

Centre de vie infantine de Montelly

Travaux d'entretien et de rénovation

Préavis N° 70

Lausanne, le 19 novembre 1998

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Construit en 1966, le centre de vie infantine de Montelly met à disposition de la population 120 places par jour, pour des enfants de six semaines à sept ans. Après trente-deux ans d'exploitation, et malgré un premier crédit d'assainissement¹ voté par le Conseil communal le 28 mai 1985, le bâtiment présente d'importants signes de dégradation auxquels il importe de remédier rapidement. Afin de redonner une nouvelle jeunesse à ce bâtiment, le présent préavis comprend une réfection générale du centre de vie infantine, la création d'un "local poussettes" et d'un jardin d'hiver. Enfin, il tient compte de certaines propositions du "Projet Montelly" déposé en janvier 1998 par le programme d'occupation "Environnement et qualité de vie". A cet effet, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 940'000.--. En outre, la dotation en personnel de maison, insuffisamment évaluée en 1993 lors de l'extension de la capacité d'accueil, a été réexaminée à l'occasion de la création de deux nouveaux locaux; elle devra être augmentée de 0,55 poste fixe, ce qui diminuera le recours à du personnel auxiliaire. Les charges annuelles supplémentaires de fonctionnement seront de Fr 124'700.-- environ.

2. Description des lieux et historique

2.1 Description du centre de vie infantine

Implanté dans un quartier où les besoins en matière de garde et d'accueil d'enfants sont particulièrement importants, ce centre de vie infantine présente une architecture plaisante et originale. La disposition des espaces recrée une atmosphère villageoise à l'échelle des enfants, avec des chemins, une place des fêtes, des prés, des arbres. Les locaux pour les enfants sont conçus comme de petites maisons à parois carrées et toits

¹ BCC, tome I, 1985, p 817 à p 824

pointus. Ils conviennent admirablement à une structure d'accueil pour petits enfants, mais ils n'ont pas résisté assez longtemps aux outrages du temps.

Actuellement, ce centre de vie infantine peut accueillir 120 enfants répartis comme suit :

- 25 bébés de 6 semaines à 18 / 24 mois
- 20 enfants de 18 / 24 mois à 30 mois
- 30 enfants de 30 mois à l'entrée à l'école infantine
- 45 enfants en UAPE, uniquement des écoliers enfants

2.2 Historique du CVE de Montelly

Début 1964, le Conseil communal décide de construire une nouvelle garderie d'enfants au chemin de Montelly 11-13, en remplacement de la garderie existante, sise depuis 1954 dans trois appartements d'un immeuble du quartier. Cette construction sur deux étages, qui permet d'accueillir 72 enfants, inclut également deux salles de classes enfantines. En 1967, la garderie de Montelly est inaugurée en même temps que celle de l'Ancien-Stand. Entre 1970 et 1972, les premiers travaux d'entretien importants sont entrepris et touchent en particulier les façades et les fenêtres. Les intempéries de l'hiver 83-84 provoquent des infiltrations d'eau importantes auxquelles il est nécessaire de remédier sans attendre.

En 1985, le Conseil communal accepte le préavis N° 195 : "Garderie de Montelly, travaux de rénovation" qui alloue à la Municipalité un crédit de Fr. 577'000.--. Après dix-neuf ans d'existence, le bâtiment présente d'évidents signes de dégradation. C'est ainsi qu'un mandat est attribué à l'architecte responsable de la construction pour l'étude des réfections indispensables. D'importants travaux sont dès lors effectués, d'une part sur l'enveloppe extérieure et d'autre part sur les aménagements intérieurs.

En 1993, 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 infantine municipaux"². Suite au déplacement au rez-de-chaussée inférieur du groupe des écoliers et à la fermeture d'une classe infantine, les transformations vont permettre, pour un coût d'environ Fr. 230'000.--, d'accueillir un nouveau groupe de bébés à l'étage supérieur. La capacité d'accueil est depuis lors de 120 enfants.

Enfin en 1998, devant l'augmentation de la demande d'accueil et de garde pour les écoliers enfants, deux décisions sont prises : le centre de vie infantine n'accueillera plus d'élèves primaires et l'entier du rez-de-chaussée inférieur est dévolu à la garderie, ce qui provoque la fermeture de la deuxième classe infantine.

3. Nécessité des travaux

3.1 Construction d'un nouveau local

L'extension de la capacité d'accueil du centre de vie infantine, qui a passé de 72 à 120 enfants en 1994, s'est faite au détriment des espaces réservés aux professionnels et aux parents. A ce jour, il n'existe pas de lieu permettant d'accueillir des parents. Or, aujourd'hui, devant la fragilisation de la structure familiale, il est important que les centres de vie infantine développent des projets pédagogiques qui réservent une place déterminante aux parents. La nécessité d'un lieu où ces échanges peuvent s'effectuer est réelle. La solution

² BCC, tome II, 1993, p 141 à p 171

proposée, construction d'un nouveau local et réaménagement du local à poussettes, est détaillée au pt 4 du présent préavis.

3.2 Construction d'un jardin d'hiver

L'extension de la capacité d'accueil dans le secteur nursery (de 25 places à 45 pour des enfants de moins de trois ans) a nécessité la réfection des locaux sanitaires, par contre les espaces de jeux et de sieste sont d'origine. Les deux nurseries sont construites de façon symétrique, disposant chacune de deux salles dont l'une est régulièrement occupée pour le repos des bébés, selon leur rythme individuel. Ces deux nurseries sont séparées par une grande terrasse commune, très utilisée durant la belle saison. Il s'agit donc de créer sur la terrasse un jardin d'hiver qui permette une utilisation à l'année de cet espace. Ce "pont" entre les deux nurseries facilitera l'organisation et la prise en charge des enfants, les échanges et l'entraide entre les deux nurseries.

3.3 Etat du bâtiment

Bien que de nombreux travaux d'entretien aient été effectués au centre de vie enfantine de Montelly, il faut constater que jamais une réfection générale et approfondie n'a été envisagée. A ce jour, le constat est le suivant :

Toitures	Les infiltrations incessantes d'eau ont détérioré l'isolation en liège. La couverture en éternit des pyramides ainsi que la sous-construction en bois sont dans un état désastreux.
Façades	Les fenêtres et portes-fenêtres en façades sud et ouest sont également en très mauvais état. Lors des travaux de 1986, ces fenêtres ont simplement été repeintes.
Chauffage	Après trente-deux ans d'activité, la production de chaleur arrive à bout de course, malgré un entretien régulier.
Sanitaires	Toute l'installation a été exécutée en tuyaux de fer noyés dans les dalles de béton. A la suite de fuites d'eau, les travaux de remplacement ont débuté. Il s'agit de les poursuivre.

3.4 Aménagements extérieurs

Le programme d'occupation "Environnement et qualité de vie" a déposé, en janvier 1998, un rapport de faisabilité concernant le "Projet Montelly" qui date de décembre 1996. Les six interventions proposées touchent principalement l'environnement. Il a semblé utile d'en tenir compte lors de l'élaboration du présent préavis :

- 1.- L'escalier et le dallage ouest qui mènent à la cour inférieure de la garderie et à l'entrée des écoliers sont dans un état de délabrement avancé. Les dalles se soulèvent et les joints sautent régulièrement. Cet accès n'a jamais été refait depuis la création de la garderie. Actuellement, il représente un danger pour les enfants. Il est envisagé de le restaurer et de permettre la création d'un petit potager (proposition n° 1).
- 2.- La deuxième proposition du "Projet Montelly" prévoit une opération croque-béton sur l'entier de l'espace-jeux du rez inférieur. La proposition du directeur du centre de vie enfantine, qui consiste à ne végétaliser que la partie sud-ouest de cette cour, a été privilégiée.
- 3.- La troisième proposition projette des plantations et des jeux sur herbe à l'est de la cour inférieure. Pour cet endroit, un projet d'agrandissement du bac à sable et l'adjonction de deux cabanes pour le rangement des vélos, planches à roulettes et autres jeux ont été retenues.
- 4.- L'enlèvement d'une haie de buis et son remplacement par une plantation d'arbustes indigènes pour l'observation de la flore sont prévus dans le devis des aménagements extérieurs (proposition n° 4).
- 5.- La proposition n° 5 de créer une liaison nord-sud en limite de propriété n'a pas été retenue. Les contraintes techniques permettent d'envisager un chemin de 50 à 60 cm au maximum, ce qui paraît insuffisant. D'autre

part, ce nouvel accès suscite déjà des résistances importantes des propriétaires voisins immédiats de la garderie. Ce chemin est devisé à Fr. 21'350.-.

- 6.- La proposition n° 6 de créer un chemin des senteurs, des goûts et des couleurs à l'est du centre de vie infantine n'a pas été retenue pour des raisons de déclivité de la pente.

4. Description des travaux

4.1 Travaux d'entretien

L'étanchéité des toitures, les coupoles et les stores d'obscurcissement seront remplacés ainsi que tous les ouvrants des façades sud et ouest. De plus, les vitrages fixes seront contrôlés et les joints refaits. Tout le bâtiment sera raccordé au chauffage urbain. La chaudière et la citerne à mazout seront supprimées et un système de régulation et de gestion sera installé. Toutes les alimentations (eau chaude, eau froide, incendie) seront remplacées. Un nouveau WC sera installé dans la "lingerie" nord-est. Pour les aménagements extérieurs, l'escalier ouest et le dallage d'accès au préau inférieur seront rénovés. La cour intérieure sera réaménagée en créant, entre autres, un petit espace végétalisé.

4.2 Transformations envisagées

La construction, à côté de l'entrée principale, d'un "local poussettes" permettra de dégager une salle à l'intérieur qui fera office de local réservé aux entretiens avec les parents. De plus, un jardin d'hiver sera aménagé sur la terrasse qui sépare les deux nurseries.

4.3 Mise à l'enquête et durée des travaux

La mise à l'enquête administrative est terminée et n'a pas suscité d'oppositions. Afin de permettre une exploitation normale du centre de vie infantine de Montelly, les travaux sont prévus sur une période de deux ans à partir du 1^{er} mars 1999.

5. Répercussions sur l'effectif du personnel

La dotation en personnel de maison a été sous-évaluée lors de l'extension de 1993, ce qui a obligé le directeur du centre de vie infantine à recourir à du personnel auxiliaire. Un examen détaillé des besoins en personnel d'entretien et la construction d'un jardin d'hiver et d'un local à poussettes rendent nécessaire une augmentation de l'effectif de 0,55 poste fixe dont le coût sera entièrement compensé par une économie sur le poste "remplacements".

6. Aspects financiers

6.1 Coût des travaux

L'étude des travaux d'entretien a été effectuée par le service d'architecture de la Ville. La somme nécessaire à la mise en œuvre des travaux décrits se base sur des devis estimatifs et les prix moyens du début de l'année 1998. Ce coût est constitué comme il suit :

CFC 21	maçonnerie	Fr.	12'000.--
CFC 22	gros-oeuvre 2	Fr.	526'900.--
CFC 23	installations électriques	Fr.	12'000.--
CFC 24	installations chauffage	Fr.	112'000.--
CFC 25	installations sanitaires	Fr.	91'000.--
CFC 27	aménagements intérieurs 1	Fr.	5'000.--
CFC 28	aménagements intérieurs 2	Fr.	21'000.--
<hr/>			
Sous-total	CFC 2 bâtiment	Fr.	779'900.--
CFC 40	aménagements extérieurs	Fr.	51'500.--
CFC 50	frais secondaires	Fr.	9'000.--
<hr/>			

Le coût total des travaux d'entretien est de Fr. 840'400.--

L'étude des transformations (création d'un nouveau "local poussettes", aménagement en salle de réunion et d'accueil de l'ancien local et création d'un jardin d'hiver) a été menée par le bureau d'architecture qui a construit la garderie. Par contre, les travaux et la surveillance du chantier seront assurés par le service d'architecture. La somme nécessaire à la mise en œuvre des travaux décrits se base sur des devis estimatifs et les prix moyens du début de l'année 1998. Ce coût est constitué comme il suit :

CFC 21	maçonnerie	Fr.	15'000.--
CFC 22	gros-oeuvre 2	Fr.	62'000.--
CFC 23	installations électriques	Fr.	2'000.--
CFC 24	installations chauffage	Fr.	2'000.--
CFC 27	aménagements intérieurs 1	Fr.	3'000.--
CFC 28	aménagements intérieurs 2	Fr.	2'500.--
CFC 29	honoraires	Fr.	9'500.--
<hr/>			
Sous-total	CFC 2 bâtiment	Fr.	96'000.--
CFC 40	aménagements extérieurs	Fr.	1'000.--
CFC 50	frais secondaires	Fr.	1'500.--
<hr/>			

Le coût total des transformations est de Fr. 98'500.--

Récapitulatif :

Travaux d'entretien	Fr. 840'400.--
Transformations	Fr. 98'500.--
Total du crédit demandé :	<u>Fr. 938'900.--</u> arrondi à Fr. 940'000.--

Un montant de Fr. 1'525'000.-- figure au plan des investissements 1999 - 2002 pour la réfection des CVE des Bergières (Fr. 649'000.--) et de Montelly.

6.2 Répercussion sur le budget de fonctionnement annuel

Les charges annuelles résultant du présent crédit peuvent être estimées comme il suit :

Charges financières

Charges annuelles calculées selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 5 1/2 % et une durée d'amortissement de 10 ans **Fr. 124'700.--**

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,
Vu le préavis N° ... de la Municipalité du.....,
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. 940'000.-- pour la rénovation et l'entretien du centre de vie infantine de Montelly;
- 2) d'amortir annuellement le crédit prévu sous chiffre 1, à raison de Fr 94'000.-- par la rubrique 5601.331 du budget du Service de la jeunesse et des loisirs;

- 3) de faire figurer sous la rubrique 5601.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité

Le syndic:
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire:
François Pasche