

Préavis N° 10 - 2018 **au Conseil communal**

sollicitant

l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 214'000.- destiné aux études et aux travaux urgents pour la remise en état partielle du collège de Mont-Goulin (1^{ère} étape)

Date proposée pour la séance de la Commission :

Le 3 septembre 2018 à 20h00 au Collège de Mont-Goulin, salle des Maîtres

Délégué de la Municipalité : Maurizio Mattia

Prilly, le 20 août 2018

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le collège de Mont-Goulin a été construit en 1962 et a subi une importante rénovation en 1993. Le bâtiment construit avec une structure béton typique des années 60 est sujet à des dommages dus à la carbonatation des fers à béton. En effet, les fers datant de cette époque ont tendance à rouiller et à faire éclater le béton (dû à leur positionnement dans celui-ci), entraînant ainsi des problèmes d'infiltration d'eau et fragilisant la structure. Cependant, la construction du collège est conforme aux usages de l'époque. Le site ainsi que l'architecture du bâtiment amènent des complications supplémentaires d'entretien par rapport à d'autres collèges de construction plus simple et situés dans des lieux moins exposés aux intempéries. Les nombreuses façades contre terre ainsi que les toitures plates sont des points faibles de la construction.

Lors de la rénovation de 1993, une expertise par un bureau d'ingénieur conseil et des études avaient été menées pour déterminer les points problématiques du bâtiment et de la structure et éliminer les infiltrations d'eau. Les zones de carbonatation ont été réparées, les façades isolées et les toitures "terrasses" isolées et rénovées.

Depuis lors, une nette amélioration a été constatée à l'intérieur et la majorité des infiltrations ne sont pas réapparues. Cependant, l'étanchéité de certaines toitures "terrasses" semble avoir perdu de son efficacité, malgré les entretiens annuels mis en place avec une entreprise spécialisée, et des coulures sont constatées à certains endroits du bâtiment ainsi que des peintures dégradées. Ces dégâts pourraient également être expliqués par des complications au niveau des drains et des canalisations, qui se manifestent déjà par des refoulements et de l'eau stagnante au sol de certains locaux lors de fortes pluies, mais également par l'humidité apportée par les murs contre terre. Malgré des interventions régulières de curage et débouchage des canalisations des zones à complication, le problème a pris trop d'ampleur et doit être étudié et réparé dans sa globalité (diminution de la végétation, chemisage ou renforcement des drains et canalisation).

D'autres problèmes sont aussi à relever, notamment le décollement de plaques de faux-plafonds, la vétusté des luminaires dans les classes, le nombre insuffisant de luminaires dans les longs couloirs, et le système de chasses d'eau des sanitaires, actionné par un bouton au sol qui est obsolète, ce qui le rend très difficilement utilisable par les jeunes enfants qui fréquentent cet établissement. Quelques seuils d'entrée sont en très mauvais état et les grandes fenêtres métalliques des halls de distribution doivent être vérifiées car certains cadres ne semblent plus étanches. Les pavés de verre de la façade de la salle de gymnastique sont également abimés et une partie d'entre eux prennent l'eau.

De plus, il y a un souci récurrent de vandalisme à Mont-Goulin depuis plusieurs décennies. Avant la rénovation de 1993, de nombreux tags et des déprédations en tout genre autour du bâtiment étaient régulièrement constatés. Aujourd'hui, le vandalisme consiste principalement à casser les plaques de revêtement de la façade, mettant à jour l'isolation qui s'abîme petit à petit, ainsi que causer des dommages aux stores à lamelles, aux poubelles et aux horloges du collège. Pendant plusieurs années, les plaques ont été remplacées au fur et à mesure des dégâts, cependant, n'étant pas assez résistantes "aux casseurs", une autre solution doit être trouvée. Depuis environ deux ans, les plaques n'ont plus été réparées, attendant que des variantes de transformation ou rénovation soient étudiées. Dans ce laps de temps, d'autres projets et investissements ont été décidé comme étant prioritaire, ce qui a mis un frein au projet de Mont-Goulin.

