

N° 18/6.09

DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 350'000.00 POUR L'ESTIMATION DES COUTS DE RENOVATION ET DE TRANSFORMATION DU BATIMENT ADMINISTRATIF ET DE L'HOTEL DE VILLE



Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 3 juin 2009.

**Première séance de commission : mercredi 17 juin 2009, à 18 h 30 à Rioud-Bosson 14
(salle La Morges)**

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE.....	5
1.1	Petit historique	5
2	PROJET DE RÉORGANISATION	6
2.1	État de la situation du projet de réorganisation	6
2.2	Départ du Contrôle des habitants et création d'un guichet d'accueil	7
2.3	Travaux anticipés des W.-C. publics.....	7
3	PROJET DE L'HÔTEL DE VILLE.....	7
3.1	Description des interventions.....	8
3.2	Bâtiment administratif	8
3.2.1	Transformation des combles	8
3.2.2	Greffe et urbanisme, 1 ^{er} et 2 ^e étages	9
3.2.3	Entresol	9
3.2.4	Hall d'entrée, guichet d'accueil.....	9
3.2.5	Réfection des façades	9
3.3	Hôtel de Ville.....	9
3.3.1	Entretien de toiture et isolation du plancher	9
3.3.2	Ancien logement du concierge (2 ^e étage).....	10
3.3.3	Aménagement d'une cafétéria (2 ^e étage).....	10
3.3.4	Communs et locaux (1 ^{er} étage).....	10
3.3.5	Tourelle	10
3.3.6	Réfection des façades	11
3.4	Travaux généraux d'entretien et de mise en conformité.....	11
3.4.1	Travaux d'entretien courant	11
3.4.2	Installations techniques	11
3.4.3	Protections anti-pigeons	11
3.4.4	Mobilier.....	11
4	DESCRIPTION DU MANDAT	11
4.1	Montant des travaux et estimation des coûts du mandat.....	12
4.2	Thèmes de travail.....	12
5	ESTIMATION DES COÛTS	13
5.1	Devis estimatif des travaux.....	13
5.2	Aspect financier	13

5.3	Subventions.....	14
6	PROGRAMME GENERAL	14
6.1	Projets à venir.....	15
7	DIVERS.....	15
7.1	Développement durable	15
7.2	Marchés publics	15
8	CONCLUSION	15

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Le présent préavis donne suite au préavis N° 18/4.08 proposant une vision générale pour la réorganisation des locaux de l'Administration telle que demandée par le Conseil communal. Les conclusions de ce préavis ont été adoptées en date du 25 juin 2008.

Le préavis proposait une décentralisation de l'Administration sur divers sites répartis dans la ville. Cette décentralisation permet notamment de désengorger l'Hôtel de Ville. Des interventions sont également prévues sur les sites de Riond-Bosson 3 et 14, du Molliau et à terme sur le site de "Morges Gare-Sud".

La Phase I de la réorganisation est maintenant bien engagée, les locaux de Riond-Bosson 14 ont été acquis en juin 2008. Les Directions Infrastructures et énergies (IE) ainsi que Patrimoine et Administration scolaire (PAT) y sont maintenant installées.

Le projet de reconstruction du Centre de vie infantine et des Archives à Sylvana a été mis à l'enquête en début d'année; un permis de construire a été délivré au mois d'avril 2009 par la Municipalité. Les travaux débuteront, en principe, cet été pour être terminés en 2010. Le programme des archives intégré à la reconstruction de Sylvana permettra de libérer des espaces de bureau et de rangement pour le greffe.

La Phase I de la réorganisation se poursuit maintenant par le présent préavis pour les travaux de rénovation et de transformation nécessaires à la réorganisation des services logés dans le Bâtiment administratif et l'Hôtel de Ville.

Ce projet a été élaboré, en consultant les services concernés, avec M. Pierre Blanchard, architecte à Morges. Le départ de IE à Riond-Bosson a permis de simplifier les transformations de l'Hôtel de Ville et a donc également permis une économie de moyens globale.

Les principaux travaux envisagés sont une rénovation indispensable à la conservation des bâtiments, un rafraîchissement général des locaux, une amélioration des conditions de sécurité, une mise en conformité générale des techniques (installations électriques, détection incendie, accès, signalisation et éclairage des voies d'évacuation, local informatique, etc.) et une nouvelle signalétique d'information.

