

Préavis municipal n° 32/08 au Conseil communal de Cugy VD

Demande d'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 300'000.— (trois cent mille) pour la transformation, l'agrandissement et la rénovation de la Maison de Commune.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers

Nous avons l'honneur de soumettre à votre adoption le préavis municipal 32/08 relatif à une demande de crédit d'étude pour la transformation, l'agrandissement et la rénovation de la Maison de Commune.

1. Bref historique

La Maison de Commune a été construite en 1837 et a abrité des programmes aussi divers que les écoles du village, des logements, l'administration communale ainsi qu'une laiterie prouvant si besoin est la polyvalence du bâtiment. Le bâtiment est classé en valeur 3 du recensement architectural du Canton de Vaud.

Le rez-de-chaussée ainsi que le premier étage - en partie seulement - ont été transformés en 1967 pour accueillir l'administration communale. En revanche, une surface de 264 m², les combles ainsi que les installations techniques ont été laissés en leur état initial.

La tentative de la Municipalité en 1993 (préavis 53/93) de transformer et aménager la Maison de Commune a échoué, les commissions de l'époque ayant estimé l'urgence des travaux relative et le coût disproportionné en regard des finances communales de l'époque.

C'est en 1998 que l'enveloppe extérieure du bâtiment, la charpente ainsi que la toiture ont bénéficié d'une rénovation. Aucune transformation ni aménagement intérieur n'ont été réalisés lors de cette intervention. L'état de vétusté des locaux et des installations techniques est ainsi demeuré une réalité.

Tenant compte des besoins de l'administration, ainsi que de l'état des locaux, la Municipalité a opté en 2006 pour un transfert de l'administration dans de nouveaux locaux attenants au centre commercial de Cugy. L'augmentation du loyer et des coûts d'équipement à la charge de la Commune communiqués par le propriétaire quelques jours avant la séance du Conseil Communal a abouti au retrait du préavis 02/06, obligeant la Municipalité à étudier une nouvelle solution.

C'est dans cette perspective qu'un mandat a été confié au bureau d'architecte Paul Juillerat avec pour objectifs de :

- confirmer la faisabilité d'une intégration du programme des locaux élaboré par la Municipalité,
- vérifier la statique du bâtiment,
- réaliser un avant-projet,
- confirmer l'enveloppe financière pour le bâtiment,
- élaborer une planification temporelle,
- déterminer une enveloppe pour le logement de l'administration communale durant les travaux,
- préciser la méthodologie à suivre en matière d'appel d'offres.

Les conclusions du rapport de l'architecte conseil M. Paul Juillerat du 9 mai 2008 corroborent les estimations rapides faites en juin 2007. Elles confirment le potentiel du bâtiment tout en précisant que des aménagements complémentaires sont à prévoir afin d'intégrer l'ensemble du programme de l'administration communale, de rendre accessible notre infrastructure aux personnes à mobilité réduite, de délimiter plus clairement les activités en vue d'organiser les flux de passage internes et externes en sécurisant les accès.

2. Rappel des besoins actuels et nouveaux de l'administration communale en lien avec le programme prévu

2.1 Besoins actuels de l'administration

Après un nouvel examen, la Municipalité confirme les besoins identifiés en 2002, validés en 2006 dans le cadre du préavis 02/06. La vétusté des locaux ainsi que des installations sanitaires et électriques n'étant plus à démontrer, nous nous bornons à rappeler ci-après les principaux besoins à couvrir :

- créer une zone d'accueil moderne et fonctionnelle pour la population
- disposer de locaux permettant de
 - o séparer les différentes activités de l'administration (secrétariat, bourse, technicien communal, réception, locaux de réserve pour l'accueil d'activités ponctuelles telle que police, notamment),
 - o aménager des espaces de travail pour le syndic et les municipaux,
 - o créer des locaux techniques appropriés notamment pour l'informatique,
 - o créer des locaux à l'attention des commissions du conseil communal,
- aménager la cour de la Maison de Commune

2.2 Besoins futurs de l'administration

La transformation lourde des locaux qui est envisagée incite à compléter les réflexions menées jusqu'à ce jour par l'intégration de locaux de réserve pour l'administration communale. Il s'agit en effet d'éviter un déplacement de l'administration au moins dans les deux décennies à venir.

2.3 Besoins nouveaux en termes de parking

Notre commune souffre depuis plusieurs années d'un manque chronique de place de parc, tout particulièrement autour de la Maison villageoise et dans la Rue du Village. La transformation de la Maison de commune offre une occasion de résoudre partiellement cette difficulté en créant un parking semi enterré de 18 places, dévolues en journée aux visiteurs de l'administration communale et à d'autres fins lors de manifestations par exemple. Cet aménagement aura comme deuxième conséquence une amélioration notoire de la sécurité aux abords de la Maison de Commune et de l'Ancienne Forge.

2.4 Besoins en termes urbanistiques

L'ensemble des besoins qui ont été évoqués ci-dessus doivent être réalisés dans un souci d'harmonie, de cohérence de développement et d'esthétique de notre village. Il s'insère en conséquence dans le cadre de l'organisation de la rue du Village en cours d'étude.

Dans ce cadre, notons que la création de nouveaux espaces verts ainsi que le maintien de ceux existants contribueront à renforcer l'aspect convivial de l'enceinte de la Maison de Commune et en conséquence du centre du Village.

2.5 Programme retenu dans le cadre de l'avant projet

Compte tenu des éléments évoqués sous les points 2.1 à 2.4, la Municipalité a arrêté en définitive le programme suivant :

- une zone d'accueil du public de 20 m²,
- un local dédié au contrôle des habitants de 40 m²,
- un local pour les activités ponctuelles 10 m²,
- un bureau pour le greffe 30 m²,
- un bureau pour la secrétaire adjointe 20 m²,
- un local de reproduction à chaque étage 10 m²,
- une cafeteria 20 m²,
- un local d'archives à chaque étage 10 m²,
- une salle de réunion à chaque étage 15 m²,

- un bureau pour la bourse 20 m²,
- un bureau pour le technicien communal 20 m²,
- un bureau pour les aides et apprentis à chaque étage,
- un local informatique de 10 m²,
- une salle de Municipalité de 40 m²,
- un bureau du syndic de 15 m²,
- un bureau pour les municipaux de 15 m²,
- un bureau pour les commissions de 15 m².

A l'exception des bureaux dédiés spécifiquement aux collaborateurs administratifs, technique et celui du syndic, un maximum de locaux doivent pouvoir être utilisés de manière souple. Le programme présenté s'inscrit dans cet esprit.

2.6 Développement durable

La Municipalité, responsable d'appliquer et faire appliquer les lois en la matière souhaite donner l'exemple. Les transformations doivent permettre d'approcher les normes Minergie et d'envisager la production d'énergies renouvelables, solaire par exemple.

2.7 Statique du bâtiment

L'appréciation visuelle du bâtiment permet d'admettre que les murs existants doivent pouvoir supporter les nouvelles dalles. La faiblesse des façades, actuellement cerclées, pourra être supprimée en épingleant les façades dans les dalles à créer.

Les fondations devront être contrôlées et les murs pignons renforcés.

La charpente ainsi que la structure en bois porteuse de la tour lanterne sont en bon état méritent toute deux d'être maintenues.

L'isolation du bâtiment, compte tenu de murs monolithiques devra faire l'objet d'un concept spécifique.

L'étude de détail nécessitera d'effectuer des sondages pour confirmer cette appréciation.

3. Surfaces à disposition et potentiel d'extension

Comme cela a été mentionné dans l'historique, le potentiel du bâtiment avec ses extensions permet de répondre de manière adéquate aux besoins de logement de l'administration d'une part et d'autre part de résoudre en partie la lancinante problématique du parcage au centre du village. Les solutions envisagées et qui feront l'objet de l'étude de détail sont présentées ci-après.

3.1 Disponibles dans le bâtiment actuel

Les surfaces nettes et brutes ainsi que les volumes sont évalués comme suit :

Niveau	Surfaces nettes de planchers en m ²	Surfaces brutes de planchers en m ²	m ³ SIA
Rez inférieur	89	202	790
Rez supérieur	137	189	563
1 ^{er} étage	142	189	546
Combles	113	189	605
Toiture	77	77	185
Total	481	846	2'689

Les différences de volumes dans les étages sont dues aux différentes hauteurs de ces derniers.

L'addition des surfaces habitables (rez inférieur, rez supérieur et 1^{er} étage, soit 368 m²) ne permet de répondre qu'aux besoins actuels de l'administration. L'intégration de locaux techniques, d'un ascenseur et de salles de réunion ne permettent pas de répondre au besoin de locaux de réserve nécessaire pour l'avenir.

3.2 Extension nord

Les places de parc au nord du bâtiment pourraient être partiellement utilisées pour réaliser une extension dédiée à l'accueil de la population et plus particulièrement l'activité du contrôle des habitants.

Niveau	Surfaces nettes de planchers en m ²	Surfaces brutes de planchers en m ²	m ³ SIA
Sas d'entrée et marquise	6	12	35
Rez inférieur	60	68	340
Total	66	80	375

L'extension prévue, de plain-pied, permet de concentrer l'activité principale dédiée à la population en facilitant l'accès de l'utilisateur. La qualité de l'accueil sera considérablement améliorée par la création d'espaces d'attente fermés, permettant d'individualiser les rapports entre agents publics et citoyens. En outre, la surface de 60 mètres carrés permettra d'accueillir de nouveaux collaborateurs, apprentis, par exemple.

3.3 Création d'un parking semi-enterré

Pour répondre aux problèmes actuels, il est prévu la création de 18 places de parc dans un garage semi-enterré dont le toit équivaut au niveau actuel de la cour à l'arrière de la Maison de Commune.

Niveau	Surfaces brutes de planchers en m ²	m ³ SIA
Garage et local technique	507	1825

Il convient de relever que le local technique prévu dans le garage permet de récupérer de l'espace au sein même du bâtiment actuel et donc de gagner de la place pour les locaux de réserve à l'intérieur de la Maison de Commune.

3.4 Surfaces globales nécessaires à la réalisation du projet

Les surfaces nécessaires à la réalisation du projet présenté sont récapitulées ci-après :

Niveau	Surfaces nettes de planchers en m ² habitables	Surfaces brutes de planchers en m ² pour le calcul du cube SIA	m ³ SIA
Bâtiment actuel	481	846	2'689
Extension nord	66	80	375
Parking		507	1825
Total	547	1433	4889

3.5 Appréciation des différentes variantes

L'investissement à consentir peut être apprécié selon trois variantes dont le détail des coûts estimés figurent sous point 5. Afin de faciliter la lecture, le montant des variantes est donné sans les travaux préparatoires et les CFC 1, 4 et 5. Elles vous sont présentées ci-après.

3.5.1. Variante 1

Comme mentionné, la transformation de la Maison de Commune permet d'héberger le programme actuel de l'administration communale. Son coût correspond à l'estimation faite en 2007 soit 2,2 millions.

Elle ne permet cependant aucune extension ultérieure et ne participe pas à la résolution des problèmes de parking.

Outre le fait que cette variante ne correspond pas aux vœux de la Municipalité, il s'agirait en plus de déterminer une enveloppe complémentaire afin de réaménager la cour arrière du bâtiment.

3.5.2. Variante 2

Cette variante qui inclut une surface supplémentaire de 66 mètres carrés répond au programme des locaux souhaité et à l'amélioration de l'accueil des usagers. Elle offre une marge de manœuvre pour l'accueil de collaborateurs supplémentaires. Son coût est estimé à 2,5 millions. L'extension est devisée à environ Fr. 300'000.--.

Elle implique cependant la perte de 4 places de parc et oblige à réaménager la cour arrière, comme dans la première variante. Il s'agirait là aussi de prévoir une enveloppe complémentaire pour couvrir ces frais

3.5.3. Variante 3 (retenue par la Municipalité)

Cette variante répond à l'ensemble des questions que la Municipalité souhaite résoudre pour améliorer la situation actuelle. Son coût (CFC 2) est estimé à 3.2 millions. Le coût du parking semi enterré est devisé à Fr. 700'000.—.

Cette variante permet de répondre aux besoins en locaux, à la perte de places de parc pour l'extension de la variante 2 et d'offrir une possibilité de parking lors de manifestations par exemple. Autre avantage, le parking semi-enterré s'intègre parfaitement dans la volumétrie du terrain.

3.5.4. Position de la Municipalité

Compte tenu du potentiel du bâtiment et de ses alentours, de la volonté d'apporter une première solution à la problématique du parcage dans la Rue du Village et de la rationalité des travaux envisagés, la Municipalité vous présente la variante 3. Les arguments à la base de ce choix sont résumés ci-dessous:

- la préservation d'une capacité pour l'accueil de personnel supplémentaire est une nécessité afin d'éviter une délocalisation de l'administration communale dans un avenir plus ou moins proche,
- l'opportunité de résoudre des problèmes de parking aux abords de la Maison de Commune, de l'Ancienne Forge et de la rue du Village,
- l'amélioration notable de la sécurité au sein du bâtiment par la canalisation des flux des usagers,
- le découpage du projet en plusieurs phases impliquerait des coûts supplémentaires en raison de la mise en place de chantiers successifs,
- l'aménagement de la cour arrière serait perdu en cas de création ultérieure d'un parking semi-enterré,
- l'intégration des locaux techniques dans le garage en facilite l'accès et donne de la place à l'intérieur du bâtiment,
- l'intégration de l'ascenseur à l'intérieur du bâtiment évite de créer une verrière extérieure peu esthétique au milieu du centre historique,
- la fonctionnalité des différentes activités est garantie,

- le positionnement idéal du local technique au sous-sol serait impossible dans une réalisation échelonnée,
- la possibilité de louer des places de parc.

4. **Planning prévisionnel des opérations**

Le planning prévisionnel des opérations (études et travaux) est estimé à 24 mois dès l'acceptation par le Conseil Communal du crédit d'étude. Il intègre la présentation d'un préavis de crédit de construction environ 12 mois après que le mandat d'étude détaillé aie été attribué.

5. **Coûts**

Les coûts ont été estimés selon les normes SIA en vigueur pour de tels travaux. Les montants ainsi obtenus servent de base pour le calcul des honoraires des différents mandataires dans le cadre du crédit d'études.

Les montants nécessaires à l'hébergement de l'administration communale ainsi qu'à l'agencement à acquérir font l'objet d'une estimation sous points 5.1.1 et 5.1.2.

5.1 **Coûts d'investissements prévus**

Les coûts d'investissement des différentes variantes ont été estimés comme suit :

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Travaux préparatoires CFC 1	78'000.--	78'000.--	83'000.--
Bâtiment CFC 2	2'151'000.--	2'455'000.--	3'185'000.--
Aménagements extérieurs CFC 4	5'000.--	15'000.--	30'000.--
Frais secondaires	118'000.--	133'000.--	184'000.--
Total de l'investissement	2'352'000.--	2'681'000.--	3'482'000.--

Les montants indiqués doivent être pris en compte avec une marge de précision de 15 % en plus ou en moins.

Le détail du montant du CFC 2 de la variante retenue est calculé comme suit :

Bâtiment et aménagement extérieurs	Nombre de mètres cubes	Prix du m3 SIA	Montant toutes charges comprises pour les bâtiments	Montant total par bâtiment toutes charges comprises
Bâtiment actuel	2689	800.--	2'151'000.--	2'151'000.--
Extension nord	375	810.--	303'900.--	303'900.--
Parking	1825	400.--	730'100.--	730'100.--
Total bâtiments CFC2				3'185'000.--

5.1.1 **Hébergement de l'administration communale durant les travaux**

Au montant total de l'investissement, il s'agira d'ajouter une somme d'environ fr. 150'000.-- pour la location de portacabines en vue de loger l'administration durant les travaux. D'autres solutions doivent encore être envisagées avant de prévoir ce type de dispositif. Un devis détaillé sera demandé durant la phase d'étude ; il tiendra compte des raccordements nécessaires à la poursuite, dans des conditions normales, des activités de l'administration durant la construction.

5.1.2 **Agencement mobilier**

Un montant pour l'agencement mobilier doit également être prévu. Le préavis 02/06 mentionnait déjà une sommes de Fr. 60'000.-- qu'il s'agira d'actualiser en fonction de besoins.

5.1.3 Coûts d'investissement total des trois variantes

En résumé les trois variantes sont estimées à plus ou moins 15 % comme suit :

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Coût d'infrastructure	2'352'000.--	2'681'000.--	3'482'000.--
Hébergement de l'administration communale	150'000.--	150'000.--	150'000.--
Agencement	60'000.--	60'000.--	60'000.--
Coût total	2'562'000.--	2'891'000.--	3'692'000.--

5.2 Elaboration du crédit d'études pour les phases de projet et des appels d'offres

Le crédit d'étude est estimé sur les bases suivantes :

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Montant des travaux utiles pour le calcul des honoraires	1'668'000	1'910'000	2'430'000
Honoraires d'architectes	133'000	149'000	181'000
Ingénieur civil	38'000	42'000	56'000
Ingénieur CVSE	29'000	29'000	32'000
Géomètre	1'000	1'000	1'000
Total avant TVA	201'000	221'000	270'000
TVA 7,6 %	15'276	16'796	20'520
Arrondi	3'724	2'204	9'480
Total du crédit d'étude	220'000	240'000	300'000

5.3 Honoraires estimés pour la phase d'exécution

Sur la base des coûts prévus, les honoraires des mandataires pour la phase d'exécution peuvent être estimés comme suit :

	Variante1	Variante2	Variante3
Montant des travaux utiles pour le calcul des honoraires	1'668'000.--	1'910'000.--	2'430'000.--
Honoraires d'architectes	158'000.--	177'000.--	211'000.--
Ingénieur civil	46'000.--	52'000.--	68'000.--
Ingénieur CVSE	3'000.--	3'000.--	3'000.--
Géomètre	2'000.--	4'000.--	6'000.--
Total avant TVA	209'000.--	236'000.--	288'000.--
TVA 7,6 %	15'884.--	17'936.--	21'888.--
Arrondi	5'116.--	6'064.--	5'112.--
Total du crédit d'étude	230'000.--	260'000.--	315'000.--

6. Modalités de l'appel d'offres

Pour le mandat d'architecte, compte tenu de l'importance du projet et de la législation en matière de marchés publics, la Municipalité a opté pour une procédure sur invitation, tant pour la phase portant sur le crédit d'étude que pour celle relative au crédit de construction. Elle se donne ainsi les moyens de changer de mandataire si nécessaire. Les chiffres présentés sous points 5.2 et 5.3 montrent que la procédure sur invitation doit être réalisée pour les honoraires d'architecte. Pour les autres mandataires une procédure de gré à gré sera appliquée.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, 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 32/2008 du 26 mai 2008,
- vu les rapports et dossiers annexés au présent préavis,
- vu la nécessité de transformer, agrandir et rénover la Maison de Commune,
- ouï le rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude du préavis,
- 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'autoriser la Municipalité à choisir un architecte par procédure sur invitation, de mandater par procédure de gré à gré les mandataires techniques et l'ingénieur civil pour la réalisation des études de projet et des appels d'offres sur la base de l'avant-projet présenté dans le présent préavis pour un montant de fr. 300'000.--,
- de laisser à la Municipalité le soin de financer les travaux par emprunt ou trésorerie courante
- d'intégrer ultérieurement la dépense dans le crédit de transformation, agrandissement et rénovation de la Maison de Commune.

Adopté par la Municipalité le 26 mai 2008

La Municipalité

Annexes : Jeu de plans
 Planning prévisionnel des opérations

TRANSFORMATION, AGRANDISSEMENT ET
RENOVATION DE LA MAISON DE COMMUNE

AVANT-PROJET Rez inférieur
Echelle : 1/200 20 mai 2008



TRANSFORMATION, AGRANDISSEMENT ET
RENOVATION DE LA MAISON DE COMMUNE

AVANT-PROJET Rez sup., 1er étage, combles, toiture
Echelle : 1/200 20 mai 2008



