

**Ecole et Centre de vie infantine de la Bourdonnette
assainissement complet des bâtiments
construction d'une nouvelle salle polyvalente et d'un couvert pour l'école
augmentation de la capacité d'accueil du Centre de vie infantine
création d'un nouvel APEMS**

Demande de crédit d'ouvrage

Préavis n° 2005/12

Lausanne, le 17 février 2005

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 3'200'000.- destiné à assainir les bâtiments occupés par des classes enfantines et primaires et le centre de vie infantine. Il s'agit également de profiter des travaux pour réaménager les locaux, construire une nouvelle salle polyvalente, un nouveau couvert pour l'école et renouveler les aménagements extérieurs en lien avec les bâtiments concernés.

Les transformations réalisées dans le centre de vie infantine permettront d'augmenter de 10 places la capacité d'accueil pour les enfants âgés de 0 à 6 ½ ans. Les écoliers primaires seront transférés dans une structure d'accueil de type APEMS (Accueil Pour Enfants en Milieu Scolaire), qui pourra offrir 16 places supplémentaires.

2. Bref historique

Le quartier de la Bourdonnette, habité par une population de 1700 habitants, regroupe 46 nationalités différentes. Au cœur de ses 31 immeubles se situent, entre autres, l'école, le centre de vie infantine, l'UAPE de la Pyramide, le centre socioculturel et une télévision locale. Ce complexe est géré par la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL).

Le bâtiment situé à la route de Chavannes 101 abrite, depuis sa construction en 1972, l'école et le centre de vie infantine au rez inférieur. L'école a déjà fait l'objet d'un agrandissement en 1974 permettant d'ajouter 3 classes supplémentaires, ce qui porte à 8 le nombre de classes disponibles dans le quartier.

En 1992, pour l'école et le centre de vie infantine, quelques travaux d'entretien et de transformation ont été effectués principalement au niveau des installations techniques (tuyauterie, sanitaires et étanchéité).

Une Unité d'Accueil Pour Ecoliers (UAPE), baptisée « La Pyramide » et gérée par une association d'habitants du quartier, s'est ouverte en avril 1989. D'abord logée dans un appartement, elle a ensuite occupé les locaux actuels, sis route de Chavannes 131, depuis 1993 et « municipalisée » la même année. En 2000, des transformations dans ces locaux ont permis de transférer les écoliers enfantins du centre de vie infantine à l'UAPE créant ainsi un groupe mixte « enfantin/primaire ».

3. Nécessité des travaux

Les bâtiments abritant les classes et le centre de vie infantine de la Bourdonnette préoccupent les services concernés depuis fort longtemps, pour plusieurs raisons :

- la persistance de gros problèmes d'infiltrations ; une première série de travaux effectués au début des années nonante n'a pas vraiment résolu le problème et, depuis, les classes ont été inondées à plusieurs reprises, nécessitant des interventions d'urgence et maintenant une humidité inacceptable pour des locaux d'enseignement ;
- l'exiguïté des espaces nécessite l'usage de locaux borgnes pour des activités d'enseignement telles que les appuis ;
- le préau couvert dégagé entre les deux ailes du bâtiment constitue un espace dont l'usage indésirable pendant et en dehors des périodes d'enseignement, crée une situation d'insécurité et engendre des odeurs parfois nauséabondes.

Il devient donc urgent d'assainir ce bâtiment et de créer, par de modestes transformations, des conditions de travail plus acceptables ainsi que des aménagements extérieurs plus spécifiques et propices au travail des élèves.

L'assainissement complet du centre de vie infantine est également indispensable. Une transformation et une rénovation des locaux permettront d'augmenter la capacité d'accueil et de réaménager les espaces extérieurs et le patio pour en améliorer l'accès et la sécurité.

4. Descriptif des travaux

4.1 Centre de vie infantine

Quelques interventions sont nécessaires pour entretenir l'enveloppe du bâtiment et adapter la toiture. Le remplacement de plaques en façade et divers travaux de maçonnerie sont également prévus. L'assainissement du bâtiment passe également par la création ou la modification de coupoles, la réfection de quelques ferblanteries, la remise en état de l'étanchéité, de l'isolation de la toiture, le changement des protections solaires sur les terrasses et le remplacement de certaines fenêtres.

En ce qui concerne les installations techniques, il s'agit d'adapter les éléments électriques existants, de modifier et de rénover la ventilation, d'adapter le réseau de chauffage et de fixer des radiateurs supplémentaires. Dans le domaine des sanitaires, des nouvelles toilettes seront créées pour le personnel et un

nouveau groupe de WC est prévu pour les enfants. Un local de douche pour le personnel, des installations de tables à langer avec baignoires, des déposes d'appareils, des adaptations de tuyauteries et la création d'un office dans la nursery complèteront ces transformations.

D'autres aménagements intérieurs sont nécessaires. Un nouveau revêtement de sol, de type Lino, du carrelage dans les nouvelles salles d'eau, un ventilateur à pâles et de nouvelles portes seront posés. Quelques travaux de peinture, le démontage et la pose de cloisons légères, la création d'armoires et de rayonnages, devront également être effectués et, en lieu et place de l'escalier intérieur qui est désaffecté, on créera un nouveau local.

Quant au mobilier (tables, chaises, matelas, lits), il sera renouvelé, complété et rénové. En effet, certains éléments n'ont pas été changés depuis l'ouverture de la garderie.

Sur le plan des aménagements extérieurs, il est prévu de procéder à une réfection et à un remplacement du mobilier du jardin, à un réaménagement des cheminements et à un renouvellement de la végétation. Le déplacement de la clôture au nord permettra de gagner un espace de jeux plus généreux qui sera engazonné après les travaux.

Dans le patio intérieur, l'état de dégradation avancé des éléments de structure du jardin (murs en traverses de chemin de fer) nécessite d'importants travaux de sécurisation. Les murs de soutènement devront être reconstruits et une grande partie de la végétation devra être renouvelée. Les accès seront améliorés par le nivellement de la partie supérieure du jardin, la création d'un nouvel accès depuis le réfectoire et l'élargissement de la porte d'accès réservée à l'entretien. La construction d'un nouveau muret siège autour de la placette centrale permettra d'accueillir des activités plus calmes.

4.2 Ecole

Les travaux d'assainissement prévus concernent les toitures, la ferblanterie, l'étanchéité ainsi que les menuiseries extérieures. Les sols, les parois et les plafonds des classes doivent également être entièrement refaits.

La fermeture du préau couvert actuel permettra la création d'une salle de classe polyvalente, ainsi qu'un passage couvert et sécurisé de l'aile Est au bâtiment principal. Les travaux comprendront la mise en place d'une dalle en béton armé, la menuiserie intérieure et extérieure, la réfection des sols, des murs et du plafond, l'amélioration du chauffage, de l'électricité et des sanitaires. La disparition du préau couvert sera compensée par la création d'une marquise qui sera placée à l'entrée principale du bâtiment.

La luminosité du préau scolaire sera améliorée par l'élagage de la végétation existante. En contrepartie, un « seuil végétal » devant les vitrages des classes sera composé de haies basses destinées à maintenir une distance entre le préau et les façades. Les revêtements, aujourd'hui fortement dégradés, seront rénovés sur l'ensemble du préau. La construction de bancs et de gradins au sud du préau permettra de mieux exploiter les parties les plus pentues du talus et offrira de nouveaux usages. La partie couverte sera valorisée par du dallage, ainsi que par le traitement approprié de l'éclairage et des faces des murs. Enfin, les accès au préau seront limités à la circulation automobile par la mise en place de potelets, déposables en cas de nécessité.

4.3 APEMS

En fonction des locaux mis à disposition pour l'APEMS, quelques travaux d'aménagement devront être envisagés. De légères transformations au niveau des installations sanitaires, d'un montant de Fr. 20'000.-, seront nécessaires pour respecter les normes d'hygiène usuelles et rendre possible le transfert des écoliers primaires, accueillis actuellement à l'UAPE de la Pyramide, vers le nouvel APEMS.

4.4 Durée des travaux

La première étape des travaux interviendra pendant les vacances d'été 2005 et concernera la construction de la nouvelle salle polyvalente, du couvert et la transformation de la partie administrative du centre de vie enfantine. Les deux dernières phases seront consacrées à la rénovation et à la transformation des toitures et des façades et, pour finir, à la réfection intérieure des locaux. Elles devraient être réalisées en 2006 et 2007.

5. Répercussion sur la capacité d'accueil

	CVE Bourdonnette				UAPE Pyramide				Total places offertes
	NU	TR	GA	Total	GA	EE	EP	Total	
01.01.2005	15	14	27	56	0	16	20	36	92
2006	20	28	20	68	10	24	0	34	102
augmentation réelle de la capacité d'accueil				+12				-2	+10

APEMS Bourdonnette		Total EP	Total augm. capacité accueil
EP			
01.01.2005	20 (transfert de l'UAPE Pyramide)	20	--
01.08.2005	24	24	+4
2006	36	36	+12
			+16

NU : nursery / TR : trotteurs / GA : garderie / EE : écoliers enfants / EP : écoliers primaires

6. Répercussion sur l'effectif du personnel du centre de vie infantine/UAPE et APEMS

L'augmentation du nombre d'enfants accueillis entraînera un renfort de personnel de l'ordre de 3.488 EPT pour le centre de vie infantine et cette dotation supplémentaire sera prise en compte lors de l'établissement du budget 2006 ou 2007, selon l'avancement des travaux.

Le personnel nécessaire à l'exploitation de l'APEMS pour 24 places est prévu dans le budget de fonctionnement 2005 approuvé par votre Conseil en décembre 2004. La dotation supplémentaire en prévision d'une éventuelle augmentation du nombre d'enfants à 36 sera proposée lors l'élaboration du budget 2006.

7. Aspects financiers

7.1 Coût des travaux

L'étude des transformations nécessaires liées au bâti a été effectuée par le service d'architecture de la Ville et celle des aménagements extérieurs par le service des parcs et promenades. La somme nécessaire à la mise en œuvre des travaux décrits, calculée sur la base d'un devis détaillé en vigueur au 1.11.2004, est constituée comme il suit (indice des coûts de construction de 107.6 points au 1.4.2004) :

CFC 11	démolition, démontage	Fr.	73'900.-
CFC 13	clôtures	Fr.	3'000.-
CFC 20	terrassements	Fr.	4'500.-
CFC 21	gros œuvre 1	Fr.	199'900.-
CFC 22	gros œuvre 2	Fr.	680'500.-
CFC 23	installations électriques	Fr.	144'300.-
CFC 24	installations chauffage	Fr.	178'000.-
CFC 25	installations sanitaires	Fr.	153'300.-
CFC 27	aménagement intérieurs 1	Fr.	256'500.-
CFC 28	aménagement intérieurs 2	Fr.	427'500.-
CFC 29	honoraires	Fr.	32'500.-

CFC 2	Sous total bâtiment (y compris CFC 1)	Fr.	2'153'900.-
CFC 30	équipements d'exploitation	Fr.	10'000.-
CFC 40	aménagement extérieurs	Fr.	569'200.-
CFC 50	frais secondaires	Fr.	12'000.-
CFC 60	divers et imprévus	Fr.	110'000.-
CFC 90	ameublement et décoration	Fr.	344'900.-

Le montant total du crédit demandé est de Fr. 3'200'000.-

Cette somme se décompose de la manière suivante :

- centre de vie infantine :	1'641'100.-
- école :	1'538'900.-
- APEMS :	20'000.-
	<hr/>
	3'200'000.-

Pour mémoire, la conduite du chantier sera assurée par le service d'architecture.

Le plan des investissements 2003-2004 prévoyait un montant de Fr. 3'000'000.-. Cette somme a été ramenée par la suite à Fr. 2'000'000.- ; l'on espérait alors que l'étude de détail permettrait cette économie. Tel ne fut pas le cas. La réfection complète de l'étanchéité a du être maintenue et, de plus, la volonté des trois directions concernées de revaloriser complètement cette partie du quartier a amené la Municipalité à accepter un projet d'aménagements extérieurs complet et convivial, à créer une nouvelle classe et à renouveler tout le mobilier de l'école.

7.2 Charges financières

Les charges annuelles résultant du présent crédit peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 4.25 % et une durée d'amortissement de 10 ans, à Fr. 399'500.-.

7.3 Répercussion sur le budget de fonctionnement

7.3.1 Budget de fonctionnement annuel du CVE

Hormis la partie administrative du centre de vie infantine, les travaux de réaménagement des locaux n'auront pas lieu avant 2006. Les charges salariales supplémentaires d'environ Fr. 296'000.- liées à la création de 10 places supplémentaires seront intégrées, selon l'avancement des travaux, dans le budget de fonctionnement 2006 ou 2007. Ce montant représente un renfort de 3.488 EPT pour le besoin en personnel (selon normes SPJ).

7.3.2 Budget de fonctionnement de l' APEMS

Le budget 2005 du service de la jeunesse et des loisirs prévoit déjà les montants nécessaires pour l'ouverture d'un APEMS à temps d'ouverture élargi pour 24 enfants, soit un coût annuel de Fr. 241'000.- à charge de la Ville.

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° 2005/12 de la Municipalité du 17 février 2005,
Où 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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 3'200'000.- pour l'assainissement du centre de vie infantine et des classes enfantines et primaires de la Bourdonnette ;
- 2) d'amortir annuellement le crédit prévu sous chiffre 1, à raison de Fr. 164'100.- par la rubrique 5900.331 du service de la petite enfance, à raison de Fr. 153'900 par la rubrique 5800.331 du service des écoles primaires et secondaires et à raison de Fr. 2'000.- par la rubrique 5611.331 du service de la jeunesse et des loisirs ;
- 3) de faire figurer sous les rubriques 5900.390, 5800.390 et 5611.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité

Le syndic:
Daniel Brélaz

Le secrétaire:
François Pasche