

**Vallée de la Jeunesse
Assainissement des façades et de la toiture
Demande de crédit d'étude (extension du compte d'attente)**

Préavis N° 2015/59

Lausanne, le 17 septembre 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet le relèvement de CHF 220'000.- à CHF 550'000.- du compte d'attente destiné à l'étude de l'assainissement des façades et de la toiture du bâtiment communal de la Vallée de la Jeunesse, compte ouvert par décision municipale du 16 février 2011¹.

2. Le groupe scolaire de la Vallée de la Jeunesse

Le groupe scolaire de la Vallée de la Jeunesse a été réalisé en 1971² et comprend deux bâtiments (celui des classes et celui de la salle omnisports et de la piscine, qui abrite également un réfectoire). La conception de ces bâtiments se plie aux principes établis, à partir de 1965, par une commission réunissant autorités politiques, architectes et pédagogues, sous l'appellation CROCS (Centre de rationalisation et d'organisation des constructions scolaires). Ce système constructif, visant une optimisation des coûts et de la rapidité de construction, a présidé à 25 réalisations à Lausanne, dans le canton de Vaud et dans d'autres cantons.

En plan, l'ensemble des salles de cours et des locaux de services sont disposés sur les quatre façades du bâtiment, autour d'un hall central comprenant un escalier à doubles voies. Les parois sont amovibles afin de pouvoir s'adapter à l'évolution des usages.

¹ Communication du 15 avril 2011, Bulletin du Conseil communal (BCC) 2010-2011, tome Iia, pp. 673-674.

² Préavis N° 262, du 30 mai 1969, « Bâtiments scolaires de la Vallée de la Jeunesse et du Pavement. Construction de deux nouvelles écoles primaires. », Bulletin du Conseil communal (BCC) 1969, pp. 597-613.

Les quatre façades de chaque bâtiment sont constituées d'un rideau de verre, qui suit une composition rigoureuse, marquant la distinction entre les étages et l'emplacement des poteaux. Les ouvertures réduisent les huisseries métalliques au minimum, afin de maximiser l'apport de lumière, alors que les contrecœurs sont recouverts de plaque d'Eternit. Malheureusement, cette façon de faire ne permet pas une isolation performante. A cela s'ajoutent des toits plats qui nécessitent des travaux répétés afin d'en garantir l'étanchéité.

En 1987-1988³, le groupe scolaire a subi une première transformation. A cette occasion, une cafétéria est créée et des locaux spécialisés sont supprimés.

Dès août 1986, ces bâtiments ont été mis à la disposition de l'Ecole professionnelle commerciale de Lausanne (EPCL). Puis, avec l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 1992, de la nouvelle Loi sur la formation professionnelle, le bâtiment des classes (bâtiment A) a été transféré à l'Etat de Vaud. Le second bâtiment est resté propriété de la Ville⁴. Cependant, l'équipement fixe, ainsi que le mobilier du réfectoire ont été transférés à l'Etat de Vaud. La maintenance de l'équipement de cuisine, des machines et du mobilier, les réparations, voire le remplacement d'éléments, incombe au service immobilier et logistique de l'Etat. Un loyer annuel est perçu par la Ville.

En 1992, à la demande de l'Etat de Vaud, une adjonction est faite, reliant les deux bâtiments. Ce nouveau volume se compose de deux niveaux de portacabines disposés sur une plateforme en béton armé, laissant un dégagement de circulation au niveau du sol.

En 2004, des travaux de mise en conformité et de réaménagement du réfectoire ainsi que des transformations dans le reste du bâtiment ont fait l'objet d'une demande de crédit, pour un montant de CHF 650'000.-⁵.

3. Etat des installations

Après plus de quarante ans d'utilisation, ce groupe scolaire a besoin d'importants travaux de rénovation et de mise aux normes. Les éléments de la façade ne remplissent plus leur rôle d'isolation et d'étanchéité, il en va de même de la toiture ; la durée de vie des verres est dépassée, certains sont condensés. Les déperditions thermiques sont importantes, de même que les infiltrations d'eau. Cependant, en raison même du mode de construction, une intervention dans des bâtiments CROCS ne va pas sans poser de problèmes, d'autant plus que l'ensemble du groupe scolaire a obtenu la note 3 (objet intéressant au niveau local) au recensement architectural du canton de Vaud, le 14 juin 1995. Les travaux doivent, par conséquent, ne pas altérer les qualités architecturales qui ont justifié cette note.

4. Projet et programme

A la suite de l'ouverture du compte d'attente, un concours de projets et d'idées en vue de l'assainissement des deux bâtiments a été organisé en mars 2011. En octobre de la même année, un lauréat était désigné. Sur la base du projet primé, l'Etat de Vaud a entrepris des études complémentaires, puis, en 2013, les travaux d'assainissement de son bâtiment. Dits travaux ont été achevés en 2015.

³ Préavis N° 56, du 4 février 1987, « Enseignement professionnel. Attribution de l'école de la Vallée de la Jeunesse à l'Ecole professionnelle commerciale (EPCL). Divers travaux d'aménagement et création d'un restaurant-cafétéria », BCC 1987, tome I, pp. 443 ss.

⁴ Préavis N° 127, du 28 septembre 1995, « Formation professionnelle. Transfert des bâtiments lausannois d'écoles professionnelles à l'Etat de Vaud », BCC 1996, tome I, pp. 627-658.

⁵ Préavis N° 2004/13, du 8 avril 2004, « Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse. Transformations intérieures. Mise en conformité et réaménagement du réfectoire. », BCC 2004-2005, tome I, pp.693-698.

De son côté, la Municipalité, dans le cadre de sa planification des investissements, a décidé de présenter à votre Conseil une demande de crédit d'ouvrage en 2016, pour une exécution des travaux en 2017 et 2018. D'ici là, fort de l'expérience vécue par l'Etat de Vaud lors de l'assainissement de son bâtiment, il convient de procéder à des études dans les domaines du renforcement de la structure, de la résistance sismique, du traitement des bétons, de la ventilation, de l'éclairage, de la protection contre le feu, puis d'élaborer le cahier d'appel d'offres et, ainsi, de disposer des chiffres les plus précis possibles.

5. Aspects financiers

5.1. Demande d'un crédit d'étude

Le compte d'attente n° 2101.581.276 ouvert le 16 février 2011, d'un montant initial de CHF 220'000.-, affiche actuellement un solde de CHF 7'100.-.

Il convient maintenant d'avancer dans le projet jusqu'à l'obtention d'un permis de construire et au retour des soumissions, afin de garantir une estimation aussi exacte que possible du coût de cet assainissement. Le solde actuel du compte d'attente n'étant pas suffisant pour couvrir ces dépenses, un crédit d'étude doit être sollicité.

5.2. Coût du crédit d'étude

Le crédit d'étude sollicité s'élève à CHF 550'000.- et se décompose de la manière suivante :

5. FRAIS SECONDAIRES

CFC 50	Frais de concours	CHF	142'000.-
CFC 56	Expertises, sondages	CHF	71'000.-
CFC 59	Honoraires architecte	CHF	230'000.-
	Honoraires ingénieur civil	CHF	25'000.-
	Honoraires ingénieur CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité)	CHF	28'000.-
	Honoraires géomètre	CHF	8'000.-
	Honoraires spécialiste en protection feu	CHF	9'000.-
	Frais des mandataires	CHF	10'000.-
	Divers	CHF	27'000.-

TOTAL

CHF 550'000.-

Ces montants d'honoraires ont été calculés sur la base d'une estimation financière réalisée par le Service d'architecture.

Cette somme sera balancée par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui vous sera présenté par voie de préavis.

Compte tenu du montant à disposition dans le cadre du compte d'attente, l'investissement nouveau représente CHF 330'000.-.

5.3. Incidences sur le budget

5.3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Le plan des investissements pour les années 2015 à 2018 prévoit un crédit à voter pour l'objet « Vallée de la Jeunesse. Assainissement des façades et de la toiture » de CHF 6'500'000.- répartis entre 2017 et 2018.

(en milliers de francs)	2013	2015	2016	2017	2018	Total
Dépenses d'investissements	153.0	67.0	330.0	2'700.0	3'250.0	6'500.0
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0	0
Total net	153.0	67.0	330.0	2'700.0	3'250.0	6'500.0

Les dépenses indiquées en 2013 et 2015 correspondent aux frais de concours et aux premières études, prises en charge par le compte d'attente n° 2101.581.276. Celles pour 2016 représentent l'investissement nouveau nécessaire à la poursuite des études.

5.3.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens, engendrés par le crédit d'investissement de CHF 550'000.-, s'élèvent à CHF 8'400.- par an, à compter de l'année 2016. Ils figureront sous la rubrique 2101.390 « Imputations internes » du budget de la Direction des sports, de l'intégration et de la protection de la population.

Seules ces charges sont à considérer comme ayant des conséquences sur le budget de fonctionnement. En effet, aucun amortissement n'est prévu, ce crédit d'études étant, à terme, balancé dans le crédit de construction qui, lui, sera amorti.

	2016	2017	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)			
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0
Charge d'intérêts	8.4	8.4	16.8
Amortissement	0.0	0.0	0.0
Total charges suppl.	8.4	8.4	16.8
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0
Total net	8.4	8.4	16.8

6. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2015/59 de la Municipalité, du 17 septembre 2015 ;

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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 550'000.- destiné à couvrir les frais d'études en vue de l'assainissement des façades et de la toiture du bâtiment communal de la Vallée de la Jeunesse ;
2. de balancer le compte d'attente n° 2101.581.276 sur le crédit prévu sous chiffre 1 ;
3. de faire figurer sous la rubrique 2101.390, « Imputations internes », du budget de la Direction des sports, de l'intégration et de la protection de la population les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire remplaçant :
Didier Erard