

Centre de vie infantine de Montelly

Travaux de rénovation du bâtiment (2^{ème} étape), renouvellement partiel du mobilier et demande de crédit complémentaire (1^{ère} étape)

Préavis n° 2006/14

Lausanne, le 13 avril 2006

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 1'011'100.- qui comprend :

- un crédit complémentaire de Fr. 101'100.- au crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 940'000.- voté par votre Conseil le 13 avril 1999¹ pour les travaux d'entretien et de rénovation du centre de vie infantine de Montelly ;
- un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 910'000.- permettant de terminer l'assainissement du site et renouveler le mobilier du centre de vie infantine.

Cette seconde étape des travaux de rénovation permettra d'assainir le bâtiment de manière durable et, par un entretien courant professionnalisé, évitera des interventions lourdes au cours des dix prochaines années.

2. Bref historique du centre de vie infantine de Montelly

Le centre de vie infantine a 40 ans. Construit en 1966 sur deux étages, il permettait d'accueillir à l'époque 72 enfants. Entre 1970 et 1972 il a subi des travaux d'entretien lourds, en particulier la rénovation des façades et le remplacement des fenêtres.

En 1985², suite à d'importants signes de dégradations, un crédit d'investissement faisant l'objet du préavis n° 195 « Garderie de Montelly, travaux de rénovation » est accepté par le Conseil communal. Des interventions

¹ BCC, tome I, 1999, p 374 à 382

sont alors effectuées sur l'enveloppe extérieure et sur les aménagements intérieurs pour la somme de Fr. 558'000.-.

En 1993³, le Conseil communal accepte le préavis n° 246 « Politique de la petite enfance à Lausanne. Extension de la capacité d'accueil de trois centres de vie enfantine municipaux ». A Montelly, le nombre de places offertes passe de 78 à 120, ce qui entraîne des travaux d'aménagements nécessaires à cette mutation.

Enfin, en 1999⁴, le Conseil communal adopte le préavis n° 70 « Centre de vie enfantine de Montelly, travaux d'entretien et de rénovation ». Ces travaux d'aménagement et d'entretien se sont déroulés sur trois ans.

Actuellement, le centre de vie enfantine de Montelly offre une capacité d'accueil de 111 places. En 2004, votre Conseil a accepté le préavis n° 2003/60⁵ qui prévoit la construction de 54 logements subventionnés et d'une nouvelle nursery garderie de 22 places au chemin de la Colline 14 à 56. Dès août 2006, la répartition de ces 133 places sera la suivante : 30 places en Nursery, 27 places chez les Trotteurs, 40 places occupées par les groupes de Moyens et 36 places pour les écoliers enfantins (48 à midi).

3. Genèse de la 2^{ème} étape des travaux de rénovation

Une grande partie des travaux prévus par le préavis n° 70 a pu être exécutée, telle que l'installation d'un nouveau système de chauffage à distance, le remplacement de la distribution d'eau et la réalisation des aménagements extérieurs (local de poussettes, jardin d'hiver et salle de colloque).

En revanche, le service d'architecture de la Ville a constaté, en raison d'un niveau de détérioration avancé et devant la complexité du site, que les interventions liées à l'étanchéité ne pourraient pas être achevées. En 2001, il a donc été décidé d'interrompre ces travaux pour permettre la planification d'une seconde étape.

Après avoir envisagé différents scénarii qui allaient de la démolition du bâtiment et de sa reconstruction à un abandon pur et simple des lieux, c'est finalement le choix d'une rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment et de certains aménagements intérieurs qui a prévalu. Une décision dictée par la pression importante exercée sur les besoins en accueil extra familial et prise d'un commun accord entre le service immobilier, responsable de l'entretien du bâtiment depuis le 1.1.2000, et celui de la petite enfance.

4. Crédit complémentaire

Le préavis n° 70 du 18 novembre 1998 prévoyait un montant de Fr. 940'000.-. La somme totale des travaux ascende à Fr. 1'041'023.40, soit un dépassement de Fr. 101'023.40.

