

N° 27/6.17

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 1'450'000.00 POUR LA TRANSFORMATION ET L'AGRANDISSEMENT DES LOCAUX DES SERVICES INFRASTRUCTURES ET GESTION URBAINE ET SPORTS, BÂTIMENTS ET ENVIRONNEMENT À RIOND-BOSSON 14



**Sports, bâtiments et environnement
Infrastructures et gestion urbaine**

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 21 juin 2017.

Première séance de commission : mercredi 28 juin 2017, à 18 h 30, salle le Léman, à Riond-Bosson 14.

Détermination de la Commission des finances : oui

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	3
1.1	Informations sur le bâtiment.....	4
2	DESCRIPTION DES TRAVAUX	5
2.1	Détails des travaux	5
2.1.1	Maçonnerie – Génie civil.....	5
2.1.2	Electricité	5
2.1.3	Chauffage, ventilation et sanitaire.....	6
2.1.4	Plâtrerie, faux-plafonds et peinture	6
2.1.5	Serrurerie, construction métallique	6
2.1.6	Menuiserie intérieure.....	7
2.1.7	Cloisons amovibles et mobiles.....	7
2.1.8	Revêtements de sol.....	7
3	ORGANISATION DES TRAVAUX	7
4	CALENDRIER DES TRAVAUX	7
5	COUTS DES TRAVAUX.....	8
5.1	Devis de construction.....	8
6	DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	9
7	ASPECTS FINANCIERS.....	9
7.1	Tableau financier.....	9
7.2	Valeur d'assurance incendie	10
8	CONCLUSION	10

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

L'espace actuellement occupé par l'ORIF Morges (orientation, formation et intégration des personnes en difficulté dans l'économie) va être disponible dès le mois de juillet 2017 car l'organisme en question ne souhaite pas renouveler son bail pour ces locaux de serrurerie.

Cet espace répondra aux besoins de surfaces supplémentaires des services Infrastructures et gestion urbaine et Sports, bâtiments et environnement actuellement en manque de place. Les deux services en question ont dû augmenter leurs effectifs, mais pas leurs surfaces de travail. A titre d'exemple, au service Sports, bâtiments et environnement, dix collaborateurs se partagent 65 m². Aujourd'hui, les deux services ne disposent plus de place pour pouvoir accueillir de nouveaux collaborateurs. Selon les perspectives de développement que sont les grands projets, tels que Gare-Sud, Beausobre ou encore Prairie Nord-Eglantine, le Service à la population de Morges augmentera de façon progressive dans les années à venir. Il faudra donc permettre à l'administration communale de s'adapter en se développant.

Selon le rapport de la Commission au Conseil communal N° 19/6.08 concernant le préavis N° 19/4.08 pour l'achat de 2 lots en PPE et de 17 places de stationnement sis Avenue de Riond-Bosson 14 de 2008, il est mentionné que : « La surface et le volume de cet atelier représenteraient une réserve de locaux à occuper par les services de la Commune en cas de besoin ».

Le projet de transformation et d'agrandissement concerne essentiellement cette partie atelier ainsi que quelques adaptations dans les surfaces existantes. Grâce à cette reprise de locaux, les deux services pourront disposer d'une surface de 460 m² en plus. Voir plan ci-dessous :



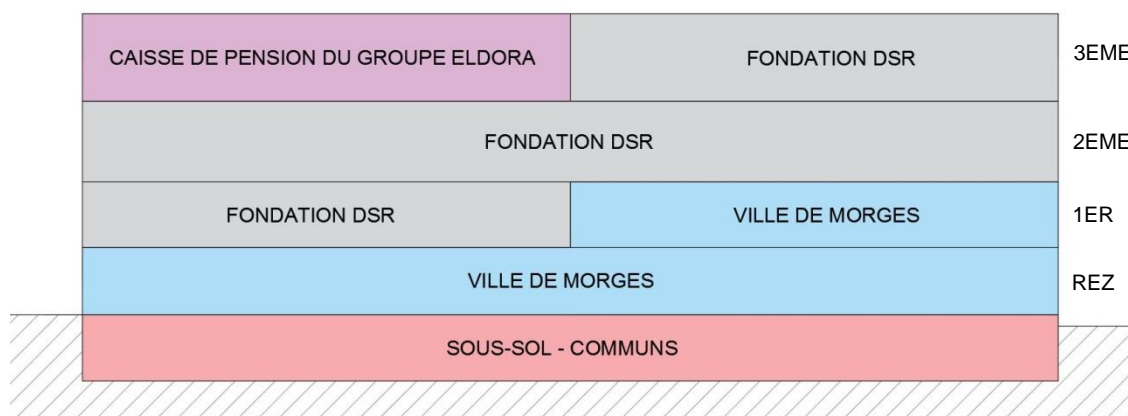


Les plans détaillés des travaux seront remis à la Commission.

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi du présent crédit pour la réalisation de ce projet. Il couvre l'ensemble des travaux tels que détaillés ci-après.

1.1 Informations sur le bâtiment

Le bâtiment construit en 1988, sur un terrain appartenant à la Ville de Morges depuis 1989 en DDP (Droit Distinct et Permanent) jusqu'au 21 février 2059, regroupe plusieurs propriétaires sur différents étages (PPE) selon le schéma de coupe ci-dessous :



Le rez-de-chaussée et le demi plateau du 1^{er} étage appartiennent à la Ville de Morges depuis 2008. L'autre moitié du plateau du 1^{er} étage, le 2^e étage complet et le demi plateau du 3^e étage appartiennent à la Fondation DSR depuis 1989. L'autre demi plateau du troisième niveau appartient à la Caisse de pensions du Groupe Eldora depuis 2015.

Les locaux appartenant à la Ville de Morges depuis 2008 ont été achetés en l'état et n'ont pas reçu de traitement particulier, rénovation ou autres transformations depuis cette date.

A noter que la Fondation DSR a effectué une offre de vente de ses locaux (surfaces totales de 1'752 m²) et places de parc extérieures pour la somme de CHF 6'900'000.00, que la Municipalité a jugé trop élevée compte tenu de la situation locative, des conditions du marché. Il a été également conclu que la Commune n'aurait pas d'utilité pour ces locaux, les besoins d'agrandissement des deux directions pouvant être comblés grâce à la reprise des locaux de l'ORIF.

2 DESCRIPTION DES TRAVAUX

Les travaux conséquents seront principalement réalisés dans la partie « atelier ». Ce local ne possède actuellement pas de dalle sur toute la surface du 1^{er} niveau. L'objectif principal est de créer cette nouvelle dalle, permettant ainsi de gagner environ 100 m² de surface de plancher utilisable.

Afin de créer des postes de travail convenables, l'amenée du chauffage, de l'électricité, du réseau informatique et de toutes les commodités nécessaires au bon fonctionnement de locaux administratifs devra être effectuée.

Pour les zones existantes indirectement touchées, il s'agira principalement de :

- remplacer l'éclairage qui présente des signes de faiblesses et dont les pièces ne se fabriquent plus;
- répartir la ventilation mécanique dans les bureaux afin de permettre un renouvellement d'air difficile à créer surtout en période de chaleur;
- mettre en conformité les installations de sécurité incendie, tels que les détecteurs de fumées et le balisage de sorties de secours;
- isoler le contrecœur des fenêtres, réduisant ainsi les déperditions de chaleur en hiver.

Afin d'effectuer ces travaux et de pouvoir convertir l'espace dit « atelier » en espace administratif, une enquête publique a été déposée auprès du service Urbanisme, construction et mobilité. Après analyse, la demande est partie au Canton pour l'obtention du permis de construire. Cette enquête est ouverte jusqu'au 18 juin 2017.

2.1 Détails des travaux

2.1.1 Maçonnerie – Génie civil

Dans les travaux dit de gros œuvre, sont prévus l'installation de chantier, le démontage de la structure métallique existante, le démontage des installations techniques, l'abattage de cloisons et le piquage partiel de chapes. Comme évoqué précédemment, la création de la dalle sur la partie manquante du 1^{er} étage, ainsi que le renforcement éventuel des piliers porteurs, font partie des travaux les plus conséquents en terme d'impact structurel et seront confiés à un ingénieur civil.

2.1.2 Electricité

La disposition des nouveaux bureaux dans la zone « atelier » requiert une distribution complète de l'électricité adaptée aux locaux administratifs. Il est prévu d'équiper les postes de travail avec plusieurs prises courant faible et de prises réseau IT. L'éclairage de l'atelier sera remplacé par un éclairage de même conception que celui des bureaux existants, soit des plafonniers intégrés dans le faux-plafond. En matière d'économie d'énergie, tous les nouveaux luminaires seront équipés de sources de type LED ainsi que de détecteurs qui permettront de régler le taux de lumière artificielle nécessaire, permettant ainsi des économies d'énergie importantes. Il en va de même pour les luminaires existants qui seront remplacés eux aussi, pour raison de vétusté. Les installations électriques de secours et de sécurité seront également revues et adaptées en conséquence. Tous ces travaux seront confiés à un mandataire ingénieur en électricité.

2.1.3 Chauffage, ventilation et sanitaire

Le projet prévoit d'étendre le système de chauffage existant, à savoir : chauffage haute température (radiateurs) sur le rez-de-chaussée, et compléter le chauffage de sol au 1^{er} étage sur la nouvelle dalle.

La ventilation mécanique en place actuellement couvre les salles de conférences et les autres pièces démunies de ventilation naturelle. Le projet prévoit d'étendre ce système dans tous les locaux créant ainsi un renouvellement d'air convenable. L'assainissement thermique du bâtiment n'étant pas effectuée, il est prévu dans ce nouveau système de ventilation des échangeurs de chaleur qui permettront d'améliorer la température dans les locaux, en été comme en hiver.

Les sanitaires au rez-de-chaussée ne seront pas impactés par ces travaux. A l'étage, un local WC – douches sera créé pour répondre aux besoins des collaborateurs des deux services qui utilisent la mobilité douce pour rejoindre leur place de travail ou qui profitent d'effectuer des activités sportives durant la pause de midi. Ces WC seront adaptés aux handicapés, ainsi que la douche dans ce même local. Les WC existants de l'étage seront déplacés et rénovés pour permettre une zone de circulation permettant de rejoindre les nouveaux locaux.

Le chauffe-eau électrique sera remplacé par une pompe à chaleur air-air.

Comme pour l'électricité et la maçonnerie décrits précédemment, ces travaux relèvent d'un mandat externe à un ingénieur CVS (chauffage, ventilation et sanitaire).

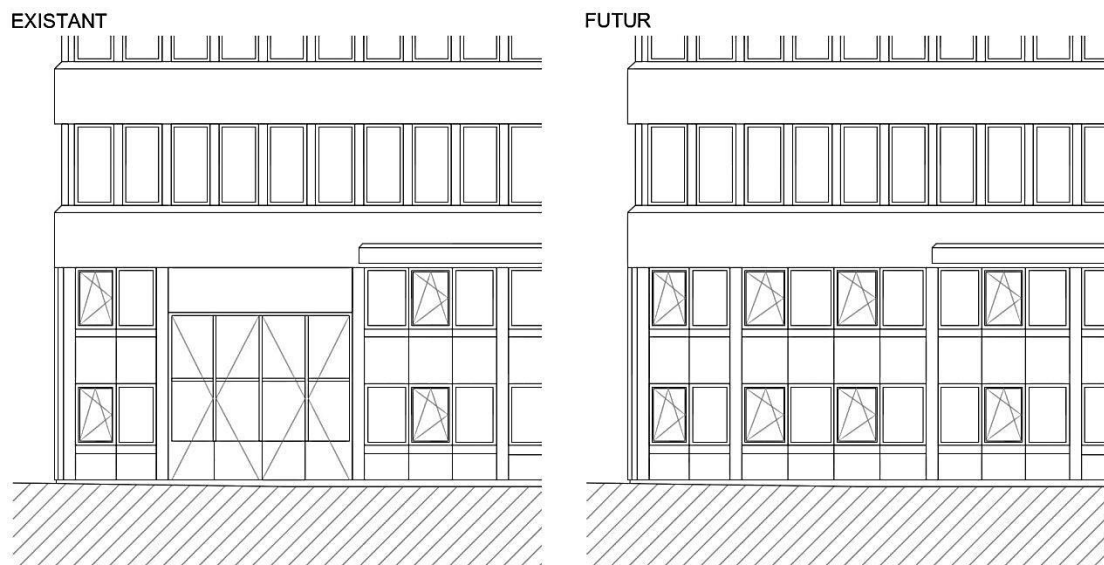
2.1.4 Plâtrerie, faux-plafonds et peinture

Le cloisonnement des bureaux se fera partiellement par des cloisons en plâtre. Le reste sera muni des cloisons fixes en verre décrites au chapitre 2.1.7.

Les faux-plafonds seront similaires à l'existant, c'est-à-dire suspendus à plaques démontables. Les peintures seront dans les tons neutres, blanc ou gris clair.

2.1.5 Serrurerie, construction métallique

Actuellement l'atelier possède une grande porte sectionnelle qui devra être remplacée par des fenêtres identiques aux fenêtres existantes d'un point de vue esthétique, mais beaucoup plus performantes d'un point de vue énergétique. A cela s'ajoutera quelques travaux de serrurerie afin de recréer un bandeau métallique en façade identique à l'existant, selon les schémas de la façade Nord ci-dessous :



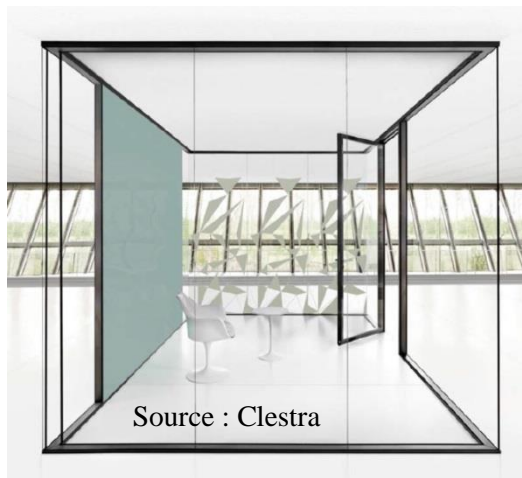
2.1.6 Menuiserie intérieure

Comme pour les parties existantes indirectement touchées, les contrecœurs des fenêtres dans les nouvelles surfaces seront isolés et recouverts de panneaux bois type stratifié massif, augmentant leur résistance aux chocs et permettant l'affichage de plans ou autres documents sans endommager la peinture ou le plâtre. Des armoires et rayonnages seront réalisés sur mesure pour le rangement des habits de chantier (chaussures, vestes, casques, etc...).

Certaines portes en bois donnant sur l'extérieur devront être remplacées par des portes résistantes au feu de type EI30 (étanche et isolée durant 30 min.).

2.1.7 Cloisons amovibles et mobiles

Comme pour les bureaux existants au rez-de-chaussée, dans le but d'apporter un maximum de lumière naturelle dans les zones communes et de faire des économies d'énergie, les cloisons donnant dans les couloirs en bordure des bureaux seront transparentes.



A noter que l'isolation acoustique de ces cloisons atteint une performance de 43 à 47dB, correspondant à une cloison simple en plâtre.

Une cloison mobile est prévue dans la nouvelle salle de conférence au rez-de-chaussée afin de pouvoir créer au besoin deux petites salles distinctes.

2.1.8 Revêtements de sol

Actuellement les revêtements de sol dans les zones principales sont composés de moquettes. Les zones sanitaires et la cafétéria sont revêtues de carrelages. La transformation prévoit de garder cette continuité et de prolonger la moquette et le carrelage dans les zones opportunes.

3 ORGANISATION DES TRAVAUX

Afin d'effectuer ces travaux dans les meilleures conditions et le meilleur délai, le service Sports, bâtiments et environnement devra quitter temporairement ses locaux. Des conteneurs disposés sur les places de parc extérieures, en accord avec la PPE, accueilleront le service pour la durée des travaux.

4 CALENDRIER DES TRAVAUX

Les travaux seront entrepris principalement pendant l'hiver 2017 selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Juin 2017 : dépôt du préavis au Conseil communal
- Fin juin 2017 : déménagement de l'ORIF
- Juillet 2017 : obtention du permis de construire
- Octobre 2017 : début des travaux
- Avril-mai 2018 : fin des travaux.

5 COUTS DES TRAVAUX

5.1 Devis de construction

Le montant du crédit demandé à ce jour a été obtenu par la mise en soumissions des travaux projetés de la part des mandataires spécialistes et du service Sports, bâtiments et environnement. Le devis général détaillé ci-dessous reprend ces montants de soumissions et s'organise selon la méthode de calcul « eCCC- Bât » (Code des Coûts de Construction Bâtiment) établie par le CRB (Centre suisse d'études pour la Rationalisation de la Construction). Cette méthode permet d'avoir une planification des coûts selon les éléments dans le secteur du bâtiment et permet également d'identifier où les coûts les plus élevés sont générés :

eCCC	Libellé	Total	%	Remarques
B	Travaux préparatoires	106'000	7.3%	
B3	Aménagements provisoires	48'000		Containers
B5	Déconstruction d'ouvrages	45'000		Démolition
B8	Echafaudages	13'000		
C	Gros oeuvre	108'000	7.4%	
C2	Parois porteuses	6'000		
C3	Piliers	12'000		
C4	Structures porteuses de planchers et toitures	72'000		Dalle béton armé
C5	Prestations complémentaires au gros oeuvre	18'000		Maçonnerie diverse
D	Installations	381'000	26.3%	
D1	Installations électriques	138'000		
D3	Installations de sécurité	14'000		
D4	Installations de protection contre l'incendie	14'000		
D5	Installations de chauffage	17'000		
D7	Installations de ventilation et de conditionnement d'air	159'000		
D8	Installations de distribution d'eau, de gaz et d'air comprimé	39'000		
E	Revêtements de façades et de murs contre terre	54'000	3.7%	
E3	Fenêtres, portes, dispositifs de protection	54'000		
E3.1	Fenêtres	30'000		
E3.3	Protections contre le soleil	24'000		Stores à lamelles
G	Aménagements intérieurs	481'000	33.2%	
G1	Cloisons, portes	254'000		
G1.1	Cloisons fixes	217'000		Cloisons plâtre et verre
G1.2	Cloisons mobiles	10'000		
G1.4	Portes intérieures	27'000		
G2	Revêtements de sols	87'000		
G2.1	Supports pour revêtements de sol	8'000		Chape
G2.2	Revêtements de sol finis	79'000		Moquette + carrelage
G3	Revêtements de parois	36'000		Peinture
G4	Revêtements de plafonds	64'000		Faux-plafonds
G5	Equipements fixes, dispositifs de protection	30'000		
G5.3	Habillages intérieurs de fenêtres	20'000		Contre-cœurs en bois
G5.3	Placards, étagères	10'000		
G6	Prestations complémentaires aux aménagements intérieurs	10'000		
G6.3	Nettoyage	10'000		
J	Ameublement, décoration	5'000	0.3%	
J1	Mobilier	5'000		
J1.4	Signalétique	5'000		
V	Etude du projet	124'000	8.6%	
V1	Concepteurs	124'000		
V1.2	Ingénieurs civils	25'000		
V1.3	Ingénieurs spécialisés installations	94'000		
V1.4	Spécialistes	5'000		
W	Frais secondaires à la réalisation	2'000	0.1%	
W1	Autorisations, taxes	2'000		
Y	Provisions	80'000	5.5%	
Y1	Imprévus	80'000		
Total Ouvrage Général (B à Y)		1'341'000		
TVA 8 %		107'280		
Total TTC arrondi		1'450'000	100%	

6 DÉVELOPPEMENT DURABLE

Hormis les nouvelles installations électriques, les nouveaux éclairages, l'isolation des contrecœurs intérieurs des fenêtres et le remplacement du ballon d'eau chaude sanitaire électrique par une pompe à chaleur, ces travaux n'auront pas d'effet sur l'efficacité énergétique de l'immeuble. Des travaux d'assainissement de l'enveloppe augmenteraient considérablement le coût des travaux et équivaleraient à une rénovation complète de l'immeuble. La Ville de Morges étant propriétaire de 349/1000 de la PPE, l'estimation actuelle se monte à environ CHF 3'000'000.00 uniquement pour les façades appartenant à la Ville. A noter que ce montant figure au plan des investissements pour l'année 2023, mais en cas de vente par la fondation DSR de ses locaux, il n'est pas exclu que ce montant doive être utilisé plus rapidement.

7 ASPECTS FINANCIERS

7.1 Tableau financier

Un montant de CHF 1'050'000.00 figure au plan des investissements communaux pour cet objet (N°3202 et N° 3203). Les travaux sont prévus d'être amortis en 20 ans.

Le tableau financier pour cet investissement s'établit comme suit:

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

Montant en CHF (TTC)	Total	2017	2018	2019	2020	2021 et suivants
Dépenses	1'450'000	450'000	1'000'000			
Subventions, participations ou autres	-					
Utilisation fonds	-					
Total investissements	1'450'000	450'000	1'000'000	-	-	-

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissements	20
Année début de l'amortissement	2018
Année bouclage du préavis	2017
Taux d'intérêt au 31.12.2016	1.93%

	2017	2018	2019	2020	2021 et suivants
Charge d'intérêts	14'692	14'692	14'692	14'692	14'692
Charge d'amortissement	-	72'500	72'500	72'500	72'500

Autres charges	Chapitre				

Recettes	Chapitre				

Total fonctionnement	14'692	87'192	87'192	87'192	87'192
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Il est à noter que l'investissement de CHF 3'930'000.00 effectué en 2009 sera amorti en 2039 (CHF 131'000.00/an sur 30 ans). Le solde à amortir au 31 décembre 2016 est de CHF 2'817'246.00.

7.2 Valeur d'assurance incendie

No bât.	Désignation	Cube ECA (m ³)	2015 indice 125	Prix / m ³
3103	Immeuble communal en PPE	4'725 m ³	3'130'000.00	CHF 662.- / m ³

8 CONCLUSION

La Municipalité considère avoir pesé l'intérêt des travaux proposés en répondant au plus juste des besoins établis. Elle reste bien consciente que la situation de l'immeuble nécessite certes d'autres travaux moins urgents qui pourront être entrepris ultérieurement.

Une planification fine des travaux devrait permettre d'optimiser les coûts. Les interventions liées au préavis répondent à la fois aux demandes de surfaces supplémentaires, ainsi qu'à la rénovation des installations électriques et de ventilation. La rénovation de l'enveloppe et l'assainissement énergétique de l'immeuble seront entrepris ultérieurement en coordination avec l'ensemble de la PPE.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'450'000.00 pour la transformation et l'agrandissement des locaux des services Infrastructures et gestion urbaine et Sports, bâtiments et environnement à Riond-Bosson 14;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 20 ans, à raison de CHF 72'500 par année, à porter en compte dès le budget 2018.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 juin 2017.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella