

Préavis n° 630/20

Transformation et mise en conformité du sous-sol de l'Hôtel de Ville

Municipaux délégués :
M. François Payot
Mme Evelyne Perrinjaquet

Grandson, le 15 février 2021

Table des matières

1. Préambule

- 1.1. Historique du bâtiment
- 1.2. Historique des travaux
- 1.3. Enjeux du projet

2. Projet

- 2.1. Accessibilité et circulation dans les locaux
- 2.2. Améliorations fonctionnelles
- 2.3. Entretien – renforcement énergétique

3. Aspects financiers

- 3.1. Tableau de détail des coûts
- 3.2. Coûts - accessibilité et circulation dans les locaux
- 3.3. Coûts - améliorations fonctionnelles et mise en conformité
- 3.4. Coûts - entretien / renforcement énergétique

4. Financement

5. Conclusions

1. Préambule

1.1. Historique du bâtiment

L'Hôtel de Ville est un monument d'intérêt régional, qui a reçu la note 2 au recensement architectural cantonal. Il marque l'accès du bourg au sud-ouest et mériterait d'être mieux mis en valeur, afin d'offrir une entrée digne d'un des « Plus beaux Villages de Suisse ».

Le bâtiment a été édifié dès 1890 par l'architecte Paul Charton ; sa construction a marqué les esprits puisque, dans le Journal d'Yverdon de 1891, on peut lire : « *Notre gentille voisine, la petite cité grandsonnoise, va posséder un Hôtel de Ville tel qu'aucune ville de son importance ne peut se vanter d'avoir* » !

Le bâtiment s'élève sur le site de l'ancien couvent des Cordeliers et s'adosse à la tour carrée, classée en note 2 tout comme l'Hôtel de Ville et les vestiges du couvent situés de l'autre côté de la route cantonale.

1.2. Historique des travaux

En 2013, la validation du préavis municipal N° 539/13 a permis de créer de nouveaux bureaux, d'agrandir les locaux existants, de mettre en conformité le stockage des archives historiques par la construction d'une pièce dédiée et de réaliser un WC mixte au rez de chaussée.

En 2017, de nouveaux travaux ont eu lieu afin de modifier certains espaces, ainsi la surface de réception de la clientèle a été réduite afin d'optimiser l'ajout de bureaux supplémentaires dédiés à l'administration et une salle de conférence équipée d'un point d'eau a pu être réalisée. A cette occasion, les radiateurs électriques de la salle du Conseil ont également été supprimés en faveur d'un raccordement à la chaudière de l'Hôtel de Ville et la salle de Municipalité a pu être rafraîchie.

1.3. Enjeux du projet

Les fondements du présent préavis sont basés sur les deux axes suivants, soit :

- *Accessibilité et circulation dans les locaux* : de par la nécessité de pouvoir garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à tous les niveaux de l'Hôtel de Ville.
- *Améliorations fonctionnelles* : de par la nécessité de pouvoir respecter les normes sanitaires et administratives en vigueur (nombre de WC, vestiaires, zone de pause et repas, vestiaires etc.) mises à mal par l'augmentation de la fréquentation des infrastructures actuelles.

D'une manière générale, il est rapidement apparu que si de nouveaux travaux devaient être réalisés, il était impératif d'y inclure un troisième axe, soit :

- *Entretien – renforcement énergétique* : de par la nécessité de réaliser des travaux d'assainissements sur certaines installations techniques ainsi que sur une partie de l'enveloppe du bâtiment.

2. Projet

Au vu des compétences nécessaires et de la complexité des tâches à coordonner pour l'élaboration d'un tel projet, la Municipalité a décidé de se faire accompagner par un mandataire externe ayant déjà une expérience de la rénovation de bâtiments historiques. Dès lors, son choix s'est porté sur M. Michel Lardieri, du bureau d'architectes Dmarch group Sàrl, qui a conduit à satisfaction des mandants la rénovation complète de l'Hôtel de Ville de la commune d'Orbe. Une vision à long terme des travaux à conduire a donc été privilégiée.

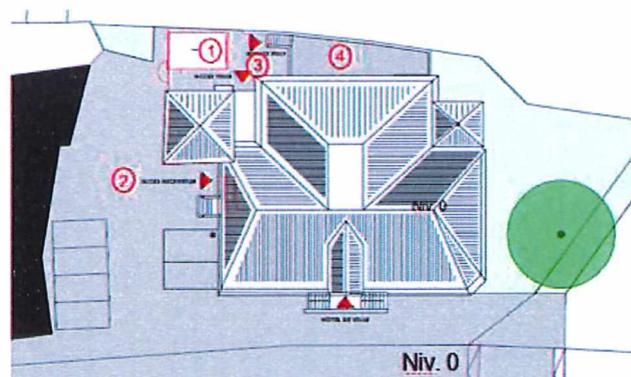
Les caractéristiques principales du mandat confié sont notamment :

- Intégration du programme et des contraintes réglementaires.
- Intégration des contraintes de la DGIP, section Monuments et Sites.
- Elaboration d'un avant-projet et faisabilité.
- Développement du projet avec variantes et illustrations.
- Pilotage des réunions du groupe de travail technique.
- Elaboration d'un dossier pour validation municipale.
- Estimation des coûts par élément.
- Elaboration du dossier d'autorisation avec les mandataires spécialisés.

Le projet intègre les abords de l'Hôtel de Ville bien qu'ils ne fassent pas, par certains aspects, l'objet du préavis. Il s'agit simplement d'illustrer de manière globale et cohérente la valorisation de l'espace urbain et ses interactions avec les travaux à conduire, notamment la réaffectation du sous-sol.

Les principales interventions sont mentionnées ci-dessous :

1. Suppression de l'ancienne construction accolée à la tour des Cordeliers et construction d'un nouveau local à vélos et technique.
2. Construction d'un ascenseur.
3. L'entrée historique de la « façade lac » est restituée comme entrée secondaire des collaborateurs ainsi que pour permettre une exploitation indépendante et future de la tour des cordeliers et des combles.
4. Une cour semi-enterrée permettant de dégager les fenêtres du sous-sol de l'Hôtel de Ville sera créée entre les voies de chemin de fer et le bâtiment principal.



A terme, le solde du potentiel de développement de l'Hôtel de Ville se situera uniquement dans la réaffectation des deux appartements faisant actuellement l'objet de baux à loyer. La rénovation du R+2 ne fait pas partie du présent préavis mais la valorisation de ces surfaces devrait être faite par étape à moyen ou long terme, au gré des besoins et des possibilités financières nécessaires pour réaliser la totalité des transformations.

D'une manière générale, la volonté de pouvoir offrir des prestations adaptées aux utilisateurs dans un contexte de préservation et de valorisation d'un bâtiment historique, constitue le fil rouge de chaque réflexion.

2.1. Accessibilité et circulation dans les locaux

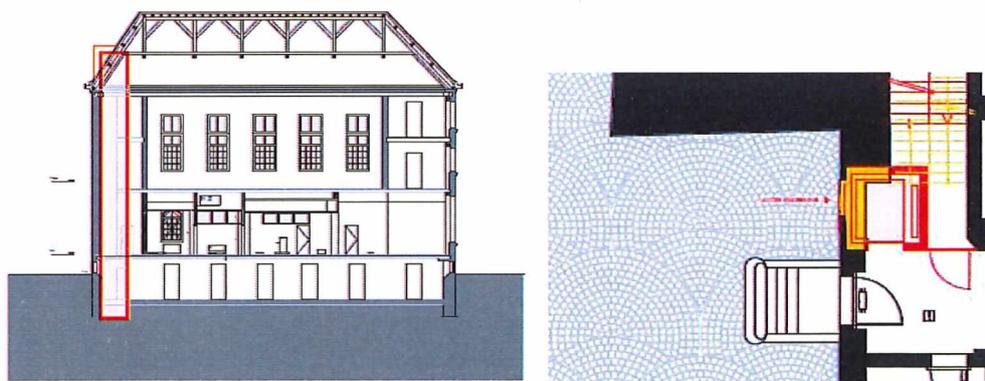
Lors de la mise à l'enquête des derniers grands travaux réalisés en 2013, l'AVACAH (Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux personnes Handicapées) avait été d'accord de retirer son opposition, pour autant que des améliorations notables soient apportées à moyenne échéance concernant l'accessibilité et la circulation des personnes à mobilité réduite dans les locaux.

