

RAPPORT DE COMMISSION – PRÉAVIS 72-2015

FINANCEMENT D'UN CONCOURS D'ARCHITECTURE ET CRÉDIT D'ÉTUDES POUR LA RÉNOVATION DU BÂTIMENT DE L'AVENUE DU CHÂTEAU 17, L'AGRANDISSEMENT DE LA CRÈCHE "LE TOURNESOL" ET LA CRÉATION D'UNE UAPE

La commission de préavis se réunit le 30 juin 2015 au Centre Technique Communal.

Commissaires présents:

Dominique Perret
Anton Chatelan
Nathalie Jaccard
Conchita Neet-Sarqueda
Richard Neal
Mohammed Eareby
Silvio Torriani
Stéphane Montabert (président-rapporteur)

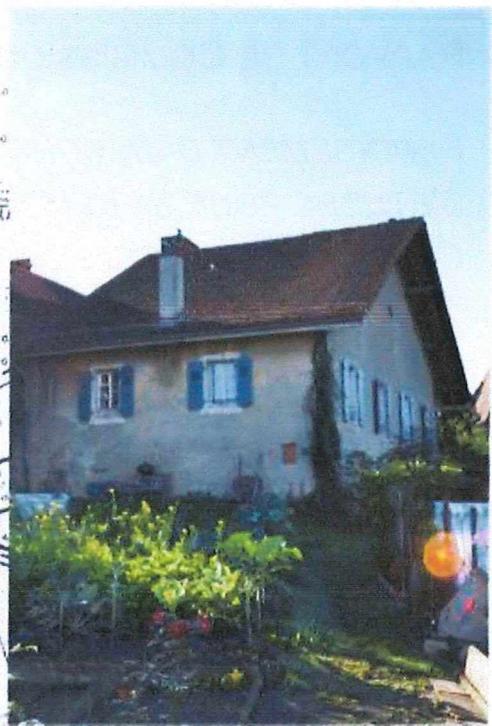
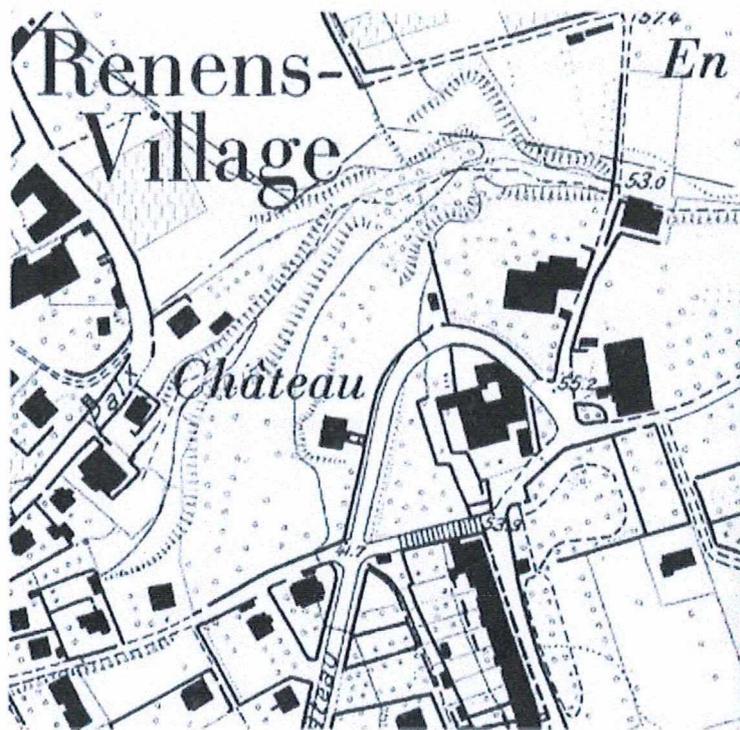
Membres de la Municipalité et des services municipaux présents:

Tinetta Maystre, Municipale, Service Urbanisme et Travaux
Jean-Marc Dupuis, Municipal, Service Bâtiment et Environnement
Jean-François Clément, Municipal, Service des Finances et Cultes
Didier Divorne, Municipal, Service Sécurité Sociale
Georges Chevallaz, Chef de Service, Sécurité Sociale
Martin Hofstetter, Chef de Service, Direction Urbanisme et Travaux
Philippe De Almeida, Architecte

PRÉSENTATION

M. Philippe De Almeida fit aux commissaires une présentation Powerpoint de l'existant et du projet, dont certaines illustrations agrémentent ce rapport.

L'intitulé particulièrement long du Préavis 72-2015 - Financement d'un concours d'architecture et crédit d'études pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, l'agrandissement de la crèche "Le Tournesol" et la création d'une UAPE - correspond à la complexité de ce qu'il recouvre à travers plusieurs dicastères de la Municipalité. C'est un projet transversal.

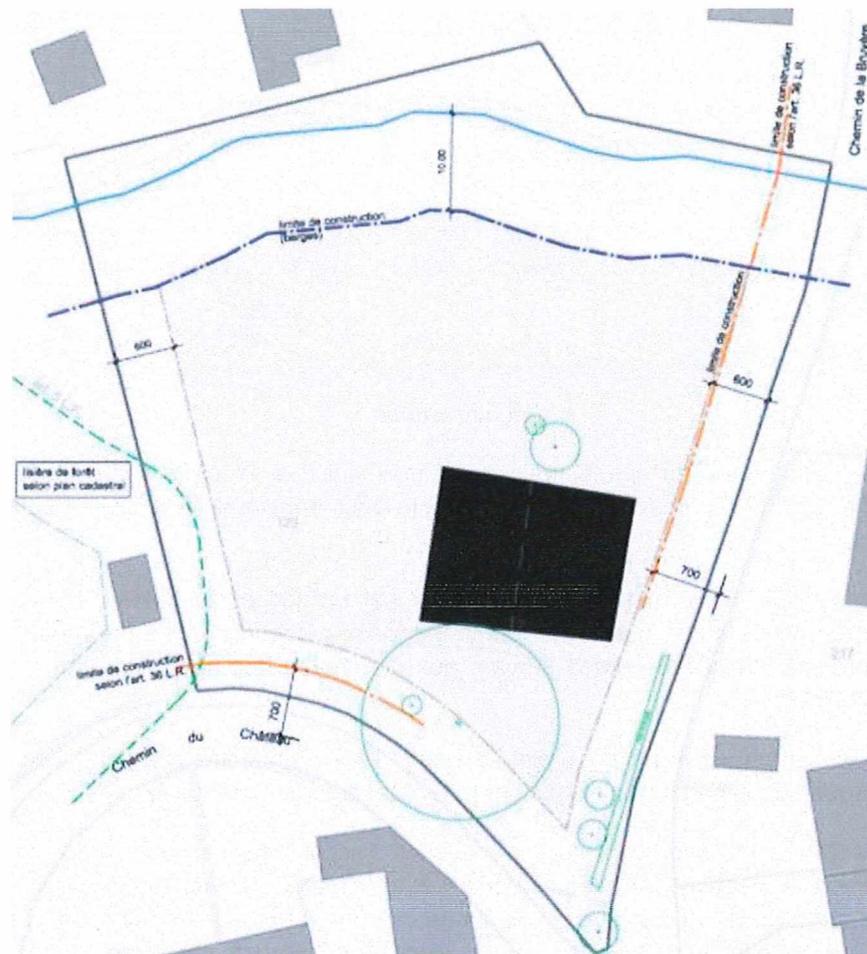


En quelques mots, il s'agit de rénover et d'agrandir le remarquable bâtiment de l'avenue du Château 17 et d'aménager la parcelle pour atteindre plusieurs objectifs. Les modifications du patrimoine construit visent principalement à améliorer l'offre liée à l'enfance dans le quartier (agrandissement d'une crèche-garderie, création d'une UAPE et maintien d'un jardin d'enfants) tout en permettant la coexistence harmonieuse des autres activités permises dans le bâtiment, comme la salle polyvalente à usage socio-culturel. Les modifications du reste de la parcelle ont pour but de créer sur le terrain des jeux, des jardins familiaux et des cheminements tenant compte de la future remise à ciel ouvert du ruisseau de Broye passant par la parcelle.

Les dicastères *Urbanisme et Travaux* et *Bâtiment et Environnement* sont liés jusqu'au concours, ensuite *Bâtiment et Environnement* prend la suite des opérations. Le dicastère *Sécurité Sociale* est impliqué dans le projet à travers l'utilisation du bâtiment par ses services. Le dicastère *Finances et Cultes* est enfin naturellement impliqué de par le coût du préavis, non seulement pour les travaux mais aussi à cause du coût des nouvelles structures de service mises en place.

Le préavis s'inscrit dans le chapitre du programme de législature visant à augmenter l'offre pour la petite enfance et y répondre, mais également dans une optique plus large avec des aménagements extérieurs, des jardins familiaux, un parc s'inscrivant dans la renaturation du ruisseau de Broye, un affluent de la Mèbre, dont il est question depuis deux législatures – un projet en ce sens existait déjà en 1994. Il s'agit donc d'une vision d'ensemble.

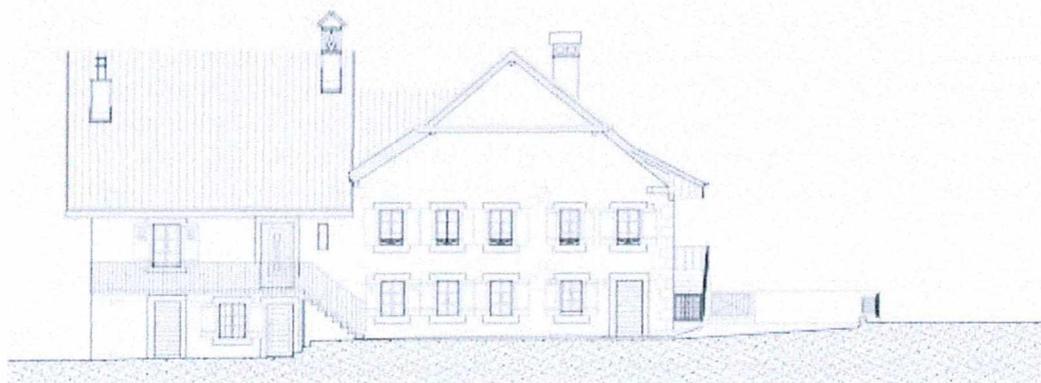
La garderie existe depuis 2003. La salle de concert a une capacité de 70 personnes. Le bâtiment de l'avenue du Château 17 est un élément stratégique du quartier, c'est un site en devenir impliquant une attention particulière en termes d'architecture. Le bâtiment est très vétuste, une commission en charge de la garderie a déjà répété qu'il fallait réagir, que la place pour les poussettes en bas n'était pas pratique, etc.



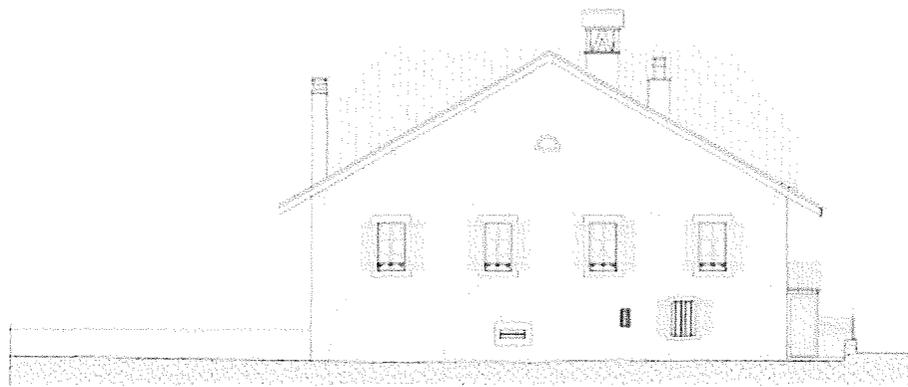
Limite des zones constructibles selon ruisseau de Broye (en bleu) et les limites du terrain.

La renaturation du ruisseau de Broye, canalisé après-guerre, implique des contraintes ; les constructions doivent être à 10m de la rivière ce qui limite l'espace constructible de la parcelle. Elles doivent aussi être à 6m de la forêt (voir illustration ci-dessus).

Le bâtiment remonte au XIXe siècle, il comporte deux corps et une très belle cave voutée, ainsi que des locaux technique au rez inférieur. La grange sert de salle (jardin d'enfant) mais son utilisation est pénible parce qu'il faut tout ranger à chaque fin de journée. A l'étage, en forme de L, on trouve des garderies, cuisine, salle de jeux etc.



Façade Sud



Façade Ouest

Il faut construire pour mettre au norme mais aussi maintenir les 17 enfants sur place. L'idée est probablement de construire un second bâtiment à côté pour transférer les activités puis rénover le bâtiment historique.

Le projet dépassant les 350'000 francs, il faut passer par un concours. 200'000 francs du préavis servent à mettre en place le concours. Une fois le mandataire connu, on peut se mettre à l'ouvrage sans nouveau préavis, 1'100'000 France servant aux honoraires des spécialistes et au préavis de réalisation (crédit d'étude).

Les phases de concours suivies d'un projet relèvent d'une démarche classique comme pour le Censuy. Ne manque que le crédit d'ouvrage pour la réalisation proprement dite.

Du point de vue de l'enfance, on exploite les capacités d'accueil au maximum mais les Tournesols sont petits, la structure comporte 2 classes « bébé » et « trotteur », des enfants de 2 ans et demi pré-Harmos. On essaiera de les garder aux Globe-Trotteurs ou à la Farandole, mais ce n'est pas simple avec des changements d'équipe éducative, réadmission, le problème de parents avec 2 enfants...

Dans le quartier nord/nord-est, on manque d'offre parascolaire jusqu'à des âges pré-scolaires ainsi que de places de crèche. 27 places de plus auraient un effet domino sur les autres structures. Il y a beaucoup d'attentes de la population sur la rénovation, l'accueil jeunesse, et le projet sera financé en partie par le fonds de rénovation de 4.5 millions.

QUESTIONS DE LA COMMISSION & RÉPONSES DE LA MUNICIPALITÉ

- **A quoi correspond la "note 3" du bâtiment?**

Les notes varient de 1, contribution majeure au patrimoine, à 7 ou 8 à démolir d'urgence! Ici, la note 3 correspond à "intéressant" à l'inventaire des bâtiments, c'est de compétence communale selon la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR). Il y a quelques notes 2 sur la commune, comme la façade de la Ferme des Tilleuls, et cette note est de compétence cantonale pour ce qui est des travaux en rapport. Pour revenir au bâtiment de Château 17, la cave voûtée est aussi répertoriée dans un guide vaudois sur les constructions notables, et même si elle est dans un triste état actuellement elle est à rénover si possible. L'enveloppe extérieure du bâtiment est bonne, le toit ok.

- **Pourquoi ne pas tout démolir et reconstruire?**

Outre que cela ne correspondrait pas au respect du patrimoine tel que défini dans la note attribuée au bâtiment, démolir pour reconstruire coûterait de une fois et demie à deux fois plus cher.

- **L'isolation des murs est-elle prévue?**

La rénovation complète du bâtiment doit l'amener au respect des normes actuelles. Le choix entre isolation intérieure ou extérieure n'a pas encore été fait, mais l'isolation est prévue dans le cadre d'un travail de qualité.

- **Peut-on imaginer faire un plancher à mi-hauteur de la salle de concert, très haute de plafond, pour créer ainsi un étage et loger les enfants pendant les travaux?**

La salle de concert est dévolue aux concerts. Le résultat du concours d'architecture et du projet d'étude détermineront comment les étapes se déroulent, maintenant on est vague par rapport à ce genre de détails.

- **A-t-on évalué les besoins en crèches par quartier? Cet agrandissement bénéficie-t-il au quartier?**

Les besoins évoluent vite et dans les deux sens: il peut y avoir un vieillissement de la population d'un quartier, ou au contraire un rajeunissement avec l'installation de nouvelles familles. Renens est partagé en quatre zones, et les besoins de chaque zone ont été évalués entre autre grâce aux listes d'attente tenues pour les structures d'accueil, mais ces chiffres ne représentent que la pointe de l'iceberg car tout le monde ne s'y inscrit pas.

Le découpage en sections a ses limites. Renens reste petit en termes de temps de déplacement: compte tenu de la taille de la commune, tout est à moins de 2,5 km. Le projet ne recouvre d'ailleurs pas qu'à la garde d'enfant, car la salle assure une cohésion sociale du quartier: fêtes d'anniversaire, jeu de cartes... Les gens se croisent, les parents se reconnaissent.

- **A-t-on chiffré au préalable les coûts en personnel, charges, EPT pour passer de 17 à 68 places?**

Par chance on a déjà en place ici la structure qui coûte le plus cher, l'accueil des bébés, car il faut légalement une éducatrice pour 5 bébés, en réalité une et demie en tenant compte des horaires et des indisponibilités. Il faudra doubler les effectifs en accueil préscolaire, renforcer l'équipe parascolaire avec 3 éducatrices, rajouter un chef d'équipe, et augmenter le taux d'activité de la direction de 0,4 à 0,8 EPT. Les charges en personnel représentent 80% des coûts de ce genre de structure. Des chiffres plus précis seront donnés dans le prochain préavis. De plus, les communes exercent une pression au niveau du canton pour qu'il augmente sa participation. 45-46% des frais seulement sont couverts par les parents à Renens, le reste pris en charge par la commune, mais il est clair que ce taux doit augmenter parce que les communes ne peuvent pas tout assumer.

- **Que vont devenir les jardins familiaux?**

Ils suivront les résultats du concours! A part la limite du ruisseau, on ne sait pas exactement quelles seront les contraintes sur leur nouvelle surface ou la taille des parcelles. S'il y a bien une liste d'attente aussi pour les jardins familiaux, elle ne se compare pas à celle de la petite enfance...

- **Que signifient les honoraires pour des "experts" dans le budget du concours?**

C'est une somme à disposition s'il y a besoin d'expertise supplémentaire selon certains projets présentés. Par exemple si un projet évoque l'idée d'enterrer profondément un nouveau bâtiment alors il faudra procéder à des études géologiques du site pour voir quelle est la qualité du sous-sol, etc. Cet argent ne sera donc pas forcément dépensé, il dépend des projets.

- **Que signifie la somme de 7000.- pour des imprévus dans le concours?**

L'incertitude est liée au nombre d'offres rentrées. Chacune donne le droit à une indemnisation liée au travail d'un bureau d'architecte pour préparer son dossier, les montants à déboursés dépendent donc de la quantité de candidats. Lausanne a battu des records avec un concours d'architecte sur la Rue Centrale mais ici le projet est moins ambitieux donc on s'attend à un plus petit nombre de propositions. On en vise environ 40.

- **Pourquoi payer 30'000.- séparément pour un paysagiste?**

Le terrain est particulier, en pente, et requiert l'intervention de spécialistes, par exemple pour déterminer s'il serait possible d'installer des jardins en paliers. Un paysagiste sait évaluer ce genre de choses, préparer un projet avec une vraie promenade et des jardins. Les bureaux d'architecte n'ont pas forcément ces compétences. Cette offre est à un niveau qui permet de proposer le travail en gré-à-gré. Le concours d'architecture ne concerne donc pas l'aménagement des jardins.

- **Pourrait-on "panacher" différents projets du concours pour obtenir quelque chose de différent? Par exemple, telle offre est excellente pour la rénovation du bâtiment mais telle autre propose un nouveau bâtiment bien pensé donc on prend le meilleur de plusieurs projets...**

Procéder ainsi serait une dérogation au règlement du concours. Il doit y avoir un lauréat pour l'ensemble. Dans la loi sur l'attribution des marchés publics, le concours correspond à l'attribution d'un mandat. Il arrive cependant, lorsqu'un petit cabinet d'architecte remporte un projet, qu'il s'allie à un autre pour établir le projet d'étude détaillé parce qu'il n'a pas les forces pour le faire ; mais c'est au cas-par-cas et cela ne concerne pas l'attribution du prix.

- **Est-il viable de garder les enfants à côté du chantier (bruit, poussière, dangers...) ?
Pourront-ils seulement aller dans le jardin, ou ce qu'il en restera durant les travaux? Cette approche visant à poursuivre l'activité d'accueil pendant les rénovations est-elle viable?**

C'est demandé au concours, les architectes doivent trouver un moyen de tenir compte de ces contraintes. On est attentifs à cet aspect mais pas de certitude à 100%, d'autant plus qu'on n'a pas la réserve pour allouer les enfants à d'autres centres de garde pendant la durée des travaux. Cet aspect nous inquiète effectivement. Si on réalise qu'on n'y arrivera pas alors la solution sera sans doute d'aller plus vite pour minimiser la durée des perturbations. Les travaux ne commenceront pas tant qu'on aura des incertitudes sur ce point.

- **Ne pourrait-on pas utiliser des locaux vides à la Croisée dans ce cas de figure?**

La Municipalité répond en substance « C'est la question qu'il ne fallait pas poser! »

DÉLIBÉRATION ET CONCLUSION

La commission se réjouit qu'on valorise le patrimoine communal tout en renforçant l'accueil de la petite enfance. Les inquiétudes principales ont trait au maintien des structures d'accueil pendant la durée des travaux (avec les dangers et les nuisances afférents : bruits, poussière).

La commission émet un Vœu: elle souhaite que l'isolation thermique et phonique de la Grange soit prise en compte dans le projet.

Les conclusions sont approuvées à l'unanimité.

SIGNATURES DES COMMISSAIRES

Dominique Perret

Nathalie Jaccard

Richard Neal

Silvio Torriani

Anton Chatelan

Conchita Neet-Sarqueda

Mohammed Eareby

Stéphane Montabert (président-rapporteur)

