

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 01/2022

Divers travaux de rénovation et réaménagement à l'Hôtel de Ville

Au conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 17 février 2022

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude du préavis 01/2022 était composée de Madame et Messieurs les Conseillers suivants :

- Rapin-Correvon Sabine - PLR
- Guisolan Quentin - PLR
- Ney Zagorka - PSIP
- Duc Logan - PSIP
- Savary Sandra - UDC, en remplacement de Alexander Berchtold
- Sauterel Bertrand - PVL
- Diserens Yves - PLR, en qualité de président rapporteur

La commission a siégé une seule fois le mercredi 19 janvier 2022, tous les commissaires étaient présents. En deuxième partie de séance, la commission s'est déplacée à l'Hôtel de Ville afin de faire une visite in situ des surfaces concernées par le présent préavis. Monsieur le Municipal Nicolas Schmid, accompagné de son chef de service des bâtiments Monsieur Gérard Michel, nous ont accueillis et permis de faire une visite de tous les locaux. Ils nous ont apportés des compléments d'information et des explications orales qui ont permis de répondre aux questions des commissaires. Nous les remercions pour les explications fournies qui ont permis de compléter les informations reçues dans les documents papiers et qui ont permis une meilleure compréhension des choix et enjeux du préavis.

Les documents suivants ont été mis à disposition de la commission pour l'étude de ce préavis :

- Plans des travaux prévus établi par le service des bâtiments

Préambule

Le bâtiment de l'Hôtel de Ville depuis sa construction en 1968 (soit 54 ans) a déjà fait l'objet de plusieurs travaux d'assainissement de plus ou moins grande importance, de réhabilitation et de réaménagements. Le présent préavis s'inscrit dans cette continuité de mise à niveau des espaces de l'administration communale.

Futur départ du service de défense contre l'incendie et de secours (SDIS)

La commission s'est interrogée sur la pertinence d'entreprendre aujourd'hui des travaux dans le bâtiment sachant que dans un avenir proche (horizon 2027 ?), les cartes pourraient être redistribuées avec l'abandon des surfaces occupées par le SDIS actuellement. La planification de ce départ n'est actuellement pas maîtrisée, donc le sort et l'affectation potentielle de ces volumes restent encore trop hypothétiques pour être un facteur de non entrée en matière sur ce préavis. La commission estime donc pertinente la décision d'entreprendre des travaux dans le bâtiment de l'Hôtel de Ville. Les travaux du présent préavis, vise à offrir à tous les collaborateurs de l'administration communale, un même standard d'environnement de travail.

Stratégie de distribution des affectations

Les travaux projetés les plus importants sont localisés principalement au deuxième et au quatrième étage. Le niveau 2 conservera les trois services techniques communaux que sont les infrastructures, l'urbanisme et travaux et les bâtiments. Les bureaux des municipaux-pales par contre sont déplacés au niveau 4. Ce choix a suscité une discussion sur la pertinence "d'isoler" les Municipaux-pales au 4^{ème} étage alors que le cœur de l'administration est plutôt centralisé au niveau 1 avec le greffe, la bourse et le bureau du syndic. Est-ce que ce choix d'aménagement autorise une bonne synergie entre les Municipaux-pales ? Est-ce qu'il facilite le dialogue entre le collège exécutif ? Est-ce qu'une réflexion de conserver tout le pouvoir exécutif sur un même niveau a été abordé ? quitte à déplacer certains services de backoffice dans les étages supérieurs ? Telles sont les questions d'ordre plutôt stratégique que les commissaires se sont posées.

Les travaux au niveau 0 (rez-de-chaussée)

Service de la population (SPOP)

Les aménagements prévus visent avant tout à augmenter la sécurité du personnel du SPOP et à garantir une meilleure confidentialité des utilisateurs. Les mesures constructives prévues sont également accompagnées de mesures opérationnelles, comme la prise de rendez-vous en ligne, permettant de réduire un engorgement aux guichets. La fermeture "sécuritaire" en verre nécessitera l'installation d'un système de micro/haut-parleur pour la communication entre le personnel du SPOP et les personnes. En dehors des travaux de menuiserie prévus, les locaux et le mobilier existant seront conservés.

