



Froideville

Préavis de la Municipalité concernant une demande de crédit de construction pour un projet de réfection intérieure du bâtiment abritant l'administration communale.

No 182/2016

LA MUNICIPALITE DE FROIDEVILLE

AU CONSEIL COMMUNAL



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation le présent préavis concernant une demande de crédit de construction pour un projet de réfection intérieure du bâtiment abritant l'administration communale.

1. PREAMBULE

L'immeuble abritant notre Administration communale a été construit en 1882, transformé une première fois dans les années cinquante. Il a abrité des occupations aussi diverses que les écoles du village, du logement, des archives. Le bâtiment n'a pas subi d'importantes modifications structurelles. Certains espaces ont cependant été réaménagés et les installations techniques (chauffage, sanitaire et électricité) adaptées au cours des années.

Au fil du temps, les diverses réfections ou aménagements ont été les suivants :

Le 3 juin 1982, le Conseil communal approuve la remise en état de l'appartement de l'ancien collège pour y loger les bureaux de l'Administration communale (côté actuel de la salle de Municipalité).

Le Conseil communal autorise, le 3 novembre 1987, une dépense de Fr. 190'000.00 pour agrandir, aménager et réorganiser les locaux de l'Administration (comme on les connaît aujourd'hui).

Le 23 octobre 1990, un crédit de Fr. 225'000.00 est octroyé pour rénover et aménager le rez de chaussée de l'Administration.

Le 23 septembre 2008, Fr. 26'000.00 complètent l'enveloppe des travaux pour le chauffage (passage du mazout au gaz).

Si, en 1982, les « Cacatchoux » fêtaient leur 1000^{ème} habitant, plus de trente ans après nous enregistrons 2430 âmes, et les années à venir nous laissent entrevoir de flirter avec les 2600 habitants. Aussi, les besoins de services de notre Administration laissent apparaître une forte augmentation des sollicitations de la part de nos concitoyens pour toutes sortes de prestations aux guichets communaux. Compte tenu de ces paramètres, il s'agit de pouvoir mettre en adéquation l'accueil dans nos services, une accessibilité aisée, une garantie de confidentialité lors de certains sujets traités de vive voix, ainsi qu'une sécurité répondant aux normes en vigueur. D'autre part, il s'agit également de faciliter le fonctionnement de nos organes dirigeants, qu'ils soient législatifs ou exécutifs, en repensant l'affectation des différents locaux, tels que salle des commissions, local de vote et autres salles nécessaires au bon fonctionnement de notre collectivité.

Le 25 avril 2015 le Conseil communal acceptait un crédit d'étude (préavis No 169/2015) pour un projet de réfection intérieure du bâtiment abritant l'Administration communale.

Cette demande était dictée par les principes suivants:

- Maintien et entretien de son patrimoine mobilier et immobilier
- Rendre conforme aux exigences légales (énergie, normes mobilité réduite, normes incendie)
- Procéder à une étude complète et présenter un projet crédible et financièrement acceptable

2. QUE COMPRENAIT LE CRÉDIT D'ÉTUDE ?

La demande de crédit comprenait les bases nécessaires à la réalisation de toutes les études d'architecte et d'ingénieurs permettant, d'une part, de définir des variantes d'exécution et, d'autre part, de présenter au Conseil communal un crédit de construction précis et conforme à la réalité.

Cette étude englobait une éventuelle utilisation des combles.

L'étude était établie sur la base des données fournies par le Bureau sd Construction choisi par la Municipalité.

L'état final recherché était le suivant :

- Analyse de l'état existant sur le plan technique et organisationnel
- Enregistrement et intégration des besoins des utilisateurs
- Analyse de l'aspect légal et réglementaire
- Relevés précis du bâtiment, plans, coupes, matériaux, technique, etc.
- Transposition en plans du programme des locaux sous forme de variantes
- Estimation des coûts
- Mise au point de l'avant-projet en collaboration avec la Municipalité
- Cahier des charges de l'assainissement

3. RÉSULTAT DE L'ÉTUDE

Le mandataire a réalisé une étude portant sur la réfection totale du bâtiment. De là, une déclinaison des possibilités a été étudiée, de manière qu'en fonction des coûts de l'investissement projeté la Municipalité puisse s'orienter, d'une part, sur une solution acceptable ne préteritant pas à court terme les autres investissements communaux et, d'autre part, que le projet puisse être évolutif.

En substance, le descriptif sommaire est le suivant :

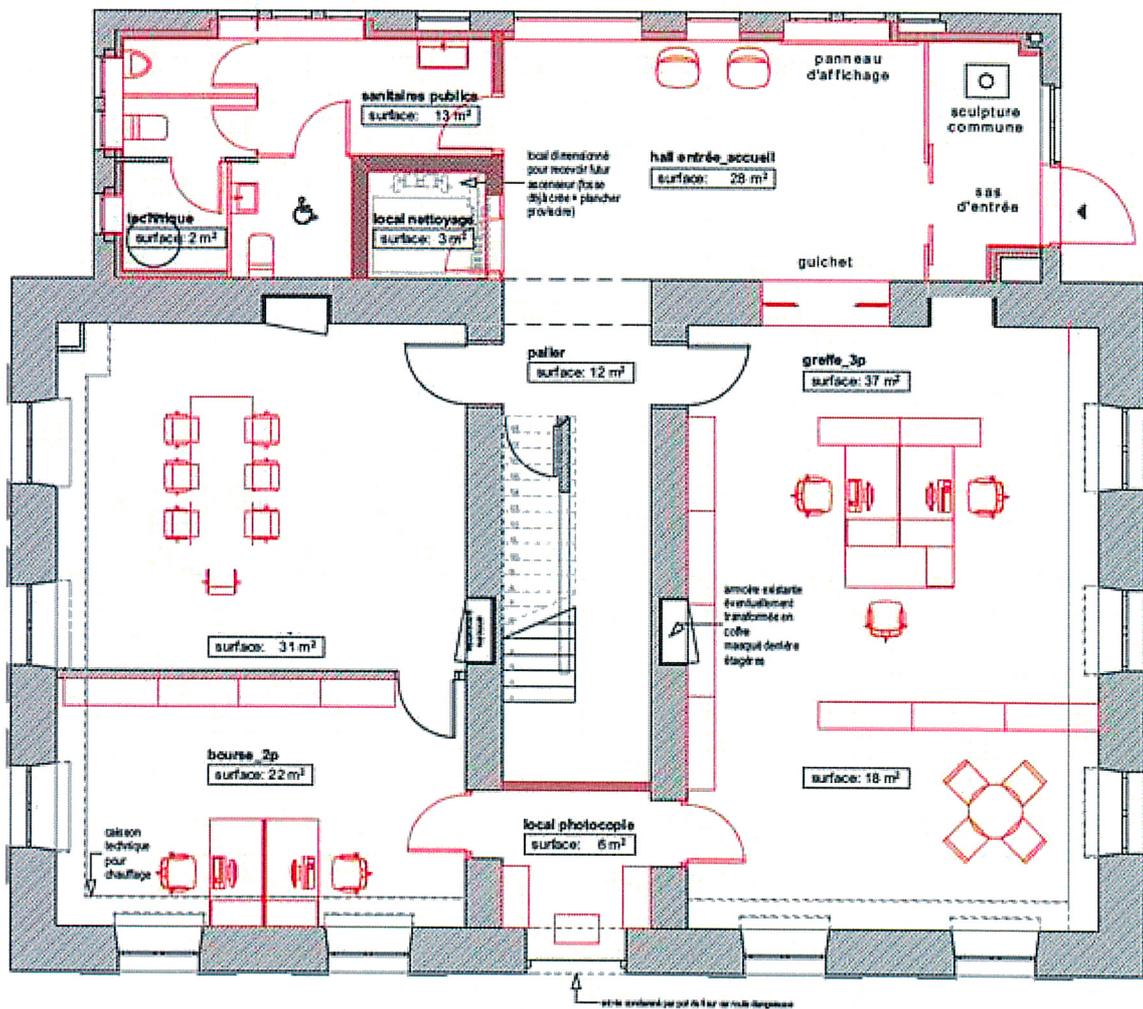
Descriptif	Variante MAXI	Variante MIDI	Variante MINI
Aménagement Rez	X	X	X
Aménagement 1 ^{er}	X	X	
Aménagement combles	X		
Ascenseur	X	X	
Escalier intérieur	X	X	X
Maçonnerie	X	X	X
Charpente	X	X	
Enveloppe	X	X	X
Coût de la variante	CHF 1'660'000.-	CHF 1'180'000.-	CHF 1'050'000.-

A la lecture des résultats, et en fonction des investissements prévus dans notre commune ces prochaines années, la Municipalité a fait le choix d'une variante intermédiaire en priorisant dans une première phase le déplacement de l'administration communale au rez de chaussée. Cette variante permet de garantir les paramètres suivants :

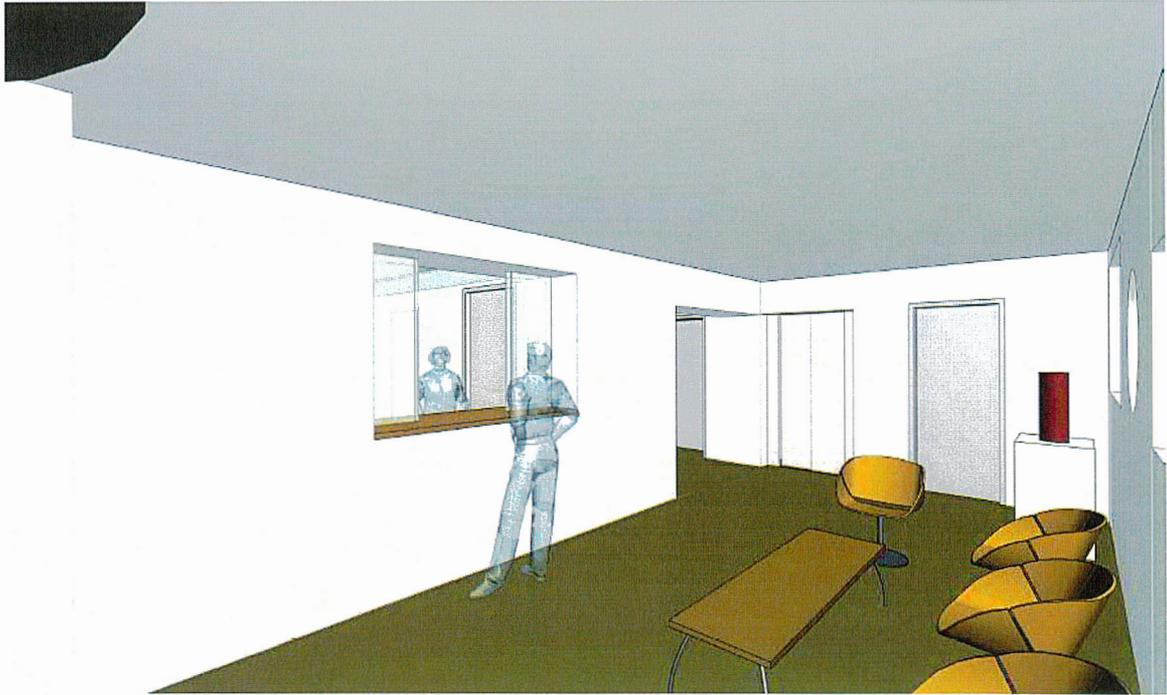
- Assainissement du rez de chaussée (humidité, infiltration etc.)
- Accessibilité pour tous (application de la LHand)
- Sécurisation des collaborateurs communaux et du public (Normes et directives AEAI et OLT 3 & 4)
- Extension possible dans une deuxième phase de rénovation pour le reste du bâtiment selon les variantes proposées MIDI ou MAXI
- Coût d'investissement adapté

Descriptif	Variante MAXI	Variante MIDI	Variante MUNICIPALE
Aménagement Rez	X	X	X
Aménagement 1 ^{er}	X	X	
Aménagement combles	X		
Ascenseur	X	X	(X)
Escalier intérieur	X	X	
Maçonnerie	X	X	X
Charpente	X	X	
Enveloppe	X	X	
Coût de la variante	CHF 1'660'000.-	CHF 1'180'000.-	CHF 417'000.-

Plan de la variante MUNICIPALE



Projection du rez de chaussée (hall d'entrée et réception)



Projection du rez de chaussée (bureau de l'administration communale)



ASPECTS FINANCIERS (SUR OFFRES RENTREES)

4.1 Maçonnerie	45'000.00
Démolition des WC existants, évacuation, création fosse ascenseur, montage de murs, fournitures rhabillages etc.	
4.2 Installations électriques	80'000.00
Démontage et installations provisoires, distribution, informatique, éclairages, luminaires, contrôles, mise aux normes etc.	
4.3 Chauffage	10'000.00
Dépose et pose radiateurs, complément nouveaux WC, évacuation, fournitures etc.	
4.4 Sanitaire	11'000.00
Dépose et pose WC, lavabos, bouchonnage, adaptation des conduites, fourniture et pose d'un WC handicapé, barres d'appui, évacuation, fournitures diverses.	
4.5 Menuiserie	66'000.00
Remplacement fenêtres bois-alu, SAS d'entrée, guichet de réception, portes intérieures, modification porte extérieure, pose et dépose vitrines murales, évacuation, fournitures diverses.	
4.6 Carrelage	12'000.00
Protection et pose de carreaux sol, nouveaux sanitaires, fournitures rhabillages etc.	
4.7 Revêtement de sol	15'000.00
Dépose et pose d'un nouveau revêtement de sol, évacuation fournitures etc.	
4.8 Plâtrerie-peinture intérieure	33'000.00
Protection, plafonds, cage d'escaliers, murs, boiseries, peinture complète du rez-de-chaussée, fournitures, etc.	
4.9 Complément peinture menuiserie	10'000.00
Finitions globales	
4.10 Equipement et mobilier	35'000.00
Bureaux, chaises, crédences, armoires, équipement salle d'attente tables, etc..	
4.11 Direction des travaux	25'000.00
Réception des offres, suivi de chantier, séances, contrôle des prestations et suivi des décomptes, etc.	
4.12 Ingénieur civil	3'000.00
4.13 Frais de reproduction	2'500.00
4.14 Assurances	3'000.00
4.15 Bouquet	3'000.00
4.16 Divers et imprévus	32'600.00
(10% hors mobilier)	
Montant total net sans TVA	386'100.00
TVA 8%	30'900.00
Montant total net, TVA incluse (arrondi)	417'000.00

4. INCIDENCES FINANCIERES

En tenant compte d'un intérêt aléatoire de 3 %, les incidences financières sur les futurs budgets seront de Fr. 12'510.- la première année pour diminuer régulièrement et se situer à Fr. 417.- la 30^{ème} et dernière année.

Il faut également tenir compte d'un amortissement fixe de Fr. 13'900.- pendant ces 30 ans.

Les budgets futurs présenteront donc une charge totale de Fr. 26'410.- la 1^{ère} année pour diminuer jusqu'à Fr. 14'317.- la 30^{ème} et dernière année.

5. REMARQUES FINALES

Ce préavis s'inscrit dans la suite logique des travaux d'entretien de notre patrimoine mobilier et immobilier communal. Sans proposer du luxe, il permettra de mettre à disposition des utilisateurs un équipement renouvelé, moderne, sécurisé et adapté aux normes en vigueur. Comme évoqué, cette première étape crée des conditions favorables à une extension future. A l'instar de nos autres bâtiments communaux, la Municipalité tient à mettre tout en œuvre afin de garantir une exploitation optimale de notre Administration communale au profit de nos concitoyens et de notre personnel.

6. CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE

- vu le préavis No 182/2016 du 15 mars 2016,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- pris connaissance du préavis de la Commission des finances,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'accorder un crédit extrabudgétaire de Fr. 417'000.- pour financer un crédit de construction pour un projet de réfection intérieure du bâtiment abritant l'administration communale ;

2. d'autoriser la Municipalité à emprunter, si nécessaire, tout ou partie du montant sollicité sous point 1, cela auprès de l'établissement de son choix et aux meilleures conditions du moment ;
3. d'amortir ces travaux sur une période de 30 ans ;
4. En tenant compte d'un intérêt aléatoire de 3 %, les incidences financières sur les futurs budgets seront de Fr. 12'510.- la première année pour diminuer régulièrement et se situer à Fr. 417.- la 30^{ème} et dernière année. Il faut également tenir compte d'un amortissement fixe de Fr. 13'900.- pendant ces 30 ans. Les budgets futurs présenteront donc une charge totale de Fr. 26'410.- la 1^{ère} année pour diminuer jusqu'à Fr. 14'317.- la 30^{ème} et dernière année.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Michel PITTET



La Secrétaire :

Alice HENRY

Froideville, le 15 mars 2016/MG/ah

Direction responsable : Service des travaux, M. Michel GIROD, Municipal