



Préavis au Conseil communal

Aménagement de nouveaux bureaux pour l'administration communale, Place de la Croix-Blanche 1, 1066 Epalinges -
Crédit de construction

Bâtiments

Bernard Krattinger, Municipal

N° 21/2017

Préavis adopté par la Municipalité le 13 novembre 2017



Table des matières

1.	Objet du préavis.....	2
2.	Préambule	2
2.1	Historique	2
2.2	Situation actuelle	3
3.	Objectifs	3
3.1	A court terme.....	3
3.2	A moyen terme	3
4.	Descriptif du projet	4
4.2	Les travaux	4
4.3	Calendrier	5
5.	Coûts de construction et aspects financiers	5
5.1	Devis estimatif	5
5.2	Aspect financier	6
6.	Conclusion	7

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit de construction d'un montant de **CHF 280'000.-- TTC (deux cent huitante mille francs)** destiné à l'aménagement dans la « Maison Palinzarde » de nouveaux bureaux pour l'administration communale.

2. Préambule

2.1 Historique

Les bureaux de l'administration communale d'Epalinges étaient établis dans la « Maison de Commune ». En 1991, la police communale et l'antenne d'Epalinges de l'Agence d'assurances sociales ont investi la «Maison Palinzarde». Le reste des locaux alors à disposition, hormis une salle des commissions et une salle de quartier, était utilisé par différentes sociétés, comme l'Harmonie municipale par exemple. En 2008, la bourse intègre les locaux de l'agence d'assurances sociales, qui elle est déplacée au rez-de-chaussée du même bâtiment. Fin 2011 – début 2012, suite à l'aménagement des locaux de l'Harmonie municipale, dans les locaux de la voirie, le bureau technique a été installé dans les combles de la « Maison Palinzarde ». En 2015, une extension du service technique a occupé la salle des Commissions sise au second étage de la « Maison Palinzarde », salle des commissions qui elle-même a été déplacée au rez-de-chaussée, dans l'espace occupé par l'agence d'assurances sociales, cette dernière étant pour sa part transférée au rez-de-chaussée de la « Maison de commune ».

En 2016, parallèlement à la construction de la nouvelle déchèterie communale, une partie du service technique (assainissement, routes et voirie) a déménagé dans des bureaux aménagés dans le bâtiment de la voirie au chemin du Bois-de-la-Chapelle.



2.2 Situation actuelle

L'administration communale est toujours répartie sur plusieurs bâtiments (« Maison de commune », « Maison Palinzarde », bâtiment de la voirie), dont certains locaux sont régulièrement affectés à d'autres usages, comme par exemples, ceux de la police cantonale ou du consulat de France, les activités et séances programmées à la salle de quartier ou à la salle des commissions.

Les tâches de l'administration augmentent constamment, avec pour conséquence un accroissement du personnel nécessaire pour répondre aux demandes toujours importantes, sauf concernant le service de la police qui, suite à la réforme policière vaudoise, a vu ses effectifs diminuer, pour ne conserver qu'un Bureau de la sécurité publique et de la police administrative comprenant actuellement 4 collaborateurs (3.9 ETP). Pour couvrir ces nouveaux besoins et offrir aux collaboratrices et collaborateurs concerné-e-s (service du personnel et des ressources humaines – personnel en charge de la culture et de la communication) les espaces de travail adaptés à leurs missions, une étude de réaménagement des locaux de l'administration a été commanditée en octobre 2017.

3. Objectifs

3.1 A court terme

La Commune d'Epalinges a mandaté le bureau d'architecte lausannois Zurbuchen-Henz pour effectuer une étude de faisabilité concernant l'ensemble des locaux de l'administration. Cette réflexion est prévue en deux temps.

Dans un premier temps, il s'agit de procurer très rapidement des espaces de travail pour la responsable du service du personnel et des ressources humaines qui entre en fonction le 1^{er} février 2018 et pour la collaboratrice chargée de la culture et de la communication.

Afin de ne pas hypothéquer les études à venir concernant la réorganisation des espaces de travail de l'ensemble de l'administration communale, cette première étude a été aiguillée principalement sur les surfaces disponibles dans la « Maison de commune » et la « Maison Palinzarde », puis centrée exclusivement sur le rez-de-chaussée, le 1^{er} étage et les combles de la « Maison Palinzarde ».

Finalement, l'étude de faisabilité s'est concentrée sur le 1^{er} étage de la « Maison Palinzarde », et ce compte tenu des surfaces excédentaires dont bénéficie le bureau de la sécurité publique et de la police administrative.

3.2 A moyen terme

Pour la deuxième étape de l'étude, il s'agira d'examiner en détail tous les espaces à disposition ainsi que leur potentiel et de consulter les différents services afin d'établir à moyen terme un programme de réaffectation des locaux et d'esquisser un projet de réaménagement de ces espaces répondant aux exigences de l'organisation et de la modernisation de l'administration communale.



4. Descriptif du projet

Compte tenu de la diminution des effectifs du service de la police, et de la possibilité de supprimer les locaux de « garde à vue » devenus inutiles depuis la mise en œuvre de la réforme policière vaudoise, c'est finalement dans ces espaces qu'ont été prévus d'une part le redimensionnement des bureaux de la sécurité publique et de la police administrative et d'autre part l'aménagement des bureaux du service du personnel et des ressources humaines et du personnel en charge de la culture et de la communication et de la culture.



X postes occupés

Les esquisses ci-dessus, et notamment le croquis de droite, démontrent qu'un regroupement rationnel des bureaux de la police (en blanc), permet de libérer une surface d'environ 50 m² (en bleu).

Cet espace de 50 m² permettra d'accueillir d'une part deux postes de travail pour le service de la culture et de la communication, et d'autre part, deux postes pour le futur service du personnel et des ressources humaines.

Cette solution est clairement la plus favorable, car ces locaux supplémentaires répondent spécifiquement aux besoins actuels. De plus, cette solution n'hypothèque pas l'avenir, que ces locaux restent affectés aux mêmes services, ou qu'ils soient attribués à un service dont les missions nécessiteraient l'utilisation de tous les espaces de cet étage.

4.2 Les travaux

Pour respecter les impératifs liés à l'installation du service du personnel et des ressources humaines dans ce nouvel espace, les travaux ont été programmés en deux temps.

Dans un premier temps, et jusqu'à fin 2017, est prévu le déménagement de la police administrative dans un espace restreint, ceci afin de permettre les travaux de démolition de certaines cloisons et la



mise en place d'une paroi de séparation entre les locaux provisoires de la police et les espaces à réaménager. Ces travaux ne sont pas concernés par le présent préavis. Pour que soit achevé l'ensemble des travaux dans le délai prescrit, la réalisation de cette première phase a été approuvée par la Municipalité dans sa séance du 16 octobre 2017, dans le respect des limites de l'autorisation qui lui a été accordée d'engager des dépenses extrabudgétaires de CHF 50'000.-- par cas (cf. tableaux des dépenses de la Phase 1)

Si le présent préavis est accepté, l'aménagement des locaux débutera (Phase 2) par la création des bureaux de la culture et de la communication et du service du personnel et des ressources humaines, suivie par le réaménagement des locaux de la police. N'entraînant aucun changement d'affectation, ces travaux ne nécessitent pas une mise à l'enquête.

Le plan du niveau +1 d'aménagement définitif, ainsi que le plan de l'ameublement et le devis de la phase 2 (CFC 230 à 292, 900 à 921) sont annexés au présent préavis.

En résumé, ces travaux se dérouleront comme suit ;

- Démolition, protections, portes et séparations provisoires (murs, cloisons, ancienne réception, etc.)
- Plâtrerie, peinture (parois placo-plâtre)
- Menuiserie (portes, nouvelle réception, etc.)
- Revêtements de sol
- Electricité, informatique, téléphonie (prises, câblage, lustrerie fixe, etc.)
- Finitions diverses
- Nettoyage
- Ameublement (tables, fauteuil, étagères, armoires, etc.)

4.3 Calendrier

Les travaux décrits ci-dessus et selon le devis estimatif (point 5.1) sont agendés du lundi 8 janvier 2018 au 31 janvier 2018. Le personnel des services concernés pourra investir les locaux le 1^{er} février 2018. Certains travaux de finitions, tels que la menuiserie intérieure, quelques travaux d'électricité, de téléphonie ou de pose de lustrerie seront exécutés après le 1^{er} février 2018.

5. Coûts de construction et aspects financiers

5.1 Devis estimatif

L'ensemble des soumissions et offres a été établi conformément à la loi sur les marchés publics. Les coûts sont basés sur 80 % des devis rentrés. Ces prix incluent l'installation complète des équipements, et notamment des systèmes informatique et téléphonique, qui aujourd'hui sont totalement obsolètes.



Tableau récapitulatif des offres et répartition des coûts par CFC

CFC	Genre de travaux	CHF TTC
230	Installations électriques	38'000.00
222	Ferblanterie	1'000.00
271	Plâtrerie	17'000.00
274	Vitrage intérieurs spéciaux	3'000.00
273	Menuiserie	50'000.00
275	Cylindre Mécatronique	6'100.00
211	Démolition	5'000.00
281	Revêtement de sol	15'000.00
287	Nettoyage	1'000.00
289	Divers et imprévus (5% du CFC 2)	7'000.00
291	Honoraires Architecte y.c. frais 3%	18'000.00
292	Honoraires Ingénieur y.c. frais 3%	3'000.00
900	Mobilier, 10 places de travail	53'000.00
900	Mobilier, rangements, archivage	22'000.00
900	Mobilier divers (salle de conférence, etc.)	13'000.00
910	Luminaires mobiles	12'000.00
921	Rideaux et accessoires	15'000.00
TOTAL CHF TTC		279'100.00
TOTAL CHF TTC ARRONDI		280'000.00

5.2 Aspect financier

Ce projet ne figure pas au plan des investissements.

En l'état actuel, les finances communales, en particulier le niveau des liquidités, devraient permettre de financer ces travaux sans recourir à l'emprunt. En cas de recours à l'emprunt, la charge d'intérêt annuelle totale qui en découlerait est estimée à CHF 5'292.-- (calculée à 1.89 %, sur un montant de CHF 280'000.-).



6. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis No 21/2017 de la Municipalité du 13 novembre 2017;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de construction d'un montant de CHF 280'000.-- TTC (deux cent huitante mille francs) destiné à l'aménagement de nouveaux bureaux pour l'administration communale tel que présenté dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes ou alors, si ces dernières n'étaient pas suffisantes, à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier et dans le cadre du plafond d'endettement;
3. d'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

Au nom de la Municipalité

Le syndic

Maurice Mischler



Le secrétaire a.i.

René Parrat

Annexes : Tableau des dépenses de la Phase 1
 Devis de la Phase 2
 Honoraires Architecte, Ingénieur civil
 Plan du niveau 1 d'aménagement et Plan de l'ameublement.

Tableau des dépenses de la Phase 1 < 50'000.- par cas

23.10.2017

Phase 1	CFC	Entreprise	Genre de travaux	Devis Net TTC	Devis HT	1er acompte	2ème acompte	3ème acompte	Montant HT facture	Rabais%	Montant HT du rabais	Total HT avec rabais	TVA 8%	Montant TVA	Total Net TTC	Montant payé TTC	Solde TTC	Devis TTC
Avant travaux	230	Durussel Electricité	Travaux préparation chantier	3'196.00	2'940.32	0.00	0.00	0.00	0.00	5%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	3'196.00	3'196.00
Phase 1	230	Durussel Electricité	Electricité	14'466.70	13'309.36	0.00	0.00	0.00	0.00	5%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	14'466.70	14'466.70
Phase 1	271	Vidal Cloison plâtrerie et peinture	Plafond lissage plâtre peinture et ingrains	13'610.40	12'521.57	0.00	0.00	0.00	0.00	2.5%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	13'610.40	13'610.40
Phase 1	281	Kastrati Chapes	Remplissage des chapes	2'500.00	2'300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	2'500.00	2'500.00
Phase 1	112	Béguin Démolition	Démolition cellules/cloisons alba/montage cloisons provisoires	9'424.84	8'670.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	9'424.84	9'424.84
Phase 1	211.5	Béguin Démolition	Sciage des murs en béton et couverte	5'448.06	5'012.22	0.00	0.00	0.00	0.00	5%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	5'448.06	5'448.06
Phase 1	287	Blanc nettoyage	Nettoyage des locaux	923.40	849.53	0.00	0.00	0.00	0.00	5%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	923.40	923.40
Phase 1	291	Zurbuchen Architectes	Honoraires Architectes	15'907.30	14'634.72												15'907.30	15'907.30
Montant				65'476.70	60'238.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	65'476.70	65'476.70

Devis demandé en attente

Devis rentré

Pas demandé

Payé

Devis de la Phase 2 > 50'000 = Préavis

23.10.2017																			
Phase 2	CFC	Entreprise	Genre de travaux	Devis Net TTC	Devis HT	1er acompte	2ème acompte	3ème acompte	Montant HT facture	Rabais%	Montant HT du rabais	Total HT avec rabais	TVA 8%	Montant TVA	Total Net TTC	Montant payé TTC	Solde TTC	Devis TTC	
Phase 2	230	Durussel Electricité	Travaux électriques	37'981.10	34'942.61	0.00	0.00	0.00	0.00	5.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	37'981.10	37'981.10	
Phase 2	222	Cavin Ferblanterie	Travaux de ferblanterie en façade	800.00	736.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	800.00	800.00	
Phase 2	271	Vidal Peinture	Travaux de pâtrerie est peinture	16'826.95	15'480.79	0.00	0.00	0.00	0.00	2.5%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	16'826.95	16'826.95	
Phase 2	274	Vitrler	Film opaque pour contre cœur et anti-choc	2'624.40	2'414.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	2'624.40	2'624.40	
Phase 2	273	Menuiserie Rauschert	Porte EI30 / porte communication / Desk	50'000.00	46'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	50'000.00	50'000.00	
Phase 2	275	Quincaillerie du Léman	Fermeture et clé Mécatronique porte gendarmerie	3'669.20	3'375.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	3'669.20	3'669.20	
Phase 2	275	Quincaillerie du Léman	Cylindre Mécatronique 3 cylindres	2'400.00	2'208.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	2'400.00	2'400.00	
Phase 2	211	Béguin Démolition	Démolition cellules/cloisons alba/montage cloisons provisoires	4'996.62	4'596.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	4'996.62	4'996.62	
Phase 1	281	Blanc moquette	Préparation et pose moquette	5'803.50	5'339.22	0.00	0.00	0.00	0.00	5%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	5'803.50	5'803.50	
Phase 2	281	Blanc moquette	Préparation et pose moquette	8'853.80	8'145.50	0.00	0.00	0.00	0.00	5.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	8'853.80	8'853.80	
Phase 2	287	Blanc nettoyage	Nettoyage des locaux	923.40	849.53	0.00	0.00	0.00	0.00	5.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	923.40	923.40	
	289	Divers et imprévus (env. 5% Honraires & CFC9 exclus)		6'743.95	6'204.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	6'743.95	6'743.95	
Phase 2	900	Mobilier		100'000.00	92'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	100'000.00	100'000.00	
Phase 2	921	Baumann AG rideaux	Fourniture de rideaux	6'096.00	5'608.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	6'096.00	6'096.00	
Phase 2	921	Baumann AG rideaux	Fourniture de rideaux	8'483.80	7'805.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	8'483.80	8'483.80	
Phase 2	291	Honraires Architecte		17'693.50	16'278.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	17'693.50	17'693.50	
Phase 2	292	Honoraïres Ingénieur		3'000.00	2'760.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	3'000.00	3'000.00	
Montant:				276'896.22	254'744.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	276'896.22	276'896.22	



Devis demandé en attente



Devis rentré



Pas demandé



Payé

Honoraires Architecte/Ingénieur Civil

23.10.2017

	CFC	Entreprise	Genre de travaux	Devis Net TTC	Devis HT	1er acompte	2ème acompte	3ème acompte	Montant HT facture	Rabais%	Montant HT du rabais	Total HT avec rabais	TVA 8%	Montant TVA	Total Net TTC	Montant payé TTC	Solde TTC	Devis TTC
Zurbuchen Architecte	191	MB	Etude faisabilité 19.10.2017	5'540.40	5'097.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	5'540.40	5'540.40
Zurbuchen Architecte	291	MB	Phase 1, yc frais 3%	15'907.30	14'634.72	0.00											15'907.30	15'907.30
Zurbuchen Architecte	291	MB	Phase 2, yc frais 3%	17'693.50	16'278.02	0.00											17'693.50	17'693.50
Cruchon Ingénieur	292	C	Phase 2, Coupe sur mur porteur	3'000.00	2'760.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	3'000.00	3'000.00
Montant				42'141.20	38'769.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0.00	0.00	8%	0.00	0.00	0.00	42'141.20	42'141.20



Devis demandé en attente



Devis rentré



Pas demandé



Payé

