



## Préavis au Conseil communal

---

Administration Crétalaison – Transformation des combles en bureaux pour le personnel communal.

Demande de crédit d'ouvrage de CHF 400'000.- TTC

---

## Municipalité

M. Olivier Descloux, Municipal Patrimoine et transitions

N° 15/2024

Préavis adopté par la Municipalité le 20 août 2024

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Objet du préavis .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Contexte et historique du bâtiment administratif .....</b>	<b>3</b>
2.1	Plan de quartier "En Crétalaison" .....	3
2.2	Le bâtiment administratif.....	3
2.2.1	<i>Généralité .....</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Contexte actuel du bâtiment et exposé de la situation .....</i>	<i>4</i>
<b>3</b>	<b>Besoins en place de travail – Ressources .....</b>	<b>5</b>
3.1	Situation actuelle.....	5
3.2	Prévision de l'évolution du personnel en fonction de la croissance de la Commune.....	5
<b>4</b>	<b>Le projet.....</b>	<b>6</b>
4.1	Descriptif des travaux.....	6
4.2	Programme.....	6
<b>5</b>	<b>Budget .....</b>	<b>8</b>
5.1	Devis - descriptif détaillé .....	8
5.2	Impact financier.....	9
<b>6</b>	<b>Calendrier prévisionnel.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>10</b>

## 1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de soumettre à l'approbation du Conseil communal une demande de crédit d'ouvrage de CHF 400'000.- TTC pour la transformation de trois logements en bureaux pour le personnel communal dans les combles de l'aile ouest du bâtiment administratif de Crétalaison.

## 2 Contexte et historique du bâtiment administratif

### 2.1 Plan de quartier "En Crétalaison"

Le plan de quartier "En Crétalaison" ainsi que son règlement ont été adoptés par le Conseil communal en avril 1986 et ont été finalement légalisés par le Conseil d'État en date du 25.06.1986. Le plan de quartier régit l'aménagement territorial et l'affectation de l'ensemble du périmètre en plusieurs secteurs distincts, dont le secteur A qui est réservé en zone d'intérêt public et qui abrite le bâtiment de l'administration communale actuel.

Selon son règlement, l'affectation du secteur A, d'environ 11'000 m<sup>2</sup>, est destinée aux besoins suivants :

- Administration et services communaux ;
- École ;
- Logements de services ;
- Protection civile ;
- Équipement d'infrastructure et aménagements extérieurs nécessaires.

Actuellement, l'agrandissement du bâtiment n'est pas possible, car son potentiel constructible est épuisé. Cependant, une révision du plan d'affectation (plan de quartier) nommé "Mont Centre" est en cours d'examen et pourrait aboutir vers 2028-2029.

### 2.2 Le bâtiment administratif

Inauguré en 1991, année marquant le 700<sup>e</sup> anniversaire de la Confédération, le bâtiment administratif incarne, par sa fonction, l'Autorité et les Services publics.



Photo 1: Vue aérienne du site de Crétalaison

## 2.2.1 Généralité

Situé sur un promontoire, le long de la route de Lausanne, il se distingue par son architecture caractéristique composée de façades en briques apparentes à base d'argile rouge, d'un large couvert avec colonnes, d'une cour intérieure ainsi que d'un toit en cuivre. Ces éléments en font un bâtiment emblématique et symbolique de la commune. Il est perçu comme un repère identitaire important et doit être pris en compte lors des directives urbanistiques et architecturales de la future centralité en cours d'étude dans le cadre de la révision du plan d'affectation.

En effet, dans le cadre de sa stratégie de développement 2040 du Mont-centre, ce bâtiment, avec ses services à la population, s'intègre pleinement dans une centralité principale forte, identitaire, accessible et multifonctionnelle.

## 2.2.2 Contexte actuel du bâtiment et exposé de la situation

Dès les premières phases de conception, le projet de construction du bâtiment administratif de Crétaison, comprenant un sous-sol et deux étages sur rez-de-chaussée, a été conçu pour anticiper un développement de la commune à 10'000 habitants, alors que Le Mont-sur-Lausanne en comptait environ 4'500 en 1986.

En raison de son surdimensionnement initial, environ 583 m<sup>2</sup> de surface disponible ont été mis à disposition de 2 cabinets médicaux et d'un poste de gendarmerie.

À ce jour, le bâtiment administratif comprend divers espaces décrits succinctement comme suit :

- Situation actuelle du sous-sol  
Au sous-sol, on trouve tous les locaux techniques, les caves dédiées aux logements, les locaux de l'économat, les archives intermédiaires, le carnotzet communal et l'ancienne cafeteria du personnel dont la nouvelle affectation est en cours d'étude.
  - Situation actuelle du rez-de-chaussée  
Au rez-de-chaussée, en plus de l'espace accueil et des locaux dédiés à la Municipalité situés dans l'aile nord-est, il y a 10 bureaux, couvrant une surface de 230 m<sup>2</sup>, pour un total de 19 places de travail (moyenne de 12 m<sup>2</sup> par place). Les Services à la population (SPOP) et la police administrative (POLA) disposent de guichets, ce qui influence quelque peu la moyenne de la surface par poste de travail.  
Toute l'aile sud-ouest du bâtiment, représentant une surface de 283 m<sup>2</sup>, est actuellement occupée par un poste de gendarmerie.
  - Situation actuelle du 1<sup>er</sup> étage  
Le 1<sup>er</sup> étage de l'administration se compose de 12 bureaux, représentant une surface de 322 m<sup>2</sup>, pour un total de 31 postes de travail (moyenne de 10 m<sup>2</sup> par poste), 3 salles de conférence, respectivement de 28, 42 et 17 m<sup>2</sup> ainsi qu'un bureau de 22 m<sup>2</sup> pour le secrétariat du Conseil communal.  
On y trouve également, la salle du Conseil communal et le nouveau coin rencontre servant aussi de lieu de pause pour le personnel.  
2 cabinets médicaux de 150 m<sup>2</sup> chacun complètent, dans sa partie nord-est, les surfaces utilisées à l'étage du bâtiment administratif.
  - Situation actuelle des combles  
Les combles sont occupés par 6 appartements allant du 1<sup>er</sup> pièce au 4<sup>èmes</sup> pièces. La surface utile nette totale des combles est de 477 m<sup>2</sup> comprenant des sous-pentes allant jusqu'à 60 cm de hauteur.
- En résumé, 50 places de travail de dimension standard sont aménagées et réparties entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment administratif, à quoi peuvent être rajoutées 5 petites places destinées à recevoir des stagiaires et les apprenants.

### 3 Besoins en place de travail – Ressources

#### 3.1 Situation actuelle

En 2024, l'administration compte 52 collaborateurs pour 50 places de travail. La salle de conférence n°1 (anciennement salle des Commissions) a dû être provisoirement réaménagée en bureau pour répondre à la surcharge.

Afin de mieux anticiper les besoins croissants en termes de personnel d'ici 2040 et dans l'optique de conserver une administration communale sur un seul site, la Municipalité a décidé, en août 2023, de résilier les baux de trois appartements situés dans les combles des ailes nord et sud-ouest du bâtiment, en dessus des services techniques actuels.

Cette décision de conversion fonctionnelle de locaux, ouvre de nouvelles perspectives en matière de place de travail et amène une bouffée d'oxygène au défi que représente tout nouvel engagement.

Elle permettra également d'optimiser les collaborations interservices grâce à de nouvelles organisations d'emplacements de travail.

Les trois appartements concernés, dont les baux ont pris fin le 31.07.2024, sont un 1 pièce de 46 m<sup>2</sup>, un 3 pièces de 85 m<sup>2</sup> et un 4 pièces de 130 m<sup>2</sup>, totalisant environ 250 m<sup>2</sup> de surface utile pour un potentiel de 19 places de travail supplémentaires.

#### 3.2 Prévision de l'évolution du personnel en fonction de la croissance de la Commune

Le nombre de personnes travaillant dans les locaux de l'administration communal à ce jour ainsi qu'une estimation jusqu'en 2040 se résume ainsi :

	2009	2014	2019	2024	2040
<b>Nombre de collaborateur</b>	16	22	29	52	71
<b>Habitants</b>	5,482	7,023	9,148	9,700	13,000

À la lecture de ces données, nous pouvons constater que si le nombre d'employés administratifs continue d'augmenter en fonction de la croissance démographique et de la charge de travail y relative, les 69 places de travail prévues dans ce rapport (50 places actuelles + 19 places futures dans les combles) seront toutes occupées avant 2040.

Bien entendu, il s'agit là d'une tendance et les 19 places de travail supplémentaires laissent tout de même une certaine marge de manœuvre pour ces 15 prochaines années, ce qui permet d'imaginer la mise à disposition d'un espace pour du Coworking, par exemple.

Par ailleurs, de nouvelles connaissances métiers, dans de nombreux domaines en cours d'évolution, nécessiteront également l'engagement de nouveau personnel spécialisé.

## 4 Le projet

### 4.1 Descriptif des travaux

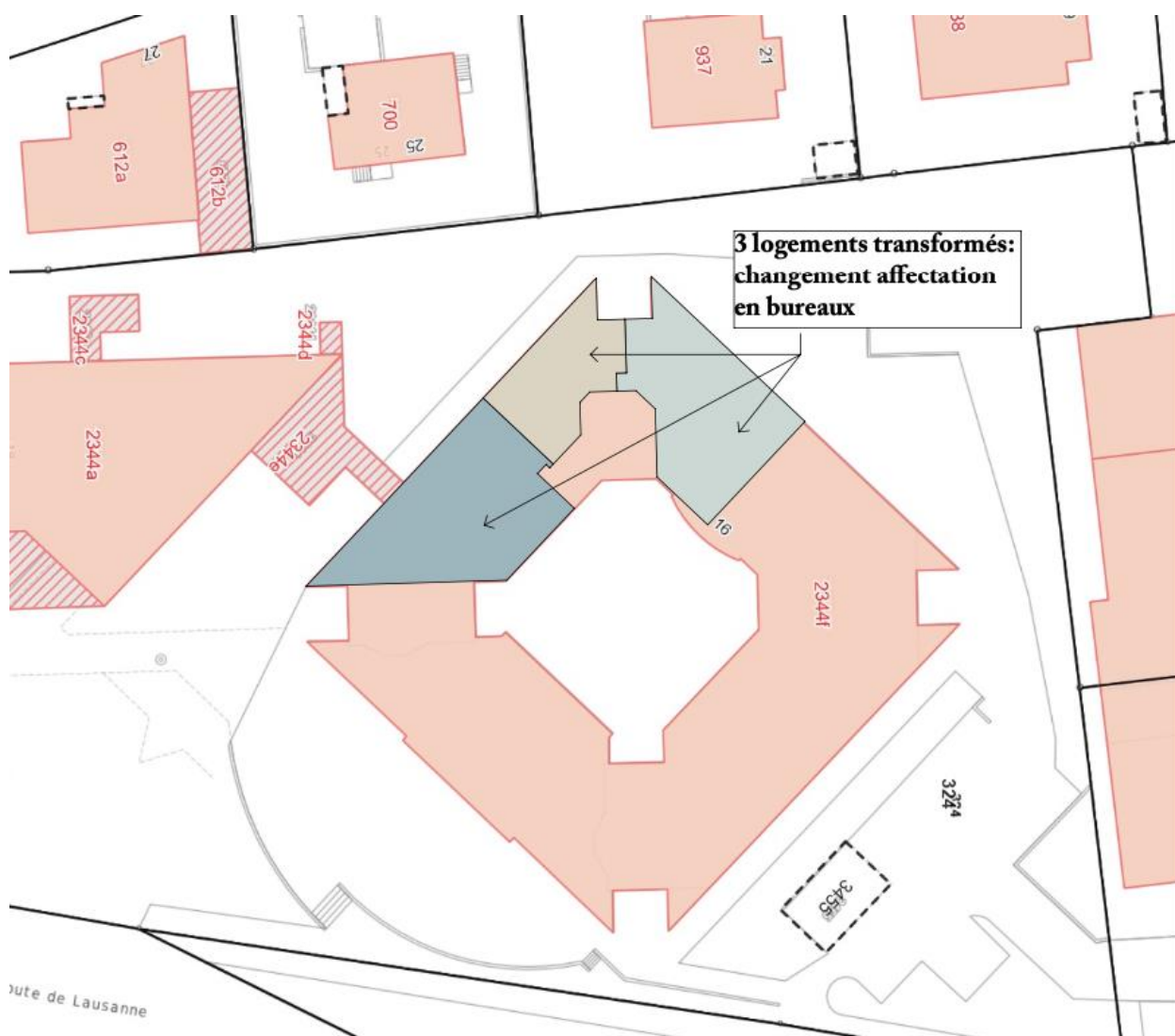
Transformation de 3 logements dans les combles en bureaux et création de 19 places de travail, d'un espace avec 3 petites salles de conférence et de 4 WC individuels (cf. annexe 1).

L'intervention comprend le remplacement des surfaces de sol par de la moquette, le rafraichissement de l'ensemble des surfaces, murs et plafonds, ainsi que quelques minimales modifications spatiales comme la démolition de certaines parois et la création d'ouvertures.

### 4.2 Programme

3	salles de réunion	33 m <sup>2</sup>
6	bureaux fermés	109 m <sup>2</sup>
2	open-space	58 m <sup>2</sup>
4	WC	15 m <sup>2</sup>

offrant au total 19 places de travail





## 5 Budget

### 5.1 Devis - descriptif détaillé

CFC	Désignation des travaux	Coût CHF TTC
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>25'500.00</b>
112	Démolition / Démontage - Dépose des revêtements de sol en carrelage - Démolition de murs et de cloisons intérieures - Dépose d'appareils sanitaires et de cuisines - Démolition d'habillage mural et de faïences - Forages et coupes - Évacuation des matériaux et taxes	3'500.00 1'400.00 10'500.00 1'000.00 2'000.00 3'000.00
121	Protection - Protection des sols et d'ouvrages existants	4'100.00
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>283'500.00</b>
211.5	Maçonnerie / Béton armé - Travaux de l'entreprise de maçonnerie, percements de murs et divers travaux de rhabillage	2'600.00
230	Installations électriques - Installations électriques courant fort et faible, reprise de lignes, complément de prises, installation de prises informatiques et tous travaux de raccordements - Fourniture et pose de lustrerie au plafond et sur pieds - Contrôles OIBT – mise en service	65'000.00 9'500.00 2'000.00
240/244	Installations de chauffage / ventilation / MCR - Contrôle des installations existantes, diverses petites réparations et mise en service	3'000.00
250	Installations sanitaires - Contrôle des appareils et modification des installations existantes, fourniture et pose de nouveaux appareils (cuvettes et lavabos pour 2 locaux sanitaires)	20'000.00
258	Agencement de cuisine - Reprise de l'agencement de la cuisine neuve de l'appartement de 4 pièces, modification des éléments et réagencement dans divers espaces	5'500.00
271/285	Plâtrerie / Peinture - Montage de cloisons légères pour murs de séparation et gaines techniques de WC, y compris lissage, rhabillage et préparation pour recevoir les revêtements - Peinture des murs, plafonds, boiserie, portes existantes et divers	10'000.00 28'500.00
273	Menuiserie - Fourniture et pose de nouvelles portes d'accès et de distribution en bois et à battants - Fourniture et pose d'armoires murales en bois et à rayonnage - Modification de portes pour voie de secours	16'000.00 13'000.00 3'500.00
281.2	Revêtement de sol - Fourniture et pose de moquette dans toutes les surfaces de bureau, y compris travaux préparatoires et seuils de liaison bombés	40'000.00



281.6	Carrelage et faïences - Fourniture et pose de carrelage et de faïences dans tous les nouveaux locaux sanitaires et entre-meuble kitchenette	8'000.00
287	Nettoyage - Travaux de nettoyage après chantier.	5'000.00
291	Honoraires - Honoraires architectes - Honoraires ingénieurs feu - Honoraires spécialistes diagnostic amiante	44'000.00 4'600.00 3'300.00
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b> - Frais secondaires pour assurance RC/TC, frais d'électricité et d'eau	<b>2'000.00</b>
<b>6</b>	<b>Divers et imprévus</b> - Réserve pour divers et imprévus en cours de travaux	<b>15'000.00</b>
<b>9</b>	<b>Équipement d'exploitation</b>	<b>74'000.00</b>
901	Mobilier - Fourniture et installation de mobilier (bureaux électriques, corps de bureau et chaises) pour 19 places de travail - Fourniture et installation de 7 tables pour salles de conférence et coins discussions dans les bureaux et 33 chaises - Fourniture et installation de 8 armoires hautes à rideau	50'000.00 17'000.00 6'000.00
902	Signalétique - Complément de signalétique	1'000.00
<b>MONTANT GÉNÉRAL DES TRAVAUX CHF TTC</b>		<b>400'000.00</b>

## 5.2 Impact financier

Le montant de CHF 400'000.- TTC pour la transformation de trois logements en bureaux pour le personnel communal situés dans les combles de l'aile ouest du bâtiment administratif de Crétaison, tel que présenté dans ce préavis, sera amorti sur une durée de 30 ans conformément aux durées d'amortissement prévues par le RCom en son article 17 alinéa 1.

Le coût du manque à gagner sur la location des 3 appartements des combles est de CHF – 49'200.- par année.

## 6 Calendrier prévisionnel

Le calendrier tient compte de la libération du dernier appartement pour la fin novembre, selon la demande des locataires.

ANNÉES	2024												2025											
TÂCHES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Avant-projet - 18.03 au 12.04.2024																								
Choix variante par le MO																								
Projet architecte / devis général - 22.04 au 07.06.2024																								
Validation MO																								
<b>Approbation préavis Conseil communal - 30.09.2024</b>																								
<b>Procédure d'autorisation de construire</b>																								
Enquête publique - 05.08 au 11.10.2024																								
Permis de construire - 15.10.2024																								
<b>Appels d'offres - 05.08 au 11.10.2024</b>																								
Plan d'exécution - 01.10 au 04.11.2024																								
<b>Exécution - 04.11.2024 au 07.03.2025</b>																								

## 7 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

### LE CONSEIL COMMUNAL DU MONT-SUR-LAUSANNE

- Vu le préavis N° 15/2024 de la Municipalité du 20 août 2024 ;
- Oûi le rapport de la Commission des finances et celui de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

#### décide

- D'accorder à la Municipalité un crédit d'ouvrage de CHF 400'000.- (TTC) pour la transformation de trois logements en bureaux pour le personnel communal ;
- D'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes et à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions du marché, dans le cadre du plafond d'endettement ;



La syndique  
Laurence Muller Ahtari

Au nom de la Municipalité



La secrétaire adjointe  
Anne Flachaire