

P R E A V I S No 38-2013

Hôtel-de-Ville, bâtiment administratif rue de Lausanne 35, installation d'un ascenseur et aménagements intérieurs divers

Renens, le 26 août 2013/AL/JCB/ac

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal la demande de crédit pour l'installation d'un ascenseur et les travaux d'aménagements intérieurs divers dans l'immeuble administratif de la rue de Lausanne 35.

Préambule

Les bâtiments sis à la rue de Lausanne 33 et 35 furent construits respectivement en 1904 et 1907. A l'origine ces bâtiments abritaient des classes d'école et des appartements de fonction.

A partir de 1953, date de la construction du Collège du Verdeaux, les salles de classe furent peu à peu transformées en locaux administratifs à l'usage de la commune. Au fil des ans, de nombreuses transformations furent effectuées; les derniers travaux conséquents datent de 1997, il s'agit de la réfection des façades, de la toiture et du remplacement des fenêtres.

De plus, en 2012 l'entier des locaux du 1^{er} étage fut aménagé de manière à répondre aux besoins du Service de la population.

Le bâtiment de la rue de Lausanne 35 abrite actuellement le Service informatique, le Service de la population et la Direction de la PolOuest.

A l'automne 2013, PolOuest déménagera dans de nouveaux locaux à Prilly libérant ainsi un étage et demi plus une grande partie du sous-sol. Seul un poste de ville sera conservé occupant la moitié du rez-de-chaussée existant.

Ce départ permettra une réaffectation partielle des surfaces du bâtiment, avec le retour du SDOL, et surtout l'installation d'un ascenseur rendu irréalizable jusqu'ici en raison d'un manque de place à disposition. Le programme des travaux tel que défini par la Municipalité est le suivant :

- Installation d'un ascenseur permettant l'accessibilité des locaux aux visiteurs et au personnel à mobilité réduite.
- Mise aux normes incendie en vigueur du bâtiment.
- Réaménagement partiel du sous-sol.
- Réaménagement d'un poste de ville au rez-de-chaussée.
- Réaménagement léger du 2^{ème} étage pour accueillir les bureaux du SDOL.
- Déplacement du centre de calcul informatique du 3^{ème} étage au sous-sol.
- Réaménagement partiel des locaux du Service informatique au 3^{ème} étage.

Ce préavis répond d'une part à la politique voulue par la Municipalité depuis un certain nombre d'années, développée dans le cadre du préavis No 57-2008 – Administration communale – Besoins en locaux supplémentaires.

D'autre part, après la réalisation de l'ascenseur dans le bâtiment situé à la rue de Lausanne 25, ces travaux sont un nouvel élément dans la prise en compte du postulat Barraud, concernant l'accessibilité des handicapés dans les bâtiments de l'Administration.

Descriptif du projet

Ascenseur et normes incendie

Le hall de l'entrée existant côté parking sera agrandi permettant l'accès de plain-pied au futur ascenseur. Cette installation sera dimensionnée de manière à pouvoir accueillir les personnes à mobilité réduite utilisant une chaise roulante ainsi que les poussettes.

Les travaux seront aussi l'occasion d'adapter le bâtiment aux normes incendie actuelles. La cage d'escalier sera compartimentée au moyen de portes coupe-feu et une signalisation lumineuse sera installée. Cette mise aux normes est exigée par l'ECA.

Sous- sol

Les surfaces actuellement dévolues aux vestiaires de la police seront fortement réduites libérant un espace conséquent. Il est prévu d'y installer des locaux de rangement pour les différents services occupant le bâtiment et le SDOL.

De plus le centre de calcul informatique, actuellement au 3^{ème} étage sous les toits, y sera installé. Ceci permettra de libérer des surfaces de travail pour le Service informatique d'une part et de disposer d'un meilleur contrôle de la régulation de la température des locaux pour les armoires informatiques d'autre part, facteur important pour le bon fonctionnement de l'installation.

Rez-de-chaussée - Poste de ville

Un poste de ville d'une surface de 93 m² sera réaménagé dans les locaux de l'aile Ouest du bâtiment. Un local d'audition y sera créé ainsi qu'une réception offrant un accueil convivial au public. Les équipements actuels (radios, central téléphonique...) seront conservés pour le fonctionnement du poste de ville. Les garages existants continueront à abriter les véhicules de service. Une convention particulière sera établie avec PoOuest.

Le poste de ville aura une entrée distincte et l'accueil du public se fera dans une réception séparée du couloir.

1^{er} étage- Service de la population (SPOP)

Les locaux actuellement occupés par le SPOP ont été entièrement réaménagés en 2012, améliorant ainsi la qualité de l'accueil au public et offrant de meilleures conditions de travail au personnel communal. Ils ne seront donc pas touchés hormis la zone concernée par l'installation de l'ascenseur.

Un WC pouvant accueillir les handicapés sera aménagé à cet étage, à proximité de l'ascenseur. Une table à langer sera également mise à disposition des parents se rendant au SPOP avec leurs enfants et patientant à la salle d'attente.

L'installation d'un ascenseur dans un bâtiment public est pleinement justifiée pour différentes raisons.

Pour le Service de la population, il sera ainsi possible de s'y rendre en ayant un handicap de marche ou en devant se déplacer en fauteuil roulant par exemple.

L'accès pour les personnes ayant un enfant et une poussette sera aussi facilité.

Cette démarche dans un bâtiment administratif est aussi importante vis-à-vis du personnel qui, quel que soit un éventuel handicap, pourra accéder à un poste de travail ou pourra continuer à aller travailler.

2^{ème} étage - Schéma directeur ouest lausannois (SDOL)

A l'annonce du départ de la PoOuest, le groupe Bâtiments et la Municipalité ont réfléchi aux utilisations possibles des locaux libérés, dans l'optique à la fois de se laisser une marge de développement possible à l'interne, mais aussi de garantir une rentrée financière. Suite à la demande du SDOL, c'est cette option qui a été retenue par la Municipalité.

A sa création en 2003, le bureau du SDOL a occupé déjà des locaux dans cet immeuble. Le SDOL est lié spécifiquement à la commune de Renens, mandatée dans le cadre de la convention de départ par les 8 autres communes pour créer le bureau du SDOL. Dans ce cadre, les liens sont étroits avec les services des finances et du personnel en particulier, sans parler des liens politiques (présidence du SDOL).

En 2008, le SDOL a déménagé sur le site de Perrelet, en lien avec la création des Schémas Directeurs Nord, Est et de Morges ainsi que du bureau du PALM. Les locaux situés sur le site de Perrelet, libérés par les tl, se sont remplis rapidement. Le bureau du SDOL a vu lui aussi augmenter progressivement ses effectifs; il est constitué en automne 2013 de 7.2 EPT et de 11 collaborateurs.

Les locaux libérés par PolOuest permettent d'envisager le retour du SDOL dans des locaux réaménagés d'une manière légère mais permettant au personnel de travailler dans de meilleures conditions et d'envisager également un développement.

Le bureau du SDOL occupera au 2ème étage des bureaux d'une surface d'environ 205 m2 comprenant 8 bureaux, WC, hall, un petit local de rangement. Il disposera d'un local au sous-sol pour ses archives. Les travaux à effectuer à cet étage (Frs. 55.000) se limitent au remplacement des revêtements de sols, au rafraîchissement des murs et à la pose d'une nouvelle lustrerie, le percement d'une porte de communication constituant la seule modification de la structure des locaux.

Le montant du loyer a été fixé d'entente entre les partenaires à 190 frs/m2 (soit supérieur au loyer antérieur de PolOuest), pour tenir compte de l'évolution du marché, mais surtout de l'installation de l'ascenseur dans le bâtiment. Le loyer brut total sera de 240 frs/m2, incluant les charges et les frais de conciergerie. Le SDOL souhaitant disposer le plus rapidement possible de ses nouveaux locaux, il emménagera pratiquement dès le départ de la Police de l'Ouest. Une recette financière (Frs 50.000) de location est donc à prévoir dès fin 2013-début 2014.

3ème étage - Service informatique

Le transfert du centre de calcul au sous-sol libérera des surfaces de travail. Un espace ouvert sera créé dans l'aile Ouest de l'étage destiné à accueillir le personnel s'occupant de la hotline ainsi que les apprentis.

Une ouverture dans le mur reliant la partie Ouest de l'étage avec la zone centrale sera réalisée.

La création de l'ascenseur facilitera le transport de matériel et permettra la liaison avec le sous-sol où se situera le centre de calcul.

Devis des travaux

Le devis est basé sur les soumissions et les offres rentrées.

CFC	Description	Montants
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	fr. 127'200.00
111	Déblaiement, Préparation du terrain	
	<i>Travaux par entreprise spécialisée pour intervention ponctuelle dans les zones contenant des matériaux avec amiante (colle carrelages + faïences).</i>	fr. 10'000.00
112	Démolitions	
	<i>Démolition des cloisons selon projet, création des trémies d'ascenseur, étayages.</i>	fr. 60'000.00
	<i>Démolition cloisons aile nord-ouest pour création d'un open space pour les bureaux du Service informatique.</i>	fr. 3'000.00
113	Démontages	
	<i>Démontage des faux-plafonds et sols dans les zones d'intervention de la cage d'escalier.</i>	fr. 27'500.00
	<i>Démontage moquette aile nord-ouest et Service informatique.</i>	fr. 1'500.00
	<i>Ouverture de murs 2ème étage.</i>	fr. 2'500.00
	<i>Démontage cloisons et ouverture mur à Police.</i>	fr. 5'000.00
120	Protection, aménagements provisoires	
121	<i>Protections pendant les travaux des éléments à conserver.</i>	fr. 10'000.00
144	Chauffage/ ventilation	
	<i>Démontage des éléments à supprimer.</i>	fr. 1'200.00
145	Sanitaires	
	<i>Démontage des appareils sanitaires dans les cellules et ancienne zone cuisine.</i>	fr. 5'000.00
150	Adaptation du réseau	fr. 1'500.00
2	BATIMENT	
21	Gros œuvre 1	fr. 771'482.00
211	Travaux de maçonnerie	
211.000	Installation de chantier	
	<i>Matériel nécessaire durant les travaux pour l'entreprise de maçonnerie.</i>	fr. 5'000.00
211.400	Canalisation à l'intérieur du bâtiment	
	<i>Adaptation des conduites au sous-sol lors de la fouille pour la fosse d'ascenseur.</i>	fr. 6'500.00
211.500	Béton et béton armé / cage ascenseur	
	<i>Travaux de béton et béton armé pour création des trémies d'ascenseur, mur et ouverture dans mur porteur.</i>	fr. 90'000.00
211.600	Maçonnerie/ non porteurs	
	<i>Obturation d'anciens passages et rhabillage de murs existants.</i>	fr. 5'500.00
214	Construction en bois	
	<i>Chevêtre pour passage exutoire de fumée ascenseur.</i>	fr. 2'000.00

22	Gros œuvre 2	
221	Fenêtres, portes extérieures	
221.100	Fenêtres/ exutoire escalier	
	<i>Motorisation de la fenêtre de la cage d'escalier.</i>	fr. 2'000.00
221.500	Porte extérieure	
	<i>Porte automatique entrée de plain-pied.</i>	fr. 10'000.00
222	Ferblanterie	
	<i>Garniture sur le toit pour la sortie de ventilation de la cage d'ascenseur.</i>	fr. 2'000.00
225	Etanchéités	
	<i>Etanchéité coupe-feu pour les passages de murs et de dalles.</i>	fr. 10'000.00
23	Installations électriques	
	<i>Installations courant fort/courant faible adapté selon projet ascenseur. Fourniture d'une nouvelle lustrerie pour les halls de tous les étages ainsi que mise en conformité ECA, panneaux de secours.</i>	fr. 60'000.00
	<i>Etage rez (police).</i>	
	<i>Adaptation électrique + luminaires.</i>	fr. 5'000.00
	<i>Etage 3ème/Service informatique.</i>	
	<i>Adaptation électrique et nouveaux luminaires selon nouvelle configuration des bureaux.</i>	fr. 10'200.00
24	Installations chauffage-ventilation	
243	Distribution de chaleur	
	<i>Nouveaux radiateurs selon calcul calorimétrie.</i>	fr. 10'000.00
244	Installation de ventilation	
	<i>Installation pour les locaux borgnes au sous-sol.</i>	fr. 2'500.00
	<i>Ventilation des locaux du nouveau groupe sanitaire au 1er étage.</i>	fr. 2'400.00
	<i>Suite au déplacement du centre de calcul au sous-sol, démontage des 2 évaporateurs et montage. Nouveau raccordement entre sous-sol et toiture.</i>	fr. 10'000.00
25	Installations sanitaires	
251	Appareils sanitaires courant	
	<i>Fourniture WC sous-sol + nouveau groupe sanitaire à l'étage.</i>	fr. 17'000.00
254	Alimentation et évacuation	
	<i>Adaptation des conduites d'évacuation des eaux usées et nouvelles conduites pour le groupe WC.</i>	fr. 10'500.00
26	Installation d'un ascenseur	
	<i>Fourniture et pose d'un ascenseur.</i>	fr. 70'000.00
27	Aménagements intérieurs 1	
271	Plâtrerie	
271.100	<i>Nouvelles cloisons et enduits intérieurs dans les zones d'intervention, cage d'escalier et police.</i>	fr. 23'280.00
272.000	Portes intérieures en métal coupe-feu EI30	

