

Rassemblement de diverses unités du service social dans un même immeuble

Préavis N° 2009 / 19

Lausanne, le 8 avril 2009

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Le service social s'est trouvé contraint, ces dernières années, d'engager du personnel et de louer de nouveaux locaux, à la fois pour faire face à la très forte croissance de la demande d'aide sociale (+ 62% entre 2000 et 2007) et pour remplir les nouvelles missions qui lui ont été confiées, dans les domaines du logement d'urgence et de l'insertion socioprofessionnelle notamment.

Le service se trouve maintenant réparti sur huit sites, sans être en mesure, pour autant, d'offrir des conditions de travail convenables à tous ses collaboratrices et collaborateurs. Il est désormais temps d'assurer une meilleure cohésion et collaboration des équipes en réunissant diverses unités dans un même immeuble. Le projet présenté par le présent préavis consiste à réduire le nombre de sites de huit à quatre, dont deux principaux, par la location et l'aménagement d'un étage dans l'immeuble Avenue de Provence 6-8. Le présent préavis prévoit aussi un crédit spécial 2009 pour couvrir les engagements.

2. Situation actuelle

Les sites du service social sont les suivants :

Adresse	Unités	Nombre de collaborateurs
Place Chauderon 4	Unité info sociale (accueil)	11
	Unités action sociale (groupes d'assistants sociaux et de collaborateurs administratifs en charge du RI)	139
	Unité logement	16
	Correspondants micro-informatique	2
Place Chauderon 5	Direction du service	6
	Unité finances et logistique	7
	Unité juridique et enquêtes	7
Place Chauderon 7	Unités prestations spécialisées *	3
	Unités du domaine toxicomanie et marginalité * <i>* gestion de prestations acquises auprès d'institutions d'intérêt public</i>	1
Rue de Genève 52	Equipe du projet pilote RI Métiers	9
	Groupe administratif et comptabilité	10
Rue de la Tour 41	Unité insertion	10
Rue J.-J. Mercier 1	Unité d'assainissement financier	8
Place de la Palud 7 ¹	Unité socioéducative de terrain	7
Perrelet ¹	Garde meubles	4
Sans bureau	Personnel remplaçant polyvalent	3
	total	243

¹ Non concerné par l'opération de regroupement présentée ici.

Malgré la location de toutes les surfaces dispersées en Ville, le service manque toujours de place (les unités logement et assainissement financier, en particulier, travaille dans des conditions difficiles).

On signalera par ailleurs que les baux à loyer des surfaces du SSL louées à des tiers arrivent à échéance en 2009 et 2010. Pour l'un des sites au moins, à savoir celui de Chauderon 5, le renouvellement du bail n'est pas certain.

3. Le projet

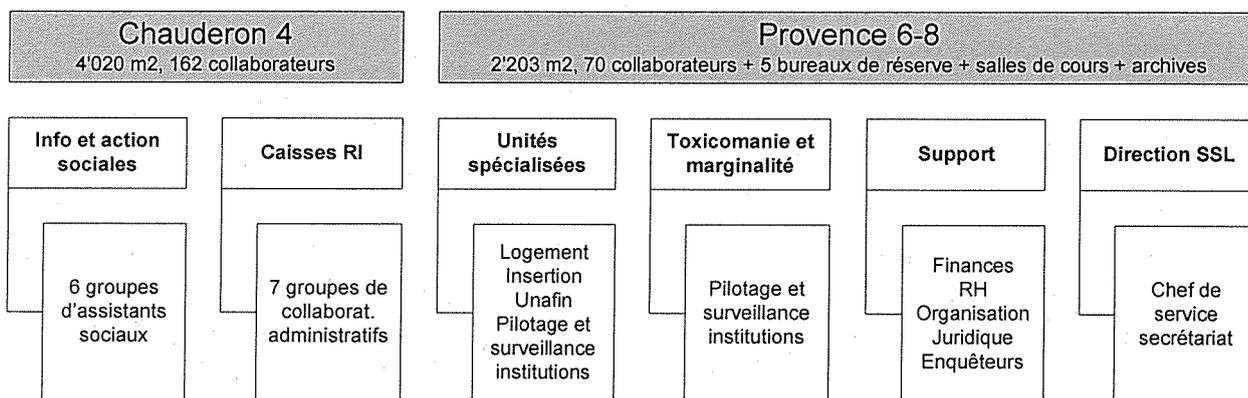
3.1. La nouvelle organisation envisagée

L'opération Provence 6-8 consiste à la fois à disposer des nouvelles surfaces dont le service a besoin et à regrouper les unités sises à Chauderon 5 et 7, Rue de Genève 52, Rue de la Tour 41 et Rue J.-J. Mercier 1. Le service serait ainsi réparti sur deux sites principaux : Place Chauderon 4 et Avenue de Provence 6-8. Ainsi les unités qui manquent manifestement de place disposeraient-elles des surfaces supplémentaires nécessaires et les remplaçants polyvalents disposeraient d'un bureau. Enfin, le service pourrait créer de nouvelles places d'apprentissage² et accueillir des stagiaires, tout en disposant de quelques bureaux de réserve pour le cas où la demande d'aide sociale repartirait à la hausse³.

Ainsi, le service du logement et des gérances ainsi que le service des assurances sociales disposeraient-ils enfin des surfaces dont ils ont absolument besoin à Chauderon 7⁴.

La nouvelle organisation spatiale serait dès lors la suivante:

- Chauderon 4: 162 collaborateurs pour une surface de 4'020 m².
- Provence 6-8: 70 collaborateurs, salles de cours⁵ pour une surface de 2'203 m².



Le Département de la santé et de l'action sociale, qui subventionne une part importante du service social – ce dernier étant un centre social régional au sens de la Loi sur l'action sociale vaudoise – a approuvé cette opération et augmenté la subvention prévue pour les loyers du SSL - CSR de Lausanne.

3.2. L'immeuble Provence 6-8

L'immeuble de Provence 6-8 comprend 3 niveaux, dont 2 en surface. Le service social louerait le niveau 1 (1^{er} étage), soit une surface totale de 2'203 m². L'immeuble est décentré, mais situé à proximité immédiate d'une station du M1. Il sera disponible en avril 2009.

² En raison du manque de place, seule une apprentie a pu être engagée par le service.

³ Le président de la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS) évoque une probable augmentation de 30% de la demande d'aide sociale dès 2010.

⁴ Le service des assurances sociales doit développer sa caisse d'allocations familiales suite à l'adoption de la nouvelle Loi fédérale sur les allocations familiales et de la nouvelle loi vaudoise d'application de la loi fédérale précitée (qui prévoit le versement d'allocations familiales aux indépendants et aux personnes sans activité lucrative). Il appartiendra cependant à la commission immobilière de déterminer l'affectation des locaux libérés.

⁵ Ateliers de recherche d'emploi, ateliers de recherche de logement notamment, séances d'information aux usagers, programme de formation interne au SSL.

Le programme d'occupation des locaux de Provence 6-8 prévoit :

- des bureaux individuels pour les intervenants sociaux menant très régulièrement des entretiens ainsi que pour les cadres (chefs-fes de service, de domaine ou d'unité) ;
- des bureaux collectifs pour les collaboratrices et collaborateurs administratifs ;
- des salles d'attentes (ce qui améliorerait la qualité de l'accueil des usagers) ;
- des salles de cours (ateliers de recherche de logement et de recherche d'emploi) et de conférence ;
- une cafeteria pour le personnel (qui actuellement n'en dispose pas) ;
- des locaux d'archive (le SSL doit conserver les dossiers d'aide sociale durant 20 ans).

Ainsi, sans tenir compte des locaux d'archive, des salles de cours dédiées aux ateliers hebdomadaires de recherche de logement et de recherche d'emploi ainsi que de la cafétéria, le ratio surface / collaborateur s'articule comme suit : $1'805 \text{ m}^2 (2'203 - 116 - 123 - 159) / 70$ collaborateurs à déménager + 5 bureaux de réserve = $24 \text{ m}^2 / \text{collaborateur}$.

L'augmentation de la surface totale louée par le service est de 632 m^2 .

3.3. Les coûts

Location annuelle

Le prix de base des surfaces du 1^{er} étage est de fr. 270.-/m², tandis que le rez-de-chaussée est à fr. 290.-/m². Avec un bail d'une durée minimum de 15 ans le prix proposé est de fr. 260.-/m² pour le 1^{er} étage.

Ci-dessous, le tableau représentant les 4 variantes de location demandées au propriétaire en y incluant deux surfaces de dépôts totalisant 216 m^2 exigées par la propriétaire, soit:

Modèles de location (loyer annuel brut)	Bail à (fr.)		Charges estimatives
	10 ans	15 ans	
Travaux d'aménagement à la charge du locataire	630'456.-	604'476.-	49'500.-
Travaux d'aménagement à la charge du bailleur	812'592.-	737'808.-	49'500.-

Ces loyers annuels comprennent la location d'une surface de $2'203 \text{ m}^2$, deux dépôts de 123 et 93 m^2 ainsi que 6 places de stationnement.

La Municipalité propose la conclusion d'un bail à 15 ans avec la prise en charge des travaux par le bailleur, soit un loyer annuel brut de **fr. 737'808.-**.

L'augmentation annuelle par rapport aux loyers actuels est de fr. 426'876.-. 55% de ce coût sera pris en charge de l'Etat (l'augmentation de la subvention est de frs 200'000.- en 2009 et devrait atteindre frs 235'000.- en 2010). Ainsi seuls les coûts relatifs à des prestations communales restent à charge de la Ville, l'Etat prenant en charge la totalité des coûts de locaux relatifs aux prestations fournies sur mandat de Département de la santé et de l'action sociale.

Récapitulatif pour les locaux affectés au SSL (loyer brut):

Location annuelle <u>future</u>	fr.	737'808.-
Location annuelle <u>actuelle</u>	fr.	310'932.-
Augmentation annuelle	fr.	426'876.-
Dont pris en charge par l'Etat	fr.	235'000.- (200'000.- en 2009)
Solde à charge de la Ville	fr.	191'876.-

Surcoût temporaire de location

Le tableau ci-après présente l'état locatif ainsi que les surcoûts de loyer maximum jusqu'à l'échéance des baux pour les objets actuellement loués par le SSL.

Unités	Site actuel	Type location	Surf. (m ²)	Echéance	Délais de résiliation	Loyer mensuel (fr.)	Nbre de mois	Total (fr.)
Logement	Pl. Chauderon 4	PAD	310	—	—	—	—	—
Direction, Groupe Ressources, RRH	Pl. Chauderon 5 (bureaux à libérer)	Loué à tiers	315	01.07.2010	30.06.2009	5'710.-	15	85'650.-
Insertion	Rue de la Tour 41 (bureaux à libérer)	Loué à tiers	166	01.10.2010	31.03.2010	3'500.-	18	63'000.-
Assainissement financier	Rue J.-J. Mercier 1 (bureaux à libérer)	Patrimoine financier	148	28.02.2010	31.08.2009	3'325.-	11	36'575.-
Pilotage des institutions subventionnées	Pl. Chauderon 7 (bureaux à libérer)	CPCL	129	01.07.2011	30.06.2010	2'516.-	27	67'932.-
Groupe administratif	Rue de Genève 52 Rez inférieur 1 ^{er} étage 2 ^{ème} étage (bureaux à libérer)	CPCL	~200	01.04.2010	30.09.2009	2'000.-	12	24'000.-
			~380	01.01.2013	30.06.2012	5'900.-	45	265'500.-
			~222	01.04.2011	30.09.2010	2'960.-	24	71'040.-
			813					
Total								613'697.-

Les baux à loyer des surfaces louées à des tiers arrivent à échéance dès 2010. Nous ne pouvons pas exclure que certaines surfaces demeurent libres et inutilisées durant plusieurs mois. Le surcoût total maximum engendré par des doubles locations serait de **fr. 613'697.-** jusqu'à l'échéance des baux.

Ces surcoûts prévisionnels sont à considérer en cas de non location, en principe, jusqu'aux échéances de chaque contrat de bail correspondant à **fr. 310'932.-** par année. La division des gérances entreprendra toutes les mesures utiles pour réduire ces coûts au maximum par le biais de relocations à des tiers.

Relocation des surfaces vacantes

Les surfaces laissées vacantes par le SSL peuvent être relouées ou occupées par l'administration communale à plus ou moins brèves échéances selon la situation géographique, le prix du loyer ainsi que les surfaces disponibles.

Une première approche nous permet d'évaluer la pertinence des surfaces à louer (interne ou externe) et les probabilités temporelles de location.

Unités	Site actuel	Type location	Surf. (m ²)	Loyer mensuel (fr.)	Prix au m ² /an (fr.)	Pertinence de la location	Probabilités temporelles de location
Direction, Groupe Ressources, RRH	Pl. Chauderon 5	Loué à tiers	315	5'710.-	218.-	Location extérieure	Moyen
Insertion	Rue de la Tour 41	Loué à tiers	166	3'500.-	253.-	Location extérieure	Rapide à moyen
Assainissement financier	Rue J.-J. Mercier 1	Patrimoine financier	148	3'325.-	270.-	Location interne	Rapide à moyen
Pilotage des institutions subventionnées	Pl. Chauderon 7	CPCL	129	2'516.-	234.-	Location interne	Rapide
Groupe administratif	Rue de Genève 52 Rez inférieur 1 ^{er} étage 2 ^{ème} étage	CPCL	~200	2'000.-	166.- (moy.)	Location interne et externe	Rapide à moyen
			~380	5'900.-			
			~222	2'960.-			
			813				

Perspectives de relocation

Les perspectives de relocation des locaux laissés vacants par le SSL peuvent être envisagées comme suit:

- Pl. Chauderon 5: objet loué à tiers, le bail sera résilié à l'échéance. La location externe sera envisagée avec une probabilité de le relouer dans les 6 à 9 mois.
- Rue de la Tour 41: objet loué à tiers, le bail sera résilié à l'échéance. La location externe sera envisagée avec une probabilité de le relouer dans les 3 à 6 mois.
- Rue J.-J. Mercier 1: objet du patrimoine financier et pourra être attribué en interne pour les besoins de l'administration communale dans les 3 à 6 mois.
- Pl. Chauderon 7: objet de la CPCL et pourra être attribué de suite en interne pour les besoins de l'administration communale.
- Rue de Genève 52: objet de la CPCL et pourra être attribué en interne comme à l'externe, le délai est encore à clarifier en fonction des travaux à envisager dans l'immeuble.

Prestations, travaux et nettoyages

L'immeuble dans son état actuel est refait à neuf rendu en open space, donc sans les aménagements intérieurs (cloisons, revêtement de sol, distribution électrique, etc.). En collaboration avec le Service Social, le Service du logement et des gérances a réalisé une étude de faisabilité d'aménagement spatial (voir annexe) de ces locaux selon le programme d'occupation remis par le service.

Les prestations à réaliser par des spécialistes sont:

- projet définitif (éventuellement collaboration avec le Service d'architecture);
- suivi des travaux;
- réalisation des déménagements.

Les travaux prévus sont :

- Installation électrique (distribution, éclairage direct et/ou indirect des locaux, appels personnes, contrôle d'accès, installations de sécurité : détection incendie, éclairage de secours);
- Installation informatique et téléphonie (par SOI);
- Cloisons préconfectionnées;
- Portes de communication;
- Revêtement des sols.

Les travaux ont été estimés à **fr. 1'429'000.-** par le bailleur et seront pris en charge par ce dernier selon l'option retenue au point "3.3 Les coûts".

Le coût **estimatif** pour les déménagements est de **fr. 90'000.-**.

Le mobilier à acquérir pour la cafétéria, les deux salles de cours, les archives ainsi que pour l'équipement de places de travail supplémentaires est estimé à **fr. 93'000.-**.

Le matériel informatique concerne le câblage universel, la liaison fibre optique et les équipements actifs estimé à **fr. 112'000.-**.

L'augmentation des surfaces nécessite aussi du personnel de nettoyage. En tenant compte des actuelles surfaces louées à des tiers qui ne seront plus nettoyées par le PAD, nous estimons le besoin en personnel comme suit: ~1'888 m² (2'203-315) avec un rendement de 240 m²/h = **1 EPT** y compris le nettoyage des vitres, mais sans les espaces communs (escaliers, ascenseurs et sanitaires) qui sont compris dans les charges. Pour l'année 2009, les nettoyages seront effectués par une entreprise externe pour un montant estimatif de **fr. 44'000.-**. Dès 2010, les nettoyages seront réalisés par du personnel interne avec l'engagement du personnel selon l'estimation ci-dessus correspondant à un salaire annuel de fr. 64'500.- y compris les cotisations sociales.

Le matériel (chariots, aspirateurs, machines, etc) et les équipements (vestiaires, etc) nécessaires sont estimés à fr. 6'000.-.

Les divers et imprévus sont estimés à environ 10% du montant total du crédit spécial 2009, soit fr. 70'000.-.

Récapitulatif des dépenses uniques en 2009:

Déménagement	fr.	90'000.-
Mobilier	fr.	93'000.-
Installation informatique et téléphonie	fr.	112'000.-
Nettoyages	fr.	44'000.-
Matériel de nettoyage	fr.	6'000.-
Divers et imprévus	fr.	<u>70'000.-</u>
Total des dépenses uniques en 2009	fr.	415'000.-

3.4. Conséquences sur le budget

Les charges d'exploitation annuelles s'articulent comme suit:

Eau, énergie et chauffage	fr.	73'500.-
Personnel de nettoyage	fr.	64'500.-
Loyer annuel	fr.	<u>737'808.-</u>
Total	fr.	875'808.-

Dont à déduire la subvention du DSAS et la relocation des locaux laissés vacants par le SSL.

3.5. Crédit spécial 2009

Les charges correspondant à l'année 2009 sont estimées à:

Eau, énergie et chauffage	fr.	49'000.-
Entretien des biens immobiliers	fr.	226'000.-
Nettoyages	fr.	44'000.-
Installation informatique	fr.	112'000.-
Divers et imprévus	fr.	70'000.-
Matériel	fr.	6'000.-
Mobilier	fr.	93'000.-
Déménagements	fr.	90'000.-
Loyer	fr.	<u>492'000.-</u>
T o t a l	fr.	956'000.-
Subvention du DSAS	fr.	<u>200'000.-</u>
Total des charges nettes	fr.	756'000.-

4. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne

Vu le préavis N° 2009/19 de la Municipalité du 8 avril 2009,

Où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

Considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

1. D'approuver le projet de regroupement des unités du Service social de Lausanne tel que décrit dans le présent préavis ;
2. D'approuver la conclusion par la Municipalité d'un bail à loyer pour entrer en jouissance de locaux supplémentaires sis à l'Avenue de Provence 6-8 pour les besoins du service social de Lausanne ;
3. D'allouer à la Municipalité un crédit spécial net de fonctionnement pour l'exercice 2009 de fr. 756'000.-, montant à porter en augmentation des rubriques suivantes:

3302.312	Eau. Energie et chauffage	fr.	49'000.-
3302.313	Matériel	fr.	6'000.-
3302.314	Entretien des biens immobiliers	fr.	226'000.-
3302.316	Loyers et redevances d'utilisation	fr.	492'000.-
3302.318	Déménagements	fr.	90'000.-
3302.490	Imputations internes	fr.	863'000.-
6300.311	Mobilier	fr.	93'000.-
6300.390	Imputations internes	fr.	863'000.-
6300.451	Subvention	fr.	200'000.-

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Daniël Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre