

**N° 31/10.10**

**PREAVIS N° 31/6.10**

**DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 695'000.00 POUR L'AMENAGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE DE RIOND-BOSSON 3 POUR LES SERVICES COMMUNAUX**

---

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude de ce préavis s'est réunie le lundi 5 juillet 2010 sur le site de Riond-Bosson 3 pour une visite des lieux, puis dans les locaux du Service du patrimoine à Riond-Bosson 14 pour la discussion. Etaient présents Mmes Anne-Catherine AUBERT et Eva FROCHAUX, MM. Philippe BECK, Richard BOUVIER, Cedric FAVRE, Vincent JAQUES et Yves MENETREY, président-rapporteur.

La commission tient à remercier Mme Sylvie MOREL-PODIO, municipale, MM. Frédéric JOMINI et Denis PITTET, municipaux, Yves-Marc ANDRE, Service du patrimoine, Stanley MATHEY, Office des espaces publics, et Eric HOSTETTLER, Service infrastructures et énergies, pour leur disponibilité, la visite commentée des locaux, les explications transmises et leurs réponses à nos questions.

## **1 PREAMBULE**

L'immeuble de Riond-Bosson 3 date de 1988. Dans le cadre de la propriété par étage (PPE), la commune de Morges est propriétaire d'un lot représentant 911 m<sup>2</sup>. Les locaux correspondant ont été loués aux Transports de la région Morges-Bière-Cossonay SA (MBC), depuis la construction jusqu'en mai 2009. Les MBC ayant construit une nouvelle halle pour leur infrastructure à Tolochenaz, ont donc libéré les locaux mis à disposition par la commune. Ces locaux peuvent ainsi avoir une nouvelle affectation et revenir au patrimoine communal.

L'Office des espaces publics a besoin d'un site centralisé de stockage de son matériel, de locaux pour en assurer l'entretien et de locaux pour les travailleurs (vestiaire, cafétéria et bureaux des chefs d'équipe). Les difficultés logistiques liées à la structure actuelle délocalisée des dépôts et des sites du service sont connues de longue date. L'Office des espaces publics est, à l'heure actuelle, le moins bien loti des services de la commune pour ses locaux. Ces locaux de Riond-Bosson 3, aujourd'hui libres, peuvent répondre aux besoins de l'Office des espaces publics.

Le projet d'aménagement, qui est soumis à la commission, s'inscrit dans le projet global de réorganisation des services communaux adopté par le Conseil en juin 2008 (préavis N° 18/4.08). Il présente une alternative au schéma initial qui prévoyait la construction d'un nouveau bâtiment communal dédié à l'Office des espaces publics sur le site du Molliau. De plus, il répond aux besoins avérés de ce service, ainsi qu'à des besoins connexes de stockage de matériel et véhicules pour la voirie, pour les services industriels et pour la signalisation routière.

Afin que la commission puisse de visu comprendre les objectifs du préavis, une visite des locaux est effectuée par M. André qui nous explique les travaux d'aménagement envisagés et la nouvelle affectation de chacune des parties.

## 2 OPPORTUNITE A SAISIR

Force est de constater que les locaux de Riond-Bosson 3 présentent une opportunité à saisir pour leur utilisation par l'Office des espaces publics. La place ne manque pas, les locaux sont chauffés, le site est à proximité des locaux de la voirie, le bâtiment est facilement accessible pour les véhicules et les lieux sont déjà propriété de la commune .... Bref tout conduit à l'évidence du constat précité.

Cette réaffectation nécessite toutefois un aménagement afin d'adapter les locaux à leur nouvel usage. L'utilisateur précédent avait besoin de garages et d'un atelier mécanique pour ses véhicules de grandes tailles (bus), d'où la structure en travées avec une hauteur importante. Les besoins des nouveaux utilisateurs sont plus modérés en terme de taille, mais pas en espaces, d'où le principe retenu d'exploiter la hauteur disponible par la mise en place de planchers supplémentaires (mezzanines) dédiés aux stockages.

Par ailleurs, les locaux qui ont aujourd'hui plus de vingt ans, ont besoin d'un petit "coup de jeune" qui les rendra plus accueillants pour leurs nouveaux usagers. Afin que ceux-ci s'y sentent à l'aise, ils y trouveront des vestiaires adaptés à leur activité, une petite cafétéria pour les pauses de récupération et des bureaux pour la partie administrative de leur travail. Certes, ces équipements, en partie inexistantes aujourd'hui, demandent des travaux assez importants, mais ils représenteront un plus indéniable pour les employés de l'Office des espaces publics qui disposeront, ainsi, de locaux confortables.

Les locaux de Riond-Bosson 3 comprennent également une travée équipée d'un système de lavage pour les véhicules. Cette travée sera conservée à cet effet, elle permettra à l'ensemble des services de la commune de disposer d'un site couvert adapté à l'entretien des véhicules.

Les espaces non attribués à l'Office des espaces publics seront affectés à des stockages d'équipements qui sont aujourd'hui effectués, soit en extérieur, soit dans des locaux non adaptés, ou encore entraînent une surcharge des locaux existants.

L'ensemble des locaux existants libérés par l'aménagement de Riond-Bosson 3, sera rendu à leurs propriétaires ou réutilisés à d'autres usages pour ceux propriété de la commune. Il se peut que certains locaux, comme les vestiaires des espaces publics à Beausobre, soient loués par la commune à diverses sociétés ou associations.

## 3 ASPECT FINANCIER

L'aménagement de Riond-Bosson 3 nécessite un investissement de CHF 695'000.00 selon le préavis. Ce montant est important et soulève quelques questions au sein de la commission. Les explications complémentaires transmises permettent les constats suivants :

- Les travaux prévus concernent uniquement les parties propriétés de la commune de Morges et non les locaux communs de la PPE. Dès lors, de futurs investissements liés aux travaux communs de la PPE ne sont pas exclus, notamment pour le chauffage.
- Dans le montant prévu, il faut noter qu'une part importante de 40 % concerne des travaux d'entretien, soit entre autres, le nettoyage, les nouveaux revêtements de sol, la peinture des locaux, la révision des équipements. Après plus de 20 ans de vie, c'est somme toute un investissement logique et nécessaire.
- Le solde (60 %) comprend des postes d'achats et mises en place des nouveaux équipements des locaux, comme la construction des mezzanines, les vestiaires, la cafétéria, les bureaux de chefs d'équipe et tout le mobilier qui en découle, notamment les étagères et armoires pour le stockage du matériel.

- La perte du revenu locatif des locaux de Riond-Bosson 3 de CHF 180'480.00 par année est significative. Mais ces locaux à l'affectation spécifique n'intéressent qu'un nombre restreint de potentiel utilisateur. Réattribuer ces surfaces aux besoins de la commune est le plus opportun.
- Le gain de place va permettre de libérer d'autres locaux qui sont aujourd'hui soit loués, soit propriété de la commune. Ainsi, certaines économies (actuellement non estimées) sont possibles en annulant les dites locations ou en relouant les surfaces non exploitées de la commune.
- Par rapport à l'investissement initialement envisagé sur le site du Molliau qui est de CHF 2'000'000.00, l'aménagement de Riond-Bosson 3 représente un coût bien moindre, ce tout en se rappelant que la rénovation de la maison de la Violette est toujours envisagée, mais pour un montant d'environ un demi-million (inclus aux deux millions pré-évoqués).
- L'aménagement de Riond-Bosson 3 figure au plan des investissements.

Dès lors, il semble que le devis est réaliste et que l'investissement est adéquat.

Au vu du montant du préavis, la Commission des finances (CoFin) doit également statuer sur le préavis présenté, sa détermination figure en annexe à la présente.

#### **4 VŒU DE LA COMMISSION**

L'aménagement de Riond-Bosson 3 est un bon projet, mais répondra-t-il réellement aux besoins des utilisateurs ? Afin de s'en assurer, la commission émet le vœu qu'un retour de satisfaction soit effectué par la Commission de gestion. Le rapport de gestion est le meilleur outil dont dispose le Conseil communal pour "entendre" les besoins des employés des services communaux et avoir un retour sur l'impact de la réorganisation des locaux de la commune.

#### **5 CONCLUSION**

A l'issue de la visite des locaux de Riond-Bosson 3, propriété de la commune et suite aux explications fournies par les responsables des services concernant l'aménagement envisagé, la commission est unanime sur l'opportunité de la réaffectation proposée.

Une nouvelle localisation centralisée des locaux de l'Office des espaces publics est un besoin avéré. La surface disponible à Riond-Bosson 3 est une alternative plus qu'intéressante par rapport au projet de construction sur le site du Molliau, tant sur les aspects techniques que sur les aspects financiers. Placer le service à Riond-Bosson, c'est lui garantir une bonne accessibilité, des espaces adaptés en suffisance et une synergie efficace entre la voirie et les services industriels, tout proches. Convaincu des nombreux avantages du projet, l'ensemble des membres de la commission accepte le préavis de la Municipalité et vous invite à en faire de même.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, 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 695'000.00, pour l'aménagement du rez-de-chaussée de Riond-Bosson 3 pour les services communaux;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 20 ans, à raison de CHF 34'750.00 par année, à porter en compte dès le budget 2011;
3. de dire que les frais de fonctionnement supplémentaires s'élèveront à CHF 20'000.00 par année.

au nom de la commission  
Le président-rapporteur

Yves Menétrey

**Rapport présenté au Conseil communal en séance du 6 octobre 2010.**