	<i>Rez vitrine poste de police, 1er porte automatique service de la population, 2ème porte d'entrée SDOL.</i>	fr. 40'000.00
273	Menuiserie	
	<i>Fourniture de nouvelles portes homologuées EI30 pour toutes les zones donnant sur les halls + face armoire électrique Ei30 et porte coulissante SDOL.</i>	fr. 67'500.00
275	Système de verrouillage	
	<i>Nouveaux cylindres et nouvelles clés pour toutes les nouvelles portes.</i>	fr. 10'000.00
28	Aménagements intérieurs 2	
281	Revêtements de sols	
281.200	Moquettes	
	<i>Etage 2ème/SDOL.</i>	fr. 25'000.00
	<i>Etage 3ème/Service informatique.</i>	fr. 10'500.00
281.600	Carrelages	
	<i>Remplacement revêtement dans les zones d'interventions/halls.</i>	fr. 39'600.00
281.700	Parquet	
	<i>Etage 3ème/Service informatique.</i>	fr. 3'000.00
282	Revêtement de paroi	
282.400	Faïences	
	<i>Nouveau revêtement faïence Etage 1er/WC.</i>	fr. 7'200.00
283	Faux-plafonds	
	Pose de faux-plafond suspendus	
	<i>Plafonds en panneaux de plâtre dans les halls et zone d'intervention cage d'escalier.</i>	fr. 40'500.00
	<i>Plafonds en plâtre locaux Service informatique.</i>	fr. 10'500.00
	<i>Etage 2ème/SDOL/ remise en état.</i>	fr. 3'000.00
285	Traitement des surfaces intérieures	
	Peinture sur crépi + protection et préparation	
	<i>Peinture sur les murs touchés par les travaux, nouvelles portes et cage d'escalier.</i>	fr. 34'300.00
	Peinture portes bâtiments	
	<i>Mur + portes Etage 2ème/SDOL.</i>	fr. 3'000.00
	<i>Mur + portes Etage 3ème/SI.</i>	fr. 3'000.00
	Peinture plafond	
	<i>Etage 3ème/SI.</i>	fr. 1'400.00
287	Nettoyage	
	<i>Nettoyage fin chantier réalisé par les services de la commune.</i>	
29	Honoraires	
291	<i>Architecte.</i>	fr. 91'400.00
292	<i>Honoraires Ingénieur civil.</i>	fr. 27'000.00
296	<i>Géomètre.</i>	fr. 702.00
5	FRAIS SECONDAIRES	fr. 13'118.00
511	<i>Autorisation, permis de construire.</i>	fr. 1'000.00
512	<i>Taxes de raccordements.</i>	fr. 1'000.00
524	<i>Reproduction de documents, tirages.</i>	fr. 1'118.00
570	Signalétique	fr. 10'000.00
	Total sans réserve – A reporter	fr. 911'800.00

	Report - Total sans réserve	fr. 911'800.00
583	Réserves pour divers et imprévus	
	<i>Réserves env. 10% du CFC 2.</i>	fr. 70'000.00
	TOTAL DES TRAVAUX TTC (préavis bâtiment)	fr. 981'800.00

CFC	Description	Montants
9	MOBILIER	
910	Luminaires	
	<i>Fourniture et pose de luminaires sur pied selon nouvelle configuration des bureaux.</i>	fr. 17'000.00
	TOTAL DES TRAVAUX TTC (préavis mobilier)	fr. 17'000.00

Incidences financières

Dépenses déjà engagées

A ce jour, des dépenses pour un diagnostic amiante et des honoraires d'étude d'architectes ont déjà été engagées pour un montant total de Fr. 27'457.30 TTC.

Ces dépenses font partie intégrante du total des coûts figurant sous la rubrique "Dépenses d'investissement".

Ces montants ont été financés dans le cadre du préavis No 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*", dès lors, le compte d'attente d'investissement est le No 3040.5030.237 (compte de bilan No 9140.237) "Préavis 1/Lausanne 35 - ascenseur".

Dépenses d'investissement

Comme décrit au chapitre "Devis des travaux", le montant des travaux pour l'installation d'un ascenseur et les aménagements intérieurs divers du bâtiment administratif de la rue de Lausanne 35 se montent à Fr. 998'800.- TTC, Fr. 981'800.- pour le bâtiment et Fr. 17'000.- pour le mobilier.

