

Centre socioculturel de la Bourdonnette

Travaux de réfection et d'aménagements

Préavis n° 209

Lausanne, le 29 mars 2001

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement de Fr. 640'000.-- pour procéder à d'indispensables travaux d'assainissement, de réfection et d'aménagement du centre socioculturel de la Bourdonnette. Il s'agit principalement de travaux d'étanchéité, de réfection de façades, de révision et de mise en conformité des installations techniques ainsi que des mesures visant à améliorer les aménagements directement liés avec les abords du bâtiment.

Le coût de l'opération est devisé à Fr. 923'000.--, dont Fr. 190'000.-- pris en charge par la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) et Fr. 93'000.-- par le service des parcs et promenades, somme prélevée sur le crédit-cadre annuel 2001 du dit service¹.

2. Historique

Le centre polyvalent de la Bourdonnette est un bâtiment financé à l'époque par la Commune. A l'origine, il a été construit en conformité avec la loi ecclésiastique faisant obligation à la Ville de mettre à disposition des églises protestante et catholique un lieu de culte et des salles pour le catéchisme. A l'usage, et très rapidement, il est apparu que les paroisses disposaient de locaux disproportionnés à leurs besoins.

¹ Préavis n° 177, accepté par le Conseil communal le 12.12.2000

En 1976 déjà, faute de locaux suffisants pour un centre de loisirs, l'idée d'inclure dans ce bâtiment des activités autres que paroissiales a prévalu. Le 1^{er} novembre 1976 s'est tenue l'Assemblée générale constitutive de l'Association du Centre de loisirs de la Bourdonnette. Les abris (loges de théâtre), le hall d'entrée et le bar ont été mis à sa disposition, de même que la galerie du premier étage. Les paroisses se sont contentées au rez d'un bureau et d'une salle moyenne. Elles se sont réservé l'usage de la grande salle pour des cultes ou messes très occasionnels. Dès 1986, les activités de catéchisme ont été déplacées dans un appartement loué ; le bureau et la salle moyenne du rez ont été transférés au centre de loisirs, alors que les paroisses disposaient de la salle du premier et du bureau adjacent.

En 1992, la Municipalité présentait au Conseil communal deux préavis qui prévoyaient la construction de locaux paroissiaux (centre œcuménique) à la Bourdonnette¹ et l'aménagement définitif du centre polyvalent en centre de loisirs². Ces deux préavis furent acceptés par le Conseil communal le 15.12.1992. Les travaux entrepris en 1993 permirent une modernisation des salles et des installations existantes. Par contre, aucune intervention ne fut effectuée sur l'enveloppe du bâtiment, en particulier les façades et la toiture.

3. Ouverture d'un compte d'attente

L'espace socioculturel est situé directement au-dessous de la terrasse et du restaurant de la Bourdonnette. Depuis de nombreuses années des infiltrations d'eau sont constatées, ce qui occasionne de multiples frais de retouches dont l'importance ne cesse de grandir. Afin d'évaluer avec précision l'état du bâtiment, les interventions prévues, leur coût et de coordonner le tout avec le projet de remise en valeur de l'aménagement extérieur du quartier, un architecte spécialiste des lieux a été mandaté et un compte d'attente de Fr. 50'000.-- ouvert³.

4. Nécessité des travaux

L'analyse effectuée par l'architecte est alarmante. Certaines réfections s'avèrent indispensables voire urgentes. L'étanchéité de la toiture est dans un état déplorable ; depuis sa construction en 1970 aucune réfection totale ou partielle de la toiture n'a été entreprise. Les façades en béton ainsi que les menuiseries extérieures sont vétustes et ont souffert d'un manque d'entretien. Aujourd'hui les bétons sont carbonatés et les fenêtres n'assurent qu'une médiocre isolation. Les abords immédiats du bâtiment sont également dans un triste état, en particulier la terrasse du restaurant, les escaliers et la main courante à l'ouest du centre ainsi que la petite place de jeux devant l'entrée sud. Cette étude a permis également de constater que certaines installations techniques (ventilation, chauffage, électricité, sanitaires) arrivées à bout de souffle devaient être révisées ou remplacées.

Depuis sa création, le centre d'animation socioculturelle implanté au milieu du quartier joue un rôle essentiel de lien social. Malheureusement, aujourd'hui, le périmètre immédiat du bâtiment est peu accueillant, engendrant la crainte et ternissant l'image du centre. Les travaux d'assainissement prévus visent à redonner toute son identité à ce bâtiment et à ses abords, ils s'inscrivent dans une perspective de développement durable tant du point de vue social par la (re)création d'une place et d'un centre de quartier que du point de vue environnemental puisqu'ils entrent dans le cadre d'un projet global de renouvellement des aménagements extérieurs du quartier de la Bourdonnette.

¹ BCC, 1992, II p. 1084 - 1088

² BCC, 1992, II p. 1089 - 1096

³ BCC, 1999, I à paraître

5. Description des travaux

5.1 Enveloppe du bâtiment

Il s'agit de refaire entièrement l'étanchéité et l'isolation de la toiture plate qui sert pour l'essentiel de terrasse au restaurant. Il convient également de procéder à une réfection des façades en béton et des éléments composant les baies vitrées.

5.2 Aménagements intérieurs

Il est prévu une révision et une amélioration de toutes les installations techniques et l'exécution de travaux d'entretien courant. De plus il s'agit de réaliser la mise en conformité aux normes de sécurité ECA et d'hygiène, en particulier les éclairages de secours et la ventilation dans la zone cuisine/bar.

5.3 Aspects énergétiques

Les équipements tels que radiateurs, chauffe-eau, ventilation pour le centre socioculturel seront supprimés au départ de la sous-station existante au sous-sol du locatif adjacent. Un collecteur distributeur de la chaleur sera installé dans le local technique prévu à cet effet dans le centre de loisirs, il comprendra trois groupes de chauffage, ventilation et production d'eau chaude. L'ensemble sera équipé du système de télégestion relié par modem aux services industriels et répondra aux directives actuelles en matière d'énergie et de lutte contre la pollution. La qualité thermique de l'enveloppe du volume chauffé sera grandement améliorée par la réfection de la toiture-terrasse dont l'épaisseur de l'isolation passera de 4 à 10 cm.

5.4 Aménagements extérieurs

Les travaux d'assainissement du centre socioculturel s'accompagnent de mesures visant à améliorer les aménagements directement en lien avec les abords du bâtiment et ainsi contribuer à la mise en valeur du lieu. Il est prévu un réaménagement de la place centrale et de la terrasse du restaurant, la création de petites places de jeux au sud et à l'ouest du centre ainsi que la réfection et le nettoyage des espaces de circulation entre le nord et le sud (escaliers et main courante).

6. Calendrier

Pour des raisons évidentes d'exploitation, les travaux de réfection de l'étanchéité ne se feront pas en été afin de permettre l'exploitation normale du restaurant. Il ne sera pas nécessaire de fermer le centre socioculturel plus longtemps que les quatre semaines prévues en été. Le calendrier prévoit donc des interventions ponctuelles de juin 2001 jusqu'au printemps 2002. La coordination de ces travaux sera assurée par l'architecte mandaté en collaboration avec le service d'architecture, le service des parcs et promenades et le service de la jeunesse et des loisirs qui reste maître de l'ouvrage.

7. Aspects financiers

7.1 Coût total

L'étude du coût des travaux a été effectuée par l'architecte mandaté et le service des parcs et promenades pour les aménagements extérieurs. La somme nécessaire à leur mise en œuvre se base sur des soumissions ou devis estimatifs et une réactualisation au 01.01.01. Ce coût est constitué comme suit :

CFC 1	Travaux préparatoires		
CFC 11	démolitions, démontages	Fr.	30'000.--
CFC 1	Travaux préparatoires (total)	Fr.	30'000.--
CFC 2	Bâtiment		
CFC 21	gros œuvre 1	Fr.	42'000.--
CFC 22	gros œuvre 2	Fr.	333'900.--
CFC 23	installations électriques	Fr.	42'500.--
CFC 24	installations chauffage, ventil.	Fr.	94'000.--
CFC 25	installations sanitaires	Fr.	10'500.--
CFC 27	aménagements intérieurs I	Fr.	18'000.--
CFC 28	aménagements intérieurs II	Fr.	38'000.--
CFC 29	honoraires architecte, ing.	<u>Fr.</u>	<u>66'000.--</u>
CFC 2	Bâtiment (total)	Fr.	644'900.--
CFC 4	Aménagements extérieurs		
CFC 41	constructions	Fr.	77'000.--
CFC 42	jardins	Fr.	100'000.--
CFC 44	installations	Fr.	10'000.--
CFC 49	honoraires, arch. + ing.	<u>Fr.</u>	<u>27'000.--</u>
CFC 4	Aménagements extérieurs (total)	Fr.	214'000.--
CFC 5	Frais secondaires	Fr.	1'800.--
CFC 6	Divers et imprévus (5% du CFC 2)	Fr.	<u>32'300.--</u>
	Total (T.T.C.)	<u>Fr.</u>	<u>923'000.--</u>

7.2 Répartition du coût

Le projet est conduit par la Direction des écoles (service de la jeunesse et des loisirs) en collaboration avec la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement (service des parcs et promenades) et la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL). Une clé de répartition des frais a été négociée selon le concept suivant :

- A charge du propriétaire, les travaux liés au bâtiment avec participation de la FLCL.
- A charge de la FLCL et du service des parcs et promenades les aménagements extérieurs avec participation du propriétaire pour les constructions et les nouveaux jeux prévus.

Ce qui donne la répartition suivante :

		A charge de la dir. Ecoles	A charge de la FLCL	A charge de la dir. SSE
CFC 1	Travaux préparatoires		Fr. 12'975.--	Fr. 17'025.--
CFC 2	Bâtiment	Fr. 532'820.--	Fr. 104'265.--	Fr. 7'815.--
CFC 4	Aménagements extérieurs	Fr. 82'280.--	Fr. 65'800.--	Fr. 65'920.--
CFC 5	Frais secondaires	Fr. 1'800.--		
CFC 6	Divers et imprévus	Fr. 23'300.--	Fr. 6'560.--	Fr. 2'440.--
Total		Fr. 640'200.--	Fr. 189'600.--	Fr. 93'200.--
	Arrondis à	Fr. 640'000.--	Fr. 190'000.--	Fr. 93'000.--

7.3 Charges financières annuelles

Les charges financières annuelles, calculées au taux de 4,75 % avec une durée d'amortissement de cinq ans, s'établissent à Fr. 146'800.--. Le présent préavis n'a pas d'autres incidences sur le budget de fonctionnement.

7.4 Plan des investissements 2001 - 2004

Cette dépense figure au plan des investissements 2001 - 2004 pour un montant de Fr. 700'000.--

8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

Vu le préavis N° 209 de la Municipalité, du 29 mars 2001 ;

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

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

décide :

Au nom de la Municipalité :

Le syndic: *Jean-Jacques Schilt*

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche

François Pasche