Rapport du Conseil communal au Conseil général
concernant
une demande de crédit d'engagement de 75'000 francs pour l'aménagement d'un nouvel ascenseur à la maison de commune

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal sollicite une demande de crédit d'engagement de 75'000 francs pour l'aménagement d'un nouvel ascenseur à la maison de commune sise à la rue Auguste-Bachelin 4 à Marin-Epagnier. L'actuelle installation, vieille de plus de 63 ans, arrive en fin de vie et son remplacement est devenu nécessaire, notamment pour garantir son fonctionnement et la sécurité de l'ensemble des usagères et usagers.

2 Développement

La construction de la maison de commune remonte à 1959. Elle avait été motivée à l'époque par les besoins de l'administration communale et avait permis la création d'une série d'appartements. Dès son origine, le bâtiment a été pourvu d'un ascenseur pour desservir les différents étages, du sous-sol au 3e étage. Le 4e étage n'est quant à lui pas desservi.

En 1984, l'entreprise Ascenseur SA Schaffhouse a réalisé une inspection de cette installation. Ce contrôle a mis en évidence d'importantes faiblesses, résultant principalement de l'usure naturelle des pièces après plus de 25 ans de fonctionnement. Suite à cette inspection, diverses interventions ont été réalisées au cours de l'année 1985. Afin de garantir la durée de vie des pièces mécaniques de l'ascenseur, en particulier les câbles de traction, le frein et le treuil, un arrêt de précision automatique a été installé. La partie électrique ainsi que le tableau de commande ont également été changés et les portes palières ont été mises aux normes de sécurité de l'époque. A l'issue des travaux, le bâtiment était desservi par une installation en excellent état de fonctionnement.

Depuis, en plus des contrôles annuels, deux autres inspections ont été réalisées en 2000 et en 2015. Ces dernières ont permis d'évaluer le taux d'usure des différentes pièces mécaniques et de réaliser les interventions nécessaires pour garantir la sécurité et le fonctionnement de cette installation.

Aujourd'hui, après plus de 60 ans de bons et loyaux services, il est temps d'envisager le remplacement intégral de cette installation.

3. Analyses préliminaires

L'objectif est d'opérer le changement nécessaire afin d'assurer aux usagères et usagers un déplacement fonctionnel et adapté à toutes et tous entre les différents étages du bâtiment.

Suite à un appel d'offres, cinq entreprises ont soumis leurs diverses propositions, répondant au cahier des charges préalablement établi. L'ensemble des offres ont été minutieusement étudiées et évaluées sur la base de critères conceptuels et financiers lors d'une première analyse.

3.1 Critères conceptuels

Lors de l'analyse préliminaire des offres, un ensemble de critères conceptuels ont été pris en compte. Pour des raisons d'équité commerciale entre les prestataires, nous avons pris l'option de ne pas faire apparaitre le nom des entreprises dans les tableaux comparatifs.

- Cabine de l'ascenseur

Le premier aspect évalué concerne les caractéristiques de l'ascenseur, soit les dimensions de sa cabine et la capacité de charge qui en résulte. L'installation actuelle a une charge maximale de 240 kg, permettant le transport jusqu'à 3 personnes.

Parmi les offres remises, les offres A et B, prévoient une installation avec une charge utile de 400 kg, permettant le transport de 5 personnes au maximum. Dans les trois autres, soit C-D-E, la charge utile est de 320 kg, ce qui équivaut au transport de 4 personnes maximum. Dans les deux cas, il y a une plus-value par rapport à l'installation actuelle.

Dans le but de bénéficier d'une installation accessible à toutes et tous, y compris les personnes en situation de handicap et/ou à mobilité réduite, les ascenseurs présentant les surfaces les plus importantes sont privilégiés, en particulier offres A et B.

	A	B	C	D	E
Largeur de la cabine (m)	0.87	0.95	0.80	0.80	0.99
Surface au plancher (m^2)	1.03	1.05	0.97	0.96	0.97
Charge utile (kg)	400	400	320	320	320
Nombre de personne	5	5	4	4	4
Classement	**1**	**1**	**2**	**2**	**2**

∗ Portes palières

Le système d'ouverture a également été minutieusement analysé. L'installation de portes palières à battants a pour avantage de conserver le vide de passage actuel de 65 centimètres. Malgré cette large ouverture, l'accès à l'ascenseur n'est pas toujours aisé dans le cas de portes à battants. Une personne chargée de cabas, encombrée d'une poussette ou étant en chaise roulante, rencontrera tout de même des difficultés lors de la manipulation de la porte.

Ces difficultés sont annulées dans le cas de portes palières automatiques. Avec cette option, toutes les installations conserveraient un vide passage de 65 cm. Avec cet espace, l'accès à l'ascenseur est suffisant pour assurer le passage d'une poussette ou d'une chaise roulante.

Avec la volonté de faciliter son utilisation et d'assurer un accès à l'ensemble des usagères et usagers, l'option automatique est donc privilégiée pour les portes palières.

3.2 Critères financiers

A ces critères conceptuels, des éléments financiers ont également été pris en considération. Il s'agit en particulier des dispositions relatives à la maintenance de l'installation. Les différentes entreprises ont proposé un contrat simple établi sur 2 ans, ainsi qu'un contrat complet établi sur 20 ans.

Le classement révèle que l'offre B est la meilleure marché. L'ensemble des offres prévoient 6 visites annuelles, à l'exception de l'offre A qui n'en prévoit que 4.

	A	B	C	D	E
Contrat simple	2'581.55	1'723.20	2'554.65	2'369.40	1'881.00
Contrat complet	3'721.04	2'369.40	2'772.20	3'080.22	2'494.00
Classement	**5**	**1**	**2**	**4**	**3**

En francs par année

4 Travaux envisagés

Avec pour objectif de réaliser les travaux en adéquation avec les besoins de l'ensemble des utilisatrices et utilisateurs et dans le respect des dernières normes en vigueur, une investigation minutieuse du marché a été réalisée. A cet effet, deux variantes ont été étudiées, présentées ci-après. Pour chacune d'elles, un tableau des coûts des offres remises a été élaboré.

Une nouvelle fois, pour des raisons d'équité commerciale entre prestataires, le nom des entreprises ne sont pas mentionnés dans ce chapitre.

4.1 Variante 1

La première variante consiste à remplacer l'ascenseur par une installation similaire à l'actuelle. Le projet prévoit donc le remplacement total de l'installation avec l'aménagement d'une nouvelle cabine d'ascenseur, le changement de système de portes et une hausse de la capacité de charge.

	A	B	C	D	E
Coût de démontage		6'600.00	5'489.70	4'220.00	2'400.00
Coût ascenseur	72'300.00	49'300.00	52'552.80	56'185.00	60'803.00
Coût travaux annexes		15'110.00	6'986.10	12'860.00	10'890.00
./.Rabais	-723.00	-1'995.38	-2'211.99	-2'197.95	-3'704.66
Escompte	-715.77			-1'421.34	
Total net HT	**70'861.23**	**69'000.00**	**62'846.60**	**69'640.00**	**70'388.54**
TVA 7.7 %	5'456.31	5'313.00	4'839.19	5'362.28	5'419.92
Divers et imprévus (env. 10%)	7'100.00	6'900.00	6'300.00	7'000.00	7'000.00
Total net TTC	**83'417.54**	**81'213.00**	**73'985.79**	**82'002.28**	**82'808.46**
Classement	**5**	**2**	**1**	**3**	**4**

En francs

4.2 Variante 2

Actuellement, l'ascenseur dessert 5 étages sur 6, soit du sous-sol au 3e étage. Dans le cadre de ce projet, l'éventualité de prolonger la cage d'ascenseur jusqu'au 4e étage a été étudiée. Cette variante permettrait de desservir le dernier étage du bâtiment, qui donne accès à deux appartements et aux combles.

Cette variante est intéressante pour différents motifs. En desservant le dernier palier, un tel aménagement apporterait une plus-value au niveau du patrimoine financier et justifierait une adaptation des loyers des appartements du 4e étage.

Les diverses entreprises sollicitées ont proposé cette variante, à l'exception de l'entreprise E. Au niveau de l'ascenseur, ces travaux n'engendreraient pas de surcoût dans le cas de l'offre A, au contraire des autres offres remises.

Afin de préciser les coûts de cette intervention et d'envisager toutes les options d'aménagement, des offres complémentaires ont été sollicitées auprès d'entreprises spécialisées. La réalisation de ce rehaussement impliquerait la pose d'un échafaudage et des interventions au niveau du toit, soit une modification partielle de la toiture et de son isolation. La nature de ces travaux requiert également une mise à l'enquête. Dans le tableau ci-après, vous trouverez une synthèse des frais supplémentaires de cette variante.

	A	B	C	D
Coût additionnel / ascenseur	0.00	4'000.00	3'723.60	12'860.00
Maçonnerie	18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00
Charpenterie	5'200.00	5'200.00	5'200.00	5'200.00
Échafaudage	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
Ferblanterie	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
Mise à l'enquête	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00
Total	**45'200.00**	**49'200.00**	**48'923.60**	**58'060.00**

En francs

La mise en œuvre de cette variante engendrerait un surcoût très conséquent. Un tel chantier aurait également une incidence pour l'ensemble des occupants de l'immeuble. D'une part, la durée des travaux serait nettement prolongée. D'autre part, une adaptation du prix des loyers des différents appartements devrait être envisagée afin d'amortir les coûts d'une telle transformation dans un laps de temps raisonnable. Au vu de ces éléments, il a été renoncé à cette variante.

5. Sélection

A l'issue de cette investigation, nous arrivons à la conclusion que parmi les offres étudiées et les variantes envisagées, l'offre C, remise par l'entreprise Kone Suisse SA, se distingue par différents paramètres.

Lors de l'évaluation des critères conceptuels, il est apparu que l'ascenseur proposé par ce prestataire réunit l'ensemble des critères souhaités, soit une grande capacité de charge et la possibilité de disposer de portes palières automatiques. Avec une surface au plancher de 0.97 m^2 et une charge utile de 320 kg, cet ascenseur permettra de transporter 4 personnes au maximum.

Financièrement, l'offre de Kone Suisse SA est aussi la plus intéressante. Lors du classement des offres, cette dernière s'est révélée la moins chère, avec un coût d'installation de 73'985.79 francs TTC. Il en va de même si l'on considère les dépenses liées à cette installation sur une durée de 10 ans, soit l'addition du coût du remplacement de l'ascenseur et les frais annuels liés à un contrat de maintenance complet. Comme illustré ci-dessous, le montant total est de 95'407.77 francs.

	A	B	C	D	E
Coût total de l'ascenseur	83'417.54	81'213.00	73'985.79	82'002.28	82'808.46
Coût de maintenance sur 10 ans	37'210.35	23'694.00	27'721.98	30'802.20	24'939.98
Total	**113'527.89**	**98'007.00**	**95'407.77**	**105'804.48**	**100'748.44**
Classement	**5**	**2**	**1**	**4**	**3**

6. Conséquences financières

Le tableau ci-dessous résume les charges nouvelles résultant de l'investissement net, qui impacteront le compte de résultats sur la durée de vie des installations. La charge d'amortissement linéaire a été calculée en fonction des taux définis dans l'annexe 3 du règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des communes (RLFinEC). Le taux d'intérêt correspond au taux moyen de la dette communale selon les derniers comptes bouclés. La charge d'intérêt à imputer au compte de résultats est également linéaire, d'où l'utilisation du demi-capital investi net comme base de référence.

Compte des investissements		**No. Investissement**	**Investissement en francs**
Dépenses d'investissement	Aménagement d'un nouvel ascenseur à la maison de commune	10019501	**75'000**
Total investissement brut			**75'000**
./. Recettes d'investissements			**0**
Investissement net			**75'000**

Charges/recettes annuelles d'exploitation	**Taux**	**Charges en francs**
Amortissement de l'investissement net	3.50%	2'630
+ Intérêt sur le demi-capital investi net	1.40%	530
Total charges (+) / Recettes (-) nettes annuelles nouvelles au compte de résultats		**3'160**

7. Conséquences sur le personnel communal

L'aménagement d'un nouvel ascenseur dans la maison de commune permettra à l'ensemble des usagères et usagers, autant les locataires des appartements que le personnel communal, de bénéficier d'une installation moderne et sûre.

8. Conséquences sur l'environnement

L'installation d'un nouvel ascenseur aura une incidence sur la consommation annuelle d'énergie, soit la consommation d'énergie totale pour le moteur, l'électrification, la machinerie, les freins et l'éclairage de la cabine. Avec le modèle actuel, la consommation annuelle d'énergie est de 2020 kWh/an. Cette dernière serait réduite d'environ 60% avec l'ascenseur sélectionné.

9. Conclusion

Pour les arguments évoqués ci-dessus, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après concernant une demande de crédit d'engagement de 75'000 francs pour l'aménagement d'un nouvel ascenseur à la maison de commune sise à la rue Auguste-Bachelin 4.

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

La Tène, le 16 mai 2022 LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe : Projet d'arrêté du Conseil général concernant une demande de crédit d'engagement de 75'000 francs pour l'aménagement d'un nouvel ascenseur à la maison de commune

16 juin 2022

Arrêté du Conseil général
concernant
un crédit de 75’000 francs pour l’aménagement d’un nouvel ascenseur à la maison de commune

Le Conseil général de la commune de La Tène,

Vu le rapport du Conseil communal, du 16 mai 2022,
Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,
Vu le règlement général de commune (RGC), du 19 février 2009,
Entendu le rapport de la commission financière,
Entendu le rapport de la commission d’urbanisme,
Entendu le rapport de la commission des infrastructures,
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e

Crédit :
a) montant

Article premier
Un crédit de 75’000 francs est accordé au Conseil communal pour l’aménagement d’un nouvel ascenseur à la maison de commune.

b) amortissement

Art. 2
La dépense sera portée au compte des investissements sous le n°10019501 et amortie au taux de 3.5 %.

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
Président·e, Secrétaire,