Rapport du Conseil communal au Conseil général
concernant
une demande de crédit d'engagement de 393'000 francs pour le réaménagement des locaux administratifs et la réaffectation des surfaces d'habitation

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal sollicite votre Autorité afin d'accepter une demande de crédit d'engagement de 393'000 francs pour la réfection des locaux du rez-de-chaussée ouest (ex Kids Troc) et l'aménagement de 2 appartements au 2e étage de l'immeuble communal.

2 Développement

2.1 Situation du local rez-de-chaussée ouest

La maison de commune a été construite en 1959 (joyeux anniversaire !) par la commune pour les besoins de l'administration et la création d'appartements, dont une grande partie était louée aux employés communaux. D'ailleurs, deux anciennes employées communales sont toujours locataires d'appartements, et ce depuis la construction du bâtiment.

Les locaux du rez-de-chaussée ouest ont longtemps été occupés par le bureau de poste et un magasin alimentaire : leur ont succédé plusieurs petits commerces, dont le magasin Coop. Le dernier locataire en date était une boutique de deuxième main pour enfants (Kids Troc), qui a cessé son activité à la fin de l'année 2017. Cette échoppe générait un revenu locatif mensuel de 1'050 francs sans les charges.

Durant l'année 2018, nous avons eu l'occasion d'apprécier la souplesse de ces surfaces, notamment pour les diverses séances et rencontres, mais principalement l'organisation des ateliers PAL avec la commission ad hoc.

La disposition particulière dudit local ainsi que la vétusté des installations électriques qui ne sont plus aux normes, n'ont pas permis une relocation immédiate. De plus, les rares personnes intéressées ayant visité les locaux n'ont pas trouvé la disposition de la surface adaptée, la jugeant en outre trop grande ou trop petite. Par ailleurs, la problématique majeure et régulièrement soulignée est le manque de places de stationnement.

2.2 Situation actuelle de l'administration

Au fur et à mesure du temps, les prestations communales ont pris de plus en plus d'ampleur et par conséquent les surfaces de travail également. En l'an 2000, la salle du Conseil communal a pris place dans l'un des appartements du 2e étage de la maison de commune. En 2015, la croissance des activités communales nous a conduit à revoir l'organisation des espaces et à réaménager l'appartement de 4.5 pièces du 2e étage afin de créer une salle de séances et installer le bureau du personnel du Troglo. Aujourd'hui, le palier du 2e étage ne comprend plus qu'un appartement de 3.5 pièces réellement dédié à l'habitat.

Actuellement, l'administration est répartie sur 3 niveaux de l'immeuble communal. Suite à la réorganisation des services récemment opérée, l'organisation spatiale n'est plus adaptée et ne permet pas une bonne efficience entre lesdits services. Par ailleurs, comme le confirme la hausse démographique de la commune (5'012 habitants au 31 décembre 2018), nous nous devons de poursuivre les démarches organisationnelles entamées au début de l'année 2018. Celles-ci se traduisent notamment par le renforcement de certains services afin de nous permettre de répondre au mieux aux nombreux enjeux qui se dessinent ces prochaines années.

Ci-dessous, vous trouvez le tableau de l'organisation actuelle de l'administration communale par niveau d'étages.

Etages	Locaux administration	Postes
Rez est	Guichet administration (contrôle des habitants)	3
	Bureaux ASP, chef de service Infrastructures	2
	Economat et matériel de vote	
	Salle Bachelin (salle de réunion d'appoint)	
1er	Secrétariat politique	6
	Service Finances	3
	Service Territoire	2
	Classement archives (distribution postale)	
	Cafétéria	
2e	Salle CC	
	Salle des commissions	
	Bureau Troglo	2

2.3 Situation des appartements

Actuellement, la maison de commune abrite 6 appartements présentant des surfaces allant de 45 m^2 à 95 m^2, dont vous trouverez la disposition dans le tableau ci-dessous.

Etages	Immeuble Auguste-Bachelin 4 - appartements	Pièces
4e	Appartement	5.0
	Appartement	2.5
3e	Appartement	4.5
	Appartement	3.5
	Appartement	2.5
2e	Appartement	3.5
	Salle Conseil communal	1.5
	Administration (salle des commissions + Troglo)	4.5

En vue de valoriser et entretenir le patrimoine immobilier communal, d'autres investissements devront être envisagés, notamment le remplacement de la chaudière, entre-temps devenu nécessaire. Cette installation chauffe le bâtiment sis à Auguste- Bachelin 4 ainsi que le bâtiment voisin qui abrite le restaurant du Lion d'Or et 3 appartements. Votre Autorité est appelée à se prononcer à ce sujet au moyen d'un autre rapport.

Il s'agira également d'envisager la mise aux normes de l'ascenseur du même bâtiment, projet qui vous sera soumis prochainement.

3 Travaux projetés

3.1 Travaux locaux administration

Forts des éléments et constats qui précèdent, nous envisageons de transformer les surfaces du rez-de-chaussée ouest en bureaux de l'administration et salles de réunions, puis de remettre en location, après transformation, les deux appartements actuellement occupés par l'administration.

Sur le plan ci-dessous, vous pouvez identifier les aménagements prévus du côté ouest du rez-de-chaussée, qui sont :

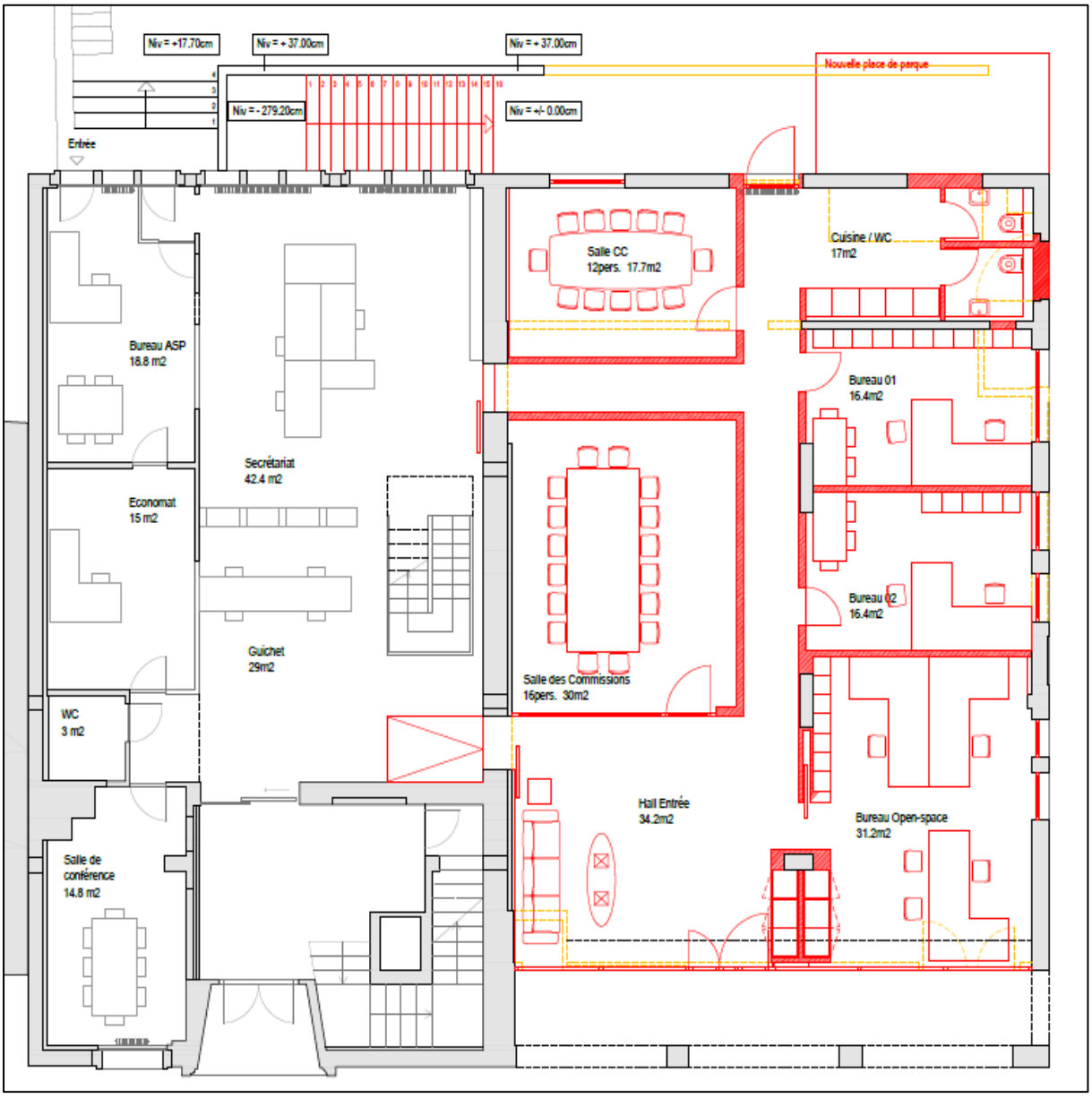
- salle du Conseil communal
- salle des commissions
- bureau chef de service Territoire
- bureau chef de service Infrastructures
- bureau Urbanisme
- secrétariat partagé (à pourvoir) des deux services.

La salle du Conseil communal est proportionnelle à celle actuelle. La salle des commissions prévoit une surface plus grande afin d'accueillir jusqu'à 16 personnes, contrairement à l'actuelle dont la capacité maximale est de 12 personnes, mais à l'étroit.

Les services Territoire et Infrastructures travaillent de manière coordonnée sur des projets transversaux, raison pour laquelle il est essentiel de les rapprocher dans les locaux afin de permettre un échange plus fluide et une collaboration plus étroite. Par conséquent, un secrétariat partagé prend tout son sens. Le secteur Urbanisme, directement rattaché au service Territoire, suit logiquement cette réorganisation spatiale. Ainsi, le secteur Urbanisme et le secrétariat trouvent leur place dans un bureau commun (open space) au rez-de-chaussée. Un espace est gardé en réserve pour un poste de travail supplémentaire dans le cadre d'un éventuel renforcement du service Territoire, actuellement doté de 1,7 EPT.

Deux ouvertures dans le mur commun de l'accueil de l'administration sont également prévues, l'une desservant la circulation interne, la seconde se trouvant du côté de l'entrée de l'administration, permettant ainsi de rediriger les visiteurs dans les salles de séances.

<u>Plan du rez-de-chaussée</u> (travaux sur la partie ouest)



3.2 Travaux extérieurs

En façade extérieure, un accès est maintenu pour toutes les rencontres qui se dérouleront en dehors des horaires de l'administration, par exemple la tenue des séances de commissions qui ont généralement lieu en soirée, ou encore les séances d'informations publiques. De plus, afin d'obtenir un éclairement naturel adapté pour les bureaux, il est prévu de procéder à des ouvertures en façade ouest.

Baie vitrée du local du rez-de-chaussée ouest

A l'arrière du bâtiment communal, nous prévoyons de combler la rampe donnant au sous-sol pour la remplacer par un escalier. Cette rampe, utilisée dans le passé par le magasin Coop pour l'acheminement des livraisons au sous-sol, n'est depuis lors plus utilisée.

Le comblement de la rampe permettra de dégager des surfaces ayant pour avantage de faciliter les manœuvres des locataires des garages et de créer une sortie depuis les locaux (chemin de fuite), une place de parc d'appoint et quelques places pour les deux-roues.

Image de la rampe à combler

3.3 Travaux projetés (appartements)

Afin de réaliser ces surfaces en appartements, nous devons créer celles du rez-de-chaussée pour ensuite libérer le 2e étage et ainsi procéder aux transformations.

Pour ce faire, il n'est pas nécessaire de réaliser de grands travaux de réfection, car la salle du Conseil communal est en bon état et nécessite essentiellement une nouvelle cuisine, des travaux de rafraichissement ainsi que la rénovation de la salle de bain.

S'agissant de l'appartement de 4.5 pièces, les derniers aménagements effectués en 2014 nous ont permis de revoir entièrement l'installation électrique, le parquet et la peinture. Il s'agira donc de refaire une cuisine, la salle de bain et le WC.

4 Aspects financiers

Comme vous pouvez le constater dans les tableaux ci-dessous, le total des travaux d'aménagement des locaux de l'administration et des deux appartements représente un montant de 393'000 francs TTC.

Ce montant englobe l'entier des travaux d'assainissement des locaux du rez-de-chaussée et la réaffectation des appartements du 2e étage.

La nature des travaux ainsi que les coûts sont issus d'offres concrètes pour certains et basés sur des devis récents et de même nature pour d'autres.

En cas d'acceptation par votre Autorité de la présente demande de crédit d'engagement, un appel d'offres sera lancé (3 offres par CFC) afin de bénéficier des conditions les plus avantageuses.

4.1 Tableaux des coûts

Locaux rez-de-chaussée	
Nature des travaux	**Coûts TTC**
Démolition (ouvertures en façades et de passage)	18'309
Travaux de maçonnerie	3'770
Huisserie extérieure (baie vitrée, fenêtres, portes, stores)	51'696
Reprise façade et échafaudage	8'616
Installation électrique intérieure (mise aux normes et adaptation)	29'079
Luminaires	10'770
Installation réseau informatique	3'446
Adaptation réseau de chauffage (radiateurs)	17'232
Création sanitaires	9'155
Cuisine	8'616
Aménagement salles (cloisons, peintures, huisserie, sols, etc.)	82'439
Comblement rampe, escalier, garde-corps et enrobé	20'248
Honoraires ingénieur, architecte, taxes	34'464
Sous-total 1	297'840
Divers et imprévus (10% arrondi)	30'000
Sous-total 2	327'840
Total TTC (arrondi)	**328'000**

Appartements			
Appartement 1.5 pcs	**Coûts TTC**	Appartement 4.5 pcs	**Coûts TTC**
Remplacement cuisine	8'000	Agencement cuisine	15'000
Rénovation de la salle de bain	8'000	Rénovation de la salle de bain et WC	10'000
Carrelage (cuisine et salle de bain)	3'300	Carrelage (cuisine, salle de bain et WC)	5'000
Travaux de peinture	6'000	Construction d'une cloison	2'500
Rénovation parquet	4'200	Travaux de peinture	3'000
Sous-total 1	**29'500**	Sous-total 2	**35'500**
Total TTC (1+2)			**65'000**

Total TTC Locaux rez-de-chaussée + Appartements
393'000

4.2 Revenu locatif

Lors des dernières années de location, le loyer du local du rez-de-chaussée ouest s'élevait à 1'050 francs par mois hors charges.

Le potentiel locatif des deux appartements se monte quant à lui à 600 francs par mois pour le 1.5 pièce et à 1'250 francs pour le 4.5 pièces, à l'instar du dernier appartement rénové courant 2018. Le revenu

locatif potentiel représente un montant total de 1'850 francs hors charges et est par conséquent supérieur au loyer encaissé par le passé pour le commerce du rez-de-chaussée.

Nous pouvons donc aisément penser qu'il est plus favorable de reprendre les locaux du rez-de-chaussée et de mettre en location les appartements. En effet, ces derniers permettent une meilleure rentabilité et offrent la possibilité à l'administration d'améliorer l'organisation spatiale de ses services.

4.3 Frais financiers

Les taux d'amortissement ci-dessous sont des taux moyens pondérés en fonction de la durée de vie et des coûts de chaque élément de l'investissement, sur la base du Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des communes (RLFinEC).

Tableau des frais financiers

Compte des investissements			**CHF**
Dépenses d'investissements	Locaux rez-de-chaussée		328'000
	Rénovation appartements		65'000
Investissement net			**393'000**
Charges/recettes annuelles d'exploitation		Taux	Charges(+)/Recettes(-)
Amortissement de l'investissement net	Locaux rez-de-chaussée	3.90%	12'800
	Rénovation appartements	5.20%	3'380
Total amortissement			**16'180**
Intérêts sur le demi-capital investi net		1.80%	3'540
Total amortissement + intérêts			**19'720**
Commission de gérance et autres frais			1'000
Recettes nouvelles induites par l'investissement			-22'200
Total recettes annuelles nouvelles			**-1'480**

Comme nous pouvons le constater à l'aide du tableau ci-avant, le coût annuel de l'investissement est entièrement couvert par les recettes à percevoir sur les nouvelles locations.

La durée de l'amortissement est quant à lui de 25 ans pour les locaux du rez-de-chaussée et de 19 ans pour les deux appartements.

La présente demande de crédit figure aux prévisions des investissements 2019.

5 Conclusions

Les coûts des aménagements proposés ne sont pas négligeables. Toutefois ils se veulent sobres et fonctionnels et présenteront un avantage important dans l'organisation de notre administration. C'est également une façon de confirmer l'attachement à notre bâtiment communal qui fête cette année ses 60 printemps.

Au vu des arguments évoqués ci-dessus, le Conseil communal vous demande de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après concernant la demande de crédit d'engagement de 393'000 francs pour le réaménagement des locaux administratifs et la réaffectation des surfaces d'habitation.

Veuillez agréer, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 8 avril 2019 LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe : Projet d'arrêté du Conseil général concernant une demande de crédit d'engagement de 393'000 francs pour le réaménagement des locaux administratifs et la réaffectation des surfaces d'habitation

9
mai
2019

Arrêté du Conseil général
concernant
une demande de crédit d'engagement de 393'000 francs pour le réaménagement des locaux administratifs et la réaffectation des surfaces d'habitation

Le Conseil général de la Commune de La Tène,

Vu le rapport du Conseil communal, du 8 avril 2019
Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,
Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,
Entendu le rapport de la commission financière,
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Crédit :

Article premier
Un crédit d'engagement de 393'000 francs est accordé au Conseil communal pour le réaménagement des locaux administratifs et la réaffectation des surfaces d'habitation.

Amortissement

Art. 2
La dépense sera comptabilisée dans les investissements et amortie annuellement ainsi :

- réaménagement des locaux du rez-de-chaussée (invest. n°20190201) à 3.9 %
- réaffectation des appartements (invest. n°20190202) à 5.2 %

Exécution

Art. 3
Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
La présidente, Le secrétaire,

N. Chassot P. Mattmann