

**Collège de Chailly : travaux d'assainissement, rénovation et transformations de la salle de gymnastique**

*Demande de crédit d'ouvrage*

*Préavis n° 2004/47*

Lausanne, le 28 octobre 2004

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de fr. 5'247'000.—, destiné à l'assainissement du collège de Chailly et à la rénovation et aux transformations de la salle de gymnastique.

**2. Préambule**

Suite à l'interpellation de M. Alain Bron<sup>1</sup>, au printemps 2001, sur l'état de vétusté de la salle de gymnastique du collège de Chailly et sur l'état du parc immobilier scolaire en général, la Municipalité avait saisi l'occasion de sa réponse pour décrire en détail la planification prévue en matière de constructions, de rénovations et d'assainissement des bâtiments scolaires.

A cette occasion, elle avait précisé que le collège de Chailly et sa salle de gymnastique faisaient l'objet d'une étude en vue de travaux d'assainissement et de transformations. C'est pourquoi ces travaux figuraient dans une première version du 3<sup>e</sup> crédit-cadre relatif à l'assainissement des bâtiments scolaires<sup>2</sup>. Toutefois, au vu de l'ampleur du projet, la Municipalité a décidé d'élaborer un préavis spécifique couvrant l'ensemble des travaux nécessaires au bon fonctionnement de ce complexe scolaire primaire rattaché à

---

<sup>1</sup> BCC 2001 (N°7), pp 550 à 556

<sup>2</sup> Préavis n° 2002/6 de la Municipalité du 28 février 2002, BBC 2002 (N°8), pp 629 à 637

l'établissement de Mon-Repos, et qui abrite aujourd'hui environ 350 élèves répartis dans 19 classes, dont 2 classes d'enseignement spécialisé. En juillet 2002, un compte d'attente (no 5800.581.577) s'élevant à fr. 150'000.— était ouvert pour couvrir les premiers frais d'études.

Ces travaux manifestent la poursuite d'un effort important de la Municipalité pour répondre aux besoins d'amélioration et d'extension des infrastructures destinées aux enfants et aux adolescents du quartier de Chailly. Le présent préavis constitue en cela l'une des réalisations, malgré les difficultés financières actuelles, des promesses formulées à cet égard dans son programme de législature. Il s'inscrit dans la ligne de la réponse formulée à la motion de Mme Françoise Longchamp intitulée « des infrastructures dignes de ce nom pour un quartier-ville »<sup>3</sup>.

### 3. Un brin d'histoire

En 1966, date de l'adoption du crédit de construction du groupe scolaire de Chailly<sup>4</sup>, l'augmentation des besoins en locaux scolaires liés à la forte expansion du quartier était telle que la Municipalité avait dû prévoir de doubler la capacité du collège de Chailly (de 11 à 21 classes). Pour ce faire et en raison de la vétusté d'un des collèges construits en 1874 ainsi que des contraintes de la parcelle constructible, la Municipalité s'était résolue à la démolition des deux bâtiments scolaires existants en vue de la construction du groupe scolaire actuel. Le programme comprenait en effet, en plus des 21 salles polyvalentes, notamment deux salles de couture, une salle de sciences, une salle de travaux manuels, une salle de rythmique ainsi qu'un réfectoire.

La salle de gymnastique quant à elle, construite en 1937 à la fois comme salle de gymnastique et « salle de sociétés » a été conservée telle quelle et n'a fait l'objet d'aucune rénovation depuis cette date. Elle n'est aujourd'hui utilisée que pour la gymnastique et ses sous-sols abritent des activités dans le domaine des loisirs et de la petite enfance.

### 4. La situation du collège de Chailly

Il faut rappeler que, jusqu'en 1986, les classes primaires de la 1<sup>ère</sup> à la 9<sup>e</sup> année ainsi que les classes dites supérieures étaient localisées dans des bâtiments « primaires » et les élèves secondaires scolarisés dans les cinq « collèges » de Lausanne. Jusqu'à cette date, le bâtiment scolaire de Chailly était dévolu aux classes primaires et supérieures. Lors de la réorganisation des écoles lausannoises consécutive à l'application de la loi scolaire de 1984, le collège de Chailly a encore abrité à titre transitoire des classes de 7<sup>e</sup> à 9<sup>e</sup> année. Dans l'attente des transformations nécessaires des nouveaux complexes scolaires secondaires, ces classes ont pu ainsi utiliser jusqu'en 1991 des salles polyvalentes ainsi que les salles de sciences et de travaux manuels construites à cet effet en 1966.

Après le regroupement de l'ensemble des élèves secondaires dans les établissements restructurés à cet effet, le collège de Chailly, destiné dès lors aux seules classes primaires et enfantines (degrés -2 à +4), s'est retrouvé en légère surcapacité. On a alors profité de regrouper dans ces murs des classes d'enseignement spécialisé nécessitant une infrastructure plus importante en locaux pour les spécialistes. On a également, après transformations, mis à disposition la salle de sciences et ses annexes à une classe du Centre logopédique et pédagogique (aujourd'hui Fondation Eynard-Eynard).

<sup>3</sup> Rapport-préavis n° 3 de la Municipalité du 24 janvier 2002, BBC 2002 (N°9), pp 761 à 766

<sup>4</sup> Préavis n° 53 de la Municipalité du 7 juin 1966, BBC 1966 (12), pp 1021 à 1024

Parallèlement, l'importante augmentation démographique intervenue dès le début des années 90 ainsi que l'application de normes d'effectifs adaptées à l'introduction de la réforme scolaire dès 1998 ont entraîné une importante augmentation du nombre de classes primaires et enfantines. C'est ainsi que le nombre de classes de Chailly a passé de 13 à 18 entre 1991 et 2004, avec un maximum à 20 classes en 2000-2001. Autre élément important : l'absence d'APEMS à temps d'ouverture élargi nécessite aujourd'hui une scolarisation à La Sallaz d'une partie des élèves du quartier de Chailly.

Enfin, l'ouverture prochaine de structures d'encadrement périscolaire à Chailly va entraîner une augmentation du nombre d'enfants qui y seront scolarisés et nécessiter l'ouverture d'une à deux classes supplémentaires, destinées en priorité aux élèves du cycle initial.

## 5. Les options retenues

Les options retenues pour l'élaboration du programme de transformations de la salle de gymnastique sont les suivantes:

- construite au départ (pour la somme de fr. 158'500.— !) à la fois pour la gymnastique et pour l'usage des sociétés du «village» de Chailly<sup>5</sup>, cette salle ne répond plus depuis plusieurs années aux besoins des sociétés locales, en particulier en raison de la vétusté et de l'inadaptation de son aménagement et de son équipement. Après concertation avec les responsables de quartier et les représentants des usagers de la salle, l'option a été prise de limiter l'affectation de cette salle à la gymnastique, et de renoncer à tout usage de type salle de quartier ou de spectacle. Cette option permet de dégager plus d'espace, de résoudre le problème du stockage du matériel et des engins de gymnastique, et de créer une salle polyvalente sur l'ancienne galerie ;
- les salles du rez-de-chaussée inférieur retrouvent leur affectation originelle de classes enfantines et d'autres locaux pourront être créés, en particulier un studio destiné à l'école sociale de musique.

Pour l'assainissement du collège, l'affectation de salles de classes à l'enseignement spécialisé et à des locaux pour les spécialistes PPLS est maintenue. D'autre part, au vu de la priorité qui devait être accordée aux travaux d'assainissement et de transformations, et en raison du coût de cette opération, la réfection intérieure du collège et le renouvellement complet du mobilier feront l'objet d'une seconde étape qui sera réalisée ultérieurement.

## 6. Descriptif des travaux

L'ensemble des travaux se répartit en deux ouvrages distincts:

- la réfection de l'enveloppe, pour pallier les déperditions thermiques et supprimer les infiltrations, des bâtiments A aile ouest, A aile est, B (école infantine), C (rythmique et appartement du concierge), D & E (réfectoire et professeurs) et aménagements extérieurs ;
- la transformation et rénovation du bâtiment de la salle de gymnastique.

Les travaux se dérouleront en principe en trois étapes. La première concernera en priorité la réfection de la salle de gymnastique ainsi que l'assainissement d'un des bâtiments du « nouveau » collège. Cette première phase des travaux devrait s'étendre sur une année dès juillet 2005. Les deux étapes suivantes seront consacrées à l'assainissement du collège. Elles devraient être réalisées en 2006 et 2007.

---

<sup>5</sup> Préavis du 2 mars 1937, BCC 1937, pp 89 à 94

### *6.1. Assainissement du collège*

Dans la première partie du gros œuvre, outre les échafaudages nécessaires à la réalisation des travaux de ferblanterie, d'étanchéité et de serrurerie, à l'installation des stores à lamelles et à la réfection des façades, les principaux travaux seront les suivants : modification des sacs d'eau pluviale, assainissement partiel des bétons sur le soubassement des bâtiments, démolition des doublages intérieurs contre le mur des cages d'escalier et mise en place d'un séparatif à graisse pour les canalisations de la cuisine des bâtiment D et E.

D'autre part, la réfection du revêtement extérieur impliquera la pose, contre les façades existantes, d'une sous-construction, d'une isolation et d'un revêtement final au moyen de tôles profilées en aluminium prélaqué métallisé.

La seconde partie du gros œuvre concerne les fenêtres, les portes extérieures, la ferblanterie, l'étanchéité de la toiture, la pose des stores à lamelles, les installations électriques et la peinture extérieure ainsi que le remplacement des luminaires. Les plafonds suspendus extérieurs en plâtre seront également remplacés par des plafonds de dalles en laine minérale, comportant une isolation thermique.

Pour des raisons d'économie, les cadres de fenêtres ne seront pas changés mais modifiés pour permettre le remplacement des verres simples par des verres isolants. Les bétons seront partiellement assainis sur les différents éléments de construction des aménagements extérieurs. Quelques travaux de jardinage seront effectués (arrachage de plantations existantes au pied des façades, coupe de branches et remise en état des lieux à la fin des travaux).

### *6.2. Rénovation et transformation de la salle de gymnastique*

Outre la démolition des éléments liés à l'ancienne scène, l'introduction pour l'amenée du chauffage à distance et la pose des échafaudages nécessaires au remplacement des fenêtres et des stores, les principaux travaux seront les suivants :

- renforcement de la charpente au droit du mur de front de scène et isolation du plafond ;
- création d'une salle polyvalente sur l'ancienne galerie
- construction de nouveaux locaux sanitaires en sous-sol avec création d'une nouvelle production d'eau chaude sanitaire, le tout raccordé au chauffage urbain, et équipement complet de ventilation des locaux de douches, des vestiaires et WC ;
- réfection de toutes les surfaces intérieures (murs et plafonds et sols) ;
- création et aménagement de deux salles polyvalentes destinées au Cycle initial ainsi que d'un espace pour l'Ecole sociale de musique ;
- acquisition de mobilier et équipement complémentaires pour les espaces rénovés du bâtiment de la salle de gymnastique.

Enfin, un nouveau chemin d'accès sera créé entre le bâtiment de la salle de gymnastique et les classes enfantines situées dans les bâtiments annexes.

## **7. Coût des travaux**

Calculé sur la base des prix d'un devis détaillé en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2004, soit au moment où l'indice des coûts de la construction du 01.04.04 a atteint 108.9 points, le coût global des travaux se monte à

fr. 5'247'000.—. La direction des travaux est assurée par le service d'architecture de la Ville. Les honoraires d'architectes ne sont pas inscrits. Pour mémoire, cette prestation est estimée à fr. 500'000.—. Le montant prévu au plan des investissements pour les années 2005 et 2006 est de fr. 4'800'000.—. L'augmentation résulte notamment du fait que l'évaluation des coûts de l'opération pour le plan des investissements avait été effectuée sans l'assainissement du chauffage, qui s'avère finalement nécessaire.

### 7.1. Assainissement du collège

Le devis des travaux est réparti de la manière suivante :

<b>CFC</b>	<b>Désignation des travaux</b>		<b>Montant</b>
<b>2</b>	<b>Bâtiments</b>		<b>2'623'500.—</b>
21	Gros œuvre 1	1'110'500.—	
22	Gros œuvre 2	1'035'500.—	
23	Installations électriques	42'500.—	
24	Assainissement Chauffage	300'000.—	
27	Aménagements intérieurs 1	15'000.—	
28	Aménagements intérieurs 2	89'000.—	
29	Honoraires	31'000.—	
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>		<b>229'000.—</b>
41	Constructions	200'000.—	
42	Jardins	29'000.—	
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et compte d'attente</b>		<b>4'500.—</b>
51	Autorisations, taxes	3'000.—	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	1'500.—	
<b>6</b>	<b>Réserve</b>		<b>230'000.—</b>
69	Divers et imprévus	230'000.—	
<b>TOTAL : Ouvrage 01</b>			<b><u>3'087'000.—</u></b>

### 7.2 Rénovation et transformations de la salle de gymnastique

<b>CFC</b>	<b>Désignation des travaux</b>		<b>Montant</b>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>		<b>182'000.—</b>
11	Déblaiement, préparation du terrain	157'000.—	
13	Installations de chantier	3'000.—	
15	Adaptation du réseau de conduites existant	22'000.—	
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>		<b>1'549'500.—</b>
21	Gros œuvre 1	257'500.—	
22	Gros œuvre 2	330'000.—	

23	Installations électriques	158'000.—	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	150'000.—	
25	Installations sanitaires	124'000.—	
26	Installations de transport	45'000.—	
27	Aménagements intérieurs 1	90'500.—	
28	Aménagements intérieurs 2	319'500.—	
29	Honoraires	75'000.—	
<b>3</b>	<b>Equipements d'exploitation</b>		<b>17'000.—</b>
31	Gros œuvre 1	10'000.—	
38	Aménagements intérieurs 2	7'000.—	
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>		<b>114'500.—</b>
41	Constructions	42'500.—	
42	Jardins	12'000.—	
46	Petits tracés	60'000.—	
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et comptes d'attente</b>		<b>17'000.—</b>
51	Autorisations, taxes	8'000.—	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	5'000.—	
56	Autres frais secondaires	4'000.—	
<b>6</b>	<b>Réserve</b>		<b>170'000.—</b>
69	Divers et imprévus	170'000.--	
<b>9</b>	<b>Ameublement et équipement</b>		<b>110'000.—</b>
900	Mobilier	87'500.—	
901	Equipement nettoyage	5'500.—	
902	Equipement complémentaire engins gym	17'000.--	
<b>TOTAL : Ouvrage 02</b>			<b><u>2'160'000.—</u></b>

### 7.3. Récapitulatif

Assainissement du collège	fr.	3'087'000.—
Rénovation et transformation s. gymnastique	fr.	2'160'000.—

---

<b>Total général</b>	<b>fr.</b>	<b>5'247'000.—</b>
----------------------	------------	--------------------

---

## 8. Aspects énergétiques et développement durable

Construit selon un système faisant apparaître les prémices du système CROCS (Centre de rationalisation et d'organisation des constructions scolaires), ce bâtiment est caractérisé par des structures sur piliers sans murs porteurs et conçu en l'absence de toute préoccupation énergétique.

Dans le cadre de l'assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment, les interventions décrites ci-dessus au chapitre. 6.1 permettront d'abaisser les coefficients de transmission de chaleur de plus de 60% et de réaliser une économie annuelle d'énergie de l'ordre de 45 %.

## 9. Aspects financiers

Les charges financières résultant du présent crédit peuvent être estimées à fr. 411'300. — selon la méthode de l'annuité fixe, avec un intérêt de 4.25 % et une durée d'amortissement de 20 ans pour les bâtiments et 5 ans pour le mobilier. L'assainissement et la rénovation de ce bâtiment n'entraîneront aucune charge supplémentaire de fonctionnement.

## 10. Conclusions

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis n° 2004/47 de la Municipalité, du 28 octobre 2004;

ouï le rapport de la commission nommée pour examen de 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 fr. 5'247'000.— destiné aux travaux d'assainissement du collège de Chailly ainsi qu'à la rénovation et aux transformations de la salle de gymnastique, montant réparti comme suit :
  - a) fr. 5'137'000.— pour les travaux liés aux bâtiments;
  - b) fr. 110'000.— pour l'acquisition du mobilier et de l'équipement secteur bâtiment gymnastique
2. d'amortir annuellement le crédit prévu ci-dessus à raison de :
  - a) fr. 256'900.— pour les travaux liés aux bâtiments;
  - b) fr. 22'000.— pour l'acquisition du mobilier et de l'équipement;par la rubrique 5800.331 du budget du service des écoles primaires et secondaires.
3. de faire figurer sous la rubrique 5800.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1;
4. de balancer le compte d'attente 5800.581.577 ouvert pour couvrir les frais d'études, par prélèvement sur le crédit prévu au chiffre 1 ci-dessus.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :  
*Daniel Brélaz*

Le secrétaire :  
*François Pasche*