



Rapport de la commission chargée d'examiner le préavis municipal n° 14/2015 concernant Demande d'un crédit d'étude de Fr. 360'000.- pour la transformation et la rénovation de la Maison de Commune.

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'examiner l'objet cité en titre était composée de :

Messieurs

Michel Tobler
Kurt Egli
Michel Bloch
Jacques Vallotton
Jean-Sébastien Fornerod
Christian Anglada
Alois Raemy, président-rapporteur.

La Commission s'est réunie le 16 septembre 2015 à la Maison de Commune (salle 1).

Les membres de la Commission savent gré à Madame Taraneh Aminian, Déléguée municipale et responsable du dicastère Domaines et Bâtiments ainsi qu'à Monsieur Yves Roulet, Chef de service, de leur présence, d'avoir confirmé le contenu du préavis et d'avoir répondu à leurs questions avec pertinence. Sachant que M. Roulet a débuté son mandat le 1^{er} septembre de cette année, les commissaires ont pu particulièrement apprécier sa connaissance du dossier.

Mme Marisa Lista Taddei a été excusée par Mme Aminian.

Trois membres de la Commission des Finances, MM. Guy Chervet, Jean-Pierre Schwab et Michel Sandoz, étaient présents en début de séance.

Questions – Réponses

A la question de savoir si ce projet est accepté à la commune, M. Roulet répond que les plans élaborés par le bureau Plarel (voir l'historique dans le préavis) ont été approuvés par les chefs de service. Ils représentent environ le 80% de ce qui sera fait à la fin de cette étude. Les collaborateurs seront consultés ultérieurement par les chefs de service.

Un commissaire fait remarquer que le visuel de ce préavis est faible. M. Roulet admet la remarque et dit que le préavis concernant le crédit de construction sera mieux fait de ce point de vue.

Un commissaire trouve le rapport incohérent car il parle des sanitaires et de l'ascenseur à son début, mais il n'est ensuite plus rien mentionné à ces sujets. M. Roulet admet la remarque et répond que les sanitaires ne sont effectivement pas sur les plans mais seront réaménagés; ils resteront aux mêmes endroits pour utiliser les mêmes conduites. Quant à l'ascenseur il devra être agrandi de façon substantielle pour être utilisable par les personnes à mobilité réduite. M. Roulet trouve important d'améliorer la situation pour les usagers comme pour le personnel; en particulier de prévoir un accueil au rez-de-chaussée : il regrette qu'il n'y ait rien non plus dans les plans.

Une question difficile est de savoir si le nombre de collaborateurs d'un service ira en augmentant ou en diminuant. Un commissaire prend l'exemple des 11 collaborateurs de « Famille, jeunesse et sport ». M. Roulet répond qu'une enquête a été effectuée mais que les besoins seront encore réévalués. Il faut admettre que la Commune est actuellement en expansion.

Un commissaire dit qu'il ne faut pas mettre trop d'argent dans les vieux bâtiments; en effet lorsqu'il n'y aura plus qu'une grande Commune de la Riviera on pourra réaliser un seul bâtiment neuf. M. Roulet répond que les travaux prévus permettront d'utiliser la Maison de commune encore 20 à 25 ans. Cela donnera le temps à la situation politique d'évoluer.

Un commissaire demande en quoi ce projet répond au critère de Durabilité. M. Roulet répond que concernant

- l'économie, le personnel et les usagers auront moins à se déplacer, en particulier par le regroupement au rez-de-chaussée,
- l'environnement, il y aura améliorations énergétiques par l'isolation périphérique prévue, changement du système de chauffage, le changement de la vieille chaudière à mazout, et moins de consommation électrique,
- le social, l'accueil sera un plus pour l'usager et pour le personnel, on réfléchira à l'aménagement des bureaux (il faudra décider si le mode « open space » doit être préféré au bureau traditionnel).

Un point important aussi selon M. Roulet est que les bâtiments No 46 et 48 sont protégés par le service patrimonial; seul le bâtiment No 50, moins intéressant, permettra la réalisation d'une isolation plus importante.

Un membre de la Cofin demande si l'on ne peut pas faire le suivi du chantier en interne. M. Roulet répond qu'il y a plusieurs autres projets en route : le château, le collège Courbet et une rénovation de chalet (en rapport avec l'échange effectué avec le domaine du Fort). De plus Mme Marisa Lista Taddei est déjà occupée à 100%.

Un membre de la Cofin demande ce que l'argent prévu pour la phase III (réalisation) vient faire dans ce crédit d'étude. M. Roulet répond qu'au-delà de 250'000.-Fr on a affaire au marché public, il faut donc prévoir des appels d'offre, il faut forfaitiser l'ensemble du travail de l'architecte, et c'est utile s'il y a un oubli avant la mise au concours.

Enfin, M. Roulet précise que la rénovation coûtera de 2 700.- Fr à 2 800.- Fr par m², ce qui est raisonnable; c'est une rénovation légère à part la modernisation de l'ascenseur. Il faudra cependant s'attendre à d'éventuelles surprises au niveau du toit.

Position de la Commission des Finances

"La Cofin prend note que le montant de CHF 360'000 correspond à un montant global d'honoraires, déterminé à la suite d'une procédure d'appel d'offres public. Toutefois CHF 160'000 sur ce montant correspond à des honoraires de suivi de chantier et non à des coûts d'études des travaux à réaliser. Nous comprenons que la Municipalité ait négocié un montant global pour ces honoraires, mais de notre point de vue cette part de montant n'a rien à faire dans la demande de crédit d'étude. Dès lors nous vous proposons d'amender le préavis en ramenant le montant du crédit d'étude à CHF 200'000 TTC en lieu et place des CHF 360'000 au point 1 du préavis.

Pour le surplus, la Cofin se rallie aux autres conclusions financières du Préavis.

Discussion et décision

La commission reconnaît l'importance et l'urgence des travaux projetés et recommande l'acceptation du préavis. Mais, étant donné le renforcement du Service des domaines et bâtiments annoncé par les communications municipales No 10 et 12/2015, certains commissaires s'étonnent de l'externalisation de la phase II (étude du projet) et s'opposent au suivi du chantier par un bureau extérieur. En effet, le personnel responsable est sur place, alors que lors de la future rénovation prévue du chalet d'alpage un tel mandat pourrait se justifier.

La Commission considère aussi que la phase III- Réalisation n'a pas sa place dans ce préavis concernant un crédit d'étude. La Commission propose donc au Conseil l'amendement No 1 suivant :

Amendement No 1 :

La Commission demande que la somme de 160 858.-Fr soit mise dans le futur crédit de construction, avec la volonté de pouvoir déterminer, en temps utile, si le suivi des travaux pourrait être assumé par le service lui-même et, si ce ne pouvait vraiment pas être le cas, de donner le mandat à l'architecte qui aura réalisé le projet lié au présent crédit d'étude.

Conclusion

Au terme de ce rapport, c'est à l'unanimité que la Commission vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes, *telles qu'amendées* :

Le Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal no 14/2015
- oui le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 200'000.- pour la rénovation de la Maison de commune à prélever par le débit du compte No 9170.046.00 « Etude - Rénovation Maison de commune » ;
2. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles en 2015-2016 ;
3. d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr 85'000'000.- accordé par votre Conseil lors de sa séance du 7 décembre 2011, plafond utilisé à ce jour pour Fr. 23'000'000.- ;
4. de prendre acte que le montant voté du présent préavis sera intégré au préavis municipal pour la demande du crédit de construction.

La Tour-de-Peilz, le 23 septembre 2015

Au nom de la Commission
Le président- rapporteur
Alois Raemy



VILLE DE
LA TOUR-DE-PEILZ
Municipalité

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 14/2015

le 9 septembre 2015

Concerne :

Demande d'un crédit d'étude de Fr. 360'000.-- pour la transformation et la rénovation de la Maison de commune.

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'étude de Fr. 360'000.-- concernant la transformation et la rénovation de la Maison de commune.

Aspect historique

Au début du 18^{ème} siècle, soit vers 1710, d'anciennes bases mentionnaient une construction à la place du Temple qui, à ce jour, s'apparente à la Maison de commune sous le n° 46. C'est en 1840 que ce bâtiment a été acheté par les autorités communales. Pour ce qui est de la tranche bâtie sise Grand-Rue 48, c'est en 1961 qu'elle a été érigée pour les besoins de l'administration. Ces deux entités sont classées au recensement architectural du canton de Vaud, en note 3 pour la Grand-Rue 46 et note 4 pour la Grand-Rue 48. Les dernières étapes de transformations importantes datent de 1963 pour le corps bâti de la Grand-Rue 46 et de 1982 pour le rez-de-chaussée du côté de la Grand-Rue 48.

Consciente de la nécessité d'améliorer l'accueil des usagers et les conditions de travail des employés, ainsi que des besoins de rénovation et de transformation en découlant, la Municipalité a inscrit dans son programme de législature les travaux de réfection et de réorganisation de la Maison de commune.

En septembre 2014, la Municipalité a mandaté un bureau d'ingénieurs spécialisé dans la procédure « marchés publics » pour accompagner le Service des domaines et bâtiments dans les démarches en vue de l'adjudication d'un mandat d'étude finale d'architecte. Ce dernier comprend l'établissement du dossier d'enquête publique, des soumissions et d'un budget pour la phase d'exécution des travaux.



Historique et travaux depuis 1990

La Maison de commune a été l'objet de réfections ponctuelles dans ses différents services. Pour mémoire, nous listons ci-dessous l'ensemble des principales réflexions et interventions depuis 1990.

1990 : Important avant-projet réalisé par le bureau d'architecture Nicolier & Pilloud de La Tour-de-Peilz. Le concept comprenait la création d'une nouvelle entrée principale dans la cour pavée. Un sas vitré avec une cage d'escalier distribuait l'accès à tous les services de l'administration. Les locaux du collège Charlemagne étaient intégrés dans le concept d'agrandissement de la Maison de commune. Le coût présumé de l'ouvrage s'élevait alors entre Fr. 6'800'000.-- et Fr. 7'500'000.--. Ces travaux n'ont jamais été entrepris.

1991 : Transformation des bureaux des Services sociaux – 1^{er} étage. Coût : Fr. 97'900.--.

1996 : Agrandissement du poste de police, avec extension dans le secteur inoccupé au rez-de-chaussée du bâtiment Grand-Rue 50. La gestion du projet a été assurée par le Service de l'urbanisme et domaines, ainsi qu'il s'intitulait alors. Coût final : Fr. 96'100.--.

1998 : Création d'un passage de liaison au 1^{er} étage entre les bâtiments Grand-Rue 48 et 50. Cette solution a été développée en vue des besoins d'extension des Services sociaux. Coût : Fr. 16'500.--.

1999 : Agrandissement du secteur du Contrôle des habitants. Trois nouveaux guichets ont été installés. Coût : Fr. 26'000.--.

Transformation des locaux du Service de l'urbanisme et domaines. Coût : Fr. 21'900.--.

Transformation du poste de police. Coût : Fr. 23'000.--.

2000 : Installation d'une porte vitrée automatisée au rez-de-chaussée du bâtiment. Coût : Fr. 13'100.--.

2001 : Etude et rénovation de la salle de Municipalité et du petit salon attenant. Coût : Fr. 37'000.--.

2004 : Remplacement des anciens luminaires en vue de réaliser des économies de consommation d'énergie. Coût : Fr. 32'000.--.

Agrandissement de l'Agence intercommunale d'assurances sociales dans le bâtiment Grand-Rue 50. Coût : Fr. 20'000.--.

2006 : Réaménagement des locaux pour permettre l'extension du Service de l'urbanisme et des travaux publics, création d'un bureau pour trois conseillers municipaux et déplacement du Service des domaines et bâtiments au 1^{er} étage. Coût : Fr. 19'000.--.

2008 : Réflexion sur les diverses possibilités d'utilisation des espaces du bâtiment.



2009 : Ouverture du projet de transformation et rénovation auprès de quatre groupements d'architectes et ingénieurs. Ce choix est issu d'une sélection préliminaire d'une dizaine de bureaux. Ces groupements sont invités à présenter des avant-projets d'intention.

2010 : Annonce du regroupement des forces de police sur le site de Clarens, ce qui conduit à la fermeture du poste de police de La Tour-de-Peilz, libère les locaux du rez-de-chaussée et par voie de conséquence remet en cause la totalité des réflexions conduites jusque-là. La Municipalité décide de reprendre l'ensemble de la réflexion.

2011 : Etude de nouvelles variantes par le Service des domaines et bâtiments avec redistribution de l'administration dans les espaces libérés par la police, au début 2011. La tendance se porte surtout sur le déplacement du Service des finances et de l'Office de la population au rez-de-chaussée. Les services techniques seraient regroupés au 2^{ème} étage. Un nouveau plan financier chiffre les travaux à Fr. 2'940'000.--.

Au cours de l'été 2011, aménagements simples dans les anciens bureaux de la police du commerce, afin de permettre l'ouverture, en août, d'une unité d'accueil pour la petite enfance. Coût : Fr. 13'000.--.

Au cours du 2^{ème} semestre, mise en attente du projet de rénovation et transformation de la Maison de commune.

2012 : Inscription dans le plan de législature 2011-2016 du projet de rénovation et transformation de la Maison de commune. Après sélection, la Municipalité a mandaté le bureau Plarel de Lausanne pour une étude d'avant-projet. Coût : Fr. 46'800.--. Les prestations pour l'énumération des besoins sont effectuées au cours du 4^{ème} trimestre.

2013 : Au cours d'une séance extra-muros, présentation par le bureau Plarel d'un concept créant une nouvelle entrée principale depuis la Grand-Rue et répartissant les services dans le tissu bâti actuel ainsi que dans l'intégralité du collège Charlemagne. Le coût présumé des travaux avoisinerait Fr. 8'500'000.--. Ce chiffre est jugé indéfendable face au Conseil communal. Le bureau d'architectes est prié d'étudier des variantes du projet afin d'abaisser fortement les coûts.

Présentation de trois variantes de transformation et rénovation, sans utilisation du collège Charlemagne, hormis l'ancien garage de la police qui serait occupé par le centre d'impression.

2014 : Décision finale sur la variante retenue, laquelle est remise en annexe du présent préavis.

Coût global des travaux effectués dans la Maison de commune depuis 1990 hormis l'entretien courant	Fr. 462'300.--
Coût de l'entretien courant sur la même période	Fr. 475'700.--
Total	Fr. 938'000.--

Etude de projet

Objectifs

La position privilégiée du bâtiment au cœur de la commune offre un accès aisé aux usagers et participe à la valorisation du centre-ville. La Maison de commune s'inscrit ainsi dans un



processus de requalification du centre avec le développement du collège Courbet et le réaménagement de la rue des Remparts et la place des Anciens-Fossés.

La réorganisation des locaux de la Maison de commune doit correspondre aux besoins actuels et futurs des usagers de l'Administration communale d'une ville de 11'000 habitants. Ce projet est l'occasion d'amorcer une réflexion globale sur l'organisation des locaux administratifs. Les objectifs prioritaires sont les suivants :

- redéfinir les besoins futurs en locaux et en postes de travail pour les services communaux ;
- mettre à profit les surfaces mises à disposition par le départ du Service de police ;
- regrouper certains services disséminés à travers les étages et optimiser l'occupation des locaux dans les principes du développement durable ;
- créer un véritable espace d'accueil des usagers d'une ville de cette taille ;
- valoriser les espaces communs et mettre aux normes les circulations et distributions (accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, installation d'un ascenseur conforme).

La démarche, initiée dans le cadre de l'étude de faisabilité, a été conçue pour aider les Autorités dans leur prise de décision concernant le réaménagement de la Maison de commune en considérant les conséquences financières de chaque scénario. Pour atteindre cet objectif, un groupe de suivi composé de représentants de la Municipalité, du Service des domaines et bâtiments et du bureau d'architectes mandaté, s'est réuni à intervalles réguliers au cours de chaque phase de travail pour tendre vers un projet concret et réaliste économiquement.

Sans faire table rase des projets entrepris ces dernières années, l'étude a tenté de porter un regard neuf sur les forces et faiblesses de l'organisation de locaux et de l'accessibilité générale du bâtiment (distributions verticales et horizontales). Il est apparu également nécessaire de procéder à un nouveau tour d'horizon des attentes des différents services présents dans la Maison de commune en complément à celui établi en 2008. Ce sondage a été d'autant plus nécessaire que le départ du Service de police en 2011 a permis de reconsidérer certains éléments (services pouvant disposer d'accès direct au rez-de-chaussée, besoin d'un accueil général, etc.).

Surface par service et nombre de collaborateurs

Service	Nb de collaborateurs	Surface m²
Domaines & bâtiments	5	77
Famille jeunesse et sport	11	162
Finances & Off. population	9	107
Greffe & Municipalité	15	191
Urbanisme & travaux publics	8	97

Etat de la situation, problématique générale par étage

Rez-de-chaussée

- Multiplication des accès induisant un manque de repères.
- Absence d'accueil au bâtiment.
- Locaux inutilisés (ex-police).



1^{er} étage

- Absence d'un espace central (lieu repère) et circulations peu pratiques.
- Sanitaires mal positionnés par rapport à l'ensemble des activités.
- Faible apport de lumière naturelle dans les espaces de distribution.
- Ascenseur vétuste et hors normes.

2^{ème} étage (combles)

- Absence d'un espace central (lieu de repère) et circulations peu pratiques.
- Multiplication des sanitaires (surcoûts d'entretien).
- Difficulté de fonctionnement du centre d'impression situé au niveau des combles (livraison des marchandises).
- Faible apport de lumière naturelle dans les espaces de distribution.

Hormis les travaux inhérents à la réorganisation des services et l'assainissement des circulations verticales, la Maison de commune doit faire l'objet, à court terme, de certains travaux d'entretien, de rénovation et de petites transformations sectorielles.

Le projet, en bref (voir plans annexés)

- Le rez-de-chaussée du bâtiment bernois (Grand-Rue 46) conservera les 3 salles de conférence existantes dans leur fonction actuelle en bénéficiant d'une certaine autonomie - en dehors des horaires de l'Administration communale - avec un accès indépendant (accès actuel situé à l'est).
- Les surfaces en sous-sol restent inchangées, leur agrandissement n'est économiquement pas envisageable. Ainsi, le sous-sol n'est modifié que pour y installer la structure de la fosse de l'ascenseur modernisé ; le local actuel de la citerne sera reconverti en secteur d'archivage et l'espace de la chaufferie sera redimensionné en fonction des normes actuelles. La partie sud du sous-sol restera affectée aux archives de l'Administration communale.
- L'Agence intercommunale d'assurances sociales conserve sa place au n° 50. Depuis le 1^{er} janvier 2015, elle ne fait plus partie de l'Administration communale.
- L'entrée principale se situe du côté de la place du Temple, ce qui permet un accès adapté aux personnes à mobilité réduite. Cette entrée reste un lieu de référence de la Maison de commune et débouche sur le hall principal comprenant les distributions verticales.
- Pour ce qui concerne les extérieurs, le projet prévoit la réfection de la toiture en tuiles, la peinture des façades, le remplacement des volets, le remplacement des fenêtres par de nouveaux éléments en verres isolants ainsi que la mise en place d'une isolation périphérique sur les deux façades du bâtiment.

Cahier des charges du bureau spécialisé

Le cahier des charges comprend l'étude du projet de transformation du bâtiment qui doit inclure la création d'un nouvel ascenseur, l'isolation des murs, le remplacement des fenêtres, la reprise de la toiture, en tenant compte du caractère classé du bâtiment, qui doit être traité



avec soin, en collaboration avec la Section des monuments et sites, dont les experts contrôleront et assureront la préservation de l'intégrité et l'expression historique de l'édifice.

Le bureau sera également responsable de la préparation de l'appel d'offres dans le respect des règlements régissant les marchés publics et de la confection d'un programme à imposer aux entreprises pour que les délais soient respectés et la durée des travaux soit la plus courte possible.

Il s'occupera aussi du suivi et de la direction du chantier. Les transformations devront se faire en maintenant l'exploitation pendant toute la durée des travaux, ce qui implique entre autres, la permanence de la disponibilité de l'électricité, l'eau, le chauffage, les espaces sanitaires, l'informatique et la mise en œuvre de tous les moyens nécessaires pour assurer la sécurité des collaborateurs et du public, ainsi que la planification exhaustive des déplacements pour réduire au maximum les déménagements à l'intérieur du bâtiment ou dans des containers provisoires.

Il veillera au respect du cadre financier fixé, des engagements pris et à la qualité du travail.

Aspect financier

Le cadre financier total pour la réalisation des travaux de la variante choisie est estimé à Fr 3'000'000.--, hors honoraires. Ce montant a été prévu au plan des investissements 2015. Etant donné l'importance des travaux, le Service des domaines et bâtiments a calculé le budget sur la base des offres rentrées.

Coût des honoraires d'architectes

Les honoraires se déterminent d'après le coût estimé des travaux, au moyen des formules qui figurent dans les règlements de la SIA.

Phase étude

Phase I (étude de faisabilité)

déjà réalisée (bureau Plarel)

Phase II (étude du projet)

Montant des honoraires (sans TVA)	Fr.	124'872.--	HT
Frais d'enquête	Fr.	5'000.--	HT
Géomètre – expertise amiante – frais administratifs	Fr.	35'000.--	HT
Appel d'offres – gestion procédure marchés publics	Fr.	7'000.--	HT
Contrôle thermique et mise aux normes sécurité incendie	Fr.	8'500.--	HT
Total phase II (étude du projet)	Fr.	194'802.--	TTC

Phase de réalisation (suivi du chantier)

Montant des honoraires (sans TVA)	Fr.	148'943.--	HT
Total phase III (réalisation)	Fr.	160'858.--	TTC

Divers/Imprévus	Fr.	4'340.--	
-----------------	-----	----------	--

Total phase II et III	Fr.	360'000.--	TTC
------------------------------	------------	-------------------	------------



Conclusions

En conclusion, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

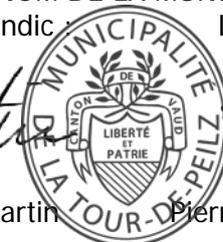
Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal n° 14/2015,
- oui le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 360'000.-- pour la rénovation de la Maison de commune à prélever par le débit du compte N° 9170.046.00 "Etude – Rénovation Maison de commune" ;
2. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles en 2015-2016 ;
3. d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 85'000'000.-- accordé par votre Conseil lors de sa séance du 7 décembre 2011, plafond utilisé à ce jour pour Fr. 23'000'000.-- ;
4. de prendre acte que le montant du présent préavis sera intégré au préavis municipal pour la demande du crédit de construction.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le vice-syndic : Le secrétaire :

  
Olivier Martin Pierre-A. Dupertuis

Déléguée municipale : Mme Taraneh Aminian

Adopté par la Municipalité le 24 août 2015

Annexes : plans du projet



Présentation - Rez-de-chaussée

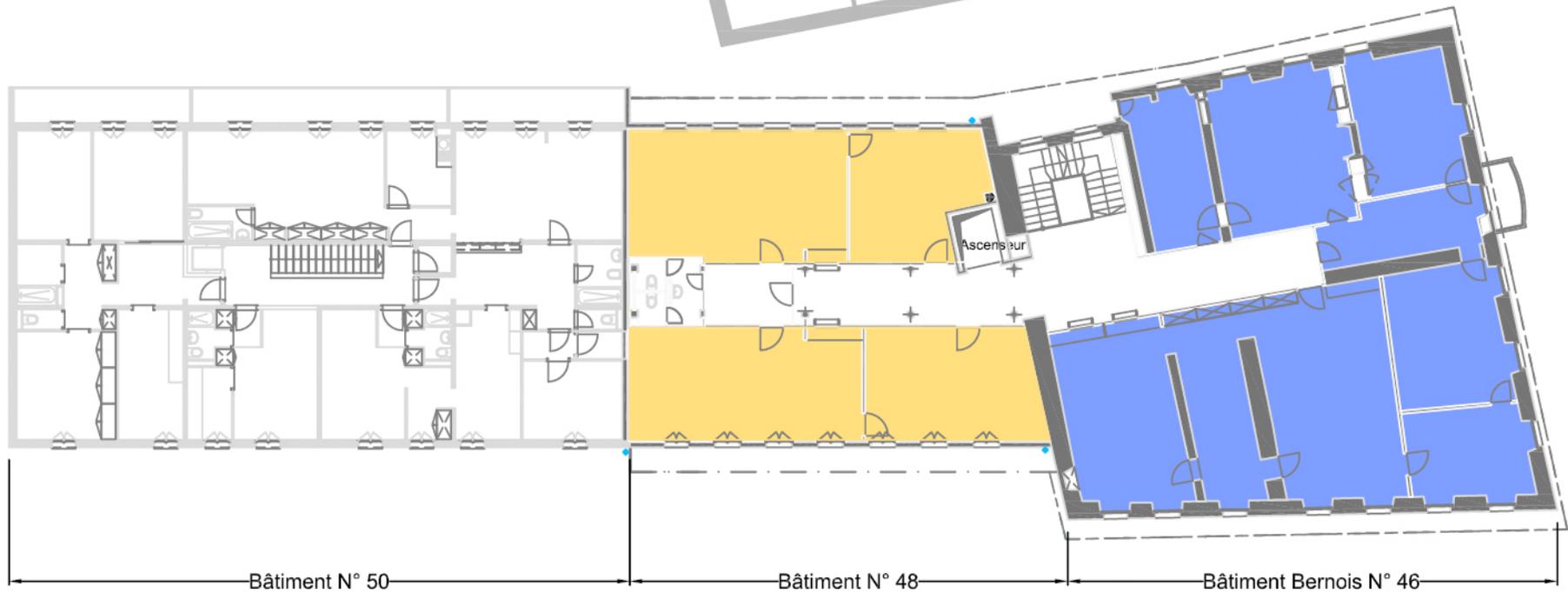
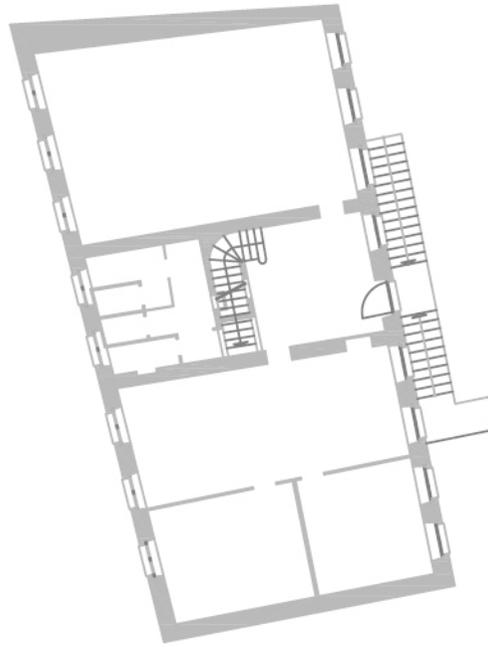
- Salles de Conférences 128,6 m²
- Contrôle des Habitants 73,3 m²
- Finances 130,1 m²
- Centre d'impression 60,76 m²



Présentation - 1er Etage

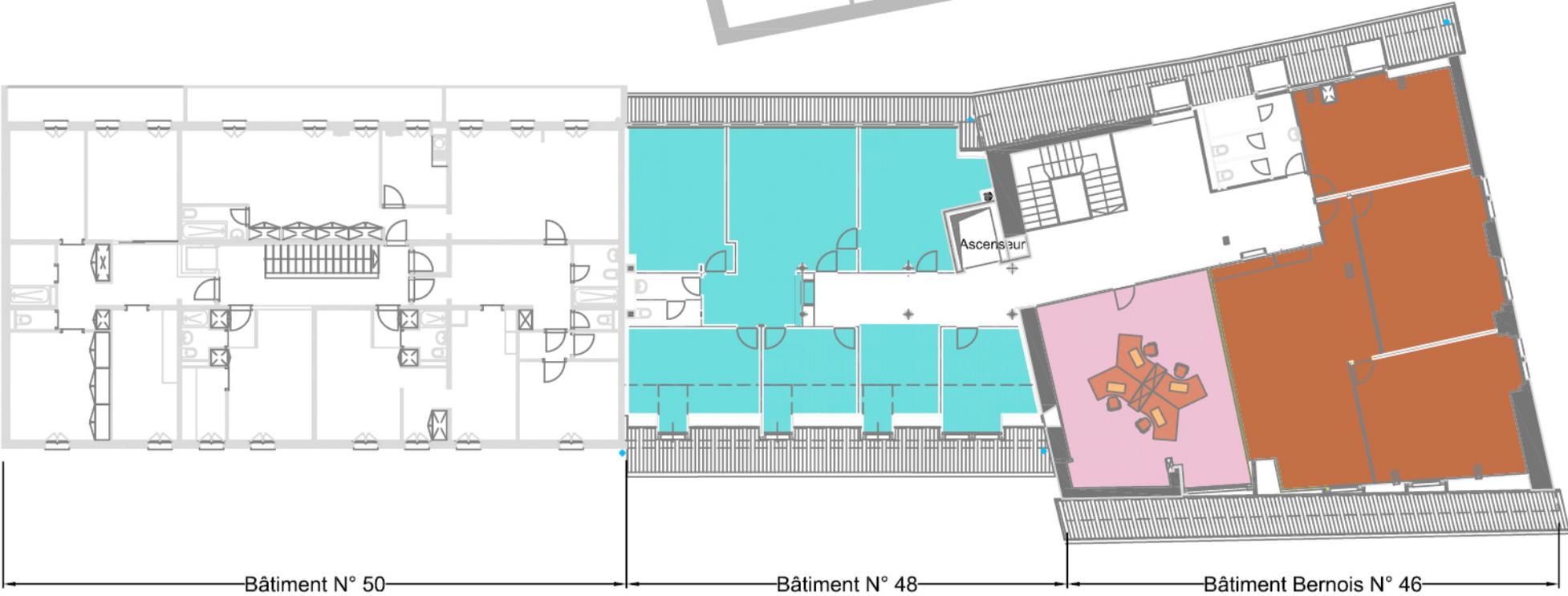
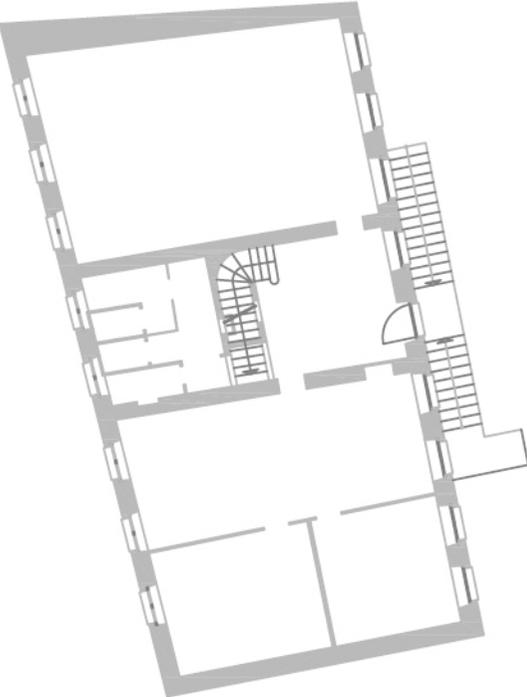
 Municipalité et Greffe 302,3 m²

 Famille, Jeunesse et Sport 109,8 m²



Présentation - 2ème Etage

- Urbanisme et Travaux 145 m²
- Domaines et Bâtiments 146,6 m²
- Municipalité 55,4 m²



Présentation - Sous-sol

Archives Municipalité 49,05 m²

