

Présidence :

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 57-2014

AU CONSEIL COMMUNAL

Crédit d'étude pour l'agrandissement et la mise en conformité du Centre technique communal (CTC)

Date proposée pour la séance de la Commission :

**Lundi 8 septembre 2014, à 19 h.00
Au Centre technique communal (CTC)**

25 août 2014

P R E A V I S No 57-2014

Crédit d'étude pour l'agrandissement et la mise en conformité
du Centre technique communal (CTC)

Renens, le 25 août 2014

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Préambule

Renens grandit et les nombreux plans de quartier à l'étude, projets en planification ou en réalisation sont autant d'exemples de cette évolution. La démarche "Renens en mouvement" a d'ailleurs été soutenue par le Conseil communal (préavis N° 26-2013) et vise à communiquer sur l'évolution de notre Ville. Pour faire face à ces changements et à la croissance de Renens, l'administration doit également s'adapter.

La thématique des besoins en matière de locaux pour les besoins de l'administration communale n'est pas nouvelle. Elle a fait l'objet du dépôt de différents préavis qui découlaient d'analyse des besoins. Le préavis initial N° 57-2008 Administration communale – Besoins en locaux supplémentaires relatait la situation générale en matière de locaux dans l'administration et autorisait notamment la Municipalité à louer des locaux pour la Direction Culture-Jeunesse-Sport. Les préavis suivants (90-2010 rue de Lausanne 25, 53-2014 Hôtel-de-Ville rue de Lausanne 35) ont permis de résoudre progressivement des besoins en surface de locaux ou en aménagements de bâtiments pour mieux répondre aux besoins du public et de l'administration.

Concernant le CTC, aucune mesure n'a été prise depuis l'acquisition de son bâtiment et le regroupement des différents services à la rue du Lac en 1994 (préavis N° 17-1994). En 2013, au vu en particulier des besoins en personnel liés à la réalisation du tram, aux plans de quartiers en cours ou à venir, et aux travaux importants sur des bâtiments communaux, le bâtiment a montré ses limites et la question de son extension s'est imposée. Par ailleurs, la réception du CTC doit permettre de répondre de façon moderne aux besoins d'information et de consultation de la population en mettant à la disposition du public les plans et autres documents relatifs aux mises à l'enquête dans de bonnes conditions, comme le demande la loi sur l'aménagement du territoire (LATC).

Dès lors, l'extension et la mise en conformité des surfaces de travail administratives du CTC sont nécessaires afin d'accueillir ses futurs collaborateurs et de mettre ce bâtiment en conformité technique et énergétique 20 ans après sa première rénovation.

C'est ainsi que la Municipalité a décidé le 28 juin 2013 d'organiser un concours d'architecture sur invitation et d'informer le Conseil sur le résultat de ce concours.

Ce préavis a pour but de demander le crédit d'étude pour mener ce projet jusqu'à la mise à l'enquête et au retour des soumissions. Le crédit d'ouvrage fera l'objet d'un préavis subséquent.



Perspective du futur CTC depuis la rue du Lac

1. Contexte

Les projets en faveur de la population rennaise sont très nombreux, comme par exemple (pour ne citer qu'eux) :

- Accompagnement du projet du tram Renens-Flon et suivi de sa réalisation
- Mise en œuvre du Schéma Directeur intercommunal de Malley
- Suivi des chantiers à la Gare de Renens (réaménagements routiers, infrastructures CFF et Passerelle Rayon vert)
- Réalisation du collège du Censuy
- Transformation de la Ferme des Tilleuls
- Planification et transformation de la Grange
- Modernisation du réseau routier et des collecteurs, avec leur mise en séparatif selon le PGEE
- Réaménagement des parcs publics
- Rénovation et mise en conformité des bâtiments communaux et des écoles
- Planification du quartier de la Savonnerie
- Mise en double sens du 14-Avril
- Etude du Plan directeur intercommunal et du Plan général d'affectation (PGA) à la suite.

Sans compter les projets privés comme La Croisée ou le futur projet de Saugiaz-Avenir, projets qui ont nécessité aussi un travail de nos services techniques (très conséquent pour le premier cité, avec élaboration d'un PQ, moindre pour le second bien sûr, mais néanmoins significatif).

La surface utile principale de plancher du CTC, selon la norme SIA 418, est de 204 m² pour les 19 collaborateurs travaillant au rez-de-chaussée, soit un rapport de 10,70 m²/pers. Pour le premier étage, la surface utile principale est de 154,60 m² pour 12 collaborateurs soit 12,90 m²/pers.

Ces chiffres démontrent qu'il n'y a plus de possibilité d'augmenter le nombre de collaborateurs dans la structure de l'édifice actuel. Les trois derniers postes de travail ont été créés au début de l'été 2014 dans le pavillon de la cour du CTC, utilisé jusqu'ici comme local de stockage.

Consciente de cette situation, la Municipalité avait porté un premier montant au plan des investissements 2013-2017 afin de marquer sa volonté de résoudre cette pénurie de place.

2. Situation et procédure

Le bâtiment du Centre technique communal (CTC) se situe à la rue du Lac 14, parcelle n° 986, contiguë à la zone sportive du Censuy. Ce bâtiment, construit dans les années 30, a été acquis par la Commune en 1994 afin d'y transférer les services techniques communaux qui étaient hébergés en partie à la Direction des écoles de Verdeaux et à la rue de Lausanne 35. Il se compose d'un corps principal donnant sur la rue du Lac, qui était dès l'origine dédié à l'administration, et d'une partie arrière dédiée à la production et éclairée par des sheds.

Le CTC regroupe actuellement 4 services : le service Environnement-Maintenance, le service Bâtiments-Domains, le service de l'Urbanisme et le service des Travaux.

Depuis la création du CTC en 1994, le nombre de postes de travail a augmenté de façon significative. Sur les 101 collaborateurs rattachés au CTC aujourd'hui, les postes de bureau sont au nombre de 31 alors qu'ils étaient 13 il y a 20 ans (v. annexe). Cette augmentation a pu être gérée par une série de subdivisions de locaux existants et de modifications de salles de réunion en places de travail. Actuellement, certaines places de travail, dans des locaux borgnes, ne sont pas conformes aux normes en vigueur et doivent être déplacées.

Diverses alternatives ont alors été étudiées, comme par exemple :

- Le déplacement d'une partie des places de travail, voire d'un service complet, dans des locaux disponibles de l'administration (Rue de Lausanne 35) ou du patrimoine communal (annexe des Tilleuls). Cette solution représenterait un retour en arrière et éclaterait les activités du CTC alors qu'elles trouvent aujourd'hui des synergies intéressantes à être regroupées. Par ailleurs, elle nécessiterait aussi l'engagement de ressources humaines supplémentaires, le secrétariat étant centralisé.
- Location au prix du marché de locaux disponibles en Ville de Renens. Les désavantages, outre le prix actuel des surfaces, sont les mêmes que décrit auparavant.
- Création sur le site du CTC d'une annexe au bâtiment existant, sur le front de rue. Cette alternative a dû être écartée, le Coefficient au Sol (COS) étant déjà intégralement utilisé par la construction existante.
- Agrandissement en toiture sur le bâtiment existant, si possible en toiture des ateliers sis à l'arrière du bâtiment principal; ce scénario a semblé d'emblée le plus rationnel et a fait l'objet d'une première estimation financière avant une analyse plus poussée.

2.1 Stratégie, procédure et jugement

En vertu de la réglementation sur les marchés publics, l'attribution du mandat d'architecte relatif à l'étude a été soumise à une procédure sur invitation. Trois bureaux d'architecture ont été soigneusement sélectionnés que ce soit pour leur expertise dans l'agrandissement de bâtiments de type industriel, la qualité des projets qui ont été réalisés ou leur connaissance de l'environnement renanais. Dans ce but, le service de l'Urbanisme a organisé un concours sur invitation de projet, selon le règlement SIA 142, édition 2009.

Le collège d'experts, composé de représentants de la Municipalité, des services techniques communaux et d'experts externes, s'est réuni le 14 mai 2014 au CTC. Il est à relever que les trois projets issus du concours ont apporté d'autres solutions que celles envisagées de façon théorique initialement. Après délibération, le collège a recommandé à la Municipalité, qui est le maître de l'ouvrage, de confier le mandat pour la poursuite des études du bâtiment au bureau d'architecture Architram à Renens, lauréat du concours.

2.2 Avant-projet lauréat

Le projet lauréat démontre qu'une surélévation du bâtiment administratif et du corps intermédiaire suffit pour répondre aux besoins exprimés dans le cahier des charges et qu'il n'est pas nécessaire d'occuper la toiture arrière sur les ateliers. Le projet retenu a séduit le jury par sa cohérence et sa simplicité. En outre, il met en valeur la qualité de la façade sur rue du bâtiment existant.

Conscients des désagréments inhérents à des travaux dans un bâtiment en activité, le projet recourt à une construction rapide de caissons préfabriqués en bois. Préalablement, un nouvel ascenseur sera construit à côté de la cage d'escalier existante. Le positionnement de cet ascenseur permet de résoudre la problématique du demi-niveau à l'entrée du bâtiment et de desservir tous les étages de plain-pied.

La partie centrale du bâtiment est réaménagée en prolongeant à l'étage l'espace entre les deux ailes de bureaux. Toutes les fonctions communes - salles d'exposition, de conférences, cafétéria - sont logées dans cette partie du bâtiment distinguant clairement les zones semi-publiques des zones plus privatives. L'étage additionnel absorbe le programme de bureaux supplémentaires. Ce volume, libre d'éléments porteurs, offre une grande flexibilité qui permet de répondre à toutes les options d'aménagements, du bureau individuel au bureau paysager ("open space").

Le projet est rationnel, compact et répond aux demandes fonctionnelles. La mise en œuvre apporte des réponses convaincantes.

3. Agrandissement

L'agrandissement prévoit la création de 15 postes de travail, dont 4 postes existants au rez à déplacer, 5 postes prévus à court terme et 6 postes de réserve, ainsi que de lieux de réunion.

Cette stratégie permet de réaffecter, au rez-de-chaussée, l'aile est au service Environnement-Maintenance et l'aile ouest au secrétariat. La réception pour le public se situera au centre des deux ailes, avec la salle de conférences principale. Les trois autres services, ainsi que des salles de réunion supplémentaires, seront répartis judicieusement entre le premier étage existant et l'extension au deuxième. La répartition fine des locaux se fera durant la période d'études du projet.

3.1 Estimations des honoraires pour l'étude de l'agrandissement du CTC

L'extension proposée, comprenant l'étage supplémentaire et l'agrandissement du niveau intermédiaire, représente une surface de 349 m² pour un volume SIA 416 de 1'200 m³.

Les interventions de réaménagement du rez-de-chaussée (ajout d'un sas, d'un ascenseur et modification de la réception) et de l'étage s'effectuent sur une surface de 207 m² pour un volume de 800 m³. La cour devant le CTC sera réaménagée sur sa totalité, soit 840 m².

Le montant des travaux pour l'agrandissement est estimé à environ CHF 1'800'000.- TTC (+/-20%) et les honoraires architectes et ingénieurs à environ CHF 602'500.- TTC, soit un montant total de CHF 2'402'500.- TTC. Le montant des honoraires architectes et ingénieurs peut être réparti comme suit :

Partie études (objet du présent préavis)	CHF 304'000.-
Partie travaux	CHF 298'500.-
Total honoraires estimés architectes et ingénieurs TTC	<u>CHF 602'500.-</u>

Pour la partie crédit d'étude, la proposition d'honoraires des différents mandataires a été établie sur la base d'un devis estimatif des travaux, base SIA 102, pour les phases de l'avant-projet jusqu'aux soumissions rentrées et permis de construire.

4. Mise en conformité du bâtiment

4.1 Diagnostic

Le résultat du concours a soulevé un certain nombre de questions relatives à l'état du bâtiment et au programme des travaux d'entretien devant être entrepris à moyen terme. Après étude, il s'avère qu'il est nécessaire de prendre en considération non seulement l'agrandissement prévu, mais également la mise en conformité de l'ensemble de l'édifice.

Trois objets à étudier ont été identifiés :

Mise en conformité du bâtiment administratif existant

Au niveau de l'isolation, comme au niveau des normes de sécurité incendie, le bâtiment actuel ne correspond plus aux normes légales en vigueur et nécessite une étude fine de façon à pouvoir opter pour la meilleure solution énergétique. Cette étude intégrera la partie administrative ainsi que la zone de "production" à l'arrière du bâtiment principal.

Réfection de la toiture des ateliers du CTC

La toiture actuelle des ateliers du CTC, composée de sheds, présente de grosses déficiences au niveau de l'étanchéité. En effet, plusieurs interventions ont eu lieu ces dernières années afin d'étancher certaines parties de la toiture.

Cette toiture n'avait pas été rénovée en 1994 dans un souci d'économie, mais il paraît nécessaire aujourd'hui d'étudier une rénovation de cette structure de façon économique. La question d'une toiture solaire photovoltaïque sera analysée durant les études.

Introduction du chauffage à distance (CAD)

Le CTC souhaite profiter de l'opportunité de l'arrivée du chauffage à distance à la rue du Lac pour diminuer sa consommation énergétique.

4.2 Estimations des honoraires pour la mise en conformité du bâtiment existant

Le montant des travaux pour la mise en conformité du bâtiment existant est estimé à environ CHF 900'000.- TTC (+/-20%) et les honoraires architectes et ingénieurs à environ CHF 303'000.- TTC, soit un montant total de CHF 1'203'000.- TTC. Le montant des honoraires architectes et ingénieurs peut être réparti comme suit :

Partie études (objet du présent préavis)	CHF 169'500.-
Partie travaux	CHF 133'500.-
Total honoraires estimés architectes et ingénieurs TTC	<u>CHF 303'000.-</u>

Pour la partie crédit d'étude, la proposition d'honoraires des différents mandataires a été établie sur la base d'un nombre d'heures estimatif maximal, pour les phases de l'avant-projet jusqu'aux soumissions rentrées et permis de construire.

5. Récapitulation des travaux et honoraires et calendrier prévisionnel

5.1 Récapitulation des travaux et honoraires estimés

Estimation travaux et honoraires agrandissement CTC	CHF 2'402'500.-
Estimation travaux et honoraires mise en conformité du bâtiment	<u>CHF 1'203'000.-</u>
Total des travaux et honoraires estimés TTC	<u>CHF 3'605'500.-</u>

Total des honoraires architectes et ingénieurs pour le crédit d'étude (objet du présent préavis) **CHF 473'500.- TTC** compris dans le décompte ci-dessus.

Tous les appels d'offres seront mis en soumission permettant ainsi de faire jouer la concurrence et d'obtenir les prix aux meilleures conditions du marché.

Le montant mis au Plan des investissements 2013-2017, adopté par la Municipalité le 13 septembre 2013, est nettement inférieur au devis actuel. Il se basait sur la variante de l'agrandissement en toiture sur les ateliers, variante non retenue finalement à l'issue du concours. Il n'intégrait donc pas la mise en conformité de l'ensemble du bâtiment existant.

La Municipalité est consciente des coûts estimatifs élevés des travaux à venir. Elle compte par conséquent bien utiliser le crédit d'étude pour trouver les pistes d'économie adéquates.

5.2 Calendrier prévisionnel

Les études seront conduites par le service de l'Urbanisme, en collaboration étroite avec le service Bâtiments-Domains jusqu'au préavis pour un crédit d'ouvrage. Il est prévu que celui-ci soit présenté au vote du Conseil communal en juin 2015.

Etudes relatives aux transformations	:	novembre 2014 / mars 2015
Vote du Conseil sur préavis 2 - crédit d'ouvrage	:	juin 2015
Travaux extension CTC / toiture ateliers	:	octobre 2015 / juillet 2016
Fin des travaux	:	automne 2016

6. Incidences financières

6.1 Dépenses déjà engagées

A ce jour, des dépenses pour les frais du concours ont déjà été engagées pour un montant total de CHF 49'422.30 TTC.

Ce montant a été financé dans le cadre du préavis n° 1, point 4 *"Le Conseil communal accorde à la Municipalité une autorisation générale pour ouvrir des comptes d'attente pour la comptabilisation de certains frais d'études qui ne pouvaient être prévus au budget de fonctionnement, ceci jusqu'à concurrence de Fr. 100'000.- au maximum par cas"*. Il a été enregistré dans le compte d'attente d'investissement n° 3400.5030.238 (compte de bilan n° 9140.238) "CTC - surélévation d'un étage, rénovation toiture et agrandissement".

6.2 Honoraires pour le concours et le crédit d'étude pour l'agrandissement et la mise en conformité du Centre technique communal (CTC)

Comme décrit au chapitre 5.1, le montant des honoraires pour le crédit d'étude se monte à CHF 473'500.- TTC (CHF 304'000.- relatif à l'agrandissement et CHF 169'500.- relatif à la mise en conformité). A cela s'ajoutent les dépenses déjà engagées pour le concours d'un montant de CHF 49'422.30 TTC. Ainsi, le montant total (concours et crédit d'étude) se monte à CHF 522'922.30, arrondi à **CHF 523'000.- TTC** à porter au compte n° 3400.5030.238.

6.3 Plan des investissements

Le plan des investissements 2014-2018 n'étant pas encore adopté par la Municipalité, les montants relatifs à l'agrandissement du CTC et à sa mise en conformité figurent au plan des investissements 2013-2017 comme suit : Section 3400 - Bâtiments du patrimoine administratif

- compte 3400.5030.238 "CTC - surélévation d'un étage, rénovation toiture et agrandissement", CHF 1'800'000.-
- compte 3400.5030.501 "CTC - chauffage à distance", CHF 150'000.-.

6.4 Coût du capital

Le coût du capital (amortissement + intérêts) représente un coût de fonctionnement annuel moyen d'environ CHF 26'586.- pendant 30 ans. Ce coût se décompose de la manière suivante : amortissements pour CHF 17'433.- (CHF 523'000.- divisés par 30 ans) et des intérêts pour CHF 9'153.- (CHF 523'000.- divisé par 2 et multiplié par un taux moyen de 3.5%).

Un fonds destiné à la rénovation des bâtiments communaux a été créé à fin 2013 pour un montant de CHF 4.5 millions. Lors de la réalisation de ces travaux, il sera difficile, voire dans certains cas impossible, de séparer comptablement les coûts d'agrandissement et de mise en

conformité (rénovation) du bâtiment. Ainsi, la Municipalité ne propose pas au Conseil communal de prélever dans le fonds de rénovation des bâtiments communaux pour cet objet.

6.5 Comptes de fonctionnement

Mis à part le coût du capital et l'amortissement, les honoraires pour le concours et le crédit d'étude pour l'agrandissement et la mise en conformité n'entraînent pas d'augmentation de charges liées au compte de fonctionnement (personnel et bâtiments).

7. Perspectives

Le projet d'agrandissement du CTC est le reflet de l'évolution de Renens d'une part; d'autre part, il se situe dans le périmètre du Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM), qui concentrera, dans un futur proche, une grande partie des modifications urbanistiques de Renens. Le nouveau CTC offrira des salles de réunion qui permettront une communication moderne et efficace entre les différents services; elles permettront aussi d'organiser des séances d'information pour les habitants sur les futurs projets liés au développement de la Ville et ceci de façon moderne et transparente.

Les études qui seront menées permettront également d'obtenir une construction exemplaire sur les plans économique, architectural et écologique.

La Municipalité est consciente des coûts élevés, à ce stade des estimations, pour cette extension et rénovation et elle fera son possible pour les rationaliser. Elle est toutefois persuadée d'investir pour l'avenir en anticipant du mieux possible les besoins de demain. Il y a 20 ans, le regroupement des services techniques dans un grand bâtiment rénové suivait la même logique. Renens ne connaissait pas encore la dynamique liée à la politique des agglomérations et qui est en œuvre aujourd'hui. C'est donc dans la même vision d'avenir que l'extension actuelle est planifiée.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis N° 57-2014 de la Municipalité du 25 août 2014,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ALLOUE à cet effet à la Municipalité un crédit de CHF 523'000.- TTC pour financer les études permettant de chiffrer les coûts pour l'agrandissement et la mise en conformité du Centre technique communal (CTC).

Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif, sous le compte 3400.5030.238 "CTC - surélévation d'un étage, rénovation, rénovation toiture et agrandissement + CAD".

Cette dépense sera amortie en 30 ans, selon l'article 17b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour au 1^{er} juillet 2006) sur la comptabilité des communes.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 août 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Nicolas SERVAGEON

8. Annexe

Évolution postes de travail CTC

Membres de la Municipalité concernés :

Mme Tinetta Maystre
M. Jean-Marc Dupuis
M. Jean-François Clément

EFFECTIF DU BATIMENT DU CTC

	1997	1998	2002	2005	2009	2014	
Urbanisme-Travaux							
Municipale			1	1	1	1	Bovier / Maystre
Travaux							
Chef de service	1	1	1	1		1	Buffat / Sarda
Ingénieur civil					1	1	Wiesmann / Matas-Montejo
Dessinateur GC	1	1	1	1	1	1	Gagnebin / Cartier
Dessinateur géomètre					1	1	Prada/ Gandillon
Chef de Projet Gare					1	1	Grütter
Urbanisme							
Chef de service	1					1	Pensini / Hofstetter
Architecte/Adjoint	1			1	1	1	Borgeaud / Hofstetter / de Almeida
Police constructions	1	1	1	1	1	1	Jomini / Thiémard / Castro / Merz
Urbanisme						1	Süess
Juriste						1	Jaton
Dessinateur SIT			1			1	Rod / Guitton
Stagiaire					1	1	Stagiaire urbaniste
Bâtiments-Environ.							
Municipal							Perreten / Dupuis
Environnement-M..							
Chef de service	1	1	1	1		1	Dutoit / Peneveyre
Chef d'équipe 1	1	1	1	1	1	1	Masson / Bruschi
Chef jardinier 1	1	1	1	1	1	1	AP / Leiser / Pelletier
Chef jardinier 2						1	Reymond B
Chef maintenance	1	1	1	1	1	1	Zahner / Corronca
Resp. env.					1	1	Schweingruber
Recycleurs						2	2 postes
Bâtiments-Domains							
Chef de service		1	1	1	1	1	JDB / MHe / Lombardet
Adjoint bâtiment		1	1	1	1	1	Bourgeois
Dessinateur b.	1	1	2	1	1	1	Toth / Rado
Resp. concierges				1	1	1	Perrin
Agent d'expl.						1	di Girolamo
Administration							
Cheffe de bureau		1	1	1	1	1	Cupaiolo
Secrétaire		1	1	1	1	1	Suligoj
Secrétaire	1	1	1		1	1	Viande
Secrétaire	1	1	1	1	1	1	Meister
Secrétaire				1	1	1	Romon
Comptabilité				1	1	1	Jaccoud
Réception	1	1	1	1	1	2	Ritter / Escasain
Apprenti		1	1	1	1	1	Pires
Total personnes/places	13	16	19	20	24	35	

NB

1) Ce tableau indique l'effectif rattaché directement au bâtiment du CTC. Il est à noter que la totalité du personnel au 1er août 2014 est de 103 personnes directement liées au CTC dont 35 à l'administratif, 30 aux ateliers (mécaniciens, menuisiers, peintres et machinistes) ainsi que 38 concierges et employés de voirie.

2) La structure des services indiquée correspond à l'actuelle, qui est le résultat de diverses réorganisations de structures au cours des ans.