

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de Frs 346'000.- pour le transfert du service urbanisme et bâtiments dans le bâtiment St Roch, à la rue des Pêcheurs et le financement des travaux d'aménagement desdits locaux

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Les effectifs des services de l'administration, logés à l'Hôtel de Ville et ailleurs, augmentent lentement mais régulièrement, pour répondre au développement du chef-lieu et assurer les prestations à la population. Cette évolution nécessite l'aménagement de nouveaux postes de travail pour l'accueil de ce personnel.

Or, force est de constater que les possibilités d'extension et d'optimisation des surfaces administratives dans les bâtiments existants arrivent à leur limite. C'est plus particulièrement le cas, dans le bâtiment de l'Hôtel de Ville, magnifique édifice, mais relativement peu fonctionnel. Il est dès lors difficile de pouvoir répondre aux dernières demandes d'aménagement de postes, pour le secrétariat général et le service des Ressources Humaines, notamment, sans revoir la gestion des surfaces de manière générale de ce bâtiment. Ces considérations peuvent également être élargies à d'autres services, comme celui des finances, y compris l'office informatique, dont les conditions d'installation ne sont de loin pas luxueuses.

Compte tenu de la dimension de l'administration yverdonnoise, des domaines de responsabilité qu'elle recouvre, il est illusoire de travailler sur un regroupement de l'ensemble des services communaux en un seul site. Il s'agit donc plutôt de travailler sur l'identification de trois à quatre pôles de prestations, selon une logique fonctionnelle, et de profiter des opportunités de développement de certains quartiers pour opérer graduellement les modifications.

Le contexte évolutif, en matière de locaux administratifs de ces prochaines années, oblige à trouver une solution intermédiaire à court terme, tout en tenant compte d'une vision plus pérenne, à l'horizon de cinq à dix ans, avec la création de nouveaux pôles de regroupement des prestations communales, qui pourraient s'articuler de la manière suivante :

- Hôtel de Ville : regroupement des services centraux (secrétariat général, ressources humaines, finances + Bureau du Conseil communal et salles de conférences)
- le développement du secteur Gare-Lac donnerait lieu à la création d'un deuxième pôle administratif, autour du bâtiment occupé actuellement par le service des énergies, en regroupant les services de police et sports et celui de l'urbanisme et bâtiments
- zone d'activités à définir : services travaux et environnements et des énergies

Par ailleurs, d'autres services se situent dans des secteurs différents, comme le service incendie et secours, éducation et jeunesse, les affaires sociales et culturelles. A moyen terme, certains regroupements pourraient voir le jour.

La préoccupation constante des réflexions liées à la réorganisation logistique des services réside dans le souci de cohérence, de proximité des services et/ou entités en perpétuelle interaction, de rationalité dans l'organisation et la délivrance des prestations et d'économie des deniers publics.

La Municipalité vous présente aujourd'hui la première étape de la logique de répartition évoquée plus haut, qui répond à la fois aux besoins des services centraux et transversaux et aux observations récurrentes de la Commission de gestion sur la localisation de certains services, notamment celui des ressources humaines, situé au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville.

Elle consiste en une libération des locaux occupés par le service urbanisme et bâtiments au 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville et en un redéploiement des services centraux dans le bâtiment. Un crédit d'investissement de Frs 346'000.- est sollicité pour le financement de ce transfert et l'aménagement des nouveaux locaux du service urbanisme et bâtiments, dans le bâtiment St-Roch.

Dans quelques semaines le Conseil sera saisi de la deuxième étape de cette redistribution des locaux, avec l'exposé de la problématique de l'extension des locaux de Police, dans l'attente de la construction d'un véritable Hôtel de Police.

Identification des besoins des services centraux

1) Le service des Ressources Humaines

Depuis plusieurs années, les commissions de gestion successives se sont préoccupées, à juste titre, de la problématique de la localisation de ce service, au rez-de-chaussée du bâtiment, dans des locaux sur le parvis de la place Pestalozzi. Si cet emplacement s'explique historiquement et fonctionnellement parlant, il n'en n'est pas moins vrai qu'il pose quelques soucis quant à la confidentialité des auditions menées, qu'elles concernent des procédures de recrutement ou des auditions internes. La justification historique tient au rattachement des activités de réception de l'Hôtel de Ville à ce service, lors de sa création en 1997. En l'absence de toute dotation administrative complémentaire, lors de la création de la fonction de chef de service en charge du personnel, l'option avait été retenue de confier le secrétariat de ce service aux collaboratrices anciennement rattachées au service des affaires sociales, puis au Greffe, pour assurer la réception téléphonique et guichet de l'administration centrale.

Depuis le service s'est étoffé, même si encore insuffisamment. L'accueil des nouveaux collaborateurs a nécessité de nouveaux aménagements peu fonctionnels eu égard aux activités menées par chacun d'entre eux.

D'autres postes seront donc sollicités pour faire face au développement de l'administration communale, nécessitant de revoir les postes de travail. De nouveaux espaces doivent être envisagés, notamment pour faire face à l'organisation de formations à l'interne.

Par ailleurs, depuis plusieurs années une réflexion se fait sur l'intérêt de rapprocher bureau du responsable du bureau des salaires du service des ressources humaines, tant les domaines sont imbriqués.

2) Service des finances

Qu'il s'agisse de l'office informatique ou du service des finances, nul ne peut contester que l'espace à disposition ne soit pas très généreux. Des disponibilités supplémentaires apparaîtraient comme une opportunité à saisir pour détendre la situation.

3) Secrétariat général

Plusieurs besoins de locaux complémentaires sont apparus. D'une part, la création d'un poste complémentaire d'adjoint administratif ; d'autre part, l'intégration d'Agenda 21 et d'une cellule Mobilité au sein du dicastère de l'administration générale, impliquent de disposer de locaux complémentaires. Le secteur des Archives a dû consentir quelques sacrifices pour libérer de l'espace aux informaticiens, en libérant son bureau du rez-de-chaussée pour occuper un bureau au 2^{ème} étage. Il s'agira de réfléchir aussi aux besoins de ce secteur.

Une réflexion sera également lancée sur la répartition des espaces au sein des locaux actuels du greffe, jugée peu satisfaisante pour les collaborateurs actuels.

4) Besoin en salles de conférences

De nombreuses doléances nous parviennent quant au manque de disponibilités des salles de conférences, prisées non seulement pour les séances de travail et de coordination à l'interne de toute l'administration, mais par de nombreux acteurs locaux et régionaux.

Si l'opportunité s'en présentait, la création de salles complémentaires, notamment pour les formations organisées à l'interne, apporterait un soutien à nos activités.

Le constat ainsi établi ne laisse aucun doute sur la nécessité d'accélérer le déplacement d'un des services occupant actuellement l'Hôtel de Ville afin de libérer un espace substantiel pour faire face aux besoins actuels et à venir.

Descriptif général du projet

Après avoir exploré différentes pistes, plus ou moins réalistes et pérennes, la Municipalité a retenu une option qui s'est ouverte lors de la résiliation des baux des locaux occupés actuellement par l'Unité d'accueil pour écoliers, La Croquette, au 3^{ème} étage du bâtiment de la rue St-Roch. Dès septembre 2011, le déménagement de la garderie des Goélands aux Isles permettra l'installation de la Croquette dans leurs locaux, ce qui libèrera une surface de 820 m². Cet espace correspond approximativement aux besoins à moyen terme du service urbanisme et bâtiments (actuellement la surface occupée est d'approximativement 500 m²) dont il était prévu un déménagement à moyen terme.

D'intenses négociations ont alors eu lieu afin de réduire la charge locative actuelle et d'obtenir la prise en charge d'une partie des travaux nécessaires à l'aménagement des locaux en espaces de bureaux et de réception. Un accord de principe a été trouvé sur les conditions de location avec la société propriétaire, avec la conclusion d'un bail de sept ans, la réduction de Frs 10.-/m², par rapport aux loyers versés actuellement, et la prise en charge, par la société propriétaire, de Frs 376'000.- pour les travaux d'aménagement (durée d'amortissement 10 ans). La Ville devra rembourser à la société propriétaire la part non amortie des travaux en cas de départ avant 10 ans.

La question des places de parc reste ouverte mais le nombre minimum sera requis, à savoir l'équivalent du nombre disponible à l'Hôtel de Ville (8 places réparties comme suit : 6 places partagées entre les collaborateurs, 1 place pour le chef de service et 1 place pour la voiture du service).

Détail du projet

La société propriétaire prend à sa charge le gros des travaux de réaménagements des locaux (démolition, moquettes, peinture, cloisons, électricité, sanitaires, etc.), soit un montant de Frs 376'000.-. Les frais restant à la charge de la Ville d'Yverdon sont :

- le mobilier, les luminaires et appareils divers (beamer, écran, pc, etc.) ;
- les frais de déménagement et de communication ;
- les plus-values pour la réfection de portes intérieures des locaux et des faux-plafonds phoniques, ainsi que la fourniture de trois guichets d'accueil ;
- le câblage informatique et le raccordement sur nos serveurs.

a) *Le mobilier*

Les places de travail des collaborateurs se composent d'un bureau, d'un caisson mobile et de 2, voir 3 étagères, selon les besoins. Ces espaces de travail sont actuellement composés de deux styles différents, à savoir le modèle de chez Loft (plateau façon érable, châssis gris) et celui de Lista (plateau massif chêne, châssis vieux rose). Les éléments de mobilier de type Lista se retrouvent dans plusieurs bureaux de l'Hôtel de Ville (RH, Greffe, Finances), tandis que les éléments de type Loft sont propres à URBAT. Pour le premier, cela correspond à 20 places de travail qui seraient reprises et pour le second, à 7 places, qui doivent être achetées.

On trouve également de nombreuses armoires et étagères murales, notamment au secrétariat, aux Bâtiments et chez les Concierges. Ces éléments sont fixes au bâtiment et doivent être remplacés en équivalence m²/linéaire par de nouveaux éléments.

Dans les nouveaux locaux de St-Roch, les salles de conférence devront être complètement équipées en mobilier, à l'exception de quelques tables reprises du bureau du chef de service.

Certains bureaux auront des cloisons mobiles, sous forme d'étagères à mi-hauteur, pour séparer les espaces de travail (grands espaces de travail de 3 personnes ou plus).

La réception et la zone d'attente auront un nouvel agencement, tandis que l'éclairage dans le couloir devra être repensé.

Il est également prévu de reprendre les panneaux d'affichage mobiles (Police des constructions) présents à l'Hôtel de Ville et d'installer des vitrines d'une surface équivalente aux vitrines de l'Hôtel de Ville (pilier public).

Les luminaires individuels sont repris et seuls sont prévus des nouveaux luminaires pour les nouveaux postes de travail et le couloir central des locaux (néons existants inadaptés).

Ci-dessous, la liste du mobilier à acquérir, tout en sachant qu'afin de garder une homogénéité du mobilier, tant à l'Hôtel de Ville que du côté des nouveaux locaux de l'urbanisme et des bâtiments, il a été prévu de laisser à disposition les 7 postes de travail « Lista » et de déménager les 20 postes « Loft ».

- 10 nouveaux postes de travail (3 de réserve) y.c. caissons mobiles et étagères ;
- étagères pour compléter le volume des armoires murales ;
- tables et chaises pour les salles de conférences et pour la cafétéria ;
- étagères métalliques pour les locaux économats et conciergerie ;
- tables et chaises de réunion dans divers bureaux (chef de service, municipale, etc.) ;
- vitrines murales pour l'affichage au pilier public ;

- mobilier pour zone réception et attente ;
- meubles de séparation entre collaborateurs dans les bureaux ouverts ;
- matériel informatique (beamer, écran, imprimantes) ;
- lampes pour nouveaux bureaux, hall et cafétéria.

L'ensemble de ce poste est évalué à Frs 184'000.-

b) Frais de déménagement

Cette rubrique regroupe tous les frais liés au déménagement en lui-même, à savoir l'entreprise de déménagement, les frais d'annonces, de communication et de signalétique sur le site.

En effet, il est important de pouvoir correctement informer la population du changement de site d'un service souvent fréquenté par les Yverdonnois et qui abrite, entre autres, la Police des constructions et la Gérance communale. Certains frais administratifs seront également à prévoir, afin de mettre à jour les brochures, plaquettes, cartes de visites, etc.

Sur le site même de St-Roch, il est important de prévoir une signalétique de qualité, afin que les visiteurs trouvent rapidement le service et ne se perdent pas dans les méandres du site de St-Roch.

L'ensemble de ce poste est évalué à Frs 40'000.-

c) Plus-value sur travaux

Ce poste regroupe uniquement les coûts pour les travaux d'aménagement des locaux non pris en charge par la société propriétaire. Il s'agit de la réfection complète des faux-plafonds existants par des éléments antibruit plus performants, du remplacement des portes intérieures en bois par des éléments partiellement vitrés et la fourniture de trois guichets de réception.

Du fait de la configuration des locaux (grand couloir central avec très faible apport de lumière naturelle), la présence de portes vitrées améliorera la luminosité des zones centrales de circulation. De plus, cela apportera un très net gain de convivialité pour les collaborateurs travaillant sur le site.

L'ensemble de ce poste est évalué à Frs 75'000. -

d) Informatique

Cette rubrique regroupe tous les frais liés à l'informatique, domaine non pris en charge par la société propriétaire. On retrouve ici tous les éléments réseaux (armoire rack, Switch, etc.) et la fourniture et pose de câblages et prises réseaux dans tous les bureaux. Ce poste comprend également une timbreuse.

A noter que le montant prévu ici est un devis interne réalisé par l'Office informatique, ce qui signifie un coût nettement plus bas que si nous avions dû mandater une entreprise externe.

L'ensemble de ce poste est évalué à Frs 30'000.-

Coût et financement

RECAPITULATIF FINANCIER	
Mobilier, luminaire et appareils divers	Frs 184'000.-
Frais de déménagement	Frs 40'000.-
Plus-value sur travaux	Frs 75'000.-
Informatique	Frs 30'000.-
Divers & imprévu (~5%)	Frs 17'000.-
Total du crédit d'investissement	Frs 346'000.-

LES CHARGES ANNUELLES DE LOCATION	
Loyer net (~820m ² à Frs 212/m ²)	Frs 174'000.-
Frais de chauffage (~820m ² à Frs 15/m ²)	Frs 12'300.-
Loyer places de parc (estimation)	Frs 7'500.-
Frais d'exploitation (~820m ² à Frs 10/m ²)	Frs 8'200.-
Total location annuelle	Frs 202'000.-

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à Frs 242'200.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, Frs 5'600.- (3.25%), les amortissements, Frs 34'600.- (sur 10 ans), ainsi que les frais de location de Frs 202'000.-.

Boussole 21

La politique générale de l'administration yverdonnoise consiste en principe à réduire les locations à des tiers et à privilégier l'acquisition ou la construction de locaux pour couvrir ses besoins afin de réduire les coûts à long terme. Il a donc fallu réviser cette optique pour tenir compte du décalage entre la planification des développements urbains et la planification des besoins en locaux.

Malgré tout, sur un plan financier, l'investissement qui vous est demandé peut être amorti sur un terme suffisamment long pour que la dépense soit jugée raisonnable et respectueuse des deniers publics. Le besoin est avéré, les coûts ont été réduits au minimum indispensable pour délivrer les prestations dans de bonnes conditions. Il n'était pas concevable d'attendre cinq à dix ans pour permettre la légalisation de nouveaux plans de quartier et la construction d'un nouveau bâtiment dans la zone Gare-Lac.

Sur un plan environnemental, les investissements ont été réduits au minimum. Dans la mesure où la ville n'est pas propriétaire des locaux, il lui est difficile d'optimiser l'enveloppe thermique et d'influencer le choix des matériaux. Il existe une incertitude quant aux conséquences de la relocalisation sur le mode de déplacement, tant des collaborateurs, que des usagers de l'administration. L'utilisation de véhicules motorisés sera-t-elle intensifiée? Rien n'est moins certain, dans la mesure où plusieurs services sont déjà localisés dans le périmètre.

Pour ce qui concerne le volet société de l'évaluation, nous relevons que s'il est difficile d'évaluer l'acceptabilité du déménagement de ce service sur la population et les usagers, il est un peu plus aisé d'en mesurer l'impact à l'interne du service. Il a été relevé que cette opération pouvait offrir une opportunité de recomposer les liens sociaux et professionnels à l'intérieur d'un service, ainsi qu'entre les services. Mais un tel transfert peut aussi créer une instabilité temporaire, liée à la nécessité de travailler différemment avec les services que l'on côtoyait quotidiennement.

Feuille de route

Un engagement a été pris vis-à-vis du propriétaire pour la reprise des baux aux conditions évoquées ci-dessus. Dès l'approbation du préavis par votre conseil, la planification des travaux et du déménagement sera établie, de manière à pouvoir opérer le transfert d'Urbat, au printemps 2012. Dans l'intervalle, des solutions de fortune devront être trouvées pour permettre l'installation de nouveaux collaborateurs à l'Hôtel de Ville.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,
décide :

Article 1: La Municipalité est autorisée à entreprendre les travaux d'aménagement des locaux de la rue des Pêcheurs, dans le bâtiment St-Roch.

Article 2: Un crédit d'investissement de Frs 346'000.- lui est accordé à cet effet ;

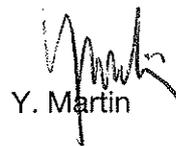
Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte no 3'300 « Déménagement et travaux locaux Urbat » et amortie en 10 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic


D. von Siebenthal

Le secrétaire adjoint


Y. Martin

Délégué de la Municipalité : Monsieur Daniel von Siebenthal