



Préavis municipal n° 09 – 2016

Agrandissement de la Maison de commune

Demande de crédit

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité a le plaisir de solliciter l'accord de votre Conseil pour l'octroi d'un crédit d'investissement de **CHF 900'000.-** destiné à l'agrandissement de la Maison de Commune par la création d'une extension et à la mise aux normes ECA du bâtiment existant.

1. PREAMBULE

Bref historique.

Construit en 1839 en tant que collège pour le village de Penthaz, le bâtiment actuel a connu plusieurs transformations au cours du temps pour en arriver à sa version actuelle.

En 1936, le bâtiment a subi d'importantes transformations avec la création de fenêtres, à l'ouest et à l'est, afin d'en assainir ses locaux, ce qui a permis de l'utiliser en totalité, jusque au début des années 50, pour l'enseignement et pour y loger l'unique employé communal d'alors.

C'est à partir de ces années que la salle du haut a été libérée et utilisée pour les réunions du Conseil Général de Penthaz.

En 1998, la dernière classe a été fermée, ce qui a permis la transformation que l'on connaît toujours aujourd'hui de la Maison de la Commune, donc son affectation aux autorités et à l'administration communale qui occupait, depuis quelques années, un appartement dans le locatif de la poste à la route de Sullens. A l'époque, le coût de la transformation et de la réhabilitation avait été de **CHF 670'000.-**, auquel se sont ajoutés deux préavis, un pour l'équipement et l'autre pour son informatisation. Il faut noter que l'opération s'est effectuée sans mise à l'enquête, donc sans transmission du dossier dans les services de l'Etat, soit uniquement sous l'égide la Municipalité.

En conséquence, si le montant adopté par le Conseil communal paraît alors modeste en comparaison avec certains dossiers menés par les communes voisines de Vufflens-la-Ville, BousSENS ou encore Sullens pour ne citer que ces dernières, on sait aujourd'hui, grâce à une analyse effectuée par un spécialiste lors de l'étude du projet qui fait l'objet de ce message, que certaines mises aux normes en matière de sécurité incendie n'avaient pas été prises en compte; sans doute, faute d'informations suffisantes en la matière à cette époque. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2015, date de l'entrée en vigueur d'une nouvelle imposante batterie de normes en la matière pour les bâtiments publics, cette situation s'est encore aggravée et doit obligatoirement être corrigée. Cela touche divers points que nous reverrons par la suite.

Situation actuelle

En 1998, les travaux de transformation de la maison de commune ont été faits en tenant compte des besoins de l'administration communale de l'époque. La population de Penthaaz venait de passer le cap des 1'000 habitants. Aujourd'hui, avec les constructions en cours ou projetées, nous allons avoisiner les 1'900 habitants !

Actuellement, une seule pièce, sert de salle de réunion à la Municipalité, de bureau du Syndic, et de salle de travail et de réception pour la Municipalité. Les nombreuses réunions du Syndic et des 4 municipaux obligent à jongler avec cette salle unique. Fréquemment, plusieurs séances ont lieu simultanément obligeant les personnes concernées à un chassé-croisé entre les différents bureaux libres ! Il y a bien la salle du Conseil communal qui est modulable. Mais, là aussi, la confidentialité n'est pas de mise...

En ce qui concerne l'administration dont le personnel s'est étoffé au cours des ans, elle est encore moins bien lotie, puisque, à l'exception du bureau du Contrôle des habitants, occupé par une personne, une pièce réunit le Greffe, l'Administration des constructions et la Bourse, sans oublier l'ASP lorsqu'il vient accomplir du travail administratif. Et on ne parle pas de la quasi absence de possibilité de rangements pratiques.

Pendant les heures d'ouverture, les personnes au guichet ont une vue directe sur tous les postes de travail, et peuvent suivre les conversations téléphoniques, entre autres celles du boursier ! De plus, il n'y a aucune marge de place pour une assistante ou une aide de bureau nécessaire dans certains cas.

Les centrales informatiques, téléphoniques ainsi que le contrôle des caméras de surveillance se trouvent actuellement dans une armoire surchauffée, ce qui oblige l'administration à la laisser ouverte afin de limiter les pannes provoquées par la surchauffe. Il est donc indispensable de bénéficier d'un emplacement fermé avec une bonne ventilation.

Ce n'est pas inutilement que la Commission de Gestion, dans ces rapports sur les exercices 2014 et 2015 a mentionné le besoin d'agrandir les locaux de l'Administration communale.

2. PROJET D'AGRANDISSEMENT

Parti architectural

La Municipalité a chargé Monsieur Jean-Luc Villard, architecte, du bureau Hélium de Penthalaz de présenter un projet d'agrandissement. Ce projet, modifié à plusieurs reprises, a été élaboré en concertation avec l'ensemble du personnel de l'administration communale.

Il faut noter que l'exécutif communal a aussi envisagé l'extension des surfaces utiles dans les combles comme le prévoyait le préavis de 1998. Elle l'a écartée compte tenu du mauvais rapport « coût / surfaces utiles gagnées ». Pour information, elle aurait consisté en un aménagement complet des combles à l'intention du Conseil communal et en la transformation totale du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, sans oublier l'installation d'un ascenseur afin de rendre l'ensemble des locaux du bâtiment accessible aux handicapés, y compris la salle du Conseil.

De facto, le gain de surface aurait été plus faible puisque quasiment uniquement formé des surfaces du 1^{er} étage (salle du Conseil, cuisinette et réduit), le hall étant consacré à l'ascenseur.

Finalement, l'achat du terrain attenant à la Maison de Commune, au début des années deux mille, dont le préavis avait été défendu par un jeune Municipal, Monsieur Philippe BESSON, avait été réalisé dans le but de disposer des surfaces au sol nécessaires à l'agrandissement futur de la Maison de Commune, ceci au vu de l'évolution démographique de la Commune et de l'accroissement des activités de l'Administration et de la Municipalité.

Mais revenons au projet choisi !

Le bâtiment ancien, transformé en 1998, est construit en moellons, planchers sur solivages et charpente massive. Par ailleurs, disposer d'une petite administration sur 2 niveaux n'était guère envisageable, pas pratique et contreproductive du point de vue de son efficacité (suppression de l'échange de l'information).

Dès lors, le projet propose une extension, à l'Est, au rez-de-chaussée. La construction sera légère, d'aspect complètement différent du bâtiment existant. Elle disposera de grandes ouvertures sur la parcelle communale, ses façades seront ventilées, revêtues de plaques métalliques et sa toiture végétalisée.

L'entrée du public sera déplacée dans l'extension, protégée par une marquise qui accueillera le pilier public. L'entrée, pour le Conseil et pour les commissions, qui fonctionnent hors ouverture des bureaux, demeure inchangée.

Deux places de parc pour la Municipalité sont créés au Sud en profitant de l'obligation de créer une surface pour accès pompiers.

Au niveau de l'ancien bâtiment, la mise aux normes ECA coûtera environ CHF 90'000.- et consistera en :

- ▲ une modification des portes et une mise en place d'un concept d'évacuation pour les utilisateurs; entre autre, par l'installation d'une signalétique;
- ▲ une installation d'évacuateurs de fumées et une isolation de ces dernières;
- ▲ un renforcement de l'isolation de l'ensemble des faux plafonds;
- ▲ une amélioration de la capacité d'intervention des services du feu.

Distribution des locaux

La surface actuelle utile de la Maison de Commune est de 102 m². Elle passera à 204 m², ce qui nous permettra de faire face à l'évolution de notre Commune pour 2 à 3 décennies, ceci par modularité de certaines salles. Dans ce contexte, l'administration sera logée dans l'extension.

Les surfaces sont redistribuées de la manière suivante :

1) Dans le bâtiment existant :

- ▲ La salle de Municipalité, 27 m², reste inchangée, mais sera dotée d'un nouveau mobilier permettant d'accueillir 10 personnes autour de la table (rendez-vous de début de séance).
- ▲ Une nouvelle salle, 20 m², sera créée. Elle sera destinée aux commissions pour 6 à 7 personnes en reprenant l'équipement actuel de la salle de Municipalité.
- ▲ Un bureau pour le (la) Syndic(que), 23 m², sera créé avec possibilité de recevoir 2 personnes autour d'une table ronde. Ce bureau sera mis à disposition des Municipaux.
- ▲ Les sanitaires seront inchangés.
- ▲ Un espace informatique, réfrigéré, sera créé.
- ▲ Les circulations nécessaires, avec liaison entre existant – extension, seront repensées.

2) Dans l'extension (à créer) :

- ^ Le Greffe avec guichet, 39 m², disposant de 3 places de travail et d'un petit office, sera créé.
- ^ Le Contrôle des habitants, 19 m², avec un comptoir public et une place de travail, sera créé.
- ^ La Bourse disposera de son propre bureau d'une surface de 20 m², ce qui permettra de faire évoluer ce service.
- ^ Un large couloir d'accès, éclairé par dessus, avec zone d'attente pour le public, permettra l'accès à l'administration, y compris aux personnes handicapées.
- ^ Les 3 « locaux » de l'administration seront ouverts côté « Est » pour permettre l'échange entre les services et le partage des imprimantes.

Descriptif constructif

1) Gros œuvre

- ^ Fondation et radier en béton
- ^ Poteaux et sommiers en bois lamellé-collé « BLC »
- ^ Ossature bois en façade, isolation intercalaire et extérieure
- ^ Dalle de toiture pleine « BLC »
- ^ Vitrages PVC
- ^ Coupoles en toiture
- ^ Étanchéité de toiture sur isolation, ferblanterie inox
- ^ Végétalisation extensive de la toiture

2) Second œuvre et équipement

- ^ Cloisons légères
- ^ Portes lourdes phoniques
- ^ Revêtements de sol PVC
- ^ Revêtements de murs blanc lisse
- ^ Chauffage de sol
- ^ Plafonds absorbants phoniques
- ^ Éclairage LED

3) Sécurité incendie

Du fait des transformations nécessaires, nous sommes obligés, de par la loi, de mettre aux normes les plus récentes (ECA 2015) l'ensemble du bâtiment existant comme nous l'avons vu plus haut.

4) Chauffage

La chaudière actuelle, ayant bientôt 20 ans, sera changée avec une chaudière plus performante et mieux adaptée aux conditions actuelles d'économie de combustible.

3. ASPECTS FINANCIERS, PLANNING

Investissements

Le devis de cet agrandissement se compose des postes suivants :

Bâtiment :	gros œuvre	CHF	300'000.-		
	second œuvre et équipement	CHF	185'000.-		
	sécurité incendie	CHF	90'000.-		
	chauffage	<u>CHF</u>	<u>35'000.-</u>	CHF	610'000.-
Aménagement extérieur				CHF	45'000.-
Mobilier yc 2 ^{ème} armoire anti-feu				CHF	35'000.-
Honoraires architecte, ingénieurs et géomètre				CHF	150'000.-
Divers et imprévus				<u>CHF</u>	<u>60'000.-</u>
Total				<u>CHF</u>	<u>900'000.-</u>

Financement

Si l'amortissement de l'opération se fera via la réserve pour travaux divers qui se monte actuellement à CHF 1'641'584.45, la Municipalité vous propose de financer cet objet via le marché des capitaux.

Comme pour les précédents préavis, nous avons calculé l'impact budgétaire futur en tenant compte d'un coût de financement à 1 %. Dès lors, l'impact budgétaire se monterait à CHF 9'000.- pour la première année, puis serait dégressif en fonction de l'amortissement.

Le plan d'amortissement de cette dette serait fixé à 30 ans, afin de correspondre aux pratiques en matière d'amortissement des investissements dans le domaine public. La charge financière se monterait donc par année à CHF 39'000.-, soit 9'000.- d'intérêt (voir ci-dessus) et CHF 30'000.- de remboursement.

Cette nouvelle charge sera absorbée par la croissance du nombre de foyer fiscaux en cours.

Planning

Les travaux, pourront se faire sans fermeture de l'administration.

En cas d'acceptation du projet, les nouveaux locaux de la Maison de Commune pourraient être terminés d'ici fin septembre 2017.

Nous vous fournissons, en annexe, le planning prévisionnel du bureau d'architecture.

4. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal,

- Vu le préavis N° 09 - 2016 — Demande d'un crédit d'agrandissement de la Maison de la Commune
- Ouï le rapport de la commission ad'hoc
- Ouï le rapport de la commission des Finances
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

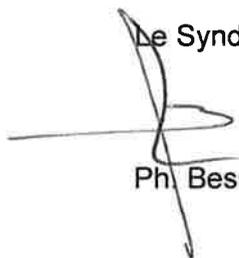
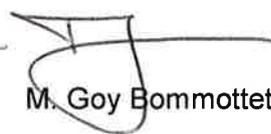
décide

- D'octroyer un crédit d'investissement de CHF 900'000.- pour les travaux d'agrandissement de la Maison de Commune.
- D'amortir comptablement ces travaux par prélèvement sur la réserve pour travaux divers.
- D'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF. 900'000.- pour financer le solde de l'opération sur le marché des capitaux aux meilleures conditions du moment.

Penthaz, le 25 septembre 2016

Approuvé par la Municipalité en l'absence de M. A. Emery, Municipal, dans sa séance du 3 octobre 2016.

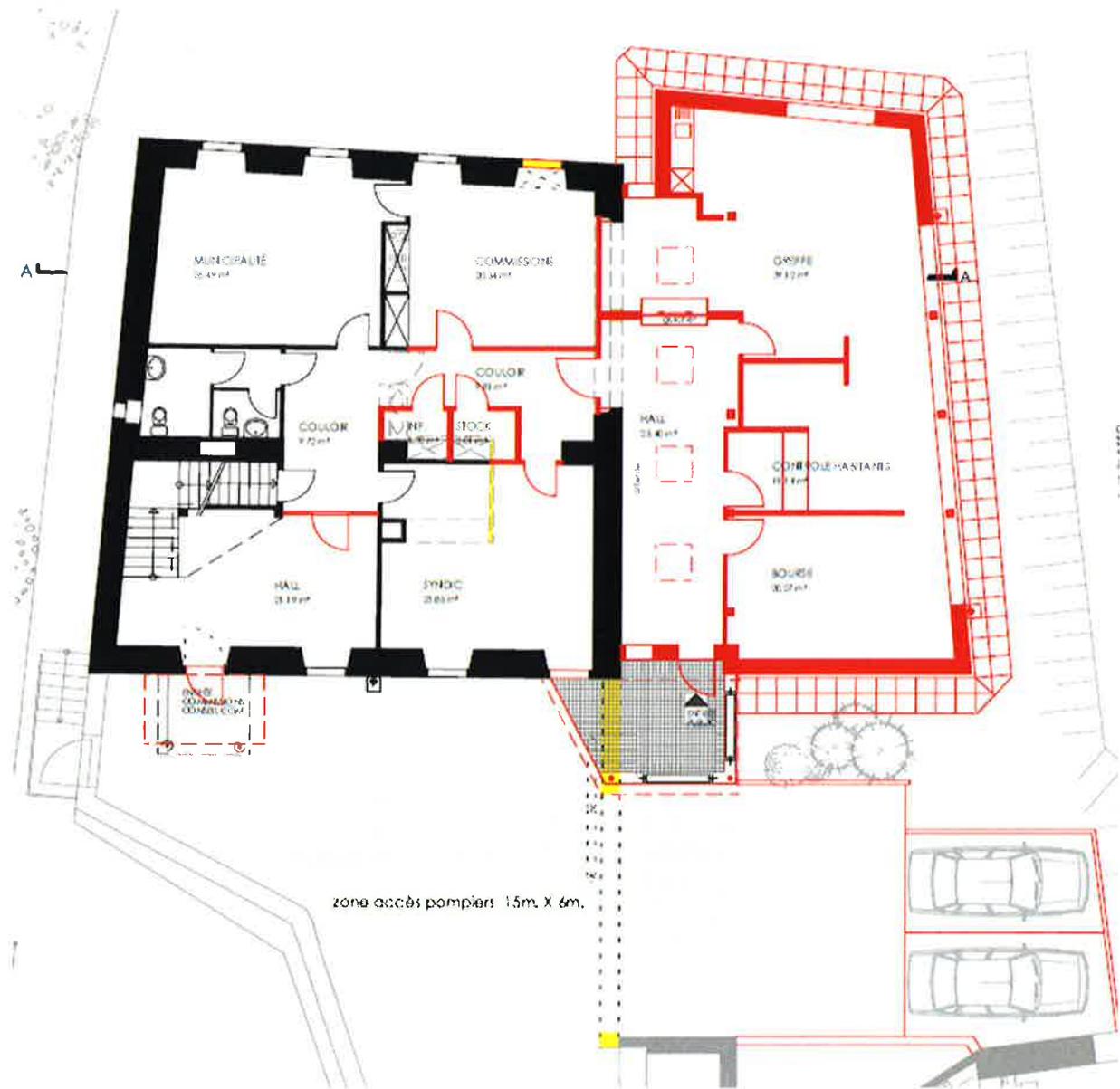
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :		La secrétaire :
 Ph. Besson		 M. Goy Bommottet

Annexes : photos-montage, planning

Délégués municipaux : volet technique : P-H. Dumont, Municipal ; volet financier : Ph. Besson, Syndic

5. Annexes : Photomontage



Façade Sud

