

AU CONSEIL COMMUNAL DE LUCENS

Préavis municipal concernant la transformation de l'Hôtel de Ville et réfection d'un appartement de la Maison Barroud – Rénovation et mise aux normes du restaurant – Redistribution des locaux administratifs

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Historique

Les derniers travaux importants d'entretien de l'Hôtel de Ville datent des années septante. Ces travaux de rénovation autorisés par décision du Conseil communal du 28 mai 1973 avaient permis une redistribution intérieure ainsi qu'une rénovation de la toiture pour un montant total de Fr. 747'000.-. Ce crédit avait permis une restauration avec redistribution des volumes pour les différents services, un rajeunissement de la salle de Municipalité et une réfection de la toiture, le rez supérieur et le restaurant n'étaient pas concernés par ces travaux.

A l'époque, Lucens comptait 2094 habitants et employait 6 personnes à l'administration pour 5,7 postes "plein temps" (boursier, secrétaire municipal, secrétaire, agents de police). Aujourd'hui, Lucens compte 2300 habitants et l'administration emploie sept personnes, trois postes à temps plein (boursier, secrétaire municipale et secrétaire adjointe), deux postes à temps partiel (adjointe de la bourse et préposée au contrôle des habitants) et deux apprenantes; le service de police quant à lui occupe 2 postes à plein temps (un gendarme et un assistant de police); un technicien communal, poste à plein temps, complétera l'équipe dans le courant 2008.

Le 25 juin 2007, sur présentation du préavis 4/2007 "Demande de crédit d'étude pour la réfection complète de l'Hôtel de Ville", le Conseil communal autorisait la Municipalité à entreprendre une étude complète pour la rénovation de ce bâtiment. La demande de crédit d'étude était basée sur un concours d'architecture défini par un cahier des charges établi par un architecte conseil. Cette procédure nous a permis d'entrevoir les possibilités de transformation du bâtiment et de choisir un architecte pour réaliser les études. Le Jury avait porté son choix sur le projet présenté par le Bureau d'architecture Robert et Liechti de Lucens. L'estimation sommaire du coût de transformation du projet présenté était de l'ordre de Fr. 2'325'000.- pour un volume transformé de 5'020 m³ du bâtiment existant et un volume neuf de 454 m³. Il s'agissait d'une évaluation au m³ SIA.

Présentation du projet

Aujourd'hui, le projet s'est affiné, et la Municipalité est à même de vous présenter un projet complet et chiffré pour la rénovation de ce bâtiment classé à l'inventaire des Monuments historiques avec la note "2" ne permettant pas de toucher aux façades.

Le projet présenté ici ne correspond pas au projet du concours de février 2007. Ces événements ultérieurs et des besoins supplémentaires en ont modifié le programme. La Municipalité a souhaité prendre en compte les points suivants:

- La libération des locaux du cabinet médical, dans la maison Barroud, génère des surfaces disponibles. La construction de bâtiment de liaison entre l'Hôtel de Ville et la maison Barroud a été abandonnée afin d'alléger le projet.
- La répartition des locaux a été revue afin d'optimiser les surfaces pour intégrer un bureau technique et une antenne de gendarmerie.
- Par soucis d'économie, la partie café-restaurant n'est plus transformée, seule la cuisine est réaménagée.
- Enfin, les combles restent inoccupées, seul un nouvel accès et une remise en état de la toiture, ainsi qu'un éclairage naturel par Vélux sont prévus dans un premier temps, de même qu'une isolation au sol. Ces espaces devraient être aménageables sans interventions dans les étages déjà transformés.

Les travaux envisagés sur les deux étages des bureaux correspondent principalement à une mise aux normes actuelles : isolation thermique, niveau d'éclairage et sécurité défense incendie.

La nouvelle distribution des locaux concentre les gaines techniques au centre du bâtiment, les superpose et libère les façades avec fenêtres pour les espaces de travail. Le couloir central est dégagé pour un raccordement éventuel à une extension ou un ascenseur extérieur. Afin d'éclairer le couloir central, des ouvertures sont créées entre celui-ci et les bureaux.

Les installations techniques, électricité-ventilation-sanitaire, modifiées ponctuellement au gré des transformations successives, sont surchargées et complexes. Une nouvelle distribution est prévue pour une installation redimensionnée et mise en conformité.

Les plans des différents étages, ainsi qu'un devis selon offres détaillées et estimations par blocs sont joints au présent préavis. Le devis est divisé en trois chapitres faisant référence à

- I. Avant-travaux
- II. Bâtiment
- III. Equipements

Aménagements intérieurs – Redistribution des locaux

Café-restaurant

La mise aux normes des locaux occupés par le café-restaurant de l'Hôtel de Ville ne génère que peu de modification dans la disposition des locaux. Si ce n'est la démolition des escaliers intérieurs reliant le rez inférieur au rez supérieur et la démolition de la chaufferie actuelle et de la citerne intérieure.

Pour permettre l'installation des nouvelles canalisations d'évacuation des eaux, le sol des deux espaces destinés aux cuisines a été abaissé au niveau du restaurant. Un séparateur de graisse sera ainsi installé. Les canaux de ventilation ont été déplacés pour être intégrés dans un espace ainsi libéré au centre du bâtiment. La construction d'un sas d'entrée libérerait de l'espace destiné à la clientèle, une construction moderne vitrée avec armature métallique s'intégrera à la façade sud.

Comme vous pouvez le voir sur les plans annexés, la circulation du personnel allant des réserves aux cuisines est amenée à croiser la circulation des clients se rendant aux commodités ou utilisant la petite salle et le carnotzet, mais si on veut limiter au maximum les frais et garder la disposition des salles et locaux, il faut passer sur ce détail.

Rez supérieur

Le logement occupé jusqu'ici par le tenancier du café-restaurant ne sera plus intégré au bail à loyer de l'établissement public. Des surfaces dévolues aux bureaux communaux sont ainsi récupérées. Dans sa répartition des locaux et espaces, la Municipalité a prévu de maintenir le bureau des affaires sociales dans son local actuel. La bourse communale et le contrôle des habitants utiliseront toute la partie aval du rez supérieur avec des bureaux séparés par une réception. Une cafétéria réservée au personnel, un local pour le serveur informatique, ainsi qu'une salle de réception et une petite salle de réserve seront aménagées à cet étage.

1^{er} étage

La salle de Municipalité et le bureau du Syndic situés actuellement à ce niveau, s'ils subiront une rénovation complète, garderont leur emplacement actuel. Le premier étage accueillera également le secrétariat municipal et, comme mentionné plus haut, un bureau technique y sera aménagé suite à l'engagement de notre technicien pour mai 2008. Ce bureau devant traiter les dossiers de mise à l'enquête publique en collaboration avec la secrétaire municipale, il est donc logique d'installer cette unité à proximité du secrétariat. Les différents dossiers doivent être accessibles par les Municipaux et le secrétariat en tout temps.

Maison Barroud

Notre service de police, tant communal par notre assistant, que cantonal dans le cadre du contrat de prestation par le gendarme Cueni, serait installé dans les locaux laissés libres par le médecin. Les aménagements demandés par la gendarmerie pour la séparation de ces deux entités, ainsi que la création d'une cellule de garde et des fenêtres anti-effraction portent à Fr. 186'300.- le montant devisé pour l'aménagement et la transformation des locaux.

Installation provisoire des bureaux dans d'autres locaux

Comme précisé dans le préavis N° 4-2007, la rénovation de l'Hôtel de Ville et le maintien de notre administration dans les locaux actuels, nous demandent de déménager nos bureaux dans d'autres locaux durant les travaux.

L'ancien collège de l'Hôtel de Ville ne pourra pas accueillir les 3 services communaux (bourse, contrôle des habitants et secrétariat), la Municipalité, en même temps que la gendarmerie et le bureau des assurances sociales, sans parler du technicien communal. Il sera donc nécessaire d'envisager de déplacer ces unités dans différents locaux, l'ancien collège des Vaux pouvant en être un.

Le coût d'un déménagement a été estimé à Fr. 90'000.-, ce montant comprend également l'adaptation des locaux aux normes de sécurité, les installations électriques et informatiques, tout comme le déménagement proprement dit. Il s'agit bien évidemment toujours d'une estimation.

Récapitulatif des coûts

Postes	Montant HT	Montant TTC
Avant-travaux	Fr. 329'000.00	
Bâtiments	Fr. 1'264'555.00	
Equipements	Fr. 774'260.00	
Extérieurs	Fr. 49'000.00	
Frais secondaires	Fr. 34'500.00	
Imprévus	Fr. 21'000.00	
Mobilier	Fr. 50'000.00	
Divers et imprévus	Fr. 50'105.00	
Honoraires	Fr. 308'590.00	
TVA	Fr. 218'990.00	
Total des rénovations	Fr.	3'100'000.00
Déménagement	Fr.	90'000.00
Montant total	Fr.	3'190'000.00

Construction d'un immeuble neuf

Comme mentionné dans le préavis N° 4-2007, la Municipalité relève que la construction d'un bâtiment administratif neuf ne résoudra en rien la problématique de l'Hôtel de Ville, tant pour la mise aux normes du café-restaurant que pour l'utilisation du rez supérieur et du 1^{er} étage à d'autres fins.

Si les volumes totaux dont on parle plus haut sont de l'ordre d'env. 5000 m³ (4685 m³ pour l'Hôtel de Ville et 265 m³ pour la maison Barroud), on peut admettre un volume identique pour la construction d'un immeuble neuf. Actuellement le prix d'une telle construction est estimé à Fr. 700.-/m³, ce qui nous amène à un montant estimé de Fr. 3'500'000.-.

Variantes

La Municipalité propose aux membres du Conseil communal quelques variantes au projet présenté ci-dessus pour un montant global de Fr. 3'190'000 TTC. Certains aménagements peuvent être allégés et nous vous proposons les variantes suivantes :

➤ Moyens de transport et accès handicapés - Ascenseur ou rampe d'accès

Le choix est laissé au Conseil communal de décider de quelle forme d'accès pour les personnes à mobilité réduite il souhaite équiper le bâtiment.

- I. Une solution consiste à intégrer un tube d'ascenseur depuis la place-terrasse située entre les deux bâtiments, avec un premier palier de 1 demi-niveau. Cette solution nécessite la construction d'un tube d'ascenseur avec accès en façade. L'ascenseur pourrait être fermé ou vitré.

- II. Une solution plus économique, mais plus encombrante, consiste à équiper chaque rampe d'escaliers d'une rampe mécanisée, avec aménagement d'une place de "garement" pour la plate-forme à l'arrêt.
- III. Une solution intermédiaire avec tube d'ascenseur à l'intérieur du bâtiment est intéressante, mais ne supprime pas la rampe mécanisée extérieure de l'escalier d'entrée principale.

Coût des diverses variantes

Ascenseur extérieur complet modèle fermé	Fr.	140'000.-
Ascenseur extérieur complet modèle vitré	Fr.	180'000.-
Ascenseur intérieur avec rampe	Fr.	110'000.-
Rampe d'accès uniquement	Fr.	50'000.-

Remarque: l'aménagement d'une rampe d'accès extérieure au bâtiment, bien que meilleur marché, comporte des inconvénients, entre autres la suppression de 2 places de parc à côté de l'entrée supérieure.

La Municipalité préconise l'installation d'un ascenseur extérieur vitré devisé à Fr. 180'000.-.

➤ **Réfection de la toiture**

Lors de la visite des lieux pour l'établissement du devis par des professionnels avisés, il a été signalé que la couverture est à revoir à court terme. La majorité de la couverture est constituée de tuiles encore manufacturées et partiellement fusées. Le lattage est fatigué, le chevronnage est à renforcer partiellement. La charpente principale, déjà traitée contre les insectes, est "en état". L'isolation partielle du sol, exécutée il y a environ une trentaine d'années, est très dégradée; les panneaux de sol, en bois aggloméré, sont mangés par la condensation; les locaux ne sont plus utilisables et la valeur d'isolation ne correspond plus aux normes minimales actuelles.

La réfection complète de la toiture est comprise dans le projet présenté pour un montant global de Fr. 140'000.-. Cet investissement pourrait être différé et repris dans 4 à 5 ans.

La répartition des postes pour la rénovation de la toiture est la suivante :

- changement des tuiles	Fr.	56'600.-
- Vélux	Fr.	22'500.-
- paratonnerre	Fr.	15'000.-
- échafaudages	Fr.	25'000.-
- divers	Fr.	20'000.-
Total	Fr.	140'000.-

La Municipalité préconise la rénovation de la toiture afin d'éviter de devoir réinstaller des échafaudages dans 4 à 5 ans et de subir une nouvelle hausse des coûts de transformation.

➤ **Détection d'incendie**

L'installation d'un système de détection, si elle est préconisée par l'Etablissement cantonal d'assurance incendie, pourrait être supprimée. Ce qui permettrait une économie de l'ordre de Fr. 50'000.-, toutefois cette option est conditionnée à une demande formelle déposée auprès de l'ECA.

➤ **Rampe d'escalier intérieure reliant le café-restaurant à l'étage supérieur**

Il peut s'agir également d'une option. La Municipalité propose de démolir ces escaliers qui ne remplissent absolument pas les normes en matière de construction et de sécurité. Ils sont trop raides et ainsi très dangereux. Leur démolition permettrait d'installer une chambre froide à leur emplacement qui est à proximité de la cuisine. En cas de maintien des escaliers, la chambre froide pourrait être installée dans la cave, mais celle-ci étant voûtée, l'installation de cette unité serait plus onéreuse.

Charges financières – Intérêts et amortissements

Amortissement des travaux	Fr.	67'000.-
Intérêts bancaires	Fr.	<u>70'000.-</u>
Total des charges financières	Fr.	137'000.-

Revenus locatifs

Acas	Fr.	5'580.-
Gendarmerie	Fr.	9'000.-
Restaurant	Fr.	<u>30'000.-</u>
Total des revenus	Fr.	44'580.-

Montant annuel à charge de la commune Fr. **92'420.-**

En conclusion, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir adopter les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lucens,
vu le préavis municipal N° 2/2008,
considérant que ce point a été porté à l'ordre du jour,
où le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

d é c i d e

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de rénovation de l'Hôtel de Ville pour un montant global de Fr. 3'190'000.00;
 - a. d'accepter la variante pour l'installation d'un ascenseur extérieur vitré pour un montant total de Fr. 180'000.-, compris dans le devis global;
 - b. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de rénovation de la toiture pour un montant global de Fr. 140'000.-, compris dans le devis global;
 - c. d'autoriser la Municipalité à installer les appareils nécessaires à la détection des incendies, poste devisé à Fr. 50'000.-, compris dans le devis global;

2. d'autoriser la Municipalité à prélever le montant de Fr. 1'190'000.- sur le compte N° 9282.4 intitulé "Futurs investissements" dont le solde actuel est de Fr. 1'154'998.55;
3. d'autoriser la Municipalité à emprunter le montant de Fr. 2'000'000.- nécessaire à couvrir le solde du crédit demandé auprès d'un établissement bancaire ou une autre institution, aux meilleures conditions du marché.

Le municipal responsable :

Gérard Gonthier

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 janvier 2008

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

E. Berger

C.-L. Cruchet

Annexes: Plan des étages et coupes
Devis global détaillé par secteur
Descriptif par CFC