Plan des investissements

Le montant relatif aux travaux pour l'installation d'un ascenseur et les aménagements intérieurs divers du bâtiment administratif de la rue de Lausanne 35 figure au plan des investissements (2012-2016 (2017-2021), adopté par la Municipalité le 21 septembre 2012, comme suit : Section 3400 Bâtiments du patrimoine administratif – Lausanne 35 –

ascenseur : Fr. 500'000.- en 2014, No 3400.5030.501. Avec maintenant le **numéro définitif attribué**, soit le compte No 3400.5030.237

Au niveau du plan des investissements, seul figurait un montant pour des travaux d'installation d'un ascenseur, basé de surcroît sur des estimations de prix.

Le développement du projet a d'autre part démontré la nécessité d'adapter le bâtiment aux normes ECA en vigueur.

Enfin, d'autres travaux pour le Service de l'informatique, le poste de ville et le SDOL sont venus se rajouter au projet initial ainsi que les honoraires des mandataires.

Coût du capital

Le coût du capital (amortissement + intérêts) représente un coût de fonctionnement annuel moyen d'environ Fr. 51'905.65 pendant 10 ans et ensuite Fr. 49'908.15 pendant 20 ans. Ce coût se décompose de la manière suivante :

- amortissement Fr. 32'726.65, intérêts Fr. 17'181.50 (Fr. 981'800.- divisé par deux et multiplié par un taux de 3.5 %).
- amortissement Fr. 1'700.-, intérêts Fr. 297.50 (Fr. 17'000.- divisé par deux et multiplié par un taux de 3.5 %).

Comptes de fonctionnement

Mis à part le coût du capital, les travaux pour l'installation d'un ascenseur et les aménagements intérieurs divers du bâtiment administratif de la rue de Lausanne 35 n'entraînent pas d'augmentation de charges liées au compte de fonctionnement.

Calendrier et organisation du chantier

- Planning

Les travaux débuteront en novembre 2013 pour une durée de 6 mois. Le SDOL emménagera dans ces nouveaux locaux dès mi-décembre 2013.

- Mise à l'enquête

La mise à l'enquête du projet s'est déroulée en juin 2013. Elle n'a pas soulevé d'oppositions.

- Direction des travaux

L'ensemble des travaux, hormis ceux concernant le SDOL, sera suivi par le Bureau d'architecte Issler et Lamacchia à Prilly en étroite collaboration avec le Service Bâtiments-Domains.

Conclusions

Les travaux proposés dans ce préavis vont d'une part permettre de faciliter l'accès au bâtiment pour le public, et d'autant plus pour les personnes à mobilité réduite et les poussettes, par la création d'un ascenseur adapté. Ces travaux mettront d'autre part le bâtiment aux normes incendie.

Ces aménagements vont également contribuer à l'amélioration du fonctionnement du Service à la population, du Service informatique et permettront d'accueillir les bureaux du SDOL.

L'installation du poste de ville permettra la mise en place de l'organisation de PolOuest dans sa version définitive comme prévue dans le préavis intercommunal 01/2012.

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 No 38-2013 de la Municipalité du 26 août 2013,

Où le rapport de la Commission nommée 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 total de Fr. 998'800.- TTC (Fr. 981'800.- pour le bâtiment et Fr. 17'000.- pour le mobilier), pour entreprendre les travaux de l'Hôtel-de-Ville, bâtiment administratif, rue de Lausanne 35 comprenant l'installation d'un ascenseur et des aménagements intérieurs divers, comme décrits dans le présent préavis.

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

Elles figureront dans les comptes d'investissement du patrimoine administratif.

D'une part, pour le montant de Fr. 981'800.- TTC, sous le compte No 3400.5030.237 "Lausanne 35 – ascenseur et aménagements intérieurs divers - Bâtiment".

D'autre part, pour le montant de Fr. 17'000.- TTC, sous le compte No 3400.5060.337 "Lausanne 35 – aménagements intérieurs divers - Mobilier".

Ces dépenses seront amorties en 30 ans (bâtiment) et en 10 ans (mobilier), selon l'art. 17 *b* du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour : 1^{er} juillet 2006) sur la comptabilité des communes.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23 août 2013

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.) Jean-Daniel LEYVRAZ

Annexes : plans

Membres de la Municipalité concernés : M. Jean-Marc Dupuis
M. Jean-François Clément