



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Tél. 021 845 17 21
Fax 021 845 17 35
E-mail: municipalite@chenit.ch

**La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal**

PREAVIS N° 6 / 2016

Objet : Hôtel de Ville du Sentier réfection de la toiture et réaménagement des surfaces de l'administration.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

C'est en 1958 que le bâtiment de l'Hôtel de Ville, dans sa version actuelle, a été inauguré. La feuille d'avis de Lausanne du 30 juin 1958 relevait à cette occasion:

- *Il convient aussi de louer le réalisme, la lucidité des autorités du Chenit qui ont vu juste en voyant grand...*

Près de 60 ans après, les enjeux ont évolué, les besoins de l'administration également. Le chantier proposé aujourd'hui s'inscrit dans la continuité de la rénovation du bâtiment ayant débuté en 1995. Lors des travaux précités une projection des besoins futurs des utilisateurs avait été faite. Dans ce cadre, la Municipalité a décidé de suivre cette ligne de conduite.

Le toit actuel ne permet pas l'utilisation optimale de la surface des combles et son manque d'isolation est un point faible qu'il convient de résoudre pour diminuer l'empreinte énergétique du bâtiment.

La consommation moyenne d'huile de chauffage sur les 7 dernières années est de 36'000 l/an, il n'est pas rare que pendant l'hiver plus de 1000 l soient engloutis par semaine. La pose des panneaux solaires permettra de réduire sensiblement cette utilisation d'énergie fossile, principalement pour la production d'eau chaude du bâtiment.

La modification de la source d'énergie (huile de chauffage) au profit d'une renouvelable pourrait être évoquée. L'arrivée probable, ces prochaines années, du chauffage à distance dans la Grand-Rue nous incite à attendre afin d'en profiter pour nos bâtiments alentour et ainsi tendre vers des étiquettes énergétiques de qualité pour nos constructions. Chaque opportunité sera saisie par la Municipalité.

Le Projet

Nous désirons donc ne pas simplement isoler le toit mais bien profiter de cette opportunité pour mettre en valeur toutes les surfaces actuelles pour les décennies à venir, ceci tant pour l'administration que les autres utilisateurs, réguliers ou occasionnels, de l'Hôtel de Ville. Les premiers examens menés montrent que la différence de coûts entre une réfection du toit à l'identique et une mise en valeur des combles n'est pas significative en regard du gain en fonctionnalité.

Les combles bénéficient déjà d'accès de qualité avec un ascenseur et deux cages d'escalier évitant ainsi des travaux lourds.

En valorisant les combles, la Municipalité s'est rapidement rendu compte que les surfaces de son administration seraient impactées. Par ailleurs, à l'usage, de nouveaux besoins se sont fait sentir afin d'améliorer la qualité de la réception des citoyens et usagers qui se rendent dans nos locaux. En effet, depuis plusieurs années, nous remarquons la nécessité de pouvoir accueillir la majorité des visiteurs en offrant rapidement un service et des réponses multidisciplinaires.

L'objectif de ces travaux n'est pas d'offrir aux collaborateurs des bureaux digne de ministres, mais bien d'améliorer la qualité de l'accueil et la relation du citoyen avec son administration. Avec les années, les attentes du public ont largement évolué.

Les techniques modernes de construction envisagées permettent la création de surfaces de travail d'une grande flexibilité et l'aménagement des combles pourra en bénéficier.

Nous assurons ainsi la possibilité simple et rapide de réaffectation des lieux en fonction des besoins actuels et futurs.

Descriptif des travaux

Toiture

Nous vous proposons sa reconstruction complète, qui s'avère plus simple pour atteindre les objectifs suivants:

- Isolation selon les normes actuelles ;
- Pose de panneaux solaires pour produire de grande quantité d'eau chaude nécessaire au bon fonctionnement de l'Hôtel de Ville ;
- Pose de panneaux photovoltaïques sur le pan sud du toit au maximum de la surface possible pour la production d'énergie électrique solaire en autoconsommation ;
- Utilisation des combles ainsi dégagés pour la construction de diverses surfaces ;
- Utilisation du bois pour la construction des combles et du toit, objectif COBS (certification origine bois suisse).

La forme du toit sera modifiée pour offrir de l'espace et du volume intérieur. Par son orientation et la hauteur du bâtiment l'utilisation de la lumière naturelle sera facilitée.

La charpente intérieure, en bois COBS, permettra de dégager de larges espaces faciles à équiper et cloisonner.



Combles ou 3^{ème} étage

C'est l'étage des salles de réunion, de réception des hôtes et visiteurs et il bénéficiera d'une vue sur notre vallée.

Nous y trouverons principalement:

- Salle de réunion de la Municipalité ;
- Salle de conférence ;
- Salle des mariages ;
- Appartement d'environ de 110m² ;
- Espace de réception ;
- Diverses surfaces en réserve.

Les accès existants, deux cages d'escaliers et un ascenseur, sont largement suffisants pour séparer les zones d'utilisation en fonction des événements. La pose des fermetures à badge permettra de définir des secteurs d'accès précis et très simple à gérer.

Le locataire de l'appartement utilisera l'escalier et l'ascenseur du côté administration.

Nous profiterons du chantier pour épurer et réunir au maximum les diverses installations techniques existantes dans les combles et, si possible, les transférer au sous-sol. Une étude d'ingénieur CVC sera faite en ce sens. Nous en attendons une rationalisation des installations et une simplification de la maintenance.

Avant



Après



2^{ème} étage

Actuellement, le deuxième étage est partagé entre les chambres de l'hôtel, l'appartement du concierge et le bureau technique de l'administration communale. Il apparaît opportun à la Municipalité de maintenir dans tous les cas un appartement dans l'immeuble de l'Hôtel de Ville. Toutefois, afin de simplifier la circulation au sein de l'immeuble, il sera déplacé sous les combles nouvellement valorisés.

De plus, les surfaces gagnées pourront être réaménagées afin de créer une petite salle de réception et de consultation de plans. Le bureau technique communal pourra être réorganisé afin d'assurer des surfaces de rangements en suffisance. En effet, le système de classement des parcelles sera également revu et corrigé afin de simplifier les travaux quotidiens du bureau.

Le responsable de l'exploitation des immeubles disposera également d'une place de travail à ce niveau. L'objectif est de conserver un système de bureau openspace pour ces trois postes car l'expérience montre qu'il est intéressant que ces collaborateurs puissent communiquer régulièrement.

Bien entendu, les chambres de l'hôtel ne seront pas touchées par ces travaux puisqu'elles ont été entièrement refaites dernièrement (préavis 15/2012).

1^{er} étage

Actuellement, le 1^{er} étage de l'immeuble abrite le secrétariat municipal, le bureau du Syndic et la bourse communale. Par ailleurs, on y trouve également la salle de la Municipalité ainsi que la salle du Conseil communal. S'agissant du local de vote et de la salle du Conseil, il n'est pas prévu d'y toucher.

Pour ce qui concerne l'administration, le citoyen, en arrivant sur l'étage se heurte à une rangée de portes de bureau toutes fermées. Il en découle de très fréquentes erreurs d'aiguillages d'usagers qui ne savent pas où s'adresser pour obtenir leur renseignement.

De plus, le contrôle des habitants composé d'une préposée et d'une apprentie, doit assurer un nombre très important de demandes compte tenu de notre situation particulière. En effet, la gestion des permis de travail de plus de 3'800 frontaliers ainsi que 4'700 habitants sollicitent fortement la préposée. Dans son volume, le contrôle des habitants gère autant de dossier qu'une petite Ville. Par ailleurs, la loi sur l'harmonisation des registres (LHR), ainsi que les modifications des systèmes cantonaux et fédéraux de gestion de la population imposent de très nombreuses tâches administratives peu connues du public. Sans beaucoup faire parler de lui, la tâche de notre office de la population a subi au cours de ces dernières années de profondes mutations qui nécessitent d'en revoir le fonctionnement.

Afin d'améliorer l'efficacité du contrôle des habitants, il sera regroupé physiquement avec le Greffe Municipal. Nous rappelons qu'actuellement, une des secrétaires du Greffe appuie la préposée. Toutefois l'appui fourni n'est pas optimal puisque géographiquement, les deux collaboratrices ne se situent pas sur le même étage. Un regroupement des deux services dans la même partie du bâtiment permettra assurément des gains en productivité.

De plus, la Municipalité souhaite mettre en place un guichet d'accueil universel qui permettra de considérer toutes les questions de minime importance (distribution de formulaire, vente des cartes journalières commune, réservation des salles, prise de rendez-vous, délivrance de documents simples liés au contrôle des habitants). Certes, ces activités ne sont pas spectaculaires, mais elles représentent une part très importante du temps de travail de l'administration. Il s'agit aussi d'une tâche primordiale de la commune qui se doit de les traiter de manière efficace et rapide. L'activité courante de l'administration, anciennement cloisonnée entre les services spécialisés, se doit d'être aujourd'hui interdisciplinaire. La mise en place d'un guichet universel au centre de l'immeuble est la clé de voûte de cette nouvelle façon de travailler. Ce guichet sera l'unique point d'entrée en contact avec la population.

La mise en place d'une telle refonte des locaux du 1^{er} étage couplée à la nécessité d'entreprendre des travaux d'isolation du toit, sont donc les principaux arguments qui poussent la Municipalité à vous présenter le présent préavis. Il ne s'agit donc en aucun cas de faire du luxe, mais de répondre à des impératifs opérationnels liés à l'évolution importante que connaît notre commune.

S'agissant de la disposition des locaux, la Municipalité compte mettre au centre de l'immeuble le guichet d'accueil, soit directement à l'arrivée des escaliers principaux. Cela implique le déplacement du bureau du Syndic et du Secrétaire Municipal qui seront transformés afin d'accueillir le contrôle des habitants. Par ailleurs, pour le traitement de dossiers spécifiques où une discrétion doit être assurée, une zone confidentielle sera mise en place afin d'isoler la préposée et l'habitant concerné.

La salle de la Municipalité sera montée au 3^{ème} étage de l'immeuble, dans la zone destinée aux réunions.

Les bureaux privatifs du boursier et du Secrétaire Municipal seront réduits en taille et rendus plus fonctionnels. Ainsi, des archives vivantes stockées dans ces bureaux seront regroupées dans des zones accessibles de l'ensemble du personnel afin de limiter les allées et venues.

Rez-de-chaussée

Les locaux du rez-de-chaussée feront l'objet de peu de modification. Le bureau occupé actuellement par le Contrôle des habitants sera certainement mis à disposition du bureau du Conseil communal. Pour le surplus, la Municipalité estime indispensable de conserver des locaux administratifs loués à des organismes publics tels que l'agence d'assurances sociales, la Gendarmerie, l'ORP, le CSR. Il n'est donc pas question de récupérer ces surfaces au profit de la commune. Toutefois, idéalement, le guichet universel décrit plus haut devrait se situer à ce niveau. Mais après analyse, cette solution a été abandonnée car elle représenterait un investissement beaucoup trop important, impliquant la transformation totale de l'immeuble. Ce choix n'était pas envisageable pour notre Exécutif.

Pour conclure, une fois transformé, l'hôtel-de-Ville sera composé :

- Au rez-de-chaussée : des services publics régionaux et cantonaux hors commune de proximité ;
- Au 1^{er} étage : de l'administration communale : Pôle Administratif, financier et contrôle des habitants ;
- Au 2^{ème} étage de l'administration communale : Pôle technique (Bureau Technique/Exploitation des immeuble) ;
- Au 3^{ème} Étage : d'une zone de réunion (salle de la Municipalité, conférence, etc) et logement.

Coûts et financement

Surélévation et aménagement des combles

Gros œuvre	CHF	210'000.-
Charpente, menuiseries	CHF	690'000.-
Ferblanterie, couverture, isolation	CHF	190'000.-
Electricité, courant fort et faible	CHF	226'000.-
Chauffage, ventilation, sanitaire	CHF	207'000.-
Travaux intérieurs	CHF	383'000.-
Mobilier, stores	CHF	75'000.-
Honoraires	CHF	287'000.-
Divers et imprévus	CHF	100'000.-
Total HT	CHF	2'368'000.-
Total TTC	CHF	2'557'440.-

Réaménagement de l'administration communale

Gros œuvre	CHF	31'500.-
Charpente, menuiseries	CHF	106'350.-
Electricité, courant fort et faible	CHF	88'250.-
Chauffage, ventilation, sanitaire	CHF	45'200.-
Travaux intérieurs	CHF	262'600.-

Mobilier, stores	CHF	90'000.-
Honoraires	CHF	78'100.-
Divers et imprévus	CHF	30'000.-
Total HT	CHF	732'000.-
Total TVA (8%) incl.	CHF	790'560.-

Coûts totaux

Surélévation et aménagement des combles	CHF	2'368'000.-
Réaménagement de l'administration communale	CHF	732'000.-
Total HT	CHF	3'100'000.-
Total TVA (8%) incl.	<u>CHF</u>	<u>3'348'000.-</u>

Maintenance et entretien

Une légère adaptation des contrats actuels devrait suffire pour couvrir les frais de maintenance des nouvelles surfaces.

La réorganisation partielle du travail du concierge sera nécessaire pour assurer la prise en charge des surfaces supplémentaires.

Financement

Pour financer cet investissement, la Municipalité propose de prélever la somme de CHF 348'000.- sur le fonds *Rénovation des bâtiments* (compte 9281.39) et le solde, CHF 3'000'000.-, sera comptabilisé à l'actif du bilan dans l'investissement du patrimoine administratif et sera amorti en 25 ans maximum par le budget annuel de fonctionnement. Le recours à l'emprunt pourra être nécessaire tout en restant dans le cadre du plafond d'endettement.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis N° 6 / 2016,
Où le rapport de la Commission d'étude,
Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

1. Autorise la Municipalité à procéder aux travaux de rénovation/transformation du bâtiment de l'Hôtel de Ville (côté administratif) de la Commune du Chenit ;
2. Alloue dans ce but un crédit de CHF 3'348'000.- ;
3. Autorise la Municipalité à prélever CHF 348'000.- sur le fonds *Rénovation des bâtiments*, compte N°9281.39 ;
4. Décide de porter cette dépense dans les investissements du patrimoine administratif, compte N° 9143.38 et d'amortir le solde, soit CHF 3'000'000.- en 25 ans au maximum par le budget de fonctionnement, compte N° 3510.3312.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire


Jeannine RAINALD


Marc-André BURDET



Délégués municipaux : M. David FIGUET, Municipal
M. Bertrand MEYLAN, Municipal

Autres délégués : BATINEG SA
M. Marc-André BURDET, Secrétaire Municipal

Annexes : Plans du projet