Le service des Domaines & Bâtiments a recommencé à étudier ce collège afin de trouver des solutions de réparations adéquates, durables et pour échelonner dans le temps les travaux les plus urgents. Il est nécessaire de traiter en premier lieu les problèmes extérieurs pour ensuite s'occuper de l'intérieur du bâtiment, en trouvant les causes de ces différents maux. Les interventions devront se faire par étapes en permettant une exploitation continue du collège.

Certaines prospections et sondages sont indispensables afin de comprendre et vérifier l'état de la base du bâtiment. Premièrement, un contrôle de tous les drains et de toutes les canalisations, par des passages de caméras, est indispensable. Etant donné la complexité du bâtiment, qui est construit en étages, d'importantes surfaces de façades sont enterrées et un bon fonctionnement des drains est essentiel pour assurer la longévité du collège.

De plus, la végétation alentours a déjà bien endommagé plusieurs canalisations provoquant ainsi des dégâts d'eau à l'intérieur. La réparation des évacuations est primordiale avant tout autre intervention et permettra ainsi de régler un certain nombre de problèmes intérieurs. Une étude pour la mise en séparatif du système serait judicieuse à ce stade, car l'obligation légale d'effectuer ces travaux ne va pas tarder et nous pourrions profiter du chantier d'assainissement pour répondre directement à cette demande.

En parallèle, il est aussi prévu une étude sur les aménagements extérieurs, afin de déterminer quels types de végétation sont propices à être conservés par rapport à d'autres qui devraient être enlevés afin de préserver les bâtiments de dégâts supplémentaires dans le temps.

Des sondages d'étanchéité des terrasses et des toitures doivent également être réalisés pour vérifier leur état et afin de détecter les emplacements où l'eau peut éventuellement s'infiltrer, ainsi qu'un suivi des fluctuations des taux d'humidité intérieure au niveau des murs contre terre et un rapport complémentaire sur l'état structurel du bâtiment.

Il est aussi urgent de remplacer les plaques de façade avec des matériaux plus solides afin d'éviter toute casse par des actes de vandalisme, ainsi qu'effectuer la réparation de nombreux stores à lamelles endommagés volontairement par des individus malveillants.

Dans un premier temps, il s'agira de remplacer uniquement les plaques cassées et d'envisager la possibilité de refaire toutes les façades dans un deuxième temps (rénovation de l'isolation et de l'étanchéité, remplacement de toutes les plaques par des plus résistantes, éventuellement dégagement des pieds de façades accessibles pour la pose d'une nouvelle étanchéité). Les nouvelles plaques qui seront posées à la place de celles cassées serviront de test quant à leur durabilité et à leur résistance aux actes de vandalisme.

A l'intérieur du bâtiment, la première étape consiste à sécuriser les éléments, tel que visser les plaques de faux-plafonds qui menacent de tomber ainsi que remplacer les luminaires qui donnent des signes de vétusté avancée et qui ne répondent plus aux normes en vigueur. Une solution provisoire et économiquement intéressante peut être mise en place dans les couloirs avec des luminaires de récupération, afin d'améliorer rapidement l'éclairage.

Les éléments cités ci-dessus ont été relevés également par les enseignant(e)s ainsi que certains parents d'élèves qui s'en sont plaints. L'état du collège de Mont-Goulin se dégrade de plus en plus et ils souhaitent que des travaux soient réalisés rapidement pour palier à ces problèmes, surtout en ce qui concerne la sécurité.

Pour pouvoir agir rapidement sur certains points de ce "désordre" constructif, nous avons décidé de fractionner en étapes les différents chantiers. Nous présenterons plusieurs préavis de demandes de crédits d'investissements pour le financement de tous ces travaux nécessaires pour ce site scolaire, ce qui nous donnera également la possibilité de continuer les études tout en commençant les réparations. Cette stratégie nous permettra de remettre en état progressivement ce collège, en faisant les opérations dans un ordre logique afin de ne pas péjorer les rénovations futures et sans omettre une vision d'ensemble.

1. Etat des lieux du bâtiment

Voir le rapport annexé au préavis.

2. Objet du préavis

Des travaux urgents doivent être entrepris dans les plus brefs délais et sont listés ci-après selon un ordre logique d'interventions.

- Sondages pour contrôler l'étanchéité des toitures et des terrasses.
- Inspection, curages et contrôles caméra de l'entier des canalisations et des drains du collège.
- Etude pour la remise en état et la mise en séparatif des canalisations EC et EU.
- Etude paysagiste pour déterminer quelle végétation peut rester aux alentours du bâtiment sans devenir une menace pour les canalisations, projet pour le réaménagement des bacs qui doivent être vidés.
- Complément à l'étude de 1992 de l'ingénieur civil pour un état des lieux actuel
- Remplacement des plaques cassées par des plaques plus résistantes qui pourront être démontées et remontées dans un futur proche pour remettre en état l'isolation, puis pour une rénovation complète de la façade dans un troisième temps.
- Réparation et/ou remplacement des stores endommagés.
- Sondage des bacs de végétation situés vers l'escalier public.
- Rénovation ponctuelle et indispensable du béton des escaliers publics.
- Remise en état de certains luminaires et ajouts de rails et luminaires de récupération dans les couloirs.
- Fixation mécanique des plaques de faux-plafonds qui se décollent dans les salles de classe.

Selon les résultats des différentes études et sondages qui vont être menés, une deuxième demande de crédit d'investissement sera envoyée à court terme pour les travaux suivants (Degré d'urgence I selon rapport annexe):

- Assainissement des conduites, des drains et des canalisations diverses, mise en séparatif.
- Réaménagement des deux bacs suite à l'abattage des arbres et aux sondages d'étanchéité.
- Remise en état de l'étanchéité des toitures et terrasses, ainsi que du bas des façades vers les plaques cassées et des seuils d'entrées.
- Révision des fenêtres, contrôle de leur étanchéité, remplacement des éléments défectueux.
- Changement des cuvettes et système de chasse, rénovation des robinetteries et urinoirs, remplacement de la nourrice obsolète dans les vestiaires de la salle de gymnastique.
- Réparation des pavés de verre endommagés des fenêtres de la salle de gymnastique.

Il n'est pas possible de chiffrer précisément à ce jour l'entier de ces travaux de remise en état sans avoir le résultat des études ci-dessus et sans analyses plus précises qui vont encore être faites par nos soins.

Des demandes de crédit d'investissement pour la suite des rénovations indispensables seront échelonnées dans le temps, au fur et à mesure et selon le degré d'urgence et de dégradations des éléments.

Le rapport annexé et le devis général sera mis à jour et affiné dès que les expertises nécessaires au chiffrage auront été menées et des offres demandées aux entreprises.

3. Coûts d'investissement

Les coûts sont estimatifs mais basés pour la plupart sur au minimum une demande d'offre retournée.

Installations de chantier	3'000.00
Sondages étanchéité terrasses et toitures	4'000.00
Inspection, curage et contrôle caméras des canalisations	40'000.00
Etude pour remise en état des canalisations et passage en séparatif	11'500.00
Etude paysagiste aménagements extérieurs (avant-projet, projet et documents pour exécution)	15'000.00
Etude ingénieur civil	12'000.00
Remplacement des plaques de façade cassées	50'000.00
Réparation et/ou remplacement des stores endommagés	18'000.00
Sondage des bacs de végétation	5'500.00
Réparation partielle et provisoire de l'escalier public	5'000.00
Remise en état de certains luminaires et ajouts de luminaires provisoires couloirs (avec réserve contrôle OIBT)	20'000.00
Fixation mécanique des faux-plafonds	5'000.00
Divers et imprévus env. 5%	9'450.00
TOTAL HT	198'450.00
+ TVA 7.7 %	15'280.65
TOTAL TTC	213'730.65
Arrondi	214'000.00

4. Planning études et travaux

- **24 septembre 2018** : présentation du préavis au Conseil communal.
- **Dès octobre 2018** : travaux urgents, expertises et poursuite des études.
- **Vacances scolaires automne (9-20.10.2018)** : travaux urgents intérieurs
- **Mars 2019** : présentation du 2^{ème} préavis (pour l'entier des travaux degré d'urgence I du rapport annexé), suite aux résultats des études prévues dans le 1^{er} préavis.
- **Été 2019** : début des travaux degré d'urgence I échelonnés jusqu'en 2020.
- **Hiver 2020** : présentation du 3^{ème} préavis, études et travaux degré d'urgence II.

