

Législature 2017-2021

N° 109

**Message du Conseil communal au Conseil général
du 30 mars 2020**

Octroi d'un crédit d'investissement de CHF 250'000.00 TTC pour les travaux de transformation et d'agrandissement des locaux des Services du territoire et de l'environnement, Grenette-Bastians 1

1. Introduction

Le présent message fait suite d'une part au message du 24 mai 2016 relatif à l'étude de la transformation et l'agrandissement de l'Administration communale et, d'autre part, aux communications du Conseil communal au Conseil général lors des séances du 27 mai 2019 et du 19 décembre 2019.

Les différentes études menées jusqu'à présent dans le cadre de la rénovation et de l'agrandissement de la Grenette n'ont pas abouti à un projet convaincant pour toutes les parties concernées et la volonté du Conseil communal est de maintenir ses services administratifs au centre-ville. De ce fait, le Conseil communal pense qu'il est judicieux d'attendre les effets du nouveau quartier Gare-Casino et d'étudier si des services communaux pourraient occuper une partie des surfaces qui se libéreront peut-être au centre-ville. Par ailleurs, il est relevé que toutes les études menées à ce jour ont démontré que le projet de transformation de l'ensemble des bureaux de l'Administration dépasserait les CHF 6'000'000.00.

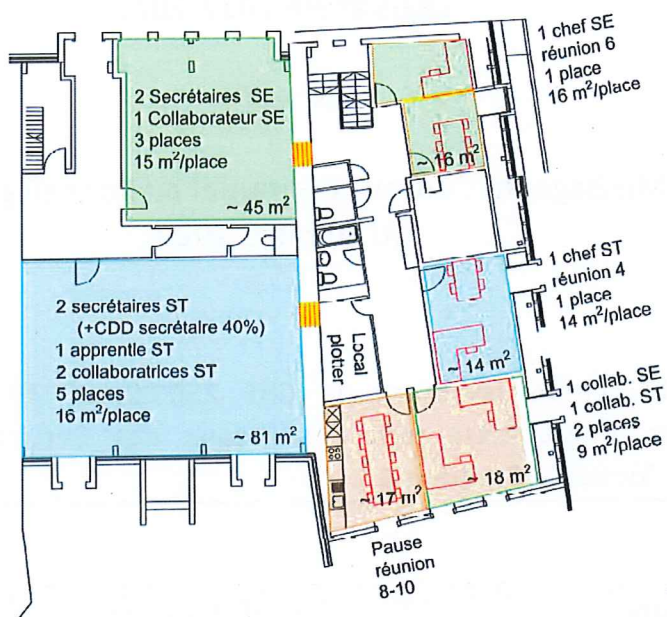
En attendant, il est proposé une solution provisoire permettant de donner un espace de travail convenable au Service de l'environnement et à celui du territoire. Le projet envisagé consiste à créer deux liaisons entre le bâtiment occupé actuellement et celui des Bastians 1, ceci uniquement au dernier niveau.

2. Objet du message

L'objet de ce message concerne l'octroi d'un crédit de CHF 250'000.00 TTC relatif à l'exécution des travaux nécessaires pour l'agrandissement des bureaux des Services de l'environnement et du territoire.

Les deux Services concernés ont été consultés à l'interne, de même que la Commission du patrimoine et le Service des biens culturels qui émettent un préavis positif sur le principe. La Commission du Conseil général chargée du projet de rénovation de l'Administration communale a également été informée de ce projet et y est favorable (voir rapport de la Commission annexé). L'agrandissement permettra de créer la place de travail nécessaire au nouveau collaborateur spécialiste en défense incendie que la Commune doit engager, de créer des bureaux pour les Chefs de service, ce qui libérera de l'espace aux autres collaborateurs, et de créer une petite salle de réunions.

Le plan du projet envisagé et faisant l'objet du présent message est le suivant :



La différence de niveau de 55 cm entre les deux bâtiments sera négociée à l'aide de trois marches d'escalier qui seront situées dans l'épaisseur du mur mitoyen (carrés jaunes au centre du plan). Des portes coupe-feu permettront de séparer les deux bâtiments. Les surfaces occupées actuellement sont sur la partie gauche du plan alors que l'agrandissement envisagé est sur la partie droite. Le jaune indique les éléments à démolir. Les postes indiqués sur le plan correspondent à la situation future, après les travaux.

Il est prévu d'exécuter la majeure partie des travaux dans le bâtiment des Bastians 1 avant de créer les liaisons avec la Grenette, ce qui minimisera les nuisances pour le personnel travaillant dans la Grenette.

3. Devis

Le devis est basé sur les offres estimatives d'un bureau technique et de trois entreprises recouvrant les postes principaux, mais aussi sur la connaissance à ce jour des lieux et du cahier des charges. Il se présente comme suit :

Démolition-maçonnerie	CHF	24'500.00
Stores intérieurs	CHF	3'000.00
Installations électriques (y compris lustrerie et liaison informatique)	CHF	77'000.00
Installation de chauffage (adaptation)	CHF	5'500.00
Plâtrerie-peinture	CHF	30'000.00
Serrurerie	CHF	16'000.00
Menuiserie	CHF	10'000.00
Revêtement de sol	CHF	24'000.00
Nettoyages	CHF	1'000.00
Honoraires architecte (établissement dossier d'enquête)	CHF	5'000.00
Honoraires ingénieur électricien	CHF	7'000.00
Honoraires géomètre	CHF	1'500.00
Mobilier	CHF	20'000.00
Frais secondaires (sondages, frais de reproduction)	CHF	2'500.00
Divers et arrondi + réserve	CHF	5'126.30
Total net H.T.	CHF	232'126.30
TVA 7.7%	CHF	17'873.70
Total TTC	CHF	250'000.00

4. Financement

Conformément à l'art. 53 ReLCo, le taux d'amortissement obligatoire est fixé à 3 %. En prenant en compte un taux d'intérêts raisonnable de 2 %, le coût annuel à la charge du dicastère des bâtiments s'élèvera à CHF 12'500.00.

Cet investissement sera financé par l'emprunt.

5. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 250'000.00 TTC pour les travaux de transformation et d'agrandissement des locaux des Services du territoire et de l'environnement, Grenette-Bastians 1, et de l'autoriser à conclure l'emprunt y relatif.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 9 mars 2020.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

Le Secrétaire général :
Lionel Conus



Le Syndic :
Eric Chassot

Annexe : rapport de la Commission

Conseiller communal responsable : Jean-Claude Votta, Dicastère Bâtiments et Infrastructures

Rapport de Commission pour la rénovation et l'extension de l'Administration communale

La commission a été formé en 2017 suite à l'acceptation le 24 mai 2016 du crédit de 129'000.- TTC pour l'étude de la transformation et de l'agrandissement de l'Administration communale.

Cette commission est formée de :

Conseil communal	M. Jean-Claude Votta
Conseil général	M. Dominic Catillaz (président de la commission) M. Jean-Michel Tardy (Vice-président) Mesdames Sonia Dreier, Katja Nucifora (remplacé en cours de législature) Mathilde Chatton MM. Jean-Marie Pittet, Fabien Liniger, Matthieu Duc, Eric Emery
Administration	1 chef de projet et une secrétaire communale.

En 2015, le conseil communal a pris la décision de conserver l'administration communale au centre-ville d'Estavayer-le-Lac. Suite à cette décision il a été rapidement clair qu'une réfection de l'administration communale s'imposait car les locaux sont sous-dimensionnés. A l'heure actuelle, certaines salles de réunions ont dû être remplacées par des bureaux pour pallier le manque de place chronique et des locaux manquent. Un montant de 3,6 millions a été porté au budget des investissements prévus dès 2016.

Après l'acceptation du crédit d'étude, le bureau technique du moment à lancer un appel d'offres de services à des bureaux d'architectes locaux. Le mandat a été attribué au bureau d'architecte BDL Sàrl à Estavayer-le-Lac qui a commencé l'étude dès sa nomination.

La commission s'est réunie la première fois le 29.06.2017 pour se former. Lors de cette première séance, un historique a été présenté par l'administration et le bureau d'architectes a également présenté 3 variantes de transformations qui devaient permettre de répondre aux besoins effectifs, env. 30 employés, basé sur un cahier des charges établi en 2015. Des solutions en projection du développement croissant de notre commune avec une vision jusqu'à 2025 et environ 45 employés ont complété l'étude.

L'ébauche favorisée tenait compte des difficultés liées à la configuration des lieux, regroupant 3 bâtiments avec des niveaux différents qu'il fallait adapter pour permettre une circulation fluide et répondre aux normes d'accessibilité (entre autres pour les personnes à mobilité réduite) pour les employés et les visiteurs.

Cette étude a soulevé plusieurs interrogations quant à la répartition des locaux et aux contraintes de construction. Certaines réponses ont été apportées par les techniciens et le projet a été soumis en janvier 2018 au conseil communal qui a fait plusieurs remarques et émis des doutes sur les surfaces au plancher. Après discussion avec le bureau d'architectes, le conseil communal a demandé un devis.

Le coût financier, présenté dans un devis estimatif, récapitulant par CFC principaux et sans réserves, a également soulevé des questions et dépassait considérablement le montant planifié dans les budgets d'investissement communaux.

Dès lors, la commission a demandé plusieurs compléments :

- Comparatifs avec des bâtiments neufs estimés
- Possibilité de délocaliser l'administration sur un autre site
- Solution hybride -> une partie au centre-ville et une autre à l'extérieur

Le conseil communal a rappelé son vœu de conserver l'administration au centre-ville. Toutefois, pas à n'importe quel prix. Il a proposé de faire analyser le projet par un architecte extérieur afin d'y apporter un regard technique et critique. La commission s'est ralliée à cette proposition.

L'expertise du dossier par le bureau AC Architectes a permis de montrer que le projet présentait des solutions aux problèmes de place et au développement futur, mais l'analyse technique des bâtiments, pour connaître l'état actuel, manquait.

Le conseil communal et la commission ont donc voulu connaître ces paramètres qui ont une grande importance et une influence certaine sur le coût des rénovations et de la construction. Il a été décidé de laisser faire cette étude complémentaire par le bureau AC Architectes ; le financement étant assuré par le compte de fonctionnement « études diverses » avec une information transmise au conseil général.

Le bureau AC Architectes a présenté au mois de juin 2019 le résultat de son analyse et un avant-projet « simplifié ». Il découle également de l'expertise que des travaux urgents sont nécessaires pour répondre aux normes de sécurité des bâtiments. Ces travaux ont été effectués. Force est de constater que, même si aucun prix exact n'est articulé (impossible à ce moment de l'avant-projet), il n'est pas possible de descendre en dessous du coût du projet BDL présenté, en plus avec des frais complémentaires dus à l'état des bâtiments actuels.

Sur la base de cet examen, le conseil communal souhaitait approfondir sa réflexion et proposait de présenter un nouveau crédit d'étude pour la phase SIA d'avant-projet de la transformation et de l'agrandissement de l'administration communale.

La commission n'est pas encore prête pour valider cette demande. Les coûts importants et les nombreuses appréhensions et approximations retiennent ses membres qui souhaitent que d'autres possibilités soient étudiées, particulièrement, la délocalisation de certains services sur un autre site de la ville d'Estavayer-le-Lac. La commission est d'avis que nous devons étudier toutes les possibilités avant de présenter une nouvelle demande de moyens financiers conséquentes.

Nous sommes conscients que l'état actuel n'est pas satisfaisant pour les employés à l'étroit dans leurs locaux. Au vu des difficultés de réorganisation (plusieurs niveaux) des espaces et de l'état technique des bâtiments, il est difficile de proposer une solution idéale, à des coûts financiers raisonnables, pour réaménager l'intérieur de l'administration.

La variante d'une transformation provisoire du 2^{ème} étage du bâtiment Bastian 1, comme présenté dans le message du crédit d'investissement annexé, offre plusieurs avantages. Cet effort doit permettre, tout d'abord, d'offrir rapidement un outil de travail correct aux utilisateurs, tout en

donnant du temps pour des réflexions par rapport à des locaux qui pourraient se libérer ou être construits dans un laps de temps à moyen terme sur la zone Estavayer-le-Lac. De plus, cette solution laisse différentes options ouvertes pour l'utilisation future du bâtiment Bastian 1 (ex : reconversion en appartements).

En attendant une solution définitive pour les bureaux de l'administration communale, la commission demande que la surface commerciale du bâtiment Bastian 1 soit remise en location rapidement (moyennant une remise en conformité des installations du local). Par exemple, l'office du tourisme qui, selon les informations reçues lors des discussions sur le budget 2020, doit rapatrier du personnel sur Estavayer, profiterait d'une surface plus grande et d'une meilleure visibilité.

Nous souhaitons également qu'une étude approfondie soit conduite concernant l'accessibilité et le parcage aux alentours directs de l'administration communale.

C'est pourquoi, sur la base de la proposition du conseil communal, nous nous rallions à la demande de crédit d'investissement pour les travaux de transformation et d'agrandissement des locaux des services du Territoire et de l'Environnement entre les bâtiments Grenette et Bastian 1 pour un montant de CHF 250'000.-.

En cas d'acceptation du message, la commission actuelle termine son travail et sera dissoute.

Dominic Catillaz
Président de la commission