

Préavis No 20/2022
de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'450'000.- TTC au maximum, pour le déménagement des services des travaux publics et de l'urbanisme depuis le bâtiment administratif communal sis rue de la Gare 30 à Montreux, qui sera démolie afin de permettre la construction de l'extension du collège de Montreux-Est, vers le bâtiment de l'ex-hôpital sis avenue de Belmont 25 à Montreux.

**Date et lieu proposés pour la
séance de commission :**

le mardi 23 août 2022 à 19 h. 30

à la salle A de la Villa Mounsey, Rue du Marché 8 à Montreux

Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Historique	2
3	Préambule.....	2
4	Développement	4
4.1	Occupation des locaux.....	4
4.2	Descriptif des travaux.....	4
5	Coût des travaux	6
6	Planification générale des travaux	6
7	Conséquences financières.....	7
8	Charges de fonctionnement du bâtiment.....	7
9	Effet sur le personnel communal	7
10	Développement durable	7
10.1	Social	7
10.2	Economique.....	7
10.3	Environnemental	8
11	Position de la Municipalité	8
12	Conclusions.....	9

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'450'000.- TTC au maximum, pour le déménagement des services des travaux publics et de l'urbanisme depuis le bâtiment administratif communal sis rue de la Gare 30 à Montreux, qui sera démoli, afin de permettre la construction de l'extension du collège de Montreux-Est, vers le bâtiment de l'ex-hôpital sis avenue de Belmont 25 à Montreux.

2 Historique

Lors de sa séance du 7 février 2018, le Conseil communal prenait acte de la communication municipale relative aux besoins scolaires sur la Commune de Montreux et de la manière dont la Municipalité entendait y répondre. Il s'agissait notamment de pallier la pénurie de salles de classe, de salles de sport et autres locaux scolaires au centre de Montreux.

Afin de répondre à ces besoins, le Conseil communal a accepté le Plan Partiel d'Affectation « En Vernex » (préavis No 28/2019). Le Conseil communal a ensuite décidé de faire étudier un projet d'extension scolaire (préavis No 32/2019) et il a approuvé ledit projet (préavis No 33/2021).

Précédemment, lors de sa séance du 23 juin 2021, le Conseil communal a demandé de dissocier la construction de l'extension scolaire et le déménagement des services de l'urbanisme et des travaux publics occupant le bâtiment sis rue de la Gare 30 à Montreux (préavis No 16/2021).

Dans la continuité, le présent préavis a, spécifiquement, pour objet le déménagement des services des travaux publics et de l'urbanisme depuis le bâtiment administratif communal sis rue de la Gare 30 à Montreux, qui sera démoli, afin de permettre la construction de l'extension du collège de Montreux-Est, vers le bâtiment de l'ex-hôpital sis avenue de Belmont 25 à Montreux.

3 Préambule

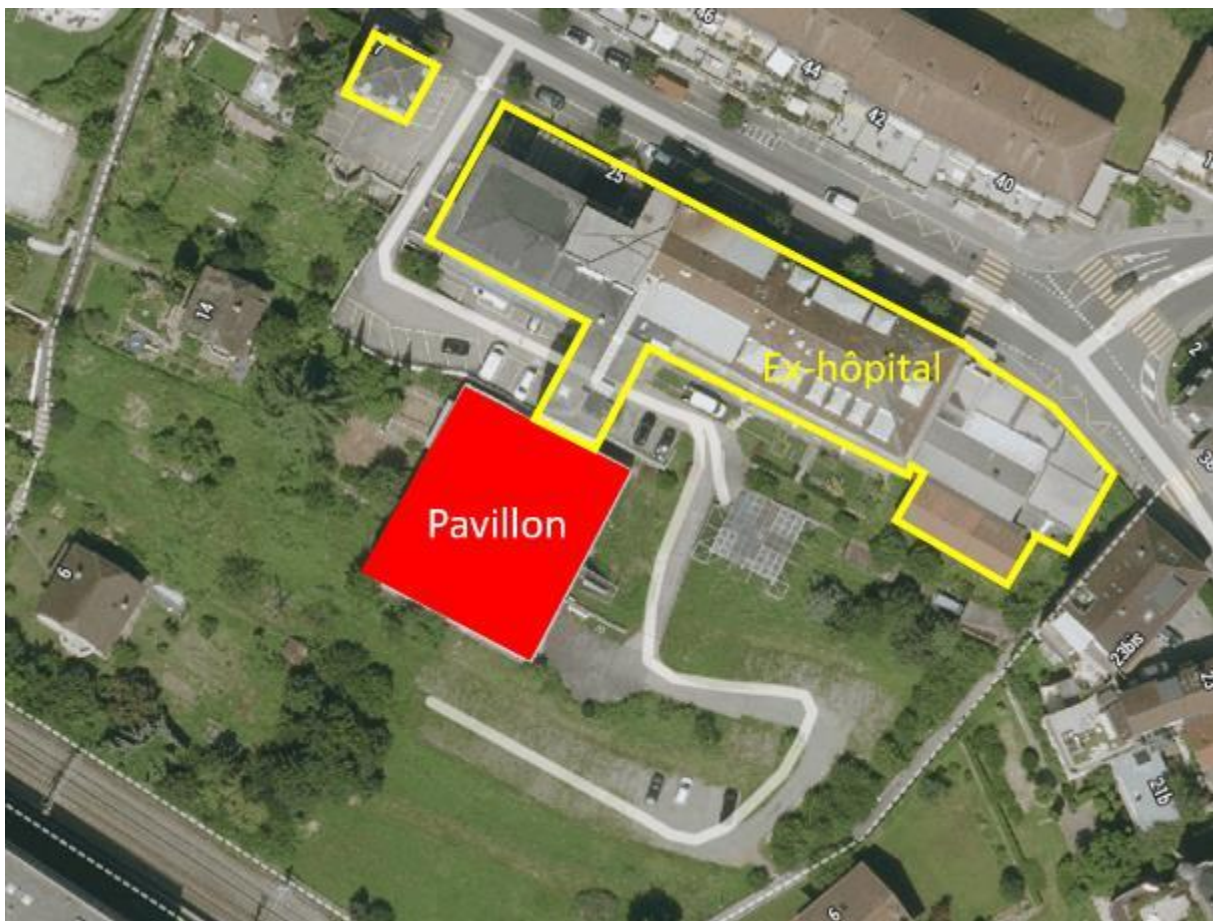
La solution d'un déménagement vers l'ancien hôpital sis à l'avenue de Belmont 25 à Montreux a finalement été privilégiée, ne serait-ce que parce que les locaux envisagés dans l'immeuble « Cité Centre » n'étaient plus disponibles et que les autres locaux administratifs à louer sur la Commune n'offraient pas des conditions comparables.

Après plusieurs visites des locaux avec une délégation municipale et les services concernés, le choix du bâtiment dit le « pavillon » a été arrêté. La surface de cette partie de l'hôpital sise au sud du site permet de répondre aux besoins des services concernés et de garder une certaine indépendance par rapport aux autres bâtiments. Actuellement, à cause de la guerre en Ukraine, une partie du bâtiment principal est utilisé par l'Établissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) pour l'accueil de réfugiés. L'autre partie sera utilisée dès 2023, pour loger les utilisateurs du Centre des Congrès et d'Expositions, pendant la période des travaux.

Ainsi, le bâtiment principal et la villa devraient être à nouveau vides dans 2-3 ans. La Municipalité envisage alors de démolir ces autres bâtiments, en vue de la construction d'un bâtiment administratif. En effet, le projet étudié, sur la parcelle dite ex-Held (à proximité de la gare de Montreux), de constructions destinées à des locaux de l'administration communale, mais aussi du logement, de halle pour le MOB et d'autres usages complémentaires (Skate Park, NED...) paraît compromis à moyen terme. La Municipalité met en avant deux raisons à cela. Tout d'abord la parcelle ex-Held est réservée et n'offre donc pas de droits à bâtir adaptés. De plus, à ce jour, le MOB n'envisage plus d'occuper les étages inférieurs, rendant le projet incomplet.

Si un tel projet de démolition et de reconstruction devait se concrétiser, il serait possible de le réaliser tout en conservant une occupation, le temps des travaux au moins, du « pavillon » pour les deux services communaux.

La Municipalité n'a cependant pas souhaité lier ce préavis au postulat de M. Cédric Blanc « pour une vision claire du développement des locaux administratifs communaux » et présentera prochainement un rapport à ce sujet, afin d'ouvrir la discussion sur un projet d'importance pour le fonctionnement de l'administration et la qualité de délivrance de ses prestations au service de la population.



Site de l'ex-hôpital comprenant le bâtiment du « pavillon » à aménager

4 Développement

4.1 Occupation des locaux

Le projet s'articule essentiellement sur la remise en état des bureaux et des chambres des patients de la partie « pavillon » de l'ancien hôpital, située au sud de la parcelle, en vue d'accueillir le service des travaux publics réparti sur l'étage du niveau 0, ainsi que le service de l'urbanisme sur l'étage du niveau -1. Les diverses pièces comprendront un ou plusieurs collaborateurs. La répartition des locaux a été prévue de façon à démolir le moins possible les parois et les revêtements existants. Une cafétéria commune sera maintenue dans l'ancienne cafétéria de l'ex-hôpital au niveau -1.

Par rapport à la situation actuelle de la rue de la Gare 30, la surface totale des locaux sera approximativement doublée. Cette différence de surface est principalement due à l'ancienne affectation, qui nécessitait des couloirs très larges pour manipuler les lits d'hôpitaux et par la configuration des chambres qui seront transformées en bureaux.

4.2 Descriptif des travaux

Façades et terrasses

Aucune intervention n'est prévue sur les façades, ni sur les terrasses, à l'exception d'éventuels changements de stores ou de réglages de fenêtres.

Revêtement de sol

Les sols en revêtement de type PVC sont uniformes. Leur faible degré d'usure permet d'en conserver la majorité. Ils seront nettoyés et laissés en l'état, à l'exception des quelques zones nécessitant des réfections.

Revêtements des murs et des plafonds

Un rafraîchissement des murs, plafonds et boiseries est prévu, pour faire oublier aux nouveaux occupants la fonction antérieure du bâtiment. Tous les faux-plafonds dans les circulations seront maintenus ou rénovés, si nécessaire avec les éclairages existants ; l'adjonction de points lumineux éventuels sera monté en applique sur ces derniers.

Plâtrerie

Quelques adaptations avec des parois supplémentaires seront nécessaires pour une distribution optimale des espaces.

Menuiserie

Des portes supplémentaires et des armoires devront compléter les espaces existants et les nouvelles parois.

Equipements sanitaires

Une partie des équipements sanitaires existants sera utilisée telle quelle et une autre partie sera refaite à neuf. La remise en fonction d'une douche existante, commune aux deux services, est également prévue.

Bureaux (anciennes chambres et salles de consultation)

Des adaptations d'importance minime sont prévues. La dépose ou l'obturation des appareils sanitaires situés dans les chambres sera effectuée, mais sans les démolir ou les démonter.

L'éclairage des places de travail sera complété par des nouvelles lampes sur pieds. L'éclairage au plafond sera également maintenu. Une nouvelle distribution pour l'informatique sera installée. Les canaux muraux métalliques contenant les prises pour les anciennes distributions de gaz médicaux seront simplifiés pour ne garder que la partie courant fort. Pour les chambres ne possédant pas ce type de canaux, une nouvelle distribution sera effectuée.

Installation électrique générale

Elle comprend notamment l'adaptation de l'installation de courant fort, l'infrastructure informatique, le démontage d'éléments existants, la mise en conformité, la gestion de l'ouverture-fermeture de la porte principale, le déplacement de climatiseurs existants et la mise hors tension des groupes non utilisés.

La fibre optique communale sera introduite et distribuée dans le bâtiment.

Protection incendie

Une révision de l'éclairage de secours, ainsi que des dispositifs d'extinctions est prévue (lance-incendie et extincteurs existants).

Mobilier

La majorité du mobilier venant de la rue de la Gare 30 sera conservée. Un nouveau mobilier sera installé dans la cafétéria commune, ainsi que pour 2 postes de réserves supplémentaires et quelques mobiliers s'adaptant à la nouvelle configuration des locaux.

Nettoyage de fin de chantier

Un nettoyage approfondi de fin de chantier sera effectué par une entreprise spécialisée.

Signalétique

La pose d'une signalétique appropriée pour indiquer les accès à la population sera nécessaire. Le pilier public sera fixé sur un mur de l'ex-l'hôpital situé le long de la route principale.

5 Coût des travaux

Démolition, maçonnerie	CHF	48'000.00
Enveloppe extérieure (stores, fenêtres)	CHF	20'000.00
Installations électriques	CHF	205'000.00
Lustreries	CHF	60'000.00
Installations de chauffage	CHF	50'000.00
Installations de ventilation	CHF	25'000.00
Installations sanitaires	CHF	70'000.00
Ascenseur, révision	CHF	6'000.00
Plâtrerie	CHF	35'000.00
Menuiserie intérieure	CHF	90'000.00
Système de verrouillage	CHF	18'000.00
Revêtements de sols	CHF	40'000.00
Revêtements de parois	CHF	18'000.00
Faux-plafonds	CHF	18'000.00
Peintures	CHF	195'000.00
Nettoyages	CHF	48'000.00
Signalétique	CHF	18'000.00
Meubles	CHF	50'000.00
Honoraires mandataires	CHF	145'000.00
Frais secondaires, taxes, consommations	CHF	20'000.00
Déménagements	CHF	56'000.00
Appareils informatiques et raccordements	CHF	15'000.00
Divers et imprévus	CHF	100'000.00
Réserve pour augmentation des coûts (inflation)	CHF	100'000.00

TOTAL

CHF 1'450'000.00

6 Planification générale des travaux

- Dépôt du préavis juin 2022
- Octroi du crédit septembre 2022
- Adjudication du mandat octobre 2022
- Appels d'offres aux entreprises novembre 2022 – janvier 2023
- Adjudication des travaux janvier – février 2023
- Exécution des travaux février – avril 2023
- Déménagements mai 2023

7 Conséquences financières

Au 30 avril 2022, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à CHF 4 millions. Le total des emprunts bancaires se montait à CHF 75 millions.

Sur la base du budget adopté cette année et des crédits d'investissement en cours de réalisation, le financement de cet investissement devrait être assuré, partiellement, par la trésorerie et pour le solde par de l'emprunt.

Ces dépenses seront comptabilisées sur un compte du bilan 9143.

Cet actif sera amorti par le débit du compte de fonctionnement 351.00.3321 sur une durée maximum de 20 ans. Cette durée n'excédera pas le temps d'utilisation des locaux.

8 Charges de fonctionnement du bâtiment

En se basant sur les charges d'exploitation et d'entretien des bâtiments administratifs, le montant annuel pour l'exploitation de ces nouveaux bureaux s'élèvera à CHF 116'000.- environ, en tenant compte des charges liées au personnel. Elles représentent un peu plus du double des charges actuelles du bâtiment de la rue de la Gare 30, soit CHF 56'000.- Cette différence s'explique par le doublement approximatif de la surface (selon explication du pt 4.1) et les charges d'abonnements d'entretien des installations techniques et de l'ascenseur. De plus, les revêtements de sol augmentent le temps de nettoyage et de nouvelles surfaces extérieures (rampe d'accès, terrasses...) devront être entretenues.

Les charges de fonctionnement induites par la réalisation de ce préavis, figureront prorata temporis au budget de l'année 2023, puis aux budgets des années 2024 et suivantes.

9 Effet sur le personnel communal

La dotation de la conciergerie du bâtiment sera de 1,00 EPT, soit 0.60 EPT de plus que le bâtiment actuel de la rue de la Gare 30.

10 Développement durable

10.1 Social

Les nouveaux bureaux permettront de répondre aux besoins des employés communaux de manière plus rationnelle et efficace que les anciens. L'accueil du public sera également amélioré, même si les lieux seront un peu moins facilement accessibles en transports publics.

10.2 Economique

Cette réalisation générera des travaux pour les entreprises locales et régionales, dans la mesure où les normes sur les marchés publics le permettent.

Par ailleurs, en renonçant à utiliser des locaux administratifs privés, la Commune de Montreux permet de fait la location de ceux-ci à de entreprises au bénéfice de l'économie globale de la Commune.

10.3 Environnemental

L'utilisation provisoire d'un bâtiment encore sain est positive. Il ne sera cependant pas possible, vu justement le caractère provisoire de cet emménagement, de mettre en conformité énergétique le bâtiment, ceci pour des questions financières évidentes.

11 Position de la Municipalité

La Municipalité avait initialement proposé un déménagement dans les locaux déjà adaptés à une utilisation administrative. Ces locaux ayant depuis été reloués et faites d'alternatives, la Municipalité constate que la marge de manœuvre était étroite. Cependant, la Municipalité constate également que les locaux envisagés sur le site de l'ancien hôpital peuvent bien répondre aux besoins des deux services concernés. Pour plusieurs collaborateurs, il s'agira même d'une amélioration évidente en regard de certains bureaux actuels. De plus, la Municipalité se plaît à constater que les lieux sont bien situés et seront plus accessibles, notamment aux personnes à mobilité réduite.

Même si, financièrement, l'intérêt n'est pas évident, il semble politiquement logique de valoriser des locaux déjà en mains de la Commune.

Enfin, cette solution ne compromet pas la réalisation d'un prochain bâtiment administratif, sur le site de l'hôpital ou ailleurs. A ce sujet, la Municipalité reviendra prochainement avec une proposition de réponse au postulat de M. Cédric Blanc, exposant sa vision pour le futur des locaux de l'administration.

12 Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

- vu le préavis No 20/2022 de la Municipalité du 20 mai 2022 au Conseil communal relatif à la demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'450'000.- TTC au maximum, pour le déménagement des services des travaux publics et de l'urbanisme depuis le bâtiment administratif communal sis rue de la Gare 30 à Montreux, qui sera démoli afin de permettre la construction de l'extension du collège de Montreux-Est, vers le bâtiment de l'ex-hôpital sis avenue de Belmont 25 à Montreux,
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre le déménagement des services des travaux publics et de l'urbanisme depuis le bâtiment administratif communal sis rue de la Gare 30 à Montreux, qui sera démoli afin de permettre la construction de l'extension du collège de Montreux-Est, vers le bâtiment de l'ex-hôpital sis avenue de Belmont 25 à Montreux ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'450'000.- TTC au maximum ;
3. de couvrir toute ou partie de cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
4. d'autoriser la Municipalité à recourir si nécessaire à l'emprunt pour le solde, à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
5. de comptabiliser cette dépense sur un compte du bilan 9143 ;
6. d'amortir, sur 20 ans, cet investissement par le compte de fonctionnement No 351.00.3321 ;
7. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cet objet.

Ainsi adopté le 20 mai 2022

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire a.i.

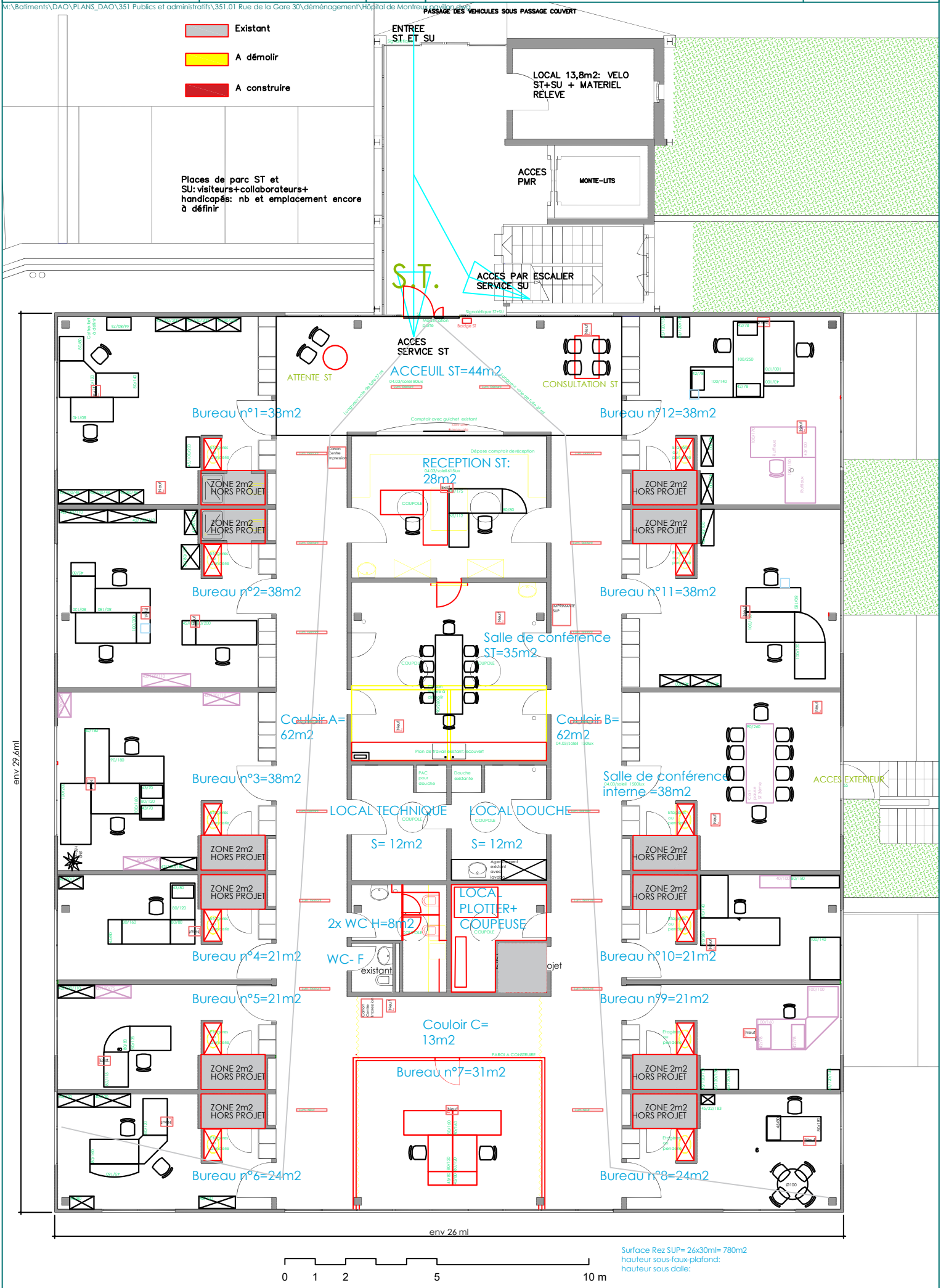
O. Gfeller

L.S.

F. Grec

Annexes : Plans des étages du « pavillon »

Délégation municipale : M. Caleb Walther, Conseiller municipal



M:\Bâtiments\DAO\PLANS_DAO\351 Publics et administratifs\351.01 Rue de la Gare 30\déménagement\Hôpital de Montreux pavillon.dwg

- Existant
- A démolir
- A construire