Sécurité publique

Le projet prévoit la mise en conformité des sanitaires pour du personnel mixte homme/femme. Quand bien même les travaux sont modestes, les commissaires se sont interrogés sur l'absence de réaliser ces aménagements lors de la précédente étape de travaux des locaux de la police administrative. Il semble que le besoin a été

identifié après la réalisation des travaux. Au-delà des présents travaux, la commission s'est interrogée sur une évolution sociétale générant en plus des sanitaires "classiques" homme/femme, des espaces réservés aux personnes non genrées. A ce stade, et de façon générale dans l'entier du projet, il n'est pas prévu de sanitaire non genré.

Les travaux au niveau 1 (1^{er} étage)

Gestion des accès et mise en conformité

L'automatisation des portes couplée à un système de contrôle d'accès via badge permet d'augmenter la sécurité des accès à l'administration communale.

Bureau du syndic

Ce bureau est le seul témoin de l'aménagement d'origine du bâtiment. Le revêtement de sol, les parois et le plafond sont encore ceux installés dans les années 1960, ce qui donne un aspect "vintage" à cet espace. Par soucis d'uniformisation des standards d'aménagement, le bureau du syndic va également subir un lifting afin de rendre l'endroit plus contemporain. La commission s'est toutefois interrogée sur la pertinence d'installer un radiateur supplémentaire afin de remédier au défaut thermique de l'enveloppe du bâtiment. Si elle comprend bien le souci de confort à assurer à son utilisateur, elle est plus sceptique sur la cohérence avec les enjeux climatiques du moment et sur la communication de la Ville autour du label de Cité de l'énergie.

Les travaux au niveau 2 (2^{ème} étage)

La visite des lieux par la commission a permis de visualiser l'état des bureaux actuels. Ce niveau présente effectivement un état de vétusté qui justifie les travaux prévus. Le local dédié aux municipaux-pales, est particulièrement peu adapté et ne répond pas aux besoins d'un exécutif d'une ville comme Payerne.

Le concept prévoit des espaces ouverts distincts pour chacun des trois services.

L'organisation en open-space est contemporaine mais oblige également les utilisateurs à modifier leur comportement pour vivre et travailler ensemble. C'est notamment vrai en ce qui concerne le confort acoustique. Au niveau de l'ergonomie des bureaux, la plupart seront équipés d'un système permettant de régler la hauteur pour permettre le travail en position debout.

La réception sera améliorée et dotée d'une petite salle d'attente, les conditions d'accueil seront ainsi améliorées par rapport à l'équipement existant qui n'est pas adapté aux nombreuses visites au guichet. La salle de conférence de l'Avoyer existante ainsi que le bureau des Municipaux-pales, seront réorganisés et redimensionnés en deux salles identiques d'une capacité d'environ 10 personnes. Cet aménagement offrira ainsi plus de flexibilité pour le personnel communal et répondra au besoin croissant de locaux de réunion.

Les travaux au niveau 4 (4^{ème} étage)

Les aménagements prévus à cet étage doivent permettre de créer un nouvel espace pour les 4 municipaux-pales, des bureaux fermés pour une ou deux personnes ainsi qu'une salle de réunion d'une capacité de 8 personnes. La reprise des locaux précédemment occupés par le SPJ, limite les travaux à réaliser, car les aménagements existants peuvent être majoritairement conservés.

La cafétaria, fréquentée également pour la pause de midi par le personnel communal, se voit dotée d'une nouvelle petite cuisine et des appareils ménagers associés.

Organisation pendant les travaux

Les travaux sont planifiés en trois étapes. Le début du chantier est prévu en juillet 2022, soit pendant la période creuse estivale, pour les travaux les plus légers au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, pour une période de 3 mois. En parallèle dès juillet 2022, le deuxième étage est libéré, c'est-à-dire que les collaborateurs sont déplacés provisoirement au niveau 4. Les travaux au niveau 2 se déroulent ensuite sur une période de 9 mois environ, soit jusqu'en mars 2023. Dès avril 2023, les collaborateurs redescendus du niveau 4, peuvent prendre possession de leurs nouveaux espaces. La troisième et dernière étape est l'aménagement du niveau 4 qui s'étend de mai 2023 à octobre 2023.

Le maintien des activités pendant les travaux va forcément généré quelques difficultés et contraintes momentanées qui devront être réglées au coup par coup par la direction des travaux, assurée par le service des bâtiments. Les infrastructures informatiques devront tout particulièrement faire l'objet d'une planification rigoureuse afin d'éviter un blackout qui priverait les collaborateurs de leurs outils de travail.

Coût de l'investissement

Le montant de l'investissement dépassant le seuil des CHF 500'000.-, ce préavis va faire l'objet d'une analyse financière globale de la part de la commission des finances.

Le tableau des coûts des travaux donné dans le préavis, présente le devis avec des CFC à 2 chiffres. Cette présentation a été estimée trop sommaire par la commission qui a demandé et obtenu un tableau plus détaillé présenté ci-dessous. Les montants figurés dans le tableau sont soit basés sur des offres d'entreprises rentrées ou sur des estimations faites sur des valeurs d'expérience. Tous les travaux feront l'objet d'appel d'offres selon une procédure sur invitation. Dans la mesure du possible les entreprises locales seront sollicitées.

HOTEL DE VILLE**Estimation des coûts travaux - PRIX GLOBAL**

CFC	TYPE	Total CHF HT
110	Préparation avant et après travaux	
	Déménagement, évacuation matériel, nettoyage et divers	fr. 20'000.00
211	Amiante	
	Désamiantage	fr. 17'000.00
211	Maçonnerie	
	Démontages, création murs en brique verre et tc	fr. 36'400.00
23	Electricité	
	Appareils à courants forts : électricité + éclairage de secours, incendie	fr. 75'000.00
25	Installation sanitaires	
	Radiateurs + appareillage WC	fr. 25'000.00
271	Plâtrerie/maçonnerie	
	Doublage anti-feu, création mur EI30, etc	fr. 59'130.00
273	Menuiserie	
	Cuisine, cloisons, portes, création guichets + porte en verre	fr. 158'370.00
275	Cylindre	
	Extincteurs	fr. 0.00
	Cylindres porte entrée EI30	fr. 22'500.00
281	Revêtement de sol	
	Démontage divers, lissage et pose linoléum, yc plinthes	fr. 45'100.00
283	Faux-plafonds	
	Mise en place d'un faux-plafonds acoustique	fr. 66'400.00
285	Peinture intérieure / carrelage	
	Peinture en 2 couches murs existants (frs.110.00/m2) + lissage/crépi murs nouveaux (150/m2)	fr. 65'200.00
	Lissage et pose carrelage sol + murs, sanitaire, env. frs.150.-/m2	fr. 10'500.00
90	Mobilier bureaux	
	Mobilier (bureau, chaise, caisson, meubles rideaux, table, fauteuils, ...)	fr. 86'500.00
29	Honoraires (HOTEL DE VILLE)	
291	Architectes	fr. 30'000.00
	Spécialiste ECA	
	Ingénieurs acoustique	
	Géomètre	
	Frais Camac	
	Ingénieur Conseils	
	Rapport désamiantage (permis camac) - Hôtel de Ville complet	
		fr. 717'100.00
901	Divers et imprévus - 7%-10%	71'710.00
TOTAL CHF HT		fr. 788'810.00
TVA 7,7%		fr. 60'738.37
TOTAL CHF TTC		fr. 849'548.37
		fr. 850'000.00

L'analyse des coûts indique, sans surprise, que le montant des travaux le plus important de CHF 158'370.- est celui du *CFC 273 Menuiserie*, avec notamment la cuisine, les meubles fixes, les cloisons et les portes. Suit le *CFC 23 des installations électriques* avec CHF 75'000.- et le *CFC 285 Peinture et carrelage intérieur* avec CHF 75'700.-. Le devis comprend un poste de divers et imprévus de 10% du coût total des travaux représentant un montant de CHF 71'710.-

Conclusions

Après avoir débattu de l'ensemble des points précédents, la commission est d'avis que les travaux de mise à niveau des aménagements intérieurs, aux niveaux du rez-de-chaussée et des étages 2 et 4 du bâtiment de l'hôtel de Ville, sont bien justifiés. Ils permettront aux collaborateurs de l'administration communale de bénéficier de locaux modernes et adaptés aux standards actuels. Les aménagements prévus, offriront également de meilleures conditions d'accueil à la population qui sollicitera les services communaux. La commission est ainsi en mesure de conclure de la façon suivante :

Après étude du présent préavis, la commission vous propose à l'unanimité de ses membres d'accepter les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Payerne

Vu le préavis 01/2022 de la Municipalité du 5 janvier 2022 ;
Où le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 d'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux de transformations/rénovations tels que décrits dans le présent préavis pour un montant de Fr. 850'000.-
- Article 2 d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 850'000.-
- Article 3 d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 850'000.- relatif aux travaux du présent préavis et de l'amortir sur une durée de 30 ans

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Pour la commission

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Yves Diserens', is written over a horizontal line.

Yves Diserens, président rapporteur