

Nouveaux locaux pour le service social Lausanne (SSL)

Préavis N° 2009 / 48

Lausanne, le 26 août 2009

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de louer une surface de 570 m² à la Rue du Maupas 34, à 5 minutes du site principal du service de Chauderon 4, pour un montant de 113'235 francs par an, charges comprises.

Cette location permettrait au service de disposer des surfaces supplémentaires dont il a besoin de toute urgence, sans augmenter, pour autant, le nombre de ses sites. Avantageuse, elle répond aussi aux exigences de proximité immédiate de la zone Chauderon – Flon émises par le Conseil communal.

2. Bref historique

Le SSL ne dispose pas de toutes les surfaces dont il a besoin. Considérant que le service occupe déjà 8 sites, la Municipalité l'avait autorisé à chercher un nouveau site lui permettant à la fois de rassembler ses unités éparses et de disposer de surfaces supplémentaires. Ces dernières sont devenues plus indispensables encore en raison:

- d'une réorganisation validée par les autorités cantonale et communale compétentes,
- d'une augmentation de la demande d'aide sociale et des renforts en personnel qu'elle nécessite.

Le SSL avait cherché durant près de trois ans une surface de 2'000 à 2'500 m² au centre ville. Après l'échec de quatre projets (Rue de Genève 88, Rue de Genève 7, Rue Neuve 3, Ch. des Toises 12), le projet de Provence 6-8 avait abouti et fait l'objet du rapport-préavis 2009/19, rejeté par le Conseil communal le 23 juin 2009.

Le Conseil communal a souhaité que l'ensemble des services communaux offrant des prestations au public soit localisé dans la zone Chauderon – Flon. Il a considéré qu'un trajet d'une dizaine de minutes entre le site principal de Chauderon 4 et un nouveau site de regroupement des unités éparses du SSL était trop long, tant pour les usagers que pour les collaborateurs.

Suite à la décision du Conseil, le SSL s'est donc trouvé contraint de suspendre toutes les embauches en cours, pour lesquelles il avait obtenu des subventions de l'Etat, faute de place où accueillir les nouveaux collaborateurs prévus. La réorganisation du service ainsi que les mesures tendant à faire face aux conséquences de la crise ont été provisoirement suspendues.

En parallèle, le SSL, après avoir vérifié une nouvelle fois qu'aucune surface de plus de 2000 m² n'était à louer dans la zone Chauderon – Flon a renoncé pour l'instant au rassemblement de ses unités éparses et a recherché un 9ème site, à un maximum de 5 minutes de Chauderon 4, qui lui permette de disposer le plus rapidement possible des surfaces dont il a besoin. Finalement, il a trouvé, à la Rue du Maupas 34, une surface de 570 m² qui permet un regroupement très partiel (voir ci-après) tout en répondant aux besoins immédiats.

3. Projet

Le projet soumis au Conseil communal est le suivant:

Déménagement des unités sises à Chauderon 5 à Maupas 34: les unités de *back office* suivantes, actuellement sises à Chauderon 5, sont déplacées à Maupas 34 : finances et logistique, RH, juridique, organisation et documentation, gestion des courses à mobilité réduite, santé-sécurité, direction.

Déménagement de l'unité logement, de Chauderon 4 à Chauderon 5: ce déménagement libère à Chauderon 4 les surfaces nécessaires pour déployer la nouvelle organisation prévue ; il permet également de disposer des bureaux nécessaires pour accueillir le renfort en personnel que l'augmentation des dossiers d'aide sociale rend indispensable.

Déménagement de l'unafin, de Jean-Jacques Mercier 1 à Maupas 34 : l'unafin actuellement sise à Jean-Jacques Mercier 1 rejoint le site de Maupas 34. Ainsi le nombre de sites du SSL n'augmente-t-il pas. Les conditions de travail aujourd'hui difficiles des collaborateurs de l'unafin s'améliorent.

Cette solution a été rendue possible dès lors que le bail de Chauderon 5 n'a finalement pas été résilié dans le délai du 30 juin 2009. Elle maintient toutes les unités de prestations aux habitants dans le périmètre de Chauderon. Par rapport à sa localisation actuelle, l'unafin s'en rapproche même légèrement. En outre, les usagers de cette unité ne sont pas les mêmes, pour plus de 90% d'entre eux, que ceux de Chauderon 4 - qui de toute manière ne se trouve qu'à 5 minutes à pied.



A : Chauderon 4
B : Maupas 34

Cette solution a été présentée aux personnels concernés. Elle ne suscite pas d'opposition. Et elle n'interdit pas à la Municipalité et à ses services compétents de travailler à un regroupement, à terme, des unités éparses (Chauderon 5 et 7, Tour 41, Genève 52, Maupas 34) sur un nouveau site. Mais il s'agit là d'une tâche de plus longue haleine : encore une fois, aucune surface de plus de 2'000 m² n'est disponible dans le périmètre visé¹.

¹ La seule autre surface actuellement disponible dans ce périmètre se trouve au Flon. Mais elle est à la fois très insuffisante (818 m²) et très chère (frs 360.-/m², aménagements en sus).

A relever enfin que les normes communales sont respectées en ce sens que la surface à disposition par collaborateur est de 21.9 m², petite cafeteria, salle de conférence, archives, couloirs, etc. compris.

4. Coûts

Location annuelle

Le prix de base des surfaces de Maupas 34 est de fr. 193.-/m² soit un loyer annuel net de 110'010 francs, les charges annuelles de 3'225 francs sont en sus, soit un loyer annuel brut de 113'235 francs. Afin de pouvoir préserver ces locaux, une location provisoire de 6 mois d'octobre 2009 à mars 2010 a été prévue. Une demande de crédit supplémentaire 2^{ème} série a été demandée pour les charges relatives à l'exercice 2009.

La Municipalité propose la conclusion d'un bail de 5 ans.

Surcoût temporaire de location

Objet du patrimoine financier, les locaux de Jean-Jacques Mercier 1 pourraient être attribués en interne pour les besoins de l'administration communale dans les 6 mois. Soit un surcoût temporaire de location de fr. 19'950.- pour autant que le bail soit résilié avant le 31 août 2009.

Travaux d'aménagement, prestations et nettoyages

Les locaux de Maupas 34 sont en partie aménagés par des espaces de travail individuel et nécessitent des travaux d'aménagement spécifique, dont en particulier le remplacement partiel du revêtement de sol et de cloisons. 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. Le coût de ces travaux est estimé à **fr. 180'000.-**.

Le coût estimatif pour les déménagements est de **fr. 20'000.-**.

Le matériel informatique concerne la liaison fibre optique, le câblage universel, les équipements actifs et téléphonie estimé à **fr. 61'000.-**.

Les locaux seront nettoyés par du personnel de nettoyage interne représentant 0.31 EPT, soit **fr. 20'000.-/an** y compris les charges sociales. Pour les deux derniers mois de 2009, les travaux de nettoyages seront confiés à une entreprise privée, le coût est estimé à **fr. 5'000.-**.

Le matériel (chariot, aspirateur) et l'équipement (vestiaires, etc) nécessaires sont estimés à **fr. 1'500.-**.

Dans l'hypothèse de l'acceptation du préavis, afin de permettre la libération à Chauderon 4 de la place nécessaire à l'engagement de personnel supplémentaire (ainsi qu'à la réalisation de la réorganisation du SSL), les déménagements des unités sises à Chauderon 5 et de l'unité logement auront déjà lieu en 2009. L'unafin rejoindra le site du Maupas 34 après la réalisation des travaux, soit en 2010.

Les dépenses uniques sont à prévoir pour 2009 et 2010.

Récapitulatif des dépenses uniques en 2009:

Déménagement	fr.	15'000.-
Nettoyages	fr.	5'000.-
Installation informatique et téléphonie	fr.	61'000.-
Divers et imprévus	fr.	3'000.-
Mobilier	fr.	40'000.-
Total des dépenses uniques en 2009	fr.	124'000.-

Récapitulatif des dépenses uniques en 2010:

Travaux d'aménagement	fr.	180'000.-
Déménagement	fr.	5'000.-
Mobilier (aménagement d'une réception)	fr.	20'000.-
Matériel de nettoyage	fr.	1'500.-
Divers et imprévus	<u>fr.</u>	<u>9'500.-</u>
Total des dépenses uniques en 2010	fr.	216'000.-

Conséquences sur le budget

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

Eau, énergie et chauffage	fr.	3'225.-
Personnel de nettoyage	fr.	20'000.-
Loyer annuel	<u>fr.</u>	<u>110'010.-</u>
Total	fr.	133'235.-

Dont à déduire:

• la subvention du DSAS:	fr.	40'000.-
• la relocation des locaux de Jean-Jacques Mercier :	<u>fr.</u>	<u>39'900.-</u>
Total	fr.	53'335.-

Crédit spécial 2009

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

3302.314	Entretien des biens immobiliers		fr.	69'000.-
	Installation informatique + téléphonie	fr.	61'000.-	
	Nettoyages	fr.	5'000.-	
	Divers et imprévus	fr.	3'000.-	
3302.318	Autres prestations de tiers		fr.	15'000.-
	Déménagement	fr.	15'000.-	
6300.311	Mobilier		<u>fr.</u>	<u>40'000.-</u>
	Total des charges nettes 2009		fr.	124'000.-

Les frais de mobilier comprennent l'aménagement d'une salle de conférence, d'une petite cafeteria et d'un local d'archives.

Crédit spécial 2010

Les charges correspondant à l'année 2010 sont estimées à:

3302.301	Traitement (salaire 12 mois)	fr.	15'000.-
3302.303	Cotisations aux assurances sociales	fr.	1'300.-
3302.304	Cotisations à la caisse de pension	fr.	3'700.-
3302.312	Eau, énergie et chauffage (12 mois)	fr.	3'200.-
3302.313	Marchandises	fr.	1'500.-

3302.314	Entretien des biens immobiliers		fr.	189'500.-
	Travaux d'aménagement	fr.	180'000.-	
	Divers et imprévus	fr.	9'500.-	
3302.316	Loyer (12 mois)		fr.	110'000.-
3302.318	Déménagement		fr.	5'000.-
6300.311	Mobilier		fr.	20'000.-
	T o t a l		fr.	349'200.-
6300.451	Participation du Canton aux charges (subvention du DSAS)		fr.	40'000.-
	Total des charges nettes 2010		fr.	309'200.-

Les frais de mobilier comprennent l'aménagement de la réception.

5. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne

vu le préavis N° 2009/48 de la Municipalité du 26 août 2009 ;

ouï 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 la conclusion par la Municipalité d'un bail à loyer pour entrer en jouissance de locaux supplémentaires sis à la Rue du Maupas 34 pour les besoins du service social de Lausanne ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit spécial net de fonctionnement pour l'exercice 2009 de 124'000 francs, montant à porter en augmentation des rubriques suivantes:

3302.314	Entretien des biens immobiliers	fr.	69'000.-
3302.318	Autres prestations de tiers	fr.	15'000.-
3302.490	Imputations internes	fr.	84'000.-
6300.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	fr.	40'000.-
6300.390	Imputations internes	fr.	84'000.-

3. d'allouer à la Municipalité un crédit spécial net de fonctionnement pour l'exercice 2010 de 309'200 francs, montant à porter en augmentation des rubriques suivantes:

3302.301	Traitement	fr.	15'000.-
3302.303	Cotisations aux assurances sociales	fr.	1'300.-
3302.304	Cotisations à la caisse de pension	fr.	3'700.-
3302.312	Eau, énergie et chauffage	fr.	3'200.-
3302.313	Marchandises	fr.	1'500.-
3302.314	Entretien des biens immobiliers	fr.	189'500.-
3302.316	Loyers et redevances d'utilisation	fr.	110'000.-
3302.318	Autres prestations de tiers	fr.	5'000.-
3302.490	Imputations internes	fr.	329'200.-
6300.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	fr.	20'000.-
6300.390	Imputations internes	fr.	329'200.-
6300.451	Participation du Canton aux charges	fr.	40'000.-

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Incidence sur le budget de 2009

Déficit prévu au budget de 2009		10'148'300.-
Nouveaux crédits votés	206'363'500.-	
Moins recettes	- 1'890'600.-	204'472'900.-
Nouveaux crédits demandés		339'300.-
Présent crédit	124'000.-	
Moins recettes	- .-	124'000.-
Déficit total présumé		<u>215'084'500.-</u>