Un effort particulier a été mis sur l'ergonomie de travail; les aménagements des combles du Bâtiment administratif en découlent notamment.

Une analyse des performances des installations et de l'enveloppe thermique du bâtiment doit être réalisée pour rechercher les économies d'énergie possibles.

La Municipalité a saisi une opportunité pour régler maintenant un point faible du projet différé par manque de solution. Il s'agit du déménagement du Contrôle des habitants au rez-de-chaussée de la Maison Bornand sise à la Place Saint-Louis 2. Ces deux projets étant interdépendants, une demande de crédit est déposée ce même jour au Conseil communal.

1.1 *Petit historique*

En 1982, une demande de crédit de CHF 100'000.- a été déposée pour l'étude des travaux de transformation et de réfection du Bâtiment administratif, avec aménagement des combles, de l'Hôtel de Ville et du poste de police.

Cette étude a abouti au préavis N° 2/1.84 relatif à la demande de crédit de CHF 3'415'000.- pour la restructuration et la rénovation du Bâtiment administratif, d'un crédit de CHF 100'000.- a également été accordé pour la restauration du toit de la tourelle de l'Hôtel de Ville et au crédit de CHF 76'000.- pour l'aménagement des pavillons provisoires au Parc des Sports.

Les travaux de l'Hôtel de Ville ont été achevés en 1986.

En 1995, le projet d'aménagement d'une pinte à vin au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville n'a pas abouti.

En 1999, un préavis a été déposé pour l'aménagement de l'ancien poste de police au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville en bureaux affectés au Contrôle des habitants et pour l'aménagement de l'ancien appartement du concierge (2^e étage) affecté en bureaux et locaux d'archivage et pré-aménagement des combles et surcombles et l'assainissement, sur le même volume, de la toiture.

Cette démarche n'a pas abouti non plus. La commission du Conseil communal, dans les conclusions de son rapport complémentaire du 5 juillet, a demandé à la Municipalité d'avoir une vision générale et à long terme des besoins en locaux de l'Administration communale. Cette demande a été satisfaite par le préavis N° 18/4.08 précité pour la réorganisation des locaux de l'Administration et adopté par le Conseil communal le 25 juin 2008.

Dans le cadre de l'étude préliminaire, nous avons constaté que des travaux de rénovation s'avèrent à nouveau nécessaires pour la conservation des biens communaux. Le projet d'adaptation des locaux pour la réorganisation de l'Administration est donc assorti d'une rénovation générale des immeubles formant l'Hôtel de Ville.

2 PROJET DE RÉORGANISATION

2.1 *État de la situation du projet de réorganisation*

Globalement, le projet de réorganisation avance selon les principes fixés dans le préavis dont voici le programme général actualisé :

Phase I

- | | |
|---|-----------------|
| ➤ Acquisition de Riond-Bosson 14 (regroupement IE et PAT) | réalisé en 2008 |
| ➤ Construction des archives communales dans le CVE de Sylvana | 2009-2010 |
| ➤ Déménagement du Contrôle des habitants à Saint-Louis 2 | 2009 |
| ➤ Transformation de l'Hôtel de Ville | 2010-2011 |

Phase II

- | | |
|--|-----------|
| ➤ Reprise partielle des dépôts de Riond-Bosson 3 (IE, SP3, JSSEP et PAT) | 2009-2010 |
| ➤ Rénovation de l'Etablissement horticole (JSSEP) | 2011 |

Phase III

- | | |
|--|----------------|
| ➤ Construction d'un poste police à "Morges Gare-Sud" | de 2013 à 2015 |
| ➤ Transformation de la Maison de Seigneux | |

Le déménagement des archives dans le Centre de vie enfantine (CVE) de Sylvana pourra avoir lieu en 2010.

L'immeuble de Riond-Bosson 14 a été acheté au mois de juin 2008. Les locataires ont déménagé en octobre. Après quelques menus travaux, l'immeuble a été investi par la Direction Infrastructures & énergies (IE) à mi-décembre. La Direction Patrimoine (PAT) a pour sa part quitté ses locaux de Beausobre I (bâtiment administratif) en janvier 2009.

Pour Riond-Bosson 3, le projet de réaffectation du rez-de-chaussée est en cours. Les locaux actuellement occupés par les Transports de la région Morges-Bière-Cossonay (MBC) seront finalement libérés ce printemps et non l'hiver dernier comme prévu initialement. Ce projet permet d'alléger le programme d'agrandissement prévu à l'Etablissement horticole; des travaux de rénovation y restent toutefois nécessaires.

Ainsi, le projet de rénovation et de transformation de l'Hôtel de Ville peut maintenant démarrer sur de bonnes bases pour les Directions AGCT, FEG, JSSEP et ATD2; ces services ont été associés à cette démarche, y compris SP3 pour le Contrôle des habitants.

2.2 *Départ du Contrôle des habitants et création d'un guichet d'accueil*

Le projet urbain de "Morges Gare-Sud" semble prendre du retard dans ces conditions; l'horizon 2012 pressenti pourrait être reporté à 2015. Le préavis de réorganisation a bien anticipé ce retard mais ce dernier change toutefois la donne et des solutions transitoires doivent être trouvées pour régler les situations délicates dans l'attente que "Morges Gare-Sud" se concrétise; tel est le cas du Contrôle des habitants.

Le Contrôle des habitants est actuellement particulièrement à l'étroit et son extension initialement prévue au rez-de-chaussée du Bâtiment administratif semblait nécessaire à son bon fonctionnement.

Le départ du Contrôle des habitants à Saint-Louis 2 permet toutefois d'économiser ces travaux provisoires pour entreprendre les travaux définitifs du guichet d'accueil du public. Ces travaux devraient permettre à l'Administration de créer une meilleure relation avec la rue en favorisant les échanges, la communication et le rapprochement avec la population.

Pour ce qui est de l'organisation, ces transformations permettront, à terme, la mise en place du guichet unique de l'Administration.

Le déménagement du Contrôle des habitants permet un rapprochement des services de la Direction SP3. Les locaux du rez-de-chaussée sont particulièrement intéressants pour l'Administration car ils sont bien situés dans le centre ville et aisément accessibles, y compris pour les personnes handicapées grâce à la présence d'un élévateur.

Pour rappel, le préavis de réorganisation prévoyait de maintenir le Cyberforum en place pour l'instant. Le rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville pourrait devenir, à terme, la vitrine des activités de la commune en créant un espace animé et servir à de multiples usages (réceptions, expositions, information au public, salle des mariages, réunions, activités diverses, etc.). En l'absence de solution immédiate, ce projet reste à venir.

2.3 *Travaux anticipés des W.-C. publics*

Au mois de mars 2009, les W.-C. publics ont dû être mis hors service suite à une avarie irréparable de canalisation.

La Municipalité a décidé de remettre en service le plus rapidement possible les W.-C. publics en faisant appel à l'enveloppe budgétaire pour l'entretien des bâtiments.

Les W.-C. publics sont prévus d'être reconstruits dans une forme simplifiée et provisoire dans l'attente de la concrétisation du Forum de l'Hôtel de Ville où ils trouveront leur forme définitive.

3 *PROJET DE L'HÔTEL DE VILLE*

L'Hôtel de Ville est composé de deux corps de bâtiment reliés par une cage d'ascenseur. Le premier bâtiment, dit également "ancienne poste" et bordant la rue Louis-de-Savoie, s'intitule Bâtiment administratif. L'Hôtel de Ville donne quant à lui sur la Grand-Rue; il s'agit de l'ancien poste de police.

L'Administration utilise principalement le Bâtiment administratif. Le corps de l'Hôtel de Ville n'est pas pleinement utilisé par l'Administration; le rez-de-chaussée est occupé par le Cyberforum, le 1^{er} étage est occupé principalement par des salles de réunion (salle des Commissions, salle de la Municipalité et des mariages et la salle des Pas perdus), le 2^e étage, anciennement occupé par la Justice de paix et l'appartement du concierge des lieux, comprend maintenant le Sitecom et une cafétéria de fortune pour le personnel.

La circulation entre les deux immeubles n'est pas aisée; ceux-ci présentent des différences de niveau et les liaisons sont peu commodes. Par souci d'économie, il n'est toutefois pas prévu d'améliorer ce point.

Par économie de moyens, il est également prévu de mieux exploiter les surfaces du corps de l'Hôtel de Ville sans étendre les aménagements aux combles comme prévu initialement. Nous avons constaté que les surfaces supplémentaires envisagées dans les combles s'avèrent coûteuses et posent des problèmes d'accessibilité.

L'Hôtel de Ville a été classé sous la note 1 en 1976. La dernière restauration a été effectuée en 1947. Le Bâtiment administratif figure à l'inventaire sous la note 2.

De manière générale, les bâtiments présentent des insuffisances liées à la sécurité, à l'exploitation, à l'isolation et au confort du public. La vétusté de la construction et des installations techniques nécessite d'entreprendre des travaux de rénovation plus importants que prévu dans un premier temps.

Les installations électriques ne sont plus conformes à l'Ordonnance fédérale des installations à basse tension (OIBT); elles devront être refaites à neuf notamment dans l'Hôtel de Ville.

3.1 Description des interventions

Principales actions prévues dans les immeubles de l'Hôtel de Ville :

- Déplacement de la Direction des finances, économie et contrôle de gestion (FEG) dans les combles (espace libéré par IE).
- Le SITECOM prend la place de FEG à l'entresol.
- Le Service du personnel prend la place du SITECOM.
- Le bureau des Espaces publics prend la place du Service du personnel.
- Départ du Contrôle des habitants à Saint-Louis 2 (cf. préavis N° 19/6.09).
- Aménagement d'un guichet d'accueil du public au rez-de-chaussée.
- Maintien de ATD2 dans ses locaux avec l'adjonction du bureau des Espaces publics.
- Maintien du Greffe dans ses locaux avec l'adjonction des locaux des archives.
- Création d'une cafétéria commune dans les anciens locaux de la Justice de paix (2^e étage de l'Hôtel de Ville).
- Aménagement d'une petite salle de réunion en lieu et place des archives anciennes qui seront déménagées à Sylvana.

Le projet prévoit pour l'heure de laisser en place le Cyberforum. Dans le cadre du projet de réorganisation, il est prévu d'implanter à terme dans ces locaux le Forum de l'Hôtel de Ville.

3.2 Bâtiment administratif

3.2.1 Transformation des combles

Les combles du Bâtiment administratif, anciennement occupés par IE, présentent quelques lacunes méritant correction.

Il est proposé d'améliorer les conditions d'éclairage naturel des postes de travail ainsi que les conditions climatiques des locaux. Quelques velux seront remplacés par des lucarnes qui auront pour effet d'améliorer les vues directes et diminuer le sentiment de confinement des combles. Un velux et des puits de lumières (type solatube) seront ajoutés pour amener un éclairage supplémentaire dans les parties centrales sombres.

Il est également prévu un renforcement de l'isolation et la pose d'une ventilation double-flux. Les installations de refroidissement d'air sont supprimées. Ces transformations permettront d'effectuer des économies d'énergie, selon les standards Minergie®.

3.2.2 Greffe et urbanisme (1^{er} et 2^e étages)

Les locaux ne seront pas transformés mais rafraîchis (sol, murs, plafond). Des améliorations thermiques doivent également être entreprises.

3.2.3 Entresol

Le local informatique sera réduit au profit de la partie attenante servant d'atelier de préparation. Son compartimentage feu sera renforcé à 60 minutes (local EI 60).

3.2.4 Hall d'entrée, guichet d'accueil

Le déménagement du Contrôle des habitants permettra la création d'une zone accueil publique plus généreuse. Une zone arrière offrira des espaces privatifs pour des services personnalisés.

L'idée est de créer un accueil et des échanges avec la population par une meilleure représentation de la ville et de la région. Le public et les professionnels peuvent ainsi accéder rapidement à une large palette de services qui seront rendus en un seul endroit.

A l'Hôtel de Ville, nous avons plusieurs guichets : réception centrale (Beausobre essentiellement), caisse communale (flexi-card CFF et CGN, impôt sur les chiens, etc.) naturalisation, dépôt des demandes d'autorisation (constructions, enseignes, arbres, utilisation du domaine public, etc.), consultation des enquêtes publiques, etc.

En clair, le guichet d'accueil pourra : donner une information, fournir une prestation, organiser une entrevue, accompagner les personnes dans des démarches administratives, etc.

Par ce nouveau dégagement, le projet va dans le sens d'une mise en valeur du volume initial de la Grenette.

3.2.5 Réfection des façades

Travail de rafraîchissement des portes et des parties en molasse. Nouvelle peinture et remplacement des vitrages. Le renforcement de l'isolation reste à développer.

3.3 Hôtel de Ville

3.3.1 Entretien de toiture et isolation du plancher

Comme dit précédemment, l'Hôtel de Ville est encore composé de deux bâtiments : à l'Est, formant l'angle entre la Grand-Rue et la place, l'Hôtel de Ville proprement dit et à l'Ouest, l'ancien Hôtel de Police.

A l'origine, la toiture de l'Hôtel de Ville comportait quatre pans. La liaison avec la toiture de l'Hôtel de Police a été réalisée environ cent ans plus tard. Une modification a également eu lieu au niveau de la tourelle. Ces transformations n'ont pas toutes été réalisées selon les règles de l'art.

Il s'agit d'une toiture dite "froide" dépourvue d'isolation et de sous-couverture. La couverture est composée de tuiles plates en terre cuite posées sur un simple lattage.

La ferblanterie est en tôle de cuivre. Les poinçons de la partie Est ont été supprimés sauf celui de la partie Ouest. Des traces d'humidité sont visibles en plusieurs points, en particulier au niveau des faîtages combles.

Pour assurer une parfaite étanchéité à l'eau et à l'air, il convient de :

- Découvrir totalement la toiture.
- Assainir et renforcer la structure (faîtes, pannes, arêtiers, etc...).
- Renforcer et assainir le chevronnage.
- Poser une sous-couverture permettant le passage de la vapeur d'eau de l'intérieur vers l'extérieur.
- Poser un contre-lattage pour permettre la ventilation de la couverture.
- Recouvrir et remplacer toutes les ferblanteries par du cuivre.

L'isolation des zones habitables se fera au niveau du plancher des combles; la toiture restera donc de type froide car les volumes sont difficilement aménageables. Comme vu avec les Monuments historiques, la création d'ouvertures pour la prise de jour en toiture pose des problèmes d'intégration.

3.3.2 Ancien logement du concierge (2^e étage)

La poutraison des combles est en mauvais état. Elle sera remplacée par une nouvelle poutraison située au même niveau que celle du galetas de la partie Est. Une isolation sera posée entre poutres. Le vide d'étage pourra ainsi être amené à une hauteur réglementaire.

La poutraison sur le 1^{er} étage, partiellement renforcée sur la ruelle en 1985 déjà, doit être contrôlée. La disposition des locaux, actuellement utilisés partiellement par le Sitecom, sera revue pour y loger le Service du personnel.

3.3.3 Aménagement d'une cafétéria (2^e étage)

Le projet prévoit l'aménagement d'une cafétéria commune pour l'ensemble du personnel de l'Hôtel de Ville.

Ces locaux étaient anciennement occupés par la Justice de paix.

3.3.4 Communs et locaux (1^{er} étage)

Les salles de la Municipalité, des Commissions et des Pas perdus seront légèrement rafraîchies.

La salle des archives anciennes sera déménagée et entièrement refaite. Le local sera réaffecté en bureau ou en salle de réunion.

Les sols des espaces de circulation seront remplacés.

3.3.5 Tourelle

La base du noyau de l'escalier en molasse est attaquée par l'humidité du sol; des éléments doivent être remplacés. Ce travail délicat nécessitera une reprise en sous-œuvre.

3.3.6 Réfection des façades

On constate une dégradation des cordons en pierre naturelle. Il est donc approprié de profiter des échafaudages pour remplacer ces divers éléments.

Les tablettes des fenêtres ont été dégradées par des infiltrations d'eau issues des bacs à plantes. Il s'agit maintenant de réparer les contrecœurs des fenêtres et de revoir les bacs de manière à éviter les débordements d'eau et le contact humide avec la pierre.

Les fenêtres existantes ne sont pas isolantes. Il est prévu la pose rapportée d'un verre isolant, de joints et le remplacement des fenêtres sur la ruelle. Les portes d'entrées existantes seront renouvelées.

3.4 Travaux généraux d'entretien et de mise en conformité

3.4.1 Travaux d'entretien courant

Le rafraîchissement général des locaux comprend le changement des sols et des faux-plafonds ainsi que la peinture des locaux et des huisseries.

3.4.2 Installations techniques

Mise en conformité des installations techniques de chauffage-ventilation-sanitaire-électricité (CVSE) et des dispositifs de sécurité et d'exploitation de l'immeuble et de son exploitation (feu, intrusion, effraction, etc.)

3.4.3 Protections anti-pigeons

Des protections anti-pigeons seront posées aux endroits exposés des bâtiments.

3.4.4 Mobilier

Le mobilier de la commune est disparate, bon nombre d'éléments sont désuets et doivent être remplacés. Les critères de vétusté et d'ergonomie ont été pris en compte pour l'estimation des coûts.

Le préavis prévoit un renouvellement partiel du mobilier existant. Le taux de renouvellement est évalué à env. 40 %.

4 DESCRIPTION DU MANDAT

La Municipalité propose d'affiner le projet proposé, d'explorer les améliorations énergétiques susceptibles d'être effectuées dans le cadre des travaux projetés en vue de déposer une demande de crédit de construction au Conseil communal.

Il est proposé dès lors d'orienter la demande de crédit vers un concours d'appel d'offres global (marché public) pour les prestations complètes d'architecte et d'ingénierie. Le mandat portera sur l'ensemble des prestations d'architecte et d'ingénierie nécessaires pour ce type de projet.

Une équipe pluridisciplinaire devra donc être formée pour répondre au concours d'appel d'offres; ce pool d'ingénierie comprendra un architecte (pilote), un ingénieur civil, un ingénieur thermicien et les ingénieurs CVSE.

Pour respecter la réglementation applicable pour les marchés publics, l'appel d'offres devra toutefois porter sur la totalité des honoraires car nous ne devons pas saucissonner les marchés.

Le mandat comprendra ainsi deux étapes bien distinctes décomposées comme suit :

- Phase I - Etude du projet et appel d'offres : Objet du préavis
- Phase II - Réalisation : Phase optionnelle si poursuite du projet

Seule la partie de l'étude (phase I) sera engagée contractuellement, la poursuite du mandat (phase II) pour l'exécution de l'ouvrage restant bien évidemment réservée en fonction de la décision finale du Conseil communal. Pour la phase II, le contrat devra également être ajustable en fonction des coûts réels des travaux.

4.1 Montant des travaux et estimation des coûts du mandat

L'estimation des coûts est particulièrement délicate à effectuer pour des travaux de transformation et de rénovation dans des bâtiments existants; l'option Minergie® ajoute en outre une complexité non négligeable dans un contexte historique à respecter.

Il s'agit de concilier des intérêts très divergents, notamment pour ce qui est des coûts, des nuisances liées aux travaux, du patrimoine historique et des améliorations écologiques souhaitées. Dans ces conditions, de multiples pesées d'intérêt devront être effectuées de manière très détaillée.

A ce stade, l'estimation des coûts peut donc varier de 6 à 7 millions de francs. L'objet du mandat devra identifier et proposer les solutions les plus adéquates à réaliser.

L'estimation des coûts de l'étude a été effectuée sur cette base. Pour la totalité des honoraires des spécialistes, il faut compter CHF 350'000.00 pour la phase I comprenant l'étude du projet la mise en soumission des travaux et CHF 500'000.00 pour la phase II comprenant la réalisation des travaux pour un total final de CHF 850'000.00.

L'objet du préavis ne porte donc que sur la phase I de l'étude estimée à CHF 350'000.00.

4.2 Thèmes de travail

Thèmes de travail qui seront proposés dans l'appel d'offres :

Aspects énergétiques et environnementaux

- Option Minergie®
- Isolation de l'enveloppe
- Ventilation double-flux

Sécurité

- Mise en conformité et sécurité au travail
- Prévention incendie
- Contrôle d'entrée

Technique

- Stabilité de l'ouvrage
- Installations de ventilation
- Installations sanitaires
- Production de chaleur et chauffage
- Installations électriques
- Mise en conformité (OIBT)
- Lighting Energy Controller (LEC)

- Téléphone et informatique

Cadre général

- Accueil - convivialité - identité
- Conditions de salubrité
- Ergonomie de travail
- Signalétique du bâtiment
- Mobilier

5 ESTIMATION DES COÛTS

5.1 Devis estimatif des travaux

L'étude préliminaire effectuée conjointement avec M. Pierre Blanchard et les services communaux a permis d'estimer sommairement les coûts de construction comme suit :

	Hôtel de Ville		Bâtiment administratif		Global	
CFC 1 Travaux préparatoires	67'000.00	2%	77'000.00	2%	144'000.00	2%
CFC 2 Bâtiment	2'604'000.00	86%	2'968'000.00	76%	5'572'000.00	80%
CFC 4 Aménagements extérieurs	62'000.00	2%	79'000.00	2%	141'000.00	2%
CFC 5 Frais secondaires	232'000.00	8%	477'000.00	12%	709'000.00	10%
CFC 9 Ameublement et décoration	80'000.00	3%	292'000.00	8%	372'000.00	5%
	3'045'000.00	100%	3'893'000.00	100%	6'938'000.00	100%

Les prix s'entendent toutes taxes comprises (TTC). Les honoraires de la phase I sont également compris dans les prix.

5.2 Aspect financier

Un montant de 2.5 millions de francs figure au plan des dépenses d'investissements de 2008.

Les travaux étaient initialement prévus d'être réalisés en deux étapes totalisant un investissement pressenti de 5 à 6 millions de francs. La solution trouvée pour le Contrôle des habitants permet une nette accélération du processus d'amélioration de l'accueil du public. Les deux étapes prévues initialement n'ont plus guère de sens dans ces conditions.

Ces coûts peuvent encore varier en fonction du développement du projet et des options d'amélioration possible en matière environnementale et énergétique.

Des travaux complémentaires seront néanmoins nécessaires pour le futur aménagement du Forum de l'Hôtel de Ville, réalisables à condition que le Cyberforum soit relogé.

L'acceptation du projet de réorganisation a permis de simplifier le projet de l'Hôtel de Ville. L'abandon de l'agrandissement initialement projeté par la transformation des combles permet une économie substantielle sur le présent projet.

Le projet, par son développement, a toutefois subi une augmentation générale des coûts due en partie aux travaux de rénovation et de mise à niveau des installations.

Conformément à la détermination présentée au Conseil communal en séance du 5 septembre 2007, il est prévu que le financement de ce projet soit principalement réalisé par la vente d'actions de la Romande Energie, ce en réponse à la motion du Parti libéral intitulée "Financer la rénovation du patrimoine bâti de la Commune (Temple, Hôtel de Ville, etc.) en limitant l'accroissement de la dette communale". Ainsi, le présent crédit d'étude sera financé par le prélèvement du "Fonds de réserve pour la rénovation du patrimoine bâti", compte n° 9282.30.

5.3 Subventions

Diverses subventions peuvent être obtenues dans le cadre de ces travaux par les différentes instances cantonales et fédérales; elles concernent notamment les parties historiques des immeubles et les performances écologiques du projet.

Il est à noter que ces subventions ne sont pas toutes destinées aux collectivités publiques; tel est le cas des subventions cantonales des Monuments historiques. Une subvention fédérale semble toutefois possible pour les travaux de réfection des parties historiques de l'Hôtel de Ville classé en note 1; elle portera sur les travaux de réfection des façades et de la toiture.

Le règlement communal sur le Fonds d'encouragement communal pour les économies d'énergie a pour but de récompenser non pas une simple mise en conformité mais un effort allant au-delà de ce qui est demandé par la loi. L'optique Minergie® permet d'atteindre ce niveau de performance.

Dans la mesure où le label Minergie® peut être délivré, il n'est pas exclu de faire appel au Fonds communal pour financer une partie des travaux, même modeste, s'agissant d'une subvention.

Ces contributions seront identifiées, dans le détail, dans la demande de crédit de construction. La piste du Centime climatique sera également examinée.

6 PROGRAMME GENERAL

Dépôt préavis d'étude au Conseil communal (phase I)	Juin 2009
Octroi crédit d'étude du Conseil communal	Septembre 2009
Projet définitif	Hiver 2009 - 2010
Permis de construire	Printemps 2010
Appel d'offres, soumissions	
Dépôt préavis de construction au Conseil communal (phase II)	Eté 2010
Octroi crédit du Conseil communal	
Début travaux	Automne 2010
Fin des travaux	Fin 2011

Le programme ci-dessus est optimiste et ne comprend pas de marge pour les incidents de parcours. Il pourra être affiné au fur et à mesure de l'avancement du projet.

A ce stade, il n'est pas prévu de reloger l'Administration pendant la durée des travaux.

6.1 Projets à venir

Par manque de solution immédiate, le Cyberforum reste en place au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville. A terme, son déménagement permettra de finaliser les travaux de l'Hôtel de Ville par la création du Forum de l'Hôtel de Ville.

Les possibilités de relogement du Cyberforum sont multiples dans la mesure où cette entité est en grande partie financée par le Canton. Des locaux peuvent être trouvés, si nécessaire, dans le cadre d'une location privée. Sa localisation serait toutefois idéalement située au centre ville. Un relogement futur dans le secteur de "Morges Gare-Sud" ou dans les locaux de Saint-Louis 2, libérés alors par le Contrôle des habitants, n'est pas exclu.

Il n'est pas exclu non plus de trouver, dans l'intervalle, une solution pour le relogement du Cyberforum. Ceci permettrait de finaliser le projet par la réalisation du Forum de l'Hôtel de Ville et permettrait également des économies d'échelle. Cette piste sera également examinée dans le cadre de l'étude à venir.

Des propositions concrètes pourront alors être présentées au Conseil communal lors de la demande du crédit de construction pour l'exécution des travaux de l'Hôtel de Ville.

7 DIVERS

7.1 Développement durable

Par sa politique de développement durable et son programme d'assainissement des immeubles communaux, la Municipalité a pour but de diminuer ses émissions de CO₂ en améliorant la qualité énergétique de ses immeubles, y compris pour les rénovations.

La Municipalité souhaite faire un pas supplémentaire en vue d'une labellisation Minergie®.

Les travaux permettront d'améliorer le bilan des consommations énergétiques de l'ensemble. Dans l'étude à venir, il conviendra de trouver un équilibre entre les dépenses et les améliorations attendues.

7.2 Marchés publics

La Loi sur les marchés publics (LMP-VD) et son règlement d'application sont notamment applicables pour tous les marchés de service, de fourniture et de construction liés à la réalisation de ce projet.

Dans notre cas, compte tenu de l'ampleur du marché, la procédure de mise au concours du mandat de service portera sur l'entier du marché de service et se déroulera de manière ouverte.

8 CONCLUSION

Le départ du Contrôle des habitants à la place Saint-Louis 2 permet de décanter le projet de l'Hôtel de Ville dans une optique complète pour ce qui est de l'organisation de l'Administration et des services offerts à la population.

Les propositions visent à résoudre les problèmes actuels en privilégiant des solutions simples et durables qui permettront encore à l'Administration d'évoluer et de s'adapter dans le temps.

Bien que revêtant une certaine urgence, la Municipalité propose de procéder de manière traditionnelle pour préserver des étapes décisionnelles importantes.

Les investissements prévus pour l'entretien des immeubles s'avèrent plus importants que les transformations projetées pour l'adaptation des locaux. Ces investissements sont néanmoins nécessaires au maintien de la valeur patrimoniale des immeubles communaux.

Confiante dans l'avenir, la Municipalité pense qu'il serait opportun que les collectivités, par leur dynamisme et leur engagement, insufflent des signes tangibles pour l'économie locale. Ce type de projet en est un exemple.

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'accepter le projet de réorganisation des services réunis au sein du Bâtiment administratif et de l'Hôtel de Ville tel que proposé;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 350'000.00 pour la phase I du mandat d'étude pour la rénovation et la transformation du Bâtiment administratif et de l'Hôtel de Ville;
3. de dire que ce montant sera prélevé sur le compte N° 9282.30 "Fonds de réserve pour la rénovation du patrimoine bâti".

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 25 mai 2009.

la syndique

le secrétaire

N. Gorrite

G. Stella

Annexes : - plan synoptique des interventions
- plans, coupes, façades du projet