5. Incidences financières

La dépense de CHF 214'000.- TTC sera financée par la trésorerie courante ou l'emprunt.

La réalisation de cet investissement n'entraînera pas de charges de fonctionnement autres que les charges financières mentionnées ci-après.

L'investissement de CHF 214'000.- sera amorti sur une période de 10 ans par le compte 512.3312 «Bâtiments primaires» à raison de CHF 21'400.- par année. La charge d'intérêt, calculée au taux moyen des emprunts contractés par la Commune de Prilly, sera appliquée à la valeur résiduelle de l'investissement, par le compte 512.3905.

Conclusions

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 10-2018,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du présent préavis en vue de sa mise en œuvre;
2. de lui accorder pour cela un crédit d'investissement de CHF 214'000.-.
3. de financer cette dépense par la trésorerie courante, ou par l'emprunt si nécessaire
4. d'amortir cette dépense d'investissement sur une durée de 10 ans, à raison de CHF 21'400.- par année, par le compte 512.3312, dès l'année qui suit la fin des travaux;
5. de comptabiliser annuellement la charge d'intérêt dans le compte 512.3905;

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 20.08.2018.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire
adjointe

A. Gillièron

C. Keberlé Joyet

Annexes : un rapport
la synthèse financière

Préavis n° : 10-18

Description : Aux études et aux travaux urgents pour la remise en état partielle du collège de Mont-Goulin (1ère étape)

Données financières avant le vote du préavis			
Total des crédits votés de la législature :		Fr.	29'446'735.45
Total des recettes attendues		Fr.	16'761'415.00
Total des investissements nets		Fr.	12'685'320.45
Total des emprunts au :	Date 21.08.2018	Fr.	72'000'000.00
Plafond d'endettement au :	Date 21.11.2016	Fr.	93'000'000.00
Taux moyen des emprunts de la Ville au :	Date 31.12.2017 % 1.434		
Total des cautionnements :	Date 31.12.2017	Fr.	25'623'171.23
Plafond de cautionnement :	Date 21.11.2016	Fr.	46'500'000.00

Données de l'investissement			
Approbation du préavis par la Municipalité :	Date 20.08.2018		
Montant du crédit soumis à approbation:		Fr.	214'000.00
Approbation du préavis par le C.C. :	Date		
Montant des participations de tiers :		Fr.	0.00
Montant des subventions :		Fr.	0.00
Estimation du début des travaux :	Date Octobre 2018		
Estimation de la durée des travaux :	Durée		

Charges annuelles au budget de fonctionnement			
Dépenses d'amortissement :		Fr.	21'400.00
Durée de l'amortissement :	10 an(s)		
Dépenses de personnel additionnel :		Fr.	0.00
Autres dépenses de fonctionnement :		Fr.	0.00
Intérêts passifs calculés au taux moyen :		Fr.	3'100.00
Estimation des charges annuelles totales :		Fr.	24'500.00
		Fr.	0.00

Données comptables complémentaires			
<u>Comptes d'investissement</u>			
Dépenses d'investissement :	n° 512.5060.xx	n°	
Reprise d'amortissement :	n°	n°	
Recettes :	n°		
<u>Comptes de fonctionnement</u>			
Amortissement de la dépense d'investissement :	n° 512.331x	n°	
Imputation d'intérêts passifs :	n° 512.390x	n°	
<u>Comptes de bilan</u>			
Investissement du patrimoine administratif :	n° 9143.0	n°	