

**Déménagement du service d'organisation et d'informatique (SOI)
Utilisation des locaux du SOI pour répondre aux besoins du service social ainsi que de
divers services de l'administration communale**

Préavis N° 2011 / 8

Lausanne, le 19 janvier 2011

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

La loi sur l'assurance chômage révisée entrera en vigueur le 1^{er} avril 2011. Elle entraînera une augmentation sans précédent de la demande d'aide sociale publique ; elle contraint le service social à constituer dès à présent deux nouvelles unités RI et à trouver, au plus tard pour le 1^{er} mars 2011, des locaux où les installer. Aussi le présent préavis propose-t-il au Conseil communal d'autoriser la Municipalité à louer des locaux Rue de Sévelin 46 pour y accueillir le SOI, de telle manière que les locaux actuels de ce service, sis à la place de Chauderon 9, puissent être alloués au service social, et dans une moindre mesure, à quelques autres services dont les besoins en surfaces supplémentaires sont également avérés.

2. La révision de la loi sur l'assurance-chômage et ses conséquences

Chômeurs touchés par une fin de droit au 31 mars 2011

La loi révisée entrera en vigueur en deux temps : le 1^{er} janvier 2011 pour la partie cotisations, et le 1^{er} avril 2011 pour la partie prestations. Aucune disposition transitoire n'étant prévue, les personnes ci-dessous devront s'adresser à l'aide sociale dès le 1^{er} avril 2011 :

- Les chômeurs de 30 ans et plus au bénéfice de la prolongation à 520 jours de la durée d'indemnisation accordée au canton de Vaud jusqu'au 31 mars 2011, qui auront bénéficié de 400 indemnités ou plus (à l'exception des chômeurs âgés de 55 ans et plus qui auront cotisé durant 24 mois, ces derniers pouvant toujours prétendre à 520 indemnités) ;
- Les chômeurs dont la période de cotisation était comprise entre 12 et 18 mois, qui auront bénéficié de 260 indemnités ou plus ;
- Les chômeurs libérés des conditions relatives à la période de cotisation (par exemple parce qu'ils étaient en formation ou parce qu'ils étaient malades), qui auront bénéficié de 90 indemnités ou plus ;
- Les chômeurs âgés de moins de 25 ans qui n'ont pas d'obligation d'entretien envers des enfants et qui auront bénéficié de 200 indemnités ou plus ;
- Eventuellement (question non tranchée à l'heure actuelle¹) : les chômeurs dont le gain assuré avait été obtenu dans le cadre d'un emploi d'insertion du RI (programme d'occupation).

Conséquences pour le service social

A Lausanne, il faudra accueillir, selon nos estimations, dès le mois d'avril environ 500 nouveaux requérants du RI, en sus des quelque 250 à 300 nouveaux requérants que le service social reçoit déjà, chaque mois, suite à la crise économique de 2009. En outre, les demandes des trois à six mois suivants pourraient également être sensiblement supérieures à la moyenne (de l'ordre de 400 à 500 par mois au lieu de 250 à 300). Jamais le service social n'aura été confronté à un tel choc.

¹ Le Conseil Fédéral adoptera fin mars l'Ordonnance d'application entrant en vigueur au 1^{er} avril.

Contexte

Chaque crise économique entraîne une hausse de la demande d'aide sociale durant près de deux ans, environ 20% des chômeurs en fin de droit ne retrouvant malheureusement pas d'emploi. La récession de 2003 avait entraîné une augmentation de 55% de la demande d'aide sociale entre 2003 et 2005 ; la récession de 2009 devrait entraîner une augmentation de la demande d'aide sociale de 33% durant la période 2010-2012 selon le Département de la santé et de l'action sociale².

Mesures d'anticipation prises par le service social d'entente avec les autorités cantonales

Le RI est le dernier filet de protection et que l'on ne saurait faire attendre les nouveaux requérants durant plusieurs mois. Aussi le service social met-il tout en œuvre pour éviter d'être débordé. Après concertation avec les services compétents de l'Etat, il constitue deux nouvelles unités RI³ et organise des séances d'information collectives destinées aux chômeurs en fin de droits, en collaboration avec l'ORP. Il a cependant besoin de place, ses locaux actuels étant déjà suroccupés⁴.

3. Besoins en locaux du service social Lausanne (SSL)

Le service social a besoin d'une surface administrative utile de 900 à 1000 m² pour

- accueillir les deux nouvelles unités RI évoquées plus haut (env. 550 m²) ;
- accueillir les collaborateurs-rices nécessaires à la mise en œuvre du rapport-préavis 2010/31 Politique du logement en faveur des personnes de condition modeste (env. 60 m²) ;
- disposer de la salle de cours nécessaire à la formation initiale et à la formation continue des nouveaux collaborateurs-rices – salle qui sera également utilisée pour les séances d'information des nouveaux requérants du RI (env. 60 m²)⁵ ;
- disposer de la salle nécessaire à ses ateliers de recherche de logement et d'emploi, salle actuellement louée au sous-sol de Chauderon 5 mais qui ne sera plus disponible dès le milieu de l'année 2011 (env. 30 m²) ;
- disposer de quelques bureaux de réserve pour faire face aux besoins futurs et, en 2012, accueillir une quinzaine de collaborateurs qui ne pourront plus travailler à Chauderon 4 en raison des travaux prévus dans cet immeuble.
- disposer de surface de dépôt nécessaire pour l'entreposage des archives.

Chacun souhaiterait que le service social soit rassemblé sous un seul toit. Pour y parvenir, le service aurait cependant besoin de plus de 7'000 m² au total, une telle surface ne pourrait lui être allouée sur un seul site que moyennant le lancement d'un nouveau projet de l'importance de Flon Ville. Dans l'immédiat, le service social s'efforce de louer des surfaces supplémentaires sans augmenter le nombre de ses sites.

4. Le projet

Le projet présenté par le présent préavis est le suivant :

² Selon l'exposé des motifs sur la stratégie cantonale de lutte contre la pauvreté (avril 2010). Cette hausse pourra être contenue par la création des nouveaux régimes sociaux cantonaux (PC familles et rentes-pont AVS), si celle-ci est acceptée. Le transfert du RI aux nouveaux régimes ne se fera cependant pas du jour au lendemain, mais seulement après une analyse des dossiers au cas par cas.

³ Avec l'augmentation de la demande intervenue en 2008 et 2009, les équipes RI sont devenues trop grandes et les chefs-fes d'unité - qui remplissent le rôle de préposés RI et doivent, en vertu d'une directive cantonale, valider chaque ouverture de droit – sont surchargés et exposés au risque de *burn out*. Le service souhaite par conséquent créer deux nouvelles unités et réduire la taille de toutes les unités RI actuelles, de 13 ou 14 personnes à 12 personnes au maximum.

⁴ Le service ne dispose pas des locaux de réserve. Il a transformé en bureaux ses salles de conférences et de cours, utilisé des locaux en principe non destinés à l'occupation de personnel, et même acheté du mobilier plus compact pour pouvoir en mettre davantage sur les mêmes surfaces.

⁵ Cette salle était prévue dans le cadre du projet Provence 6 et le SSL a été contraint d'y renoncer.

1. Location par la Ville de Lausanne, pour le SOI, de 2000 m² surfaces administratives, de 421 m² de dépôts ainsi que 2 places de parc pour les visiteurs et les livreurs, situés Rue de Sévelin 46. L'objet en location est déjà aménagé en locaux administratifs, particulièrement adapté et conçu pour une activité informatique, d'une surface brute de 2860 m² par étage. Actuellement, ces surfaces sont partiellement utilisées par la société Bedag.

Sur le site de Chauderon 9, le SOI dispose d'environ 2440 m², soit plus de 600 m² de locaux techniques, dépôts et plus de 1800 m² de surfaces de bureaux, salles de conférences et locaux communs.

Le SOI ne déménagera pas l'unité Atelier de numérisation, récemment aménagé à Chauderon 9, représentant une surface d'environ 300 m² ainsi que les locaux techniques et dépôts, soit environ 775m². En revanche, la salle de formation d'une surface utile d'environ 71 m² sise à Riponne 10 sera abandonnée et intégrée dans les nouveaux locaux de Sévelin 46.

Le SOI emploie environ 91 collaborateurs (76 collaborateurs fixes, 10 apprentis, des participants aux programmes d'insertion professionnelle d'ETSL et environ 3 prestataires externes), cela représente un ratio de 22 m²/personne et correspond à la norme fixée par la Municipalité de 20 à 25 m²/personne.

2. Attribution au SSL d'une partie des surfaces, environ 980 m², ainsi libérées à Chauderon 9, pour répondre aux besoins présentés sous point 3 ci-dessus :
 - a. Au 1^{er} mars, deux nouvelles unités RI, dans les locaux en l'état ;
 - b. Ultérieurement, une fois les travaux d'aménagement indispensables réalisés :
 - i. prise en compte des autres besoins (point 3 ci-dessus) ;
 - ii. déménagement à Chauderon 9 des unités du SSL actuellement sises à Jean-Jacques Mercier 1⁶.

Le SSL respectera également la norme d'occupation pour toute la partie bureaux.

3. Après inventaire des besoins les plus urgents : attribution à divers services de l'administration communale du solde des surfaces libérées au niveau supérieur, selon décisions de la Municipalité.

5. Coûts du projet

5.1. Location Sévelin 46

Le bâtiