

N° 18/9.09
PREAVIS N° 18/6.09

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 350'000.00 POUR L'ESTIMATION DES COÛTS DE RÉNOVATION ET DE TRANSFORMATION DU BÂTIMENT ADMINISTRATIF ET DE L'HÔTEL DE VILLE

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

La commission chargée de l'étude de ce préavis s'est réunie le 17 juin, étant composée de Mme Katharina Dellwo Bauer et MM Adrien Busch, Jean-Hugues Busslinger, Alain Troger et Philippe Beck, rapporteur (étaient absents : Mme Patricia Da Rocha et M. Roger Christinat, ce dernier du fait d'une erreur de convocation) ; puis une seconde fois le 16 juillet, au complet cette fois, Mme Da Rocha étant remplacée par M. Rémy Delalande et M. Busch par M. Jacques Dubochet.

A sa première séance, la commission a reçu les lumières de : Mme Nuria Gorrite, syndique, MM. Michel Grivel et Eric Züger, municipaux, M. Marc-André Gremion, architecte de la ville, et M. Pierre Blanchard, l'architecte qui a élaboré le projet fondant le préavis étudié. Tous ont longuement répondu aux questions de la commission. Entre nos deux séances, les services de la ville ont en outre, par l'intermédiaire de M. Gremion, fourni nombre de renseignements complémentaires à la commission. Que toutes les personnes impliquées trouvent ici l'expression de notre reconnaissance.

2 RAPPEL CHRONOLOGIQUE

Le préavis étudié fait suite au préavis n° 18/4.08 qui proposait une vision générale pour la réorganisation des locaux de l'administration. Il vise à régler d'un coup la réorganisation des services administratifs implémentés dans l'Hôtel de Ville (au sens global du terme) et la rénovation des bâtiments eux-mêmes.

On se souviendra que divers demandes et vœux se succèdent depuis – au moins – 1999, notamment de la part des commissions de gestion, visant à assainir la situation de ce bâtiment emblématique de notre ville et de notre administration. Consciente de ce long passé de réflexions et d'attentes, la commission a eu à cœur de ne pas retarder inutilement le démarrage du projet, si faire se pouvait.

3 RENSEIGNEMENTS DIVERS

- Le **calcul détaillé des honoraires** de l'étude projetée a été fourni à la commission, qui a ainsi pu vérifier l'exactitude et la pertinence des montants notés au préavis (§ 4.1 et 5.1). Une minorité de la Commission s'alarme néanmoins de l'ampleur de ces montants.
- **Consensualité du projet** : il nous a été précisé que les choix mentionnés dans le préavis ont été largement discutés avec le personnel concerné, triés et affinés par les chefs de service puis les directions, enfin validés par la Municipalité dans son ensemble.

- M. Blanchard nous a signalé que la réfection – prévue par le préavis – de divers éléments des **façades extérieures**, « commence à devenir urgente ».
- Les **Monuments historiques** ont déjà été consultés et acceptent le projet, même si un certain flou entoure l'acceptabilité des nouvelles lucarnes prévues.
- Globalement, il faut se souvenir que ce qui nous est soumis est uniquement la proposition d'un **crédit d'étude**, visant à affiner le projet et à déterminer des variantes sur la plan énergétique (cf. § 4), et non le projet définitif des travaux !
- Cependant, il apparaît clairement à la commission que l'important montant engagé par ce crédit d'étude n'a de sens que si l'on accepte déjà le principe et les grandes lignes du projet proposé (des variantes étant encore possibles).

4 PRINCIPALES QUESTIONS POSÉES PAR LA COMMISSION¹ :

§ 3.1 : Quels espaces sont nécessaires, aujourd'hui ou demain ?

La Commission s'étant minutieusement penchée sur les plans annexés au préavis, s'est interrogée sur l'adéquation du nombre de places de travail prévues aux nécessités actuelles et futures. Des documents complémentaires ont été fournis à ce titre à la commission. A leur lumière apparaît qu'avec 13 m² par employé-e en moyenne (à l'horizon aujourd'hui prévisible), l'affectation des locaux telle que prévue est judicieuse. On rappelle à ce propos qu'un bâtiment historique tel que celui-là ne permet pas une optimisation poussée de l'espace, telle que l'autoriserait un bâtiment moderne. Moralité digne d'un cours de physique : le poids de l'histoire a aussi une surface...

Le nombre de cafétérias et de salles de conférence, apparemment élevé, s'explique - selon les architectes qui nous répondaient - par la nature historique des locaux : des locaux borgnes ne se prêtent pas à devenir des bureaux (loi du travail), et ne peuvent donc être alloués qu'à des rangements, des séances ou des pauses. De plus, la configuration "labyrinthique" de l'Hôtel de ville justifie que des pauses brèves puissent être prises par notre personnel à proximité immédiate de son lieu de travail. Ceci s'applique tout particulièrement au personnel d'accueil, qui peut à tout moment être rappelé de sa pause pour répondre à un-e client-e.

§ 3.1 et 6.1 : Pourquoi ne pas inclure déjà les locaux du Cyberforum dans l'étude à réaliser ?

Le préavis prévoyait d'exclure le Cyberforum de l'étude du fait qu'aucune solution n'existe actuellement pour le reloger.

Cependant, la commission constate que :

- l'y inclure permettrait d'acquérir une vue vraiment globale sur les espaces disponibles ;
- cela n'entraînerait, selon nos interlocuteurs, aucun surcoût de l'étude soumise à notre réflexion ;
- conformément au préavis n° 18/4.09, le but du projet est de regrouper à l'Hôtel de ville les « services généraux » - et eux seuls ; le Cyberforum n'en fait, à l'évidence, pas partie ! Il pourrait donc, à plus ou moins long terme, libérer des locaux au profit d'autres services de la commune.

Par conséquent, la commission présente le **vœu que les locaux de l'actuel Cyberforum soient inclus dans le mandat d'étude.**

§ 4.2 et 5.2 : La Municipalité veut-elle du Minergie à tout prix ? Quel en sera le prix ?

La Municipalité estime important que Morges montre l'exemple en termes de consommation énergétique. L'Hôtel de Ville, a priori, ne doit pas en être exclu.

¹ Selon la numérotation du préavis.
page 2/4

Reste l'inconnue de la compatibilité avec les exigences propres aux monuments historiques. A ce propos, les architectes signalent que la norme Minergie est elle-même adaptée (à la baisse bien sûr) pour le cas de la rénovation de bâtiments historiques. Néanmoins des compromis seront certainement à chercher. On rappelle que, selon les termes du préavis, « l'objet du mandat devra identifier et proposer les solutions les plus adéquates à réaliser ».

La Municipalité nous a clairement affirmé sa détermination à *choisir la solution offrant le meilleur résultat énergétique en rapport à son coût financier*. Autrement dit, le meilleur rapport « qualité énergétique / prix ». Elle compte sur l'étude qui nous est proposée pour lui faire des propositions précises et variées.

Il est également rappelé que suite au préavis n° 17/6.08, « demande d'autorisation de vendre jusqu'à 3'230 actions Romande Energie, non conventionnées - et réponse à la motion du parti libéral », notre Conseil avait suivi la commission en votant une conclusion (§ 3) libellée ainsi : « d'affecter le produit net de la vente des actions à un fonds de réserve à créer, intitulé "Fonds de réserve pour la rénovation du patrimoine bâti communal", *étant précisé qu'il puisse être utilisé pour des améliorations énergétiques des bâtiments communaux, voire pour l'acquisition par la commune de Morges de bâtiments déjà construits* » (souligné par nous). Aujourd'hui, c'est justement ce fonds qui est sollicité pour financer le mandat d'étude soumis (cf. § 3 des conclusions du préavis, § 2 des nôtres).

§ 5.3 : Quelles subventions peut-on espérer recevoir ?

Dans le cadre d'une **rénovation Minergie®**, nous pouvons prétendre à trois subventions ; deux subventions sont aujourd'hui délivrées par la Fondation du Centime Climatique (FCC) et le canton de Vaud.

- Le Programme Bâtiments de la FCC soutient les mesures touchant à l'enveloppe de bâtiments existants, soit notamment l'isolation thermique du toit ou des murs et la rénovation des fenêtres. Les subventions, basées sur les tarifs de la FCC, sont variables en fonction des améliorations apportées aux divers éléments constructifs.
- Le Canton de Vaud s'associe à ce programme et renforce ainsi son engagement financier en faveur des assainissements énergétiques des bâtiments en doublant les contributions offertes par le Programme Bâtiments de la FCC. Ces dispositions cantonales ne sont toutefois valables que jusqu'à fin 2009. Dès 2010, la Confédération devrait prendre le relais en établissant de nouveaux barèmes de subvention. Des décisions restent à prendre.

La subvention peut donc varier en fonction des options techniques réalisables qui restent à définir précisément. A ce stade, l'architecte de la ville estime son montant entre CHF 200'000.00 et CHF 400'000.00 (participation cantonale de 100% comprise) ; les barèmes, de même que les fonds disponibles, peuvent également varier mais la tendance est bel et bien de soutenir les efforts d'amélioration des particuliers et des communes.

- Pour la troisième subvention, délivrée par l'association Minergie®, le plafond maximal de CHF 50'000.00 est atteint.

Ces bases relativement floues une fois additionnées, font que ces subventions peuvent paraître importantes; elles restent toutefois en relation directe avec les efforts de construction qui seront consentis par le propriétaire.

Pour ce qui est des **subventions du patrimoine historique**, suite au moratoire du Conseil d'Etat vaudois, il n'y aura donc pas de subvention cantonale. S'agissant de l'Hôtel de Ville *stricto sensu* (monument national de note 1) la subvention de la Confédération devrait porter sur la rénovation des parties historiques seules, c'est-à-dire notamment la façade en pierre, la charpente et les fenêtres si maintenues. A ce stade, notre administration estime le montant de la subvention entre CHF 50'000.00 et CHF 100'000.00.

5 REFLEXIONS DE LA COMMISSION

La commission, redisons-le, est unanimement convaincue du bien-fondé d'une réorganisation des locaux consacrés à notre administration, en particulier dans l'espace de l'Hôtel de Ville.

Par contre, elle n'est pas unanimement convaincue que l'analyse des réaffectations (quel service dans quel espace) ait déjà été menée avec suffisamment de soin. Elle compte sur le mandat d'étude préavisé pour, justement, permettre d'affiner ces choix, sans être trop contraint par l'étude préliminaire de M. Blanchard. Raison pour laquelle notre commission préfère renoncer à « accepter le projet de réorganisation [...] tel que proposé » (§ 1 des conclusions du préavis).

Au terme du mandat d'étude sollicité, notre Municipalité d'abord, notre Conseil ensuite, auront une vue globale et complète sur la réorganisation projetée, et pourront alors se prononcer définitivement sur les travaux à mener, en toute connaissance de cause.

6 CONCLUSION

Convaincue du bien-fondé d'une rénovation et d'une transformation de l'Hôtel de Ville et du Bâtiment administratif, notre commission propose à l'unanimité d'aller de l'avant en finançant le mandat d'étude projeté.

Elle émet le vœu que les locaux actuellement alloués au Cyberforum soient inclus dans ce mandat.

Elle souhaite par contre que les détails de la réorganisation elle-même puissent encore être remaniés au gré du mandat d'étude et des options qu'il permettra de dégager.

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 350'000.00 pour la phase 1 du mandat d'étude pour la rénovation et la transformation du Bâtiment administratif et de l'Hôtel de Ville ;
2. de dire que ce montant sera prélevé sur le compte n° 9282.30 "Fonds de réserve pour la rénovation du patrimoine bâti".

au nom de la commission
Le président-rapporteur

P. Beck

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 2 septembre 2009.