2.1.1. Création d'un ascenseur

L'implantation d'un ascenseur répondant aux exigences de l'AVACAH et permettant la desserte de toutes les salles des différents niveaux du bâtiment constitue la pierre angulaire de ce chapitre.

A la suite d'une première analyse, une construction intérieure sur la façade Est s'avérerait être la solution technique la plus adéquate tout en respectant le caractère historique du bâtiment.

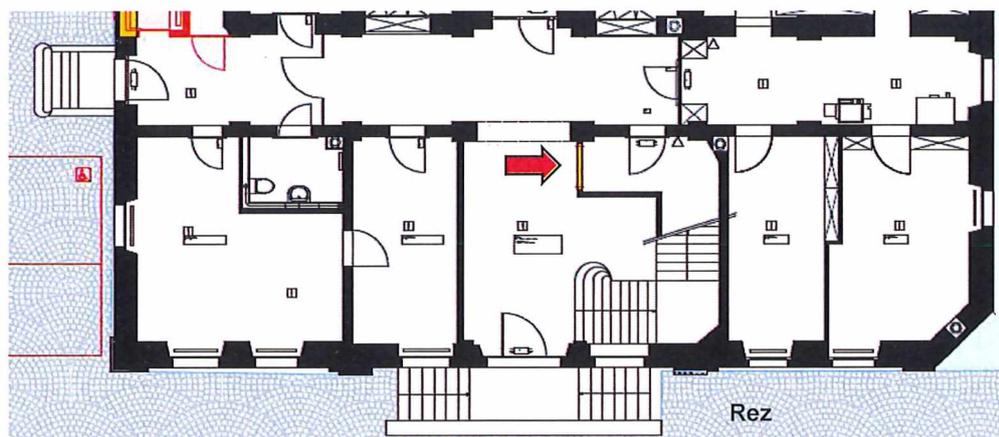
Une telle implantation nécessiterait un percement de façade, la création d'une cage d'ascenseur intérieure avec déplacement des installations techniques actuelles ainsi qu'une légère modification de la toiture pour permettre un accès aux combles.



2.1.2. Réaménagement de l'accès au sous-sol

A ce jour, l'accès au sous-sol ne peut se faire que par des escaliers de service servant également au stockage de matériel. Dans une optique de réaffectation du sous-sol présentée ultérieurement, son accessibilité devrait également être repensée.

Le prolongement de la cage d'escalier existante permettrait un accès logique au sous-sol. A cet effet, une ouverture dans le mur identifié en « orange » sur le plan ci-dessous devrait être créée.



Le cheminement d'accès devra être revalorisé et pensé de manière à pouvoir desservir d'une manière efficace et sécurisée les différentes zones.

2.1.3. Mise en conformité des installations

Les installations électriques touchées, dont notamment les tableaux électriques qui ne répondent plus aux normes actuelles, seront mises en conformité.

Les prescriptions de protection incendie AEAI seront prises en considération d'une manière générale sur l'ensemble des travaux qui seront conduits, notamment pour le compartimentage des portes EI et par la pose d'une signalétique adéquate.

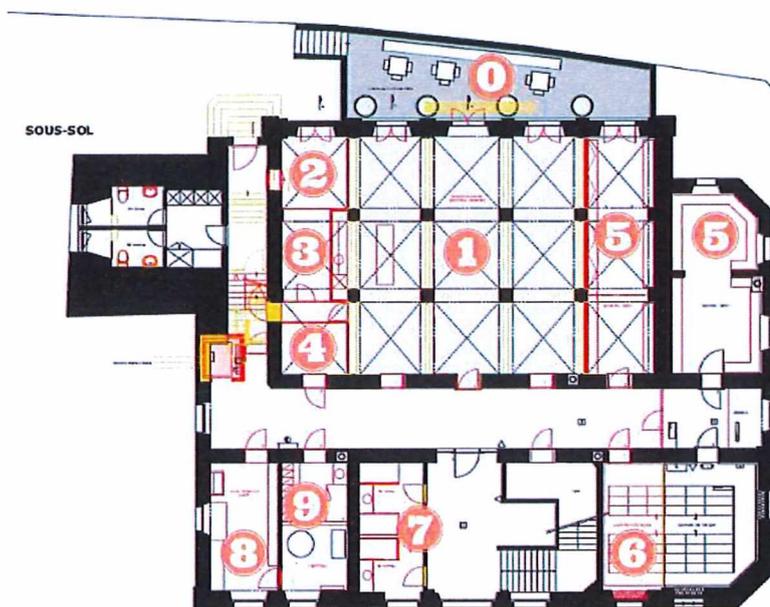
2.2. Améliorations fonctionnelles et mise en conformité

Plus que jamais, l'Hôtel de Ville est devenu le cœur du fonctionnement de l'Administration communale. La composition de celle-ci ayant connu un fort développement cette dernière décennie, passant d'environ cinq collaborateurs à une quinzaine (hors FAdEGE), une pression supplémentaire sur les infrastructures se fait maintenant fortement ressentir. Une mise à niveau de ces locaux s'avère nécessaire pour pérenniser à long terme le fonctionnement de la Commune dans le respect des normes sanitaires fixées. En effet, le bâtiment ne dispose que d'un seul WC mixte et qui plus est public, pour un passage journalier pouvant allégrement dépasser les 100 personnes. A ce jour, seul le carnotzet fait office de zone de pause et de repas pour les collaborateurs mais là aussi, le manque de lumière naturelle, le manque de ventilation et le type d'équipement rendent son exploitation peu efficiente.

2.2.1. Création d'un espace polyvalent

Le sous-sol de l'Hôtel de Ville s'avère clairement sous-exploité et constitue la zone à privilégier pour l'optimisation des surfaces existantes.

Afin de pouvoir répondre aux besoins actuels, l'avant-projet a permis d'optimiser l'espace à disposition en proposant les réaffectations suivantes :



0 : Création d'une terrasse semi-enterrée permettant le remplacement des sauts de loup par des portes fenêtres afin d'amener davantage de lumière naturelle.

1 : Décloisonnement des locaux pour créer un espace polyvalent remplaçant efficacement le carnotzet. Cet espace serait équipé d'une petite cuisine, de tables hautes et basses, ainsi que d'un écran. Ce nouvel espace aurait les vocations suivantes :

- Espace repas et pause pour le personnel
- Salle de conférence
- Espace de réception pour la Municipalité et le Conseil communal
- Espace de travail pour les différentes commissions
- Espace pouvant être mis en location externe les week-ends

2 : Espace de stockage matériel

3 : Zone de service et dépôt affecté à l'espace polyvalent n°1

4 : Espace de stockage matériel

5 : Zones dédiées à l'archivage communal intermédiaire (déjà équipées)

6 : Agrandissement du local des archives historiques

7 : Création d'un bloc sanitaire homme/femme

8 : Centralisation des infrastructures techniques (chaufferie) et aménagement d'un local de stockage dédié à la conciergerie du bâtiment

9 : Création d'un vestiaire à l'attention du personnel communal

Visuels de l'espace polyvalent n°1



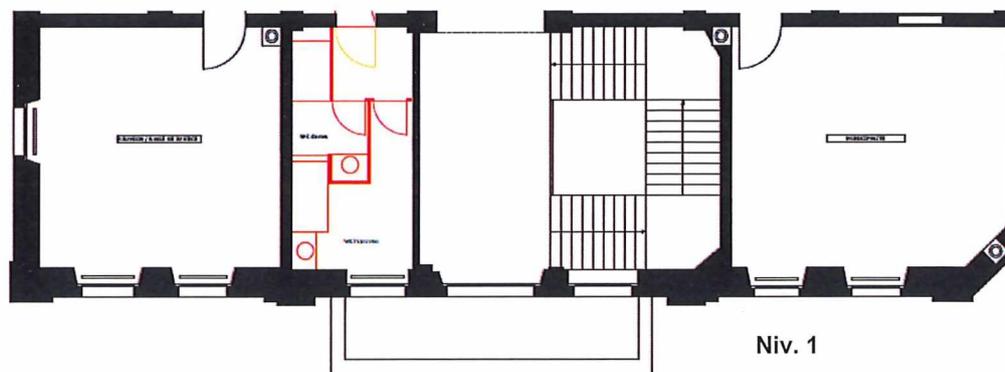
2.2.2. Création blocs sanitaires / vestiaires

Le bloc sanitaire mentionné sous chiffre 7 serait principalement destiné au personnel communal et pourrait également être exploité de manière autonome en vue d'une mise à disposition externe de l'espace polyvalent.

La création d'un vestiaire mentionné sous chiffre 9 répondrait pleinement à l'exigence de pouvoir offrir ce type de prestation au personnel communal, notamment au personnel en uniforme qui doit avoir la possibilité de se changer sur site.

Dans le cadre de la thématique « santé et sécurité au travail », un vestiaire offrirait au personnel communal qui le souhaite la possibilité d'aller pratiquer une activité sportive sur la pause de midi.

En lieu et place de l'actuelle salle des Témoins, un second bloc sanitaire homme/femme viendrait également compléter le 1^{er} étage. Les commodités proposées au personnel de la FADEGE ainsi qu'aux utilisateurs des différentes salles de conférence s'en trouveraient grandement améliorées.



Ce bloc sanitaire supplémentaire ouvrirait également un potentiel de location externe pour la salle du Conseil.

2.2.3. *Agrandissement des archives historiques*

Les archives historiques de la commune sont stockées dans un local spécifiquement dédié à cet effet. Afin d'obtenir des conditions de conservation optimales pour ces documents rares et précieux, la température de l'air ainsi que l'hygrométrie sont constamment sous contrôle.

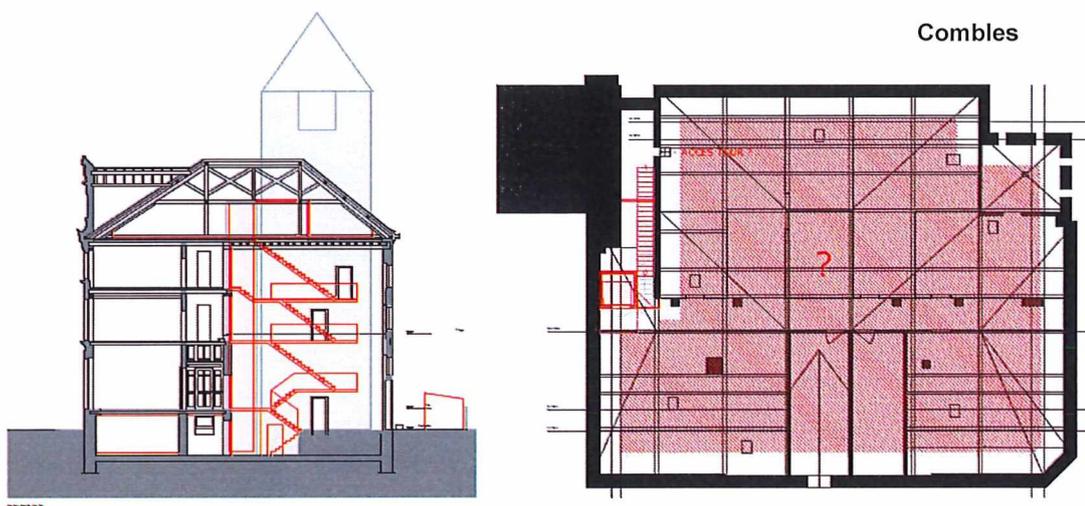
Bien qu'ayant déjà réalisé une sélection rigoureuse, ce local a atteint sa capacité maximale de stockage. Une mutualisation des installations techniques existantes serait envisageable afin de réduire les coûts d'un agrandissement au local adjacent.

Pour mémoire, il incombe à la commune de s'assurer de la préservation de son patrimoine historique. Si les conditions de conservation ne pouvaient être garanties, la commune serait contrainte de céder une partie ses documents aux archives cantonales, perdant par la même occasion la possibilité d'y accéder aisément.

2.2.4. *Réouverture porte arrière « lac » et accessibilité de la tour des Cordeliers*

Dans la perspective de pouvoir un jour valoriser le potentiel touristique de la tour des Cordeliers, il a été imaginé de rouvrir la porte arrière située du côté « lac » et de repenser l'organisation et la distribution de la cage d'escalier.

Ces modifications permettraient de créer un nouvel accès direct et indépendant à la tour des Cordeliers ainsi qu'aux combles afin de pouvoir un jour y développer une activité touristique autonome telle que réalisée à la tour ronde sur l'esplanade du château de la commune d'Orbe. Des expositions temporaires pourraient également être imaginées dans les combles qui resteraient à être aménagées.



Cette nouvelle entrée serait également utilisée pour accéder à l'espace polyvalent en dehors des heures d'ouverture du bâtiment communal.

2.3. Entretien – renforcement énergétique

Au regard des travaux projetés, il paraît opportun de pouvoir apporter en parallèle des propositions d'améliorations énergétiques et des mises à jour techniques liées au bâtiment.

Les divers réseaux, horizontaux et verticaux de distribution de fluides touchés par le projet seront assainis et mis aux normes. Il en va de même pour les divers groupes de production énergétiques, tels que les tableaux électriques divisionnaires et le nouveau groupe de distribution d'eau chaude et froide. Le renouvellement de la chaudière actuelle est également pris en considération, cette dernière atteignant bientôt la limite de révision requise par la loi cantonale.

2.3.1. Travaux d'isolation

Il est question d'un assainissement partiel de l'enveloppe. Les principaux travaux d'isolation bénéficieront au sous-sol mais auront également des répercussions positives sur la consommation d'énergie nécessaire pour chauffer les étages supérieurs. A cet effet, le plancher du sous-sol et les murs des façades des espaces chauffés seront isolés. A ce jour, il n'existe aucune isolation et les fenêtres, lorsqu'elles ne sont pas cassées, sont en très mauvais état. Les fenêtres nouvellement créées pour l'espace polyvalent participeront activement à une amélioration du bilan énergétique du bâtiment.

2.3.2. Changement des fenêtres

La majeure partie des fenêtres situées au rez ainsi qu'au 1^{er} étage seront remplacées par un modèle bois, validé par la DGIP section monuments historiques du Canton et répondra aux normes de la loi vaudoise sur l'énergie. En effet, fortement dégradées par les assauts des éléments naturels, bon nombre de fenêtres ne remplissent plus leur fonction efficacement. Ces interventions de renforcement énergétique feront l'objet d'une demande de subventions via le programme bâtiment de la Confédération. En effet, le changement des fenêtres ainsi que les travaux d'isolation des parties chauffées du sous-sol, devraient permettre à la Commune d'obtenir un "bonus pour l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment".

3. Aspects financiers

Le programme des travaux mentionné en page suivante a été développé en tenant compte d'un concept global et cohérent de modernisation des locaux de l'Hôtel de Ville mais aussi en prenant en considération les besoins intrinsèques d'entretien et de fonctionnement. Le montant de l'investissement est considérable, une priorisation ou une planification par étape pourrait être envisageable bien que difficilement réalisable en raison de l'imbrication des travaux.

La non-réalisation des escaliers desservant la tour des Cordeliers engendrerait une économie de CHF 160'000.-. De plus, si la taille de la terrasse devait être réduite de la largeur d'une travée, le poste serait allégé d'environ CHF 20'000.-. Quant à lui, le maintien des fenêtres actuelles représenterait également une économie de CHF 108'495.-.

Il convient de préciser que les coûts estimés sont à l'étape d'un avant-projet et que l'estimation faite par le bureau d'architecture est susceptible de varier de +/- 15%. A cet effet, un montant additionnel de CHF 100'000.- est ajouté pour les divers et imprévus.

Les coûts HT et le montant de la TVA sont mentionnés dans l'éventualité d'une augmentation de la TVA après 2021.

Désignation	Montant	Accessibilité locaux	Renforcement énergétiques	Améliorations fonctionnelles
Sous-sol	981'135	108'914	346'987	455'088
Étages	181'715	28'412	100'738	39'573
Ascenseur	341'700	317'270	-	-
Tour / extérieur	340'050	18'942	-	296'797
Divers et imprévus	100'000	27'600	26'100	46'300
Total HT	1'812'721	501'138	473'825	837'758
TVA 7.7%	139'579	38'588	36'485	64'507
Total du devis estimatif TTC	1'952'300	539'725	510'310	902'265

3.1. Tableau de détail des coûts

	%	SOUS-SOL			ETAGES			ASCENCEUR			TOUR / EXTERIEUR		
		Espace polyvalent	Archives	Sanitaire/ services	Salle du Conseil	Bureaux	Sanitaires	Structure façade	Toiture	Cabine	Accès	Escaliers	Divers
PMR /AEI	+15%	CHF 66 300	CHF 15 300	CHF 35 700	CHF 25 500	CHF 0	CHF 5 100	CHF 255 000	CHF 30 600	CHF 56 100	CHF 2 550	CHF 15 300	CHF 2 550
		13.0%	3.0%	7.0%	5.0%	0.0%	1.0%	50.0%	6.0%	11.0%	0.5%	3.0%	0.5%
		compartimentage portes Ei signalétique	compartimentage porte Ei	compartimentage portes Ei signalétique	compartimentage portes Ei signalétique dispositif d'accès			création de la fosse percement façade reprise en œuvre création cage ASC	modification charpente isolation revêtement Ei ferblanterie, couverture E	installation, réglage	signalétique	5 portes Ei matériaux Ei	
Renforcement énergétiques	CHF 482 200 TTC	CHF 282 087	CHF 28 932	CHF 62 686	CHF 0	CHF 101 262	CHF 7 233	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 0
		58.5%	6.0%	13.0%	-	15%	1.0%	-	-	-	-	-	-
		isol. enveloppe horizon, isol enveloppe verticale, changmt. des fenêtres	isol. enveloppe horizon, isol enveloppe verticale, changmt. des fenêtres	isol. enveloppe horizon, isol enveloppe verticale, changmt. des fenêtres	-	changmt. des fenêtres	changmt. des fenêtres	-	-	-	-	-	-
Améliorations fonctionnelles	CHF 852 400 TTC	CHF 332 436	CHF 63 930	CHF 93 764	CHF 0	CHF 0	CHF 42 620	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 68 192	CHF 161 956	CHF 89 502
		39.0%	7.5%	11.0%	-	-	5.0%	-	-	-	8.0%	19.0%	10.5%
		création d'ouverture, création "espace cours" création rangement équipement casléteria CSE intro E/ITI..	compactus Contrôle hygrométrique CVE	création nouvel esp. équip. vestiaire/douche équip. VCHIF équip. Dépôts etc. CVSE	-	-	création nouvel esp. équip. VCHIF CVSE	-	-	-	réouverture porte "lao" redéfinition des niveaux E	création nouvel escalier E	création couvert ext. Aménagement ext. E
Total s/parties de projet		CHF 680 823	CHF 108 162	CHF 192 150	CHF 25 500	CHF 101 262	CHF 54 953	CHF 255 000	CHF 30 600	CHF 56 100	CHF 70 742	CHF 177 256	CHF 92 052
Total/ partie projet		CHF 981 135			CHF 181 715			CHF 341 700			CHF 340 050		
TOTAL GENERAL		CHF 1 844 600											

3.2. Coûts - accessibilité et circulation dans les locaux

Total arrondi : CHF 510'000.00 TTC

Correspond à un 27.6% du montant total des travaux.

3.3. Coûts - améliorations fonctionnelles et mise en conformité

Total arrondi : CHF 852'400.00 TTC

Correspond à un 46.2% du montant total des travaux.

La mise aux normes des locaux, notamment au niveau des sanitaires, ouvre la possibilité de générer un revenu supplémentaire provenant des locations externes, tant au niveau de la mise à disposition de l'espace polyvalent que de celle de la salle du Conseil communal. Le déplacement des armoires techniques de la Romande Energie situées à l'arrière de l'Hôtel de Ville est compris dans l'estimation des coûts. En revanche, en l'état du projet, il est difficile de prendre en considération les éventuelles demandes spécifiques des CFF, notamment en raison d'une creuse à proximité immédiate des infrastructures ferroviaires. Un mandat d'ingénieur s'avérerait nécessaire pour entamer le dialogue avec la régie fédérale et ainsi chiffrer les coûts de cette intervention.

3.4. Coûts - entretien / renforcement énergétique

- Assainissement technique
- Assainissement de l'enveloppe

Total arrondi : CHF 482'200.00 TTC

Correspond à un 26,2% du montant total des travaux.

4. Financement

Les travaux devront être financés par un emprunt. Une éventuelle subvention pourrait être sollicitée mais cela reste à déterminer.

Le calcul des intérêts se fait sur la base d'un taux moyen de 1.5%, tout en sachant qu'actuellement nous bénéficions de taux très favorables qui seront très certainement inférieurs.

Au vu de la nature des travaux, la Municipalité propose de les amortir sur une durée de 30 ans comme le préconise l'article 17 du RCom (Règlement sur la comptabilité des communes).

Le tableau ci-dessous vous détaille les futures charges en lien avec cet investissement :

Charges financières budgets futurs	Montant	Accessibilité locaux	Renforcement énergétiques	Améliorations fonctionnelles
Amortissement : durée 30 ans	65'100	18'000	17'000	30'100
Intérêts : base 1.5 %	29'300	8'100	7'700	13'500
Total charges annuels	94'400	26'100	24'700	43'600

5. Conclusions

Malgré l'ampleur de l'investissement, la Municipalité est convaincue de la nécessité de réaliser ces travaux d'entretien, d'amélioration et de mise en conformité de l'Hôtel de Ville. Il s'agit clairement d'un investissement à long terme permettant d'une part d'entretenir ce patrimoine immobilier qui revêt une place centrale dans l'histoire de la Commune, et d'autre part, de faire évoluer la fonctionnalité des infrastructures de manière à répondre aux besoins nouveaux du fonctionnement communal.

Fondés sur ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON, sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de la Commission ad hoc et de la Commission des Finances, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e :

Article 1 : **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre les travaux de transformation et de mise en conformité du sous-sol de l'Hôtel de Ville selon le préavis 630/20;

Article 2 : **d'accorder** un crédit d'investissement de CHF 1'950'000.-, le compte No 9143.25 est ouvert au bilan à cet effet;

Article 3 : **de financer** ce montant par un emprunt de CHF 1'950'000.-, aux meilleures conditions du marché et auprès de l'établissement de son choix, après déduction d'éventuelles subventions;

Article 4 : **d'amortir** cet investissement, après déduction des éventuelles subventions, par le compte No 3523.331, sur une durée maximale de 30 ans, la première fois au budget 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic
Le Secrétaire


François Payot


Eric Beauverd

