



Préavis n° 02/03.2017 – section des bâtiments

Demande d'un crédit de Fr. 4'850'000.– pour financer la transformation du bâtiment de services en bâtiment administratif au chemin de Penguey 1b, sur la parcelle communale n° 187

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Situation actuelle

Afin de transformer le bâtiment existant, occupé anciennement par le service de voirie et les pompiers, des études de faisabilité et avant-projets ont été développés pour accueillir les locaux de l'administration communale.

Une analyse de surfaces potentielles à disposition et des besoins des différents services a été engagée en automne 2015.

Une étude de faisabilité a été présentée en février 2016 au Conseil communal pour la demande d'un crédit d'étude en vue de la réhabilitation du bâtiment de services en administration.

Avec la participation de la Municipalité et des chefs de services, plusieurs variantes d'aménagement des locaux ont été examinées et le projet définitif a pu être déposé à l'enquête publique le 4 juillet 2016. Un permis de construire a été délivré le 12 septembre 2016.

II. Description succincte de l'ouvrage

Le bâtiment existant ECA n° 1270 va être transformé et réhabilité pour accueillir l'administration communale.

Les locaux ainsi récupérés vont être transformés et adaptés pour recevoir les locaux de l'exécutif et les différents services de l'administration, soit:

- le service de l'urbanisme, de la police des constructions et des infrastructures (SUPCI),
 - le service des bâtiments,
 - le service administratif,
 - le service de la bourse,
 - le secrétariat municipal et les ressources humaines,
- ainsi que le poste de ville de Police Région Morges (PRM).

Les gabarits du bâtiment existant vont être conservés, tout comme la plupart des structures et circulations.

Le corps Nord du bâtiment va être rénové, la toiture conservée et complétée de nouvelles lucarnes.

Le corps Sud fera l'objet d'interventions plus conséquentes avec la démolition de la dalle intermédiaire et de la charpente pour l'aménagement d'un nouvel étage de bureaux et une transformation complète des combles.

Tous les éléments de l'enveloppe du bâtiment vont être isolés selon les exigences actuelles et des panneaux photovoltaïques et thermiques disposés sur la toiture.

Le nouveau bâtiment respectera les normes de protection incendie et permettra l'accès aux personnes à mobilité réduite et handicapées.

Il assurera un espace de travail de qualité aux collaborateurs et utilisateurs, tout en permettant un potentiel de développement avec des surfaces encore disponibles.

L'affectation actuelle du sous-sol est conservée (carnotzet, cuisine, abri PCi et local technique). Les locaux sanitaires de ce niveau seront transformés et rénovés et une zone d'archives va être aménagée.

Un ascenseur va être installé pour distribuer tous les niveaux et la cage d'escalier existante sera conservée.

Le service administratif sera installé dans l'aile Nord du rez-de-chaussée qui abritera également le hall d'accueil et le poste de ville de PRM.

L'aile Sud du rez-de-chaussée sera dévolue au service des bâtiments et au SUPCI. Le secrétariat municipal, avec bureaux et salle des municipaux, sera logé dans l'aile Nord du 1^{er} étage, partiellement sous le toit. Le service de la bourse occupera partiellement l'espace de l'aile Sud du 1^{er} étage. Le solde des surfaces reste à disposition pour de futurs besoins ou d'autres occupations.

Le vide sous toiture de l'aile Nord servira de combles techniques pour les équipements de ventilation. Une nouvelle dalle surplombera l'aile Sud permettant de créer des locaux de rencontre sous les combles, comprenant une cafétéria, une terrasse extérieure et une salle des commissions et multi-usages.

Un réaménagement des accès et des surfaces extérieures est prévu à l'issue des travaux sur le bâtiment. Il comprend des bandes de verdure végétalisées, de nouveaux accès piétons différenciés, ainsi que la réorganisation de places de parc.

Avec ces travaux, nous pourrions accueillir 35 collaborateurs, soit 15 de plus qu'actuellement. Ainsi, nous disposerons de places de travail pour former des apprentis dans les divers services administratifs et/ou accueillir des collaborateurs externes. Avec cette configuration, nous estimons pouvoir couvrir les besoins en places de travail jusqu'en 2045 et assumer notre rôle de centre local.

En outre, les citoyens pourront être accueillis dans des conditions optimales respectant leur droit à la confidentialité.

IV. Résumé des travaux prévus

CFC I – Travaux préparatoires

Le bâtiment existant a fait l'objet d'un constat amiante exigé dans le cadre de la demande de permis de construire. Des travaux de désamiantage de certains revêtements devront être entrepris par des entreprises spécialisées.

Les travaux de démolition des locaux existants des niveaux supérieurs, de la dalle intermédiaire et de la charpente du corps Sud seront réalisés.

CFC II – Bâtiment

L'entreprise de maçonnerie va réaliser les nouvelles dalles et structures intérieures, adapter les réseaux de canalisations et intervenir sur les ouvertures en façades. Elle réalisera la nouvelle cage d'ascenseur, ainsi que certaines volées d'escaliers.

L'entreprise de charpente, après avoir mis à nu les pièces de la toiture Nord, va entreprendre tous les travaux d'adaptation pour les nouvelles lucarnes, la reconstruction de la nouvelle structure du toit Sud, puis isoler et mettre hors d'eau le bâtiment. Elle va également réaliser un nouveau plancher pour les surcombles techniques situées sous la toiture Nord et revêtir l'intérieur des pans de toiture.

De nouvelles fenêtres et porte-fenêtres en triple vitrage vont être installées.

L'ensemble des façades sera revêtu d'isolation et crépi périphériques.

Une étude des installations électriques de courant faible et courant fort a fait l'objet d'un dossier complet, en coordination avec les bureaux techniques et les futurs usagers.

Des surfaces de panneaux photovoltaïques répondent aux exigences supérieures imposées par le service de l'énergie.

La production de chaleur est garantie par une installation au gaz, complétée de panneaux solaires thermiques disposés en toiture et couvrant les besoins réglementaires d'eau chaude sanitaire.

La distribution des différents corps et niveaux du bâtiment assure un chauffage souple en fonction des horaires irréguliers d'utilisation des lieux. Le chauffage est distribué par le sol, dans plupart des locaux.

Une nouvelle installation de ventilation va réguler la qualité de l'air des grands locaux, ainsi que du carnotzet et des archives. Un équipement autonome permet de climatiser la pièce des serveurs et armoires de brassage informatique pour pérenniser les équipements.

Comme indiqué, un ascenseur adapté et répondant aux exigences pour l'accès aux personnes à mobilité réduite et handicapées va être installé.

Des éléments «brise-soleil» métalliques en façade coté lac ont été développés pour gérer les surchauffes estivales, ombrager les vitrages exposés et agrémenter ces façades.

Enfin, tous les honoraires des spécialistes, bureaux techniques, ingénieurs et architecte liés à la réalisation du bâtiment sont compris dans le coût des travaux.

CFC III – Equipement d'exploitation

L'ensemble des équipements liés et propres à l'utilisation du bâtiment sont prévus, à savoir:

- les mobiliers et équipements de la cafétéria et de la kitchenette du secrétariat municipal;
- les différents luminaires pour postes de travail, de secours et à l'extérieur du bâtiment.

Le transfert des réseaux informatiques et téléphoniques, tout comme le déménagement des services, ont été budgétés.

CFC IV – Equipement d'exploitation

Un budget conséquent pour les différents travaux d'aménagements extérieurs et mise en valeur des lieux a été calculé comprenant:

- la création et préparation de diverses zones à végétaliser;
- la création de nouveaux accès piétons;
- la végétalisation de diverses surfaces;
- la transplantation de l'araucaria;
- la réalisation de l'enseigne en façade Sud;
- l'équipement de mobilier et la signalétique.

CFC VI – Réserves

Une rénovation partielle du carnotzet existant est prévue.

CFC IX – Ameublement

Un budget pour l'agencement et l'achat du mobilier complémentaire, dont des étagères de bureaux et armoires à classeurs, des tables et chaises pour les salles de conférences et la future cafétéria, a été calculé.

Dans la mesure du possible, le mobilier existant sera réutilisé.

V. Plan financier

Le présent plan financier a été élaboré sur la base d'offres rentrées, pour la majeure partie des postes.

Travaux préparatoires	Fr. 175'900.00
Bâtiment, dont 5% de divers et imprévus	Fr. 3'441'100.00
Equipement d'exploitation	Fr. 218'900.00
Aménagements extérieurs	Fr. 193'500.00
Frais secondaires (émoluments, autorisations et taxes, permis de construire, assurances, etc.)	Fr. 64'800.00
Réserves (rafraîchissement du carnotzet, déménagement et armoires archives)	Fr. 90'300.00
Mobilier et équipement de bureau	Fr. 213'000.00
Divers et imprévus env. 10 % (de tous les postes sauf bâtiment)	<u>Fr. 93'200.00</u>
Sous-total	Fr. 4'490'700.00
TVA 8%	<u>Fr. 359'300.00</u>
Total	Fr. 4'850'000.00

VI. Incidences financières

Cette dépense sera financée par les recettes courantes de la bourse communale ou par emprunt. Elle sera amortie par reprise de réserve du compte n° 9182.04 «fonds de rénovation d'immeubles», en 2019.

VII. Impact sur l'environnement

La transformation du bâtiment de services en administration communale présentera un bilan écologique plus favorable par rapport à une démolition et reconstruction complète.

Le bâtiment ainsi rénové consommera moins d'énergie qu'à l'heure actuelle et répondra aux exigences en matière de protection de l'environnement.

VIII. Conclusions

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- vu le présent préavis municipal
- entendu les rapports des commissions chargées de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre la transformation du bâtiment de services en bâtiment administratif au chemin de Penguey 1b, sur la parcelle communale n° 187;
2. de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de Fr. 4'850'000.–;
3. d'admettre que cette dépense soit financée par les recettes courantes de la bourse communale ou par emprunt;
4. d'admettre que cette dépense soit amortie par reprise de réserve du compte n° 9182.04 «fonds de rénovation d'immeubles», en 2019;
5. d'admettre que cet investissement n'engendrera pas de dépense annuelle de fonctionnement significative.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 février 2017.

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic D. Mosini		 La Secrétaire A. Guyomard
---	--	---

Délégué municipal: M. Stéphane Porzi, municipal

Annexe: plans

Préavis déposé devant le Conseil communal en séance du 8 mars 2017.