

Préavis municipal n° 54-2010 au Conseil communal de Cugy VD

Demande d'octroi d'un crédit de construction de Fr. 3'150'000.— pour la rénovation et l'agrandissement de la Maison de Commune, deuxième projet

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

Nous avons l'honneur de soumettre à votre adoption le préavis municipal no 54-2010 relatif à une demande d'octroi d'un crédit de construction de Fr. 3'150'000.— pour la rénovation et l'agrandissement de la Maison de Commune.

1. Bref rappel de la situation

Par le vote du 7 mars 2010, la population a refusé la décision du Conseil communal d'accorder un crédit de Fr. 4'222'000.— pour la rénovation et l'agrandissement de la Maison de Commune.

Dans le même temps, de nombreux messages ont été rapportés sur la nécessité de procéder à une rénovation conséquente de la Maison, de prévoir les espaces nécessaires pour bénéficier d'une infrastructure fonctionnelle durant les prochaines années.

Le comité référendaire, lui-même, n'a pas contesté la nécessité de rénover le bâtiment.

S'il est impossible d'analyser les raisons, nécessairement diverses, des votes négatifs et leur poids respectif, la Municipalité considère que l'aspect financier du projet fut prédominant. Le montant à investir et les conséquences prévisibles sur le taux d'imposition ont certainement été déterminants. L'appréhension de l'accumulation de projets coûteux et la crainte de ne pas pouvoir en réaliser certains, tels la garderie, ont été perceptibles.

La question architecturale, également évoquée par le comité référendaire, n'a vraisemblablement pas été déterminante dans le score du vote. Ce point de vue trouve sa confirmation dans le fait que l'enquête publique n'a suscité aucune opposition.

Quant au garage prévu, tout en participant au coût d'un projet jugé trop élevé, son utilité n'a pas convaincu.

C'est en tenant compte de l'ensemble de ces facteurs et de la nécessité de répondre aux besoins urgents de son administration que la Municipalité a pris l'option de remettre l'ouvrage sur le métier en vue de déposer un nouveau projet, dont le coût est substantiellement abaissé.

2. Principes adoptés par la Municipalité et réponses aux principales critiques relatives au premier projet

2.1 Principes adoptés par la Municipalité

Compte tenu des sommes déjà engagées pour les études et afin de limiter les montants à investir encore pour ce deuxième projet, la Municipalité a pris l'option de préserver une partie importante du projet précédent.

Dans cet esprit, elle a fixé à son mandataire les objectifs suivants :

- abaisser notablement les coûts en supprimant la création du garage et en conservant des places de parc dans la cour arrière du bâtiment, sans relever celle-ci ;
- créer une chaufferie à l'intérieur de la Maison de Commune en faisant remonter la cheminée le long du canal existant ;
- procéder aux modifications architecturales nécessaires pour traiter harmonieusement l'annexe ;
- limiter les autres modifications au strict nécessaire.

Conformément aux principes admis par le Conseil, les objectifs fixés permettent de procéder à une rénovation utile et raisonnable pour notre commune.

2.2 Réponses aux principales critiques

2.2.1 Aspect généraux

Dans la perspective évoquée sous point 2.1, la Municipalité a pris l'option de supprimer le garage semi-enterré en préservant les places de parc actuelles sur la cour à l'arrière du bâtiment. Cette approche permet de réutiliser les réflexions faites durant de nombreux mois par le bureau d'architecte Paul Juillerat, qui bénéficie de nombreuses expériences dans ce type de rénovations et transformations.

Une rénovation « légère » a été écartée rapidement par la Municipalité en raison des problèmes de vétusté de toutes les installations qui n'ont été contestées de personne. En outre, les problématiques liées aux hauteurs du bâtiment imposent une intervention sur les dalles.

2.2.2 Besoins en surfaces

Les surfaces actuelles de la Maison de Commune ne permettent pas d'accueillir le programme proposé, qui vise à offrir un cadre de travail et des fonctionnalités adaptées aux activités de notre administration.

La Maison de Commune offre une surface nette de plancher de 576 m² mesurée, pour les combles et, selon les normes en vigueur, à 1,3 mètre de hauteur. Dans cette surface, 62 m² seront conservés tels quels (congélateur et carnotzet), 172 m² concerneront les circulations et dégagements et 37 m² des communs. Seuls 205 m² seront à disposition de l'administration, surface à laquelle s'ajouteront les combles réservées aux activités de la Municipalité (95 m²).

Le préavis 32-08 (crédit d'étude), qui a été adopté par le Conseil, mentionnait un besoin de l'ordre de 400 m². La différence de 100 m² correspond à l'annexe à construire.

La rénovation et la transformation envisagées doivent répondre à moyen et long termes aux évolutions suivantes :

- l'augmentation attendue de la population de 300 à 400 habitants en lien principalement avec le nouveau plan de quartier Es Chesaux,
- l'accueil de jeunes en formation,
- le rapatriement éventuel d'activités intercommunales ou l'installation d'antennes desdites activités (par exemple PPLS - activités sociales, psychologie, psychomotricité et logopédie en milieu scolaire, gendarmerie),
- les impacts d'une intensification des collaborations avec nos communes voisines et partenaires.

C'est dans cette perspective que la Municipalité a prévu la possibilité d'accueillir 2 à 3 personnes supplémentaires dans les années à venir, tout en rappelant que les travaux dureront 24 mois et devraient être terminés fin 2012.

Supprimer l'annexe reviendrait à supprimer l'ensemble des locaux permettant l'organisation de réunions, de présenter les plans de mise à l'enquête au public, d'offrir l'intimité nécessaire à l'accueil des usagers et ce, sans déranger les activités de l'administration communale.

En outre, il faudrait trouver des solutions pour organiser le stockage du matériel et des archives vives.

Enfin, cela ôterait toute possibilité d'accueillir du personnel temporaire sans dégrader les conditions de travail que la rénovation doit justement améliorer.

2.2.3 Espaces bureau

Les contraintes liées à la configuration du bâtiment et les besoins en espace de chaque poste ont dicté l'organisation spatiale des locaux.

C'est ainsi que, tant la Municipalité que le mandataire, ont été amenés à proposer des surfaces dont certaines paraissent un peu plus grandes que la moyenne, afin de permettre aux collaborateurs de bénéficier de zones adaptées de rangement pour les dossiers en cours. Les archives vives doivent, elles, trouver place dans les locaux d'archives prévus, pour des questions fonctionnelles, à chaque étage.

Les surfaces allouées aux fonctions de la bourse, du secteur technique et du greffe doivent offrir la proximité de rangement pour de nombreux dossiers ouverts généralement sur plusieurs années, voire plusieurs législatures, tout en permettant au titulaire d'accueillir un à deux interlocuteurs dans son bureau.

Les réunions regroupant plusieurs personnes se dérouleront dans les locaux prévus à cet effet ; il convient de noter que les salles de réunion ne sont pas réservées aux seules Commissions du Conseil communal, mais qu'elles sont largement utilisées en cours de journée par l'administration et les Municipaux et que leur équipement adéquat peut être considéré de nos jours comme nécessaire.

Pour terminer, il s'agit de rappeler que les combles ne seront utilisables qu'à partir d'une hauteur de 1,3 m .

2.2.4 Accès au public

La volonté de pouvoir entrer de plain-pied dans le bâtiment, de même que celle de garantir un accès facilité aux personnes dont la mobilité est réduite, correspondent à un besoin de la population et répondent aux normes en vigueur.

2.2.5 Sécurité

A l'occasion de la rénovation et transformation de la Maison de Commune, la Municipalité a pris l'option d'améliorer la sécurité à l'intérieur du bâtiment en séparant clairement les flux des usagers. Il a par conséquent été prévu d'accueillir le public au rez-de-chaussée ; un déplacement dans les étages n'étant prévu que lorsque les questions à traiter l'exigent. Les étages sont réservés aux activités de l'administration communale, de la Municipalité et des Commissions du Conseil communal.

Ce dispositif permettra d'améliorer la sécurité des personnes et des documents, tout en contribuant au calme des lieux de travail.

3. Dépenses consenties à ce jour en études

Au moment de la rédaction du présent préavis, le crédit d'étude de Fr. 300'000.— accordé par le Conseil (préavis no 32-2008) est utilisé à hauteur de Fr. 279'367.85.

Pour finaliser ce second projet, un complément de crédit de Fr. 30'000.— a été requis auprès de la COFIN ; celle-ci n'ayant toutefois pas donné son aval, les travaux d'études ont été limités au crédit accordé le 11 septembre 2008, soit Fr. 300'000.—. Ils se termineront si le Conseil approuve le présent préavis. Les Fr. 3'150'000.— demandés comprennent les Fr. 30'000.— additionnels au premier crédit d'étude.

4. Modifications essentielles par rapport au projet initial

La modification majeure apportée au projet précédent consiste en la suppression du parking semi-enterré. Il sera remplacé par la cour arrière existante, qui sera remise en état et recouverte d'un revêtement perméable, tel enrobé bitumineux ou grilles gazon.

L'aspect extérieur du bâtiment sera conservé, à l'exception du mur du garage qui disparaîtra.

Le réaménagement de l'annexe permet en outre d'augmenter la capacité fonctionnelle des locaux dédiés au contrôle des habitants et d'y placer le local informatique, antérieurement prévu dans les combles, ainsi que le local de stockage de matériel.

Le local de chaufferie prendra place au rez-de-chaussée, dans l'ancien local de stockage. L'installation de chauffage de 50 Kwh, incluse dans le devis, permet de répondre également aux besoins en chauffage de l'Ancienne Forge.

Le local à pellets sera dimensionné de manière à permettre de chauffer, le cas échéant, les deux maisons. Il sera enterré au N-E de la Maison de Commune.

5. Coûts complémentaires et économies réalisées sur le projet précédent

Les principales variations détaillées dans l'annexe financière jointe au présent préavis permettent d'extraire les éléments essentiels suivants :

5.1 Coûts supplémentaires

Les coûts complémentaires principaux sont les suivants :

- complément de crédit d'étude d'architecte	Fr. 30'000.—
- complément d'honoraires d'ingénieur CVS jusqu'à l'appel d'offres	Fr. 7'000.—
- ajustements de soumissions rentrées	Fr. 5'500.—

5.2 Economies

Les économies principales réalisées sont les suivantes :

- Suppression du parking semi-enterré	Fr. 526'000.—
- Suppression de la location de containers	Fr. 180'000.—
- Local de chaufferie interne anciennement prévu à l'extérieur	Fr. 45'000.—
- Modification du traitement des portes	Fr. 17'000.—
- Correction du montant des intérêts	Fr. 12'000.—

6. Coût annuel de l'investissement

Le coût annuel de l'infrastructure à charge du budget d'exploitation sera le suivant :

- crédit d'étude (préavis 32-2008)	Fr. 300'000.—
- montant de l'investissement	+ Fr. 3'150'000.—
- déduction de la réserve prévue pour amortir l'investissement	- <u>Fr. 1'000'000.—</u>
- total à amortir sur 30 ans	+ Fr. 2'450'000.—

L'amortissement annuel, qui débutera en 2013, s'élèvera à Fr. 81'667.— par an.

La charge d'intérêt s'élèvera à Fr. 73'500.— sur une base de 3 % la première année. Sur la durée totale d'amortissement, elle s'élèvera, en moyenne, à Fr. 36'750.— par an.

La dépense d'investissement totale lors de la première année s'élèvera donc à Fr. 155'167.—, équivalent à environ 1.5 point d'impôts et en moyenne sur la durée à Fr. 118'417.—.

7. Conclusions

Au vu de la nécessité impérieuse de rénover la Maison de Commune, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis municipal no 54-2010 du 10 mai 2010,
- ouï le rapport de la commission ad hoc,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

Le Conseil Communal de Cugy (VD) décide :

- d'accorder le crédit de construction proposé ;
- d'autoriser la Municipalité à financer l'investissement par la trésorerie courante ou un emprunt complémentaire selon la nécessité ;
- d'amortir partiellement l'investissement par la réserve no 9281.00, dont le montant s'élève à 1 million ;
- d'amortir le solde de l'investissement sur 30 ans.

Approuvé en séance de Municipalité le 10 mai 2010

Annexe : devis

PAUL JUILLERAT ARCHITECTE LAUSANNE

Avenue Eugène Rambert 24 - 1005 Lausanne

Tél. + 21 721 00 10 - Fax + 21 721 00 11 - Courriel :info@pjarchitecte.ch

Commune de Cugy - Transformation, agrandissement et rénovation de la Maison de Commune - Parcelle 80 - Rue du Village 13 - 1053 Cugy

DEVIS GENERAL, Y COMPRIS CREDIT D'ETUDE, SELON OFFRES RENTREES

CFC	Libellé	DEVIS PRESENTE AU CONSEIL <small>avec extension sans parking</small>	DEVIS MODIFIE LE 05 MAI 10 <small>avec extension sans parking</small>	Commentaires
1	Travaux préparatoires	115'500.00	115'500.00	
101	Relevés	13'000.00	13'000.00	
112	Démolition	102'500.00	102'500.00	
2	Bâtiment	2'867'500.00	2'846'500.00	
	Gros oeuvre	1'012'000.00	967'000.00	
201	Fouille en pleine masse	15'000.00	15'000.00	
211.0/.1	Installation de chantier, échafaudage	487'000.00	487'000.00	
211.4/.5/.6	Canalisations, maçonnerie, béton armé			
226	maçonnerie, crépissage de façade			
211	Réfection du mur d'enceinte place existante	84'000.00	84'000.00	Estimation de l'architecte
211	Création local chaufferie enterré	93'000.00	48'000.00	Seulement local pellet (économie CHF 45'000) Sans les installations techniques
212	Construction préfabriquée	56'000.00	56'000.00	
214	Charpente structure	69'000.00	69'000.00	
214	Charpente revêtement + isolation	58'500.00	58'500.00	
221	Menuiserie extérieure	50'000.00	50'000.00	
221.9	Porte de garage	0.00	0.00	
222-224	Ferblanterie-Couverture	27'000.00	27'000.00	
223	Protection contre la foudre	6'500.00	6'500.00	
224	Etanchéités souples	22'000.00	22'000.00	
225.3	Etanchéités en résine	0.00	0.00	
225.4	Fermeture coupe-feu	35'500.00	35'500.00	
228	Stores à lamelles et volets	8'500.00	8'500.00	
	Second oeuvre	1'339'500.00	1'326'500.00	
230	Installations électriques	152'000.00	152'000.00	
235	Exutoire de fumée	3'500.00	3'500.00	
242	Installations chauffage - chaufferie	50'000.00	50'000.00	Estimation de l'ingénieur
243	Installations chauffage - distribution	55'000.00	55'000.00	
244	Installations ventilation	163'000.00	163'000.00	
250	Installations sanitaires	81'000.00	81'000.00	
258	Agencement de cuisine	9'500.00	9'500.00	
261	Ascenseur	55'000.00	55'000.00	Ascenseur hydraulique
227-271	Plâtrerie, peinture intérieure et extérieure	255'500.00	255'000.00	
282-285	Revêtements de parois			
272	Serrurerie	177'500.00	177'500.00	
273-275	Menuiserie intérieure, système de verrouillage	88'500.00	71'500.00	Portes entrées, armoire wc rez supérieur (économie CHF 17'000)
277	Cloisons mobiles	16'500.00	16'500.00	
281.0	Chapes	39'000.00	39'000.00	
281.2	Revêtements de sol en linoleum	58'500.00	58'500.00	
281.6	Carrelages et faïences	10'000.00	15'500.00	offre corrigée
286	Assèchement du bâtiment	10'000.00	10'000.00	
287	Nettoyage du bâtiment	9'000.00	9'000.00	
289	Divers + imprévus	106'000.00	105'000.00	Env. 5% du CFC 2
	Honoraires	516'000.00	553'000.00	
291	Honoraires architecte (phases I + II)	367'000.00	397'000.00	Complément pour mise à l'enquête complémentaire (CHF 30'000)
292	Honoraires ingénieur civil (phases I + II)	100'000.00	100'000.00	
293-294-295	Honoraires ingénieur CVSE (phase I)	43'000.00	50'000.00	Jusqu'à l'appel d'offres + surveillance y compris chaufferie (CHF 11'000)
296	Honoraires géomètre	6'000.00	6'000.00	Modification des dossiers d'enquête (CHF 7'000)
4	Aménagements extérieurs	81'000.00	81'000.00	
420	Jardinage et surface verte	81'000.00	81'000.00	
421	Réfection des surfaces enrobées			
5	Frais secondaires	144'500.00	132'500.00	
511	Autorisations, gabarits, taxes	7'000.00	7'000.00	Par le MO
512	Taxes de raccordement, égouts	5'000.00	5'000.00	Par le MO
512	Electricité + téléseu	4'000.00	4'000.00	Modification de l'introduction
512	Eau	0.00	0.00	
523	Photomontage	12'000.00	12'000.00	Estimation
524	Reproduction documents + frais	15'000.00	15'000.00	y compris ing. civil et SCV
532	Assurances R.C. M.O. et T.C.	3'000.00	3'000.00	
	Franchises	4'000.00	4'000.00	RC MO = CHF 2000 TC = CHF 2000
542	Intérêts sur crédit de construction	80'500.00	68'500.00	CFC 1-2-4 x 3% / 18 mois / 2
564	Expertises	0.00	0.00	Estimation (bâtiment de M. Martin)
566	Bouquet de chantier	1'000.00	1'000.00	Estimation
568	Panneaux de chantier	6'000.00	6'000.00	Estimation
583	Réserve pour imprévus	7'000.00	7'000.00	Env. 5% du CFC 5
	Total général 1	3'208'500.00	3'175'500.00	
	Subvention MINERGIE	16'000.00	16'000.00	Max. CHF 50'000 (816 m2 x 20 CHF/m2)
	Subvention Fondation Centime Climatique	15'000.00	15'000.00	Max. CHF 20'000
	Total général 2	3'177'500.00	3'144'500.00	
9	Ameublement et décoration	167'000.00	167'000.00	
900	Mobilier de bureaux	140'000.00	140'000.00	Armoires arrondis (économie CHF 15'000)
901	Armoires d'archivages	22'000.00	22'000.00	1 seul armoires (économie CHF 11'000)
991	Honoraires architecte	5'000.00	5'000.00	Estimation (d'après le temps employé effectif)
	Total général 3	3'344'500.00	3'311'500.00	
	Augmentation de la TVA 0.4%	13'500.00	13'500.00	Dès le 1er janvier 2011
	Total général 4	3'358'000.00	3'325'000.00	
	Indexation 3% (du CFC 27 et 28)	20'000.00	20'000.00	A partir de juillet 2011
	Total général 5	3'378'000.00	3'345'000.00	
	Déménagement	285'000.00	105'000.00	
	Location espace bureaux	180'000.00	0.00	Aménagements dans des salles de classes (économie CHF 180'000)
	Déménagement des locaux (aller/retour)	25'000.00	25'000.00	Y compris augmentation TVA 0.4%
	Installation informatique + centrale TT+ postes	80'000.00	80'000.00	Y compris augmentation TVA 0.4%
	Total général 6	3'663'000.00	3'450'000.00	
Lausanne, le 23 octobre 2009 modifié, le 29 et 31 mars 2010, 5 mai 2010				