L'excédent des dépenses provient essentiellement des travaux effectués à la toiture plate et aux coupoles de formes pyramidales qui la jalonnent. La complexité et la détérioration des constructions ont nécessité des interventions plus importantes que prévu, lesquelles se sont échelonnées sur une période de 3 ans pendant les fermetures estivales du centre de vie enfantine.

² BCC, tome I, 1985, p 817 à p 824

³ BCC, tome II, 1993, p 141 à p 171

⁴ BCC, tome I, 1999, p 374 à 382

⁵ BCC, tome I, 2004-05, p 20 à 45

Initialement devisés à Fr. 250'500.-, les travaux de ferblanterie, couverture et étanchéité ont coûté Fr. 379'636.-. Ces dépenses supplémentaires de Fr. 129'136.- n'ont malheureusement pu être absorbées que partiellement par les autres travaux d'entretien.

5. Travaux de rénovation, 2^{ème} étape

5.1 Toiture zone écoliers

La toiture, par sa configuration actuelle, comporte encore plusieurs défauts favorisant une accumulation d'eau en surface qui génère une dégradation importante des boiseries et des éléments de façades se trouvant à ses abords. L'engorgement fréquent des entrées d'écoulement par le gravier protégeant l'étanchéité en est la cause principale. A noter également qu'une hauteur de relevé d'étanchéité inadaptée péjore encore cette situation.

Il s'agit donc de modifier les descentes d'eau pluviale, poser des crapaudines sur les naissances, créer des déversoirs, reprendre ponctuellement l'étanchéité et les ferblanteries, changer les bandes de rives et de raccords aux parties de menuiserie et remettre en état les fenêtres des toitures.

5.2 Balcons sud, terrasses est et ouest

Les ferblanteries ainsi que l'étanchéité des balcons en façade sud sont en très mauvais état. Les dalles en béton lavé sont sales, la hauteur des barrières de protection ne correspond plus aux normes actuelles et leur revêtement de peinture est particulièrement défraîchi. Toutes les protections solaires sont fortement dégradées, certaines sont mêmes irréparables.

Plusieurs éléments en pavé de verre, situés aux terrasses est et ouest, sont fissurés ou cassés et doivent être remplacés. La dépose et le nettoyage des dalles de jardin devront être entrepris ainsi que la réfection de l'étanchéité et des bandes de rives, le remplacement des ferblanteries endommagées et la reprise des crépissages sur les joues et les remontées des balcons. Les barrières seront peintes et rehaussées à un niveau réglementaire alors que la pose de nouveaux stores sur les balcons sud devient nécessaire.

5.3 Façades

Les façades sont défraîchies, la peinture s'écaille sur les éléments en béton et plusieurs fissures sont apparues sur les parties crépies. Quelques joints souples de dilatation sont fortement abîmés. Les pieds de façades se trouvant dans un état désastreux, l'étanchéité n'est plus assurée et l'humidité, qui remonte par capillarité sur les murs et les parois intérieurs, fait apparaître du salpêtre.

Les menuiseries extérieures, caissons de stores et panneaux de portes sont à rénover. Il faut également envisager un traitement complet pour améliorer l'étanchéité en reprenant les joints de dilatation, en traitant ponctuellement les fissures et en dégagant les pieds de façades. Après les travaux d'assainissement des murs extérieurs, il s'agira de remettre en état les revêtements intérieurs et extérieurs.

5.4 Descentes des eaux pluviales (24 pièces)

D'incessantes infiltrations d'eau ont détérioré les murs intérieurs. Elles apparaissent en général au droit des descentes d'eau pluviale qui se situent toutes à l'intérieur des murs du bâtiment. Trois hypothèses ont été retenues pour expliquer ces problèmes d'étanchéité et de condensation :

- les canalisations sont déboîtées ou cassées ;
- les descentes sont mal isolées ;
- la mauvaise adaptation du raccord entre la naissance et la descente.

Pour dégager les descentes, il faudra procéder à une ouverture des murs intérieurs en maçonnerie et, cas échéant, remplacer les conduits et l'isolation. Avant de fermer les gaines et de refaire les revêtements de parois, il s'agira de contrôler les manchettes pour le passage de toiture.

5.5 Coupoles

L'étanchéité des toitures ainsi que les coupoles ont été remplacées entre 1999 et 2001, mais les toiles, les moteurs de stores et les boiseries des puits de lumière n'ont pas été réparés pendant cette même période. Il faut également entreprendre le remplacement des stores électriques défectueux sous les coupoles et la remise en état du lambrissage en bois au droit des puits de lumière.

5.6 Aménagements intérieurs

Dans plusieurs locaux les revêtements de sols (linoléum, liège et bois) sont fortement usés et se décollent. Une remise en état sera faite dans les zones WC, lavabos, salle de jeux et local du personnel. Dans les locaux d'exploitation et les parties « circulation », on effectuera une réfection partielle de la peinture car celle des murs et des parois, singulièrement défraîchie, s'écaille par endroits.

Après avoir reçu mandat du service de l'électricité de la Ville, une entreprise spécialisée dans l'expertise et le conseil en sécurité électrique a constaté que les installations de Montelly ne sont pas entièrement conformes aux règles techniques reconnues. Il s'agira donc d'y remédier dans les meilleurs délais, entre autres, par le remplacement de certains équipements électriques tels que prises et interrupteurs et la modification de l'éclairage dans une partie du rez inférieur.

Des nouveaux aménagements sont prévus avec la pose d'une porte coulissante dans la nursery sud et d'une cloison au rez inférieur au niveau du hall. A la cuisine, on remplacera les grilles de sol et modifiera un meuble encastré.

5.7 Aménagements extérieurs

Plusieurs travaux d'entretien et de remise en état doivent être effectués : cabane en bois, bancs, barrières, zones pavées (pavés de la terrasse qui se soulèvent) et pieds de façades côté sud.

5.8 Mobilier

Le mobilier du centre de vie infantine marque d'importants signes d'usure. Renouvelé pour Fr. 19'000.- en 1985 lors de la rénovation du site, complété en 1993 à hauteur de Fr. 36'000.- lors de l'augmentation de la capacité d'accueil, il a aussi passablement souffert de l'humidité en raison des infiltrations d'eau. A l'occasion de ces travaux, il serait nécessaire de remplacer les tables, les chaises, les armoires, les commodes et les petits lits pour une somme de Fr. 50'000.-.

6. Charges financières

6.1 Coût des travaux supplémentaires

Nouveau crédit d'investissement du patrimoine administratif :

CFC

2	Bâtiment		775'000.-
21	Gros œuvre 1	160'000.-	
22	Gros œuvre 2	304'000.-	
23	Installations électriques	25'000.-	
25	Installations sanitaires	60'000.-	
27	Aménagements intérieurs 1	72'000.-	
28	Aménagements intérieurs 2	112'000.-	
29	Honoraires	42'000.-	
4	Aménagements extérieurs		55'000.-
49	Aménagements extérieurs	55'000.-	
6	Divers et imprévus		30'000.-
60	Divers et imprévus	30'000.-	
9	Ameublement et décoration		50'000.-
90	Ameublement et décoration	50'000.-	
	Total TTC		910'000.-

Pour mémoire, la conduite du chantier sera assurée par le service immobilier (section bâtiments administratifs).

6.2 Plan des investissements

Le coût total s'établit comme suit :

- crédit complémentaire :	Fr	101'100
- travaux supplémentaires :	Fr.	910'000
Total	Fr.	1'011'100

Le plan des investissements pour les années 2006 et 2007 prévoit à cet effet une somme de Fr. 962'000.-.

6.3 Charges financières

Les charges annuelles résultant du nouveau crédit peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 4 % et une durée d'amortissement de 10 ans, à Fr. 112'200.-.

7. 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° 2006/14 de la Municipalité du 13 avril 2006 ;
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 complémentaire de Fr. 101'100.- pour les travaux d'entretien et de rénovation du centre de vie enfantine de Montelly ;
- 2) d'allouer à la Municipalité un nouveau crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 910'000.- pour procéder à des travaux d'assainissement supplémentaires ;
- 3) d'amortir annuellement les crédits prévus sous chiffres 1 et 2, à raison respectivement de Fr. 25'300.- et de Fr. 91'000.- par la rubrique 5900.331 du budget du Service de la petite enfance;
- 4) de faire figurer sous la rubrique 5900.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffres 1 et 2.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche