

N° 27/10.17

[PRÉAVIS 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

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

La commission chargée de l'étude de cet objet s'est réunie à deux reprises, le 28 juin 2017 à Riond-Bosson 14 et le 20 septembre 2017 à l'Hôtel-de-Ville. Elle était composée de Mmes et MM. Emilie BOVET (excusée le 20 septembre), Giancarlo DE BELLIS (remplacé le 20 septembre par Mme Patricia DA ROCHA), François ENDERLIN, Catherine HODEL, Xavier LEPORI, Jean-Bernard THULER et Rémi PETITPIERRE, président-rapporteur.

Le préavis municipal avait pour objet la transformation et l'agrandissement des locaux de la commune sis à Riond-Bosson 14. Cette demande d'agrandissement fait suite à une augmentation de l'effectif des services concernés et à une volonté communale de poursuivre et d'achever le regroupement des services techniques dans les mêmes locaux. Cette opportunité se présente aujourd'hui avec le déménagement de l'ORIF, locataire de la Commune, qui libère une surface potentielle de 460 mètres carrés, après transformation.

La commission dans son ensemble remercie MM. les Municipaux Jean-Jacques AUBERT et Philippe DERIAZ pour leur présence lors de la première séance de commission ainsi que pour les réponses qu'ils ont pu apporter aux interrogations de la commission. Les commissaires saluent également la présence précieuse de MM. Kevin ADAMINA, dessinateur en bâtiment, Yves-Marc ANDRÉ, responsable des bâtiments et du secteur études, Alain JACCARD chef de service et Giancarlo STELLA, secrétaire municipal.

2 DISCUSSION

La commission a pu constater que la capacité des bureaux communaux sis à Riond-Bosson 14 touchait à ses limites. Le service des infrastructures par exemple ne dispose plus d'une seule place de libre. Il serait par exemple impossible d'accueillir un apprenti dans la situation actuelle. De plus, la Municipalité estime qu'il est nécessaire, dans une volonté d'efficacité, de parachever le regroupement de tous les collaborateurs de ce service dans un même espace. Cela nécessite de rapatrier les deux collaborateurs dont les bureaux se trouvent encore dans d'autres bâtiments (Violette, bâtiment horticole proche du cimetière ainsi que dans les locaux de Riond-Bosson 9). En outre, les besoins en locaux de stockage de matériel courant semblent importants. Entre autres, il serait nécessaire de rapatrier du matériel et des équipements de sécurité utilisés fréquemment par les collaborateurs et qui sont actuellement stockés dans le bâtiment situé en vis-à-vis, à Riond-Bosson 9. Un réduit fonctionnel paraît également indispensable, puisque le matériel de nettoyage est actuellement entreposé dans les toilettes prévues pour les personnes en situation de handicap. Les services techniques ont l'intention de libérer également un local technique pour l'héliographie. Les chefs de service jugent que la cafétéria, qui compte 16 places assises, n'a pour sa part pas besoin d'être agrandie.

Suite à ce constat, plusieurs options sont envisageables. La Municipalité propose de reprendre les locaux contigus, jusqu'alors loués par la Commune à l'ORIF. Actuellement, cet espace est aménagé sous la forme d'un atelier technique et n'est donc pas adapté au travail de bureau. Des transformations importantes sont nécessaires et permettraient de libérer 300 m² au rez-de-chaussée pour le service Infrastructures et gestion urbaine et 160 m² à l'étage pour le service Sports, bâtiments et environnement.

La Municipalité a également étudié la possibilité d'utiliser d'autres locaux communaux. Un groupe de travail au sein de l'administration communale se penche actuellement sur l'affectation future des bâtiments qui se libéreront prochainement notamment la Maison de Seigneux et la Maison Bornand, à la Place Saint-Louis ainsi qu'à terme les bâtiments du Collège du Bluard et du Collège des Jardins. Cependant, tous ces locaux nécessiteront également des rénovations importantes, au vu de leur condition vétuste et, pour les bâtiments scolaires, d'une composition inadaptée au travail de bureau. Quant aux anciens locaux des concierges, situés dans le Parc de Beausobre, le Service Cohésion sociale et logement devrait à terme les occuper. Suite au départ de l'ORIF, l'agenda penche en faveur de l'alternative de Riond-Bosson 14, puisque les rénovations peuvent commencer de suite, ce qui ne serait pas le cas pour les autres alternatives.

La troisième option étudiée par la Municipalité est le rachat des bureaux de la Fondation DSR qui occupe une surface de bureaux de 1'752 m² du bâtiment de Riond-Bosson 14. Cette surface, que la Fondation DSR ne veut pas fragmenter, est cependant bien plus importante que nécessaire et les coûts d'acquisition, qui s'élèveraient à CHF 6'900'000.00, sont jugés déraisonnables.

Par conséquent, pour des raisons de coûts et d'efficacité, la Municipalité privilégie la première option, à savoir la reprise et la transformation des locaux libérés par l'ORIF. La transformation comprend notamment le coulage d'une nouvelle dalle en béton, le renforcement de piliers existants, la création d'un sol au 1^{er} étage, la modification du système de ventilation ainsi que l'uniformisation de la façade extérieure. Dans les locaux existants, certaines cloisons seront abattues pour créer un espace de travail continu avec les nouveaux bureaux. De plus, un espace de réception commun aux deux services sera établi au rez-de-chaussée, devant l'entrée principale.

2.1 Interrogations de la commission

Une augmentation de la surface de travail dédiée aux dicastères concernés a déjà eu lieu en 2008, avec l'acquisition importante de locaux supplémentaires. Comment se fait-il que la place vienne déjà à manquer ?

- Pour le service INF, le regroupement des services n'a pas été total, puisque deux personnes sont restées dans les locaux situés de l'autre côté de la route et dans les locaux localisés près du cimetière. En outre les services ont grandi, notamment en raison de l'augmentation du nombre d'apprentis et par l'arrivée des Parcs et promenades.

L'amortissement est prévu sur 20 ans. Pourtant la dernière extension des services remonte à 9 ans à peine. Peut-on imaginer que celle-ci suffira pour les 20 ans à venir ?

- Nous pensons que cette transformation pourvoira aux besoins pour les années à venir.

De quelle marge de manœuvre les services disposeront-ils après les travaux ?

- Selon les plans d'architecte, les services disposeront d'une marge de manœuvre d'une place de travail après les transformations.

L'atelier de l'ORIF dispose d'équipements particuliers, notamment des structures de ventilation imposantes, des structures métalliques au plafond et une plateforme élévatrice devant la porte. De plus, les locaux montrent certains signes d'usure. En temps normal, les locataires sont tenus de remettre les locaux en état en partant. Quel était l'état initial et comment la Municipalité compte-t-elle s'arranger avec l'ORIF pour la remise en état ?

- L'état initial est inconnu. Par conséquent, l'ORIF n'a pas été approché et nous prévoyons d'assumer les coûts de démantèlement des équipements et de remise en état dans le cadre des travaux.

Dans le cadre des travaux, aucun poste n'est prévu pour l'aménagement extérieur. Qu'advient-il par exemple de la plateforme élévatrice située devant l'atelier ? De plus, la commission a constaté que les collaborateurs devaient emporter leurs vélos à l'intérieur des locaux. Ne serait-il pas plus judicieux de construire un abri-vélo à l'extérieur pour éviter d'encombrer les couloirs des bureaux ?

- Le démantèlement de la plateforme élévatrice n'est pas prévu. Pour ce qui concerne l'aménagement extérieur, il n'est pas compris dans le projet et devra être discuté avec les autres propriétaires en PPE du bâtiment.

En 2008, quel usage a-t-il été fait des locaux qui ont été libérés ? S'ils ont été occupés par d'autres services, une augmentation de l'effectif de ces services a-t-elle motivé cette occupation ?

- Les locaux à l'Hôtel-de-Ville ont été mis à disposition des autres services (notamment FIN).

Quel est le nombre d'employés par service (travaillant à RB 14) et à combien d'ETP cela correspond-t-il ? Quelle a été l'évolution du personnel depuis 2008 (date d'acquisition des locaux) ?

- Pour le service INF : 13 postes en 2008 et 25 postes (20.05 ETP) en 2017, dont 2 apprentis.
- Pour le service SPO : 7 postes (6.4 ETP) en 2008, dont 1 apprenti et 13 postes (10.8 ETP) en 2017, dont un stagiaire. Cette augmentation s'explique notamment par l'adjonction de 2.9 ETP au service suite à la réorganisation des dicastères en 2016. Pour l'entretien des bâtiments, SPO est donc passé de 6.4 ETP à 7.9 ETP, sachant que le chef de service architecte a été remplacé par un chef de service non spécialiste.

Après transformation, combien de personnes rejoindraient les locaux de RB 14 ? À combien d'ETP cela correspond-il ?

- 2 ETP de INF (M. Mathey et M. Regamey) ainsi que probablement 1 ETP de SPO (chef conciergerie).

A quoi seraient réattribués les locaux libérés par les personnes qui rejoindraient le site de RB 14 ?

- La Violette (maison des Jardiniers) sera désaffectée, pour des raisons de salubrité et d'entretien des locaux ; le local de RB 9 sera à nouveau aménagé en local de stockage pour divers matériaux et instruments de travail. Le bureau du chef conciergerie à Beausobre (B1, bâtiment administratif) sera probablement réaffecté au service Cohésion sociale dans le cadre d'une modification de la répartition des locaux entre COH, ASIME et SPO.

Pour chacun des deux services, quelle est la politique en matière de télétravail partiel ? Certains employés bénéficient-ils de telles mesures ? Certains employés ont-ils exprimé un intérêt pour de telles mesures ? La Municipalité promeut-elle proactivement de telles possibilités ?

- La nature des travaux (bâtiments, chantiers et autres actions sur l'habitat) à effectuer ne permet pas de prévoir du télétravail. La commune ne prévoit pas de développer ce mode de faire.

Quel est le montant du loyer annuel perçu par la Ville de la part de l'ORIF ?

- Le loyer annuel de l'ORIF se monte à CHF 74'844.00 auquel se rajoute un forfait pour le chauffage et l'eau chaude de CHF 3'540.00.

Quelle est la probabilité pour la Ville de trouver un ou des nouveaux locataires pour les bureaux déjà aménagés qui se libéreront prochainement Place St-Louis ?

- Les procédures de location sont en cours, et la probabilité de trouver des locataires paraît très élevée. Des premières visites ont déjà été effectuées.

Comment les travaux impacteront-ils le travail des collaborateurs de RB 14 ?

- Le service INF, situé au rez-de-chaussée, ne prévoit pas d'interrompre le travail. Pour le service SPO, dont les bureaux se trouvent au premier étage, une solution de remplacement devra être trouvée. Les deux solutions évoquées actuellement sont une location des locaux de la Fondation DSR pendant la durée des travaux ou l'installation provisoire de containers (« portakabin »).

3 CONCLUSION

De manière générale, la commission comprend la volonté de la Municipalité de saisir l'occasion qui s'offre, avec la libération des locaux par l'ORIF, d'améliorer les conditions de travail de ses collaborateurs. Elle remarque cependant que le projet de transformation et d'agrandissement qui lui a été soumis ne permettra sans doute pas d'assurer la qualité de ces conditions de travail à moyen terme. En effet, les commissaires ont pu remarquer que le projet ne laisse pratiquement aucune marge de manœuvre pour accroître le nombre total de places de travail. Au vu de l'augmentation effrénée de l'effectif des services, la situation risque rapidement de se dégrader à nouveau jusqu'à retomber au niveau d'encombrement actuel, qu'on peut observer en particulier dans les espaces de travail collectifs, comme celui situé au 1er étage. La commission a en effet constaté que, dans la situation présente, le manque de place se répercute massivement sur les collaborateurs travaillant dans ces espaces de travail collectifs. C'est par égard envers ces personnes que la commission dans son ensemble acceptera de soutenir ce préavis.

Pour conclure, la commission souhaite recommander vivement à la Municipalité d'ouvrir la possibilité, pendant l'étape de réalisation du projet, d'aménager les nombreux bureaux individuels en bureaux double. En effet, la commission considère qu'aujourd'hui déjà et à l'avenir plus encore, le schéma « un bureau par employé » est dépassé. À l'exception peut-être des chefs de services, pour les collaborateurs, la quantité de documents à stocker en format papier est en effet de moins en moins importante. À l'avenir, la commission estime que pour éviter d'arriver à une situation comparable à celle d'aujourd'hui, la place nécessaire pour accueillir de nouveaux collaborateurs devra être cherchée en priorité dans les pièces aménagées en bureaux individuels et non pas dans les espaces de travail collectifs, souvent déjà très exigus. En outre, la commission encourage la Municipalité à rajeunir sa politique de travail en s'ouvrant par exemple au partage de bureau pour les collaborateurs travaillant à mi-temps et au télétravail partiel. L'Etat de Vaud, qui propose des contrats-type très complets pour les collectivités publiques, a d'ores et déjà été conquis par ces méthodes qui présentent un bilan très positif dans tous les secteurs de l'administration cantonale.

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.

au nom de la commission
Le président-rapporteur

Rémi Petitpierre

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 4 octobre 2017.

DÉTERMINATION
DE LA COMMISSION DES FINANCES
DU CONSEIL COMMUNAL

N° 27/10.17

**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**

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est réunie le 14 septembre 2017 pour examiner cet objet. Elle en a débattu et a demandé quelques clarifications à M. Eric Züger, Municipal. Celles-ci sont retranscrites en annexe à la présente détermination.

Pour l'étude de cet objet, les commissaires étaient les suivants : Mmes Céline ELSIG, Dominique KUBLER et Maria Grazia VELINI ; MM. Frédéric EGGENBERGER, Mathieu BORNOZ, Yvan MENETREY (en remplacement de M. François Enderlin excusé), Patrick GERMAIN, Jean-Hugues BUSSLINGER, Bastien MONNEY, Marc LAMBRIGGER (excusé) et Christian HUGONNET Président rapporteur.

La Commission des finances estime pertinente la reprise de ces locaux et en conséquence des aménagements et des transformations s'avèrent nécessaires.

Détermination

C'est à l'unanimité des membres présents que la Commission des finances vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

d'accepter les conclusions du préavis susmentionné.

Commission des finances
Le Président
Christian Hugonnet

Morges, le 22 septembre 2017

./.

Annexe : Questions et clarifications

- Quelle est la situation et la valeur du fonds de rénovation du bâtiment ?

Le fonds de rénovation qui se monte au 31.12.2016 à CHF 127'572.25 est destiné uniquement aux travaux du bâtiment, tels que changement de la chaudière, toiture, etc., et non à l'usage d'un des copropriétaires pour la modification ou rénovation de ses locaux.

- L'ORIF quittant ces locaux qui seront occupés par la commune, quelle est la perte de loyer locatif encourue?

Le manque à gagner s'élève à CHF 78'384.— par an