

AU CONSEIL COMMUNAL DE LUCENS

Préavis municipal concernant la demande d'un crédit d'étude pour la réfection complète de l'Hôtel de Ville

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Historique

Le 28 mai 1973, le Conseil communal acceptait un crédit de Fr. 747'000.- pour la réfection de l'Hôtel de Ville.

Il y a 34 ans, ce crédit avait permis une restauration complète du bâtiment, la toiture nécessitait alors une remise en état totale. A l'intérieur, les bureaux communaux étaient à l'étroit et mal distribués, la place de réception pour les administrés était insuffisante; la salle de Municipalité demandait un rajeunissement, le service de police devait être séparé de celui de l'administration et aujourd'hui, en 2007, le problème est identique.

Depuis cette date, aucuns travaux importants n'ont été entrepris dans ce bâtiment, ceci malgré les différentes mutations intervenues au sein de l'administration communale. D'autre part, l'absence d'ascenseur ne facilite pas l'accès aux divers services communaux par des personnes handicapées ou âgées et en conséquence ne répond plus aux exigences en matière d'accueil. L'absence de cuisine dans l'appartement qui était dévolu au tenancier du restaurant n'est pas une solution optimale.

Situation en 2007

Depuis 2006, la Municipalité planche sur les différentes possibilités pour offrir une administration communale plus fonctionnelle. Les surfaces de nos bureaux actuels n'étant plus adaptées au nombre de personnes y travaillant, ils ne permettent plus à notre personnel de travailler dans de bonnes conditions.

Notre administration est en constante mutation et sera probablement amenée à grandir par le rapatriement de divers services d'autres communes. Si en 2005, nous avons pu, sans grands frais, accueillir le bureau des "Affaires sociales" en mettant à disposition un local au rez-de-chaussée, il n'en va pas de même pour l'accueil de l'antenne de la gendarmerie. A fin 2005 déjà nous avons réaménagé le premier étage pour installer une place de travail à l'apprentie du service de la bourse. Le secrétariat et la bourse ont été réunis dans un seul et même local, se partageant ainsi un seul guichet. La mise à disposition de locaux pour la gendarmerie nous a obligé à restreindre l'espace de travail du personnel rattaché au contrôle des habitants en les déplaçant à la petite salle d'audience du 1^{er} étage.

Concours d'architecte

Dans l'optique d'un choix et de pouvoir vous présenter un ou plusieurs projets débouchant sur une solution valable, pratique et économiquement fiable, la Municipalité a mandaté, dans un premier temps, un architecte-conseil pour préparer un cahier des charges portant uniquement sur la rénovation et la transformation de l'Hôtel de Ville.

Ce cahier des charges, que vous trouverez en annexe, a été envoyé à 3 bureaux d'architectes afin que ces derniers nous présentent un avant-projet de transformation de notre Hôtel de Ville, sous la forme d'un concours.

Un Jury a été désigné, il était composé de huit membres, un représentant de chaque parti politique, Messieurs Eric Pidoux, Dominique Spagnuolo et Bernard Spycher. Des représentants de la Municipalité, Messieurs Etienne Berger, syndic, Philippe Gander, municipal des finances et Gérard Gonthier, municipal responsable des bâtiments et de la police des constructions, ainsi que de Madame Marie-Claude Mallat Jobin et de Monsieur Yves Diserens, ingénieur.

Deux bureaux d'architecture ont répondu à l'appel. Les projets présentés ont fait ressortir les possibilités données par l'Hôtel de Ville. Il a été ainsi permis de quantifier toutes les surfaces pour les bureaux et l'accueil de la population, ainsi que les salles disponibles pour la Municipalité. Ce concours a également permis d'évaluer le montant approximatif des transformations, tout en respectant un bâtiment classé monument historique.

Une fois les dossiers contrôlés par l'architecte-conseil pour déterminer le respect du cahier des charges et la réalité des montants annoncés, les membres du Jury se sont réunis à plusieurs reprises en présence de l'architecte-conseil et de l'ingénieur pour analyser les projets reçus.

Le 7 mai 2007, le jury a délibéré pour choisir un projet selon les différents critères établis. En annexe au préavis, vous trouverez le tableau récapitulatif du choix du Jury en fonction des points donnés à chaque projet. Le projet "Fusion" présenté par le bureau d'architecture Robert & Liechti de Lucens a été ainsi retenu par le Jury.

Rénovation de l'Hôtel de Ville

Le projet "Fusion" envisage une refonte intérieure du bâtiment, sans toucher aux façades Nord-Est-Sud. Avec l'installation de la bourse, du contrôle des habitants et de la gendarmerie au rez-de-chaussée, le secrétariat ainsi que la Municipalité occuperaient l'étage, les combles étant laissés libres pour une salle de conférence. La partie novatrice viendrait en prolongement sur la façade Ouest et sur la terrasse de la Maison Barroud par l'installation, au rez-de-chaussée, du bureau AVS & affaires sociales et d'une cafétéria à l'étage. Il va sans dire que la mise en conformité des locaux ne peut se faire sans l'installation d'un ascenseur. Toute la partie occupée par le café-restaurant serait comprise dans les travaux de rénovation. L'appartement occupé par le restaurateur étant englobé dans les locaux du rez-de-chaussée.

L'estimation sommaire du coût de construction du projet "Fusion" est de Fr. 2'325'000.- pour un volume transformé de 5'020 m³ du bâtiment existant et un volume neuf de 454 m³.

Déménagement

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. 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 est estimé à Fr. 50'000.-, 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 d'une estimation, le montant effectif sera déterminé lors de l'étude de la rénovation de l'Hôtel de Ville.

Construction d'un immeuble neuf

Réaliser un nouveau bâtiment administratif au centre du village, dans l'enceinte du plan de quartier "Prés de la Couronne", comme suggéré lors de la dernière séance du Conseil communal, demande d'investir sur 2 objets. L'installation de nos bureaux dans un bâtiment neuf ne résout pas la problématique de notre Hôtel de Ville.

Certes, nous bénéficierons de surfaces adaptées à nos besoins, toutes les normes seront respectées, tant pour la sécurité que pour l'accueil de la population, mais l'Hôtel de Ville devra tout de même être revu et rénové. La population lucennoise devra admettre que son administration ne siège plus dans un bâtiment faisant partie du patrimoine communal.

Il y aura toutefois des avantages et non des moindres, nos employés ne déménageront qu'une fois et cela pour emménager dans les nouveaux locaux. Il n'y aura pas besoin d'envisager du provisoire dans différents autres bâtiments.

Café-restaurant

Comme annoncé dans la presse régionale, le tenancier du café-restaurant n'a pas souhaité renouveler son bail et a donné son congé. Son activité cessera à fin juillet 2007. Différents travaux de rénovation et également de mise aux normes doivent être envisagés avant de pouvoir accueillir de nouveaux locataires. La cuisine n'est plus conforme, différents travaux d'isolation doivent être entrepris rapidement, le chauffage, la ventilation et les sanitaires doivent être adaptés.

Nous pouvons ici parler d'une constante. Ces travaux sont obligatoires et dans tous les cas, impératifs ! Le café-restaurant ne pourra pas être remis en location sans ces transformations.

Crédit d'étude

L'Hôtel de Ville est un monument historique, classé en note "2" à l'inventaire cantonal. Il fait partie du patrimoine de la commune. Dans la première étape de son étude, la Municipalité tient à vous demander un crédit d'étude pour la transformation complète de ce bâtiment.

Ce crédit permettra de définir, d'analyser et de finaliser la transformation complète du bâtiment "Hôtel de Ville"

- nouvelle répartition des locaux, sur 3 niveaux pour l'administration,
- rénovation du café-restaurant,
- remise à neuf du chauffage, ventilation, éclairage, sanitaires,
- installation d'un ascenseur.

Conclusions

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter les résolutions suivantes :

Le Conseil communal,

Vu le Préavis municipal n° 4/2007

Considérant que ce point a été porté à l'ordre du jour,

Ouï 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 l'étude pour la réfection complète de l'Hôtel de Ville.
2. d'autoriser la Municipalité à prélever le montant de Fr. 90'000.00, sur le fonds "réserve générale" N° 9282.0 se montant actuellement à Fr. 743'704.70.

Le Municipal responsable : Gérard Gonthier

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 mai 2007.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

E. Berger

C.-L. Cruchet

Annexes: procédure sur invitation
 choix du jury
 offre d'honoraires architecte

Annexe 1

Commune de Lucens



PROCEDURE SUR INVITATION
Appel d'offres
Honoraires d'architectes

HOTEL DE VILLE
Transformations du bâtiment

Programme

(photo du bâtiment)

Table des matières	page
Maître de l'ouvrage	2
Situation et remarques générales	2
Descriptif du programme – cahier des charges	2
Règlement	5
Bureaux invités	5
Documents remis	5
Calendrier	5
Contenu du projet	5
Documents demandés aux concurrents	6
Rendu du projet	6
Identification de l'auteur du projet	6
Attribution et étendue du mandat	6
Rémunération des bureaux invités	6
Critères de jugement	7
Jury	7

MAITRE DE L'OUVRAGE

La Commune de Lucens met en soumission auprès de trois bureaux d'architectes, le mandat d'architecte pour l'étude de la transformation de l'Hôtel de Ville de Lucens, selon les indications ci-dessous.

La Commune de Lucens a choisi la méthode de la procédure sur invitation pour un crédit d'étude avec avant-projet, et l'ouverture aux marchés publics pour les travaux de transformation.

SITUATION ET REMARQUES GENERALES

L'Hôtel de Ville de Lucens, situé au pied de l'ancien bourg de Lucens, a déjà fait l'objet de plusieurs transformations successives.

Les locaux actuels doivent subir certains travaux nécessaires à l'usage administratif communal ainsi qu'au restaurant, une remise en conformité en fonction des normes en vigueur et des améliorations techniques indispensables.

Le bâtiment est inscrit dans la liste des Monuments Historiques, selon la fiche de recensement ci-jointe.

DESCRIPTIF DU PROGRAMME - CAHIER DES CHARGES**REZ INFERIEUR****LOCAUX EXISTANTS A RENOVER ET A TRANSFORMER**

- Cuisine complète et locaux nécessaires à son fonctionnement.
- Caves et dépôts : à conserver et compléter
- Restaurant et carnotzet : sans changement, à rafraîchir
- Sanitaires : au choix du concurrent, selon projet

LOCAL A CREER

- Chaufferie neuve avec proposition pour une nouvelle production de chaleur.

REMARQUES :

Le système de production de chaleur actuel au mazout alimente 3 bâtiments : l'Hôtel de Ville, la Maison Barroud et l'Ancien Collège. Il est à supprimer, ainsi que la citerne. La facture annuelle de mazout en 2005 est d'environ fr 35'000.-

Lucens est équipé en gaz de ville. Il n'existe pas de réseau de chauffage à distance auquel le bâtiment pourrait se raccorder.

Certains locaux situés sous la place côté sud-ouest sont disponibles pour le projet selon plan éch 1 : 100.

AUTRE INSTALLATION A CREER

Ascenseur pour accès du public. Le projet devra proposer un ascenseur permettant d'accéder à tous les niveaux et utilisable par les personnes handicapées.

LOCAUX EXISTANTS A RENOVER ET TRANSFORMER

Surfaces à prévoir **m2**

REZ SUPERIEUR

Locaux administratifs :

- Réception, bureau du boursier + de l'adjointe + apprenti + guichet	50
- Salle de réception	20
- Local photocopies-fax	20
- Local ordinateur	10
- Locaux sanitaires	10
- Réception + Contrôle des habitants + Police	50
- Bureau ACAS	30
- Hall + circulations + escalier + ascenseur	30
Total rez supérieur	220

REMARQUE : Toute la surface de ce niveau est disponible, l'appartement existant est à supprimer.

1^{ER} ETAGE

Administration communale :

- Salle de la Municipalité	30
- Bureau du Syndic	20
- Bureau des Municipaux	20
- Salle de réception	25
- Bureau de la Secrétaire municipale	25
- Réception + Secrétaire adjointe + apprenties + fax + photocopies	40
- Cafétéria	20
- Locaux sanitaires	10
- Hall + circulations + escalier + ascenseur	30
Total 1^{er} étage	220

COMBLES

Espace disponible à transformer pour l'usage exclusif de l'administration communale. Soit pour des réunions, des conférences, des expositions de plans.

- Surface disponible	160
- Hall + circulations + dégagement + escalier + ascenseur	60
Total surfaces des combles	220

L'enveloppe du bâtiment est à assainir, soit :

- Façades
- Toiture, ferblanterie, paratonnerre
- Fenêtres, portes extérieures
- + Installations électriques, sanitaires et de ventilation

EXTERIEURS

Les terrasses existantes au rez inf. devant le restaurant et la place au rez sup. face sud du bâtiment sont disponibles pour les besoins du projet.

Actuellement, les 20 places de parc existantes sont suffisantes.

REMARQUES

Restaurant :

Une nouvelle cuisine pour une clientèle de 50 -70 personnes doit être prévue selon les normes en vigueur.

Les concurrents ont toute liberté de proposer un réaménagement du restaurant et de ses locaux annexes. Seuls les locaux indiqués en couleur sur le plan éch. 1 : 100 du rez inf. ne sont pas disponibles pour le projet, car ils sont actuellement attribués aux locataires de la maison voisine, également propriété de la Commune.

REGLEMENT

Comme indiqué en entête, la Commune de Lucens a choisi d'inviter 3 ateliers d'architecture pour obtenir des avant-projets de transformation de l'Hôtel de Ville de Lucens.

Cette procédure d'invitation est basée sur la SIA 142, sans être soumise aux dispositions de la loi sur les marchés publics.

BUREAUX INVITES

- Atelier d'architecture J-D LIECHTI et J-P ROBERT, Rte de Moudon 10, Lucens
- M. Johnny GASSER, Chemin Bosquets 3, Lucens
- Atelier d'architecture A3, Condémine 56, Bulle

DOCUMENTS REMIS

- Plan de situation éch. 1 : 500
- Relevés éch. 1 : 100 des plans du rez inférieur, du rez supérieur, du 1^{er} étage et des combles (ne pas tenir compte de l'ascenseur dessiné)
- Relevé partiel éch. 1 : 50 du rez inférieur - cuisine du restaurant
- Plans, coupes et façades éch. 1 : 50 des travaux effectués en 1973
- Copies des plans cadastraux de 1824-25 et 1884 des Archives Cantonales Vaudoises (où l'on aperçoit les changements après l'incendie de 1843)
- Fiche du recensement architectural de 1990

Tous relevés et reports sur plans nécessaires à la bonne réalisation de cet avant-projet sont à la charge des concurrents.

CONTENU DU PROJET

Les concurrents sont invités à proposer un crédit d'étude comprenant l'avant-projet jusqu'à et y compris la mise à l'enquête officielle selon les normes en vigueur ainsi qu'une estimation des coûts de construction de leur projet.

Tous les ingénieurs et spécialistes nécessaires au projet pour le génie civil, l'électricité, la thermique, la ventilation, la cuisine professionnelle, le sanitaire, etc, seront inclus dans l'offre.

DOCUMENTS DEMANDES AUX CONCURRENTS

- Plan de situation éch. 1 :500
- Plans de tous les niveaux, les façades, les coupes éch. 1 :100. La dénomination des locaux et leur surface utile projetée figureront sur les plans.
- Au choix du concurrent : partie explicative, plans et vues nécessaires au projet.
- Coût des honoraires jusqu'à et y compris la mise à l'enquête publique
- Une enveloppe cachetée sur laquelle figurera la devise et contenant la fiche d'identification, avec obligatoirement le nom et l'adresse des auteurs et de leurs collaborateurs, ainsi qu'un bulletin de versement pour l'indemnité.

Les documents demandés seront envoyés exclusivement dans un emballage rigide par courrier postal prioritaire à l'adresse de l'Administration communale de la Commune de Lucens. (????) jusqu'au XYZ (????), ceci pour garantir l'anonymat

RENDU DU PROJET

Les plans seront présentés selon l'orientation utilisée pour les plans éch. 1 : 100 remis. La qualité et la couleur du rendu des plans et fiches explicatives sont laissés libres, au choix des concurrents.

Tous les documents demandés ainsi que l'enveloppe cachetée et l'emballage de livraison devront comporter une devise et la mention « HOTEL DE VILLE LUCENS »

IDENTIFICATION DE L'AUTEUR DU PROJET

Le projet sera rendu sous forme anonyme. Chaque concurrent désignera son projet d'une devise de son choix. Dans une enveloppe cachetée qui ne sera ouverte qu'après la délibération du jury, le concurrent indiquera son identité.

ATTRIBUTION ET ETENDUE DU MANDAT

Après l'analyse des propositions, le jury communiquera son choix aux concurrents.

Le Maître de l'Ouvrage entend confier le mandat d'étude du projet définitif, jusqu'à la mise à l'enquête, au bureau d'architecture lauréat, après acceptation du crédit par le Conseil Communal.

L'attribution du mandat d'exécution et de surveillance des travaux sera discuté avec le bureau d'architecte en fonction de ses compétences dans ce domaine.

CRITERES DE JUGEMENT

Les propositions des concurrents seront jugées sur la base des critères suivants :

- Insertion dans le site des éléments volumétriques éventuellement ajoutés au bâtiment existant et relation avec celui-ci
- Qualité des espaces intérieurs, de leurs accès et de leurs relations avec l'extérieur
- Qualité des espaces intérieurs et relations entre eux
- Economie générale et rationalité du projet
- Economies d'énergies pour les installations techniques, le chauffage, les ventilations, dans le sens Minergie. Etudier des propositions en tenant compte du développement durable et présenter les choix avec explications.

Le coût du crédit d'étude, contrairement aux marchés publics, ne sera pas le critère déterminant du choix de l'avant-projet. Le tableau ci-joint récapitule les valeurs des critères qui seront pris en compte.

JURY

Le choix de l'avant-projet sera fait par un jury composé des personnes suivantes :

- M. Yves Diserens, ingénieur civil
- M. Etienne Berger, Syndic
- M. Gérald Gonthier, responsable des constructions et du territoire à la Commune
- M. Gander, responsable des finances à la Commune
- 3 membres du Conseil Communal de Lucens
 - o M. Eric Pidoux
 - o M. Dominique Spagnolo
 - o M. Bernard Spycher
- Mme M.-C. Maillat Jobin, architecte

S'il le juge opportun, le jury peut, en cours de jugement, consulter un ou plusieurs experts.

Annexe 2

HOTEL DE VILLE DE LUCENS

Transformation

Appel d'offres - honoraires d'architecte: Procédure sur invitation

CHOIX DU JURY

		PROJETS	WATSON	FUSION		
CRITERES	PONDERATION	NOTE	PTS	NOTE	PTS	
Qualités architecturales du projet	30%		67.5		66.6	
* espaces intérieurs	10%	2.25	22.5	2.22	22.2	
* relations espaces intérieurs - extérieurs	10%	2.25	22.5	2.22	22.2	
* ingéniosité des solutions	10%	2.25	22.5	2.22	22.2	
Economie du projet et rationalité des solutions techniques proposées	10%	2.75	27.5	2.12	21.2	
Expérience de l'atelier d'architecture	10%	3.00	30.0	3.00	30.0	
Personnel qualifié suffisant (la présentation du personnel peut être jointe)	10%	3.00	30.0	3.00	30.0	
Références d'objets réalisés (une liste peut être jointe)	5%	3.00	15.0	3.00	15.0	
Équipement : informatique, mesures, ... (un descriptif peut être joint)	5%	3.00	15.0	3.00	15.0	
Prix offert	30%	1.93	57.9	2.75	82.5	
VALEUR TOTALE OBTENUE	100%		242.90		260.30	

Lucens, 7 mai 2007

Annexe 3**OFFRE D'HONORAIRES ARCHITECTE**
Présentation selon demande du 07.05.2007

Selon norme SIA 102/2003

A - PHASE 2 PRÉ-ETUDES

Les prestations complémentaires éventuelles seront exécutées sur la base d'une offre complémentaire au tarif horaire moyen de Fr. 105.- de l'heure.

B - PHASE 3 ETUDE DU PROJET

4.31	Avant-projet	Recherche de partis et estimation Sommaire des coûts de construction Avant projet et estimation des coûts	(concours)
PRESTATIONS DEMANDEES dans le cahier des charges			
4.32	Projet de l'ouvrage	Projet de l'ouvrage Etude de détails Devis	Fr. 61'400.0
4.33	Procédure de demande d'autorisation de construire		Fr. 7'300.00
TOTAL HONORAIRES ARCHITECTE			Fr. 68'700.00
Rabais spécial de proximité			Fr. -6'870.00
TOTAL INTERMEDIAIRE			Fr. 61'830.00
C - HONORAIRES INGENIEURS SPECIALISES (estimation)			
	Ingénieur structure phase projet		Fr. 2'500.00
	Ingénieurs CVSE phase projet		Fr. 5'000.00
	TOTAL		Fr. 69'330.00
	TVA 7,6 %		Fr. 5'270.00
PROPOSITION TOTALE ETUDE TTC arrondi			Fr. 74'600.00

Les frais de reproduction feront l'objet d'un décompte séparé.

ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DE CONSTRUCTION

CUBE SIA DU BÂTIMENT EXISTANT

Bâtiment principal	m ³	4'685.00
Annexe sous terrasse	m ³	335.00

CUBE NOUVEAU LIAISON

Annexe sur terrasse	m ³	454.00
---------------------	----------------	--------

ESTIMATION DU PRIX SELON CUBE

L'estimation du prix du cube transformé comprend la mise aux normes Bâtiments publics des structures existantes et de l'isolation de l'enveloppe.

Cube transformé, 5'020.00 m ³ à Fr. 400.- par m ³	Fr.	2'008'000.00
Cube neuf, 454.00 m ³ à Fr. 700.- par m ³	Fr.	317'800.00
Estimation du coût de construction CFC 2	Fr.	2'325'000.00