le rôle stratégique de la plaine du Croset et en particulier celui de la parcelle 115, notamment à la lumière du développement de la mobilité douce.

Tout projet d'aménagement de la parcelle 115 devra être précédé du déplacement du parking provisoire qui en occupe aujourd'hui presque la moitié de la superficie. La Municipalité a pris contact avec le propriétaire du centre commercial et des pourparlers réguliers sont engagés à ce sujet. Le centre commercial envisage la création d'un deuxième niveau de stationnement sous le parking principal actuel, en maintenant en principe l'altitude du plan de stationnement existant.

Il y a un intérêt commun à ce que ce projet aboutisse dans les meilleurs délais. Pendant la phase de construction (par étapes) de cette extension du parking, la capacité de stationnement du centre commercial sera réduite et le parking provisoire sur la parcelle 115 devrait rester disponible. À l'échéance des travaux, le nombre de places de stationnement du centre commercial sera probablement légèrement réduit en comparaison avec l'état actuel.

### **3.2 Mise en valeur de la parcelle 115 : objectifs**

L'aménagement de la parcelle 115 devra répondre aux objectifs suivants:

- Implanter le centre socioculturel avec ses prolongements extérieurs en relation avec les garderies;
- maintenir au mieux le cordon boisé, et intégrer dans le projet une étude paysagère;
- créer une place du village, centre de réunion et de convivialité;
- servir de lieu de convergence et de distribution des réseaux de mobilité douce;
- catalyser et vitaliser les réseaux de mobilité douce du quartier et entre les quartiers;
- éviter la création de places de stationnement en surface, à l'exception de quelques places de courte durée pour les chargements et les déchargements.

Les simulations ont montré que la capacité de la parcelle est suffisante pour permettre également l'implantation d'un bâtiment d'une trentaine de logements protégés et d'un centre médicosocial (CMS), en plus du CSC. Ce programme complémentaire pourrait intervenir dans une deuxième phase, sur la base d'un financement privé et d'un droit de superficie accordé par la Commune. Ce programme compléterait les fonctions sociales du secteur, tout en créant des ponts intergénérationnels intéressants, mais non contraignants (bâtiments séparés). Par sa situation, il serait de plus idéalement situé par rapport aux centres d'activités de notre commune.

## **4. PROCÉDURE**

### **4.1 Loi sur les marchés publics**

S'agissant d'une parcelle communale et d'un projet d'aménagement financé entièrement (à l'exception du bâtiment éventuel pour les logements protégés et le CMS) par les finances communales, dont le montant dépassera les 10.0 mio, la loi sur les marchés publics est incontournable. Cette loi s'applique aussi bien à l'attribution des mandats d'études et de projets (architectes et ingénieurs), qu'à l'attribution des contrats aux entreprises au moment de la réalisation.

### **4.2 Variante retenue : concours d'architecture à un degré en procédure ouverte**

Pour la mise au concours des prestations d'études, plusieurs variantes ont été analysées. La solution retenue du concours d'architecture ouvert à un degré offre le meilleur rapport de qualité, de prix et de rapidité. Ce type de concours est ouvert à tous les architectes établis en Suisse et théoriquement à l'étranger (loi sur les marchés publics oblige...); il ne comprendra qu'un seul tour, à l'issue duquel le lauréat sera désigné. En effet, les solutions basées notamment sur un processus de présélection ("procédure sélective") demandent plus de temps, tout en limitant le champ des solutions présentées, et doublent les possibilités de recours.

Concrètement, le concours comprendra deux volets, que chaque candidat devra remplir et rendre obligatoirement:

- Un concours de projet, portant sur la création du centre socioculturel, d'un bâtiment de logements protégés avec un centre médico-social et sur les aménagements extérieurs correspondants de la parcelle 115.

- Un concours d'idées sur l'aménagement de la mobilité douce dans le quartier du Croset, à l'intérieur d'un périmètre d'étude bien défini, portant notamment sur l'amélioration des réseaux de mobilité douce dans le secteur du centre commercial.

Le concours de projet aboutira à un avant-projet, dont le lauréat recevra en principe le mandat pour la suite des études. Le règlement du concours précisera clairement que le projet pour le bâtiment de logements protégés et le CMS fera partie d'une deuxième étape de construction, sur laquelle encore aucune décision de réalisation n'est prise.

L'objectif du concours d'idées est de recevoir des propositions d'aménagement de la mobilité douce dans le secteur du Croset. Son résultat n'est lié à aucun mandat ultérieur. S'il y trouve un intérêt, l'organisateur peut cependant confier des mandats d'études complémentaires à un ou plusieurs concurrents ou racheter des idées. Les lauréats du concours d'idées peuvent être différents du lauréat du concours de projet.

L'ensemble du dispositif envisagé permettra d'obtenir un maximum de propositions pour assurer un développement harmonieux et coordonné de la parcelle 115 et du développement de la mobilité douce dans un périmètre élargi, ceci à un coût raisonnable pour les finances communales.

#### **4.3 Remarques complémentaires**

- Pour que les bureaux d'architecture reconnus s'intéressent au concours de projet, il est indispensable d'appliquer les règlements ad hoc de la SIA, qui fixent notamment de façon précise le montant des prix à attribuer en fonction du coût estimé des ouvrages. La courbe de ce coût s'aplatit rapidement avec l'augmentation de ce dernier. Ainsi, le fait d'inclure les logements protégés et le CMS dans le concours de projets (estimation sommaire : 9.5 mio) à côté du CSC (estimation sommaire : 10.5 mio) n'augmente que de quelques Fr. 20'000.-- la somme des prix à distribuer. Il serait dommage de renoncer à une vision coordonnée d'ensemble et portant sur l'avenir de l'aménagement de la parcelle 115 pour une si faible différence de coût, même si aucune décision de réalisation n'est prise à ce jour concernant ce programme complémentaire.
- Le fait de disposer d'un avant-projet pour les logements protégés et le CMS facilitera sans doute la recherche d'investisseurs pour financer ce programme complémentaire.
- La collaboration du centre commercial à l'élaboration et au déroulement du concours est souhaitable, notamment en relation avec les concours d'idées relatifs à la mobilité douce. L'avant-projet de densification du parking du centre commercial devrait faire partie du dossier de base remis aux candidats et un représentant du centre commercial devrait participer au jury du concours. Une collaboration en matière de places de parking (estimées à environ 15 places pour le CSC et à 15 places pour le CMS/logements protégés) pourrait également être d'un intérêt commun.
- Le rôle des architectes-conseils de la Municipalité (MM. Sébastien Oesch, architecte EPFL et Nicolas Joye, architecte EPFZ SIA) est d'élaborer le programme et le règlement du concours, d'organiser le concours à proprement parler, de préparer les réponses aux questions, de procéder à l'analyse préalable des projets rendus, de participer à la rédaction des procès-verbaux et du rapport du jury, ainsi qu'à l'exposition publique et à la publication de la documentation finale, y compris photographies des maquettes.
- Le planning prévoit le lancement du concours au début 2008 et le jugement en juin 2008. L'exposition publique de l'ensemble des projets rendus aura lieu fin juin/début

juillet 2008. Les projets primés, qui deviennent propriété de la Commune, pourront faire l'objet, par la suite, d'autres expositions, selon les souhaits et les besoins.

- La mise à l'enquête du projet définitif est envisageable pour le printemps 2009.

## 5. CRÉDIT D'ÉTUDES

Pour l'organisation du concours, les réunions du jury et l'exposition publique de tous les projets rendus, un budget couvrant l'ensemble de la procédure a été préparé. Ce budget est basé sur quelques hypothèses, notamment le nombre de candidats participants (admis 60 inscriptions, 30 projets rendus) et le nombre de membres du jury à défrayer (admis 5 personnes). Un écart significatif par rapport à ces hypothèses pourrait entraîner une adaptation du budget.

Montant des prix	Concours de projet	Fr. 142'000.00
	Concours d'idées	Fr. 36'000.00
Jugement	Indemnités jury	Fr. 29'750.00
	Expertise économique	Fr. 10'000.00
Préparation	Mandat des architectes conseils du concours	Fr. 38'000.00
	Géomètre	Fr. 2'000.00
	Mise au net des documents graphiques	Fr. 4'000.00
	Maquettes	Fr. 15'000.00
Concours	Frais de publication FAO	Fr. 1'500.00
	Frais de reproduction CD	Fr. 1'000.00
Exposition	Location de panneaux d'affichage	Fr. 1'000.00
	Frais de gardiennage	Fr. 1'000.00
Inscriptions	Non remboursement finances d'inscription	Fr. ./ 9'000.00
Divers et imprévus		Fr. 2'750.00
Total hors taxe		Fr. 275'000.00
TVA 7,6 % (arrondi)		Fr. 21'000.00
<b>Total TTC</b>		<b>Fr. 296'000.00</b>

## 6. FINANCEMENT

Le coût du concours sera couvert par la trésorerie courante.

Ce montant fera partie du montant total du futur bâtiment qui sera amorti dès la fin de la construction, conformément à l'article 17 du règlement de la comptabilité des communes.

\* \* \* \* \*

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

