

Centre Chissiez – St-Jacques

Réfection des dalles-toitures et remplacement des barrières garde-corps

Demande de crédit d'ouvrage

Préavis n° 2009/15

Lausanne, le 1^{er} avril 2009

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité demande au Conseil communal de lui accorder un crédit de fr. 820'000.– pour procéder à la réfection des dalles-toitures du complexe de Chissiez – St-Jacques. Outre cette remise en état, il s'agira de remplacer les barrières garde-corps de la terrasse qui ne correspondent plus aux normes de sécurité en vigueur aujourd'hui.

2. Historique

Construit de 1970 à 1972, le complexe de Chissiez – St-Jacques a permis d'offrir une réponse aux besoins sociaux et scolaires qui se faisaient toujours plus pressants depuis de nombreuses années.

Dès l'immédiat après guerre, l'Est de la Ville avait en effet connu un rapide accroissement démographique, en particulier au Sud dans le secteur Chissiez – Bonne-Espérance et au Nord dans celui de la Vuachère et du bas du chemin du Levant.

La paroisse St-François, dont le territoire allait du pont Chauderon à la frontière communale avec Pully, ne disposait que d'une petite salle au sous-sol de la Chapelle des Mbusquines. Elle avait donc créé une association pour étudier la réalisation d'un groupe paroissial sur une parcelle que la Municipalité avait réservée à cet effet, à l'Est de la promenade Jean-Jacques Mercier, entre les avenues du Léman et Eugène Rambert. Ce serait le centre St-Jacques.

La construction du pavillon de l'Eglantine n'ayant pas permis de répondre à l'entier de la demande, la Direction des Ecoles était à la recherche d'un terrain qui pourrait accueillir six à huit classes. La démarche s'avérant ardue, elle avait, en attendant, fait provisoirement transférer un pavillon scolaire d'Entre-Bois à la Perraudettaz.

La simultanéité des besoins et l'opportunité offerte par la parcelle réservée par la Municipalité rendaient la solution évidente : le complexe abriterait non seulement un temple et un centre paroissial, mais aussi un bâtiment scolaire. Le programme comprenait également un appartement pour le concierge chargé d'entretenir l'ensemble du bâtiment, une station électrique et un local pour le Service des parcs et promenades.

Une convention de copropriété a été passée entre la Commune de Lausanne et l'Association de St-Jacques et, présentée dans le préavis no 261 du 23 mai 1969, l'ensemble du projet a été soumis à votre Conseil qui l'a accepté dans sa séance du 7 juillet 1969*.

3. Constat et travaux à entreprendre

La nature de cette réalisation a pour conséquence que les constructions communales et paroissiales sont superposées, voire imbriquées. Ainsi le parvis du temple et la terrasse inférieure, propriété communale et promenades accessibles au public, constituent-ils simultanément le toit du centre paroissial et du bâtiment scolaire. Ce sont ces terrasses-toitures qui ne sont plus étanches aujourd'hui et qui réclament une réfection complète. Au niveau inférieur, il conviendra également de remplacer sans retard les barrières de la terrasse dont la hauteur n'est plus réglementaire. Dès lors que le centre abrite une extension de l'APEMS de Chissiez et accueille chaque jour 48 enfants, ce fait a été relevé par le Service de la protection de la jeunesse (SPJ) dans le cadre de sa mission de surveillance des infrastructures d'accueil extra-familial. Si cette zone a été interdite aux enfants de l'APEMS, il n'en demeure pas moins qu'elle constitue un prolongement de la promenade Jean-Jacques Mercier et qu'elle est, à ce titre, librement accessible au public. En cas d'accident, la responsabilité de la Commune serait donc engagée.

4. Aspects techniques

Les différents sondages effectués sur place ont permis de constater que des infiltrations à travers les différentes couches de matériaux ont atteint les plaques d'isolation qui sont gorgées d'eau. De plus, l'absence totale de barrière de vapeur s'est déjà traduite par des écoulements dans les locaux situés en contrebas où des dégâts importants ont été constatés.

Relevant qu'il n'était pas possible d'envisager une réparation de fortune, les experts ont conclu à la nécessité de procéder, à très court terme, à une rénovation complète de ces terrasses, sous peine, sinon, de nuire à la pérennité du bâtiment.

Ces interventions représentent au total la réfection de près de 1'350 m² de dalles-toitures et le remplacement de 210 m. de barrières garde-corps.

5. Budget des travaux

Les travaux à entreprendre s'élèvent à fr. 820'000. –, ainsi répartis :

CFC		
223	1. Paratonnerre	5'000. –
225	2. Démolition, étanchéité, ferblanterie, aménagements extérieurs	700'000. –
250	3. Sanitaire	2'000. –
272	4. Balustrades, main courante	80'000. –
285	5. Peinture	5'000. –
366	6. Barrière automatique	10'000. –
421	7. Plantations	3'000. –
443	8. Electricité	5'000. –
600	9. Divers et imprévus	10'000. –
		820'000. –

La somme de fr. 800'000. – a été inscrite dans le plan des investissements pour les années 2009-2012, les travaux étant agendés, en deux étapes, pour 2012 et 2013. L'aggravation des dommages en particulier au

* BCC 1969, p. 575 - 596 et 733 - 740

niveau -1 et le risque représenté par des barrières déclarées non-conformes ont cependant convaincu la Municipalité d'avancer cette intervention dans le temps, et de la réaliser en 2009. Compte tenu de sa spécificité, le chantier d'une durée prévisible de deux mois devrait pouvoir être ouvert au plus tard à la fin de l'été, pour pouvoir être conduit avant l'arrivée de la mauvaise saison.

6. Aspect énergétique

En l'état, les dalles dont la réfection est prévue, présentent de graves lacunes d'étanchéité. L'eau s'écoule dans les locaux situés en contrebas et les endommage, non seulement en imbibant les murs, mais en créant un climat d'humidité excessif. Outre un assainissement, ces travaux représenteront également, une amélioration thermique incontestable, ce qui correspond aux principes arrêtés au plan communal pour limiter le gaspillage énergétique.

7. Aspect économique

Ces travaux contribueront à la conservation du bâtiment. Ils représentent donc une économie au plan des dépenses d'entretien et assureront une prolongation de l'existence de cet immeuble.

8. Aspects financiers

Les charges financières résultant du présent préavis peuvent être estimées à fr. 101'100.– selon la méthode de l'annuité fixe, avec un intérêt de 4 % et une durée d'amortissement de 10 ans.

9. 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 2008/19 de la Municipalité, du 16 avril 2008;

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. 820'000. – pour la réfection des dalles-toitures et le remplacement des barrières garde-corps du Centre Chissiez – St-Jacques;
2. d'amortir annuellement le crédit prévu ci-dessus à raison de fr. 82'000.– par la rubrique 5002.331 du budget du secrétariat général de la DEJE;
3. de faire figurer sous la rubrique 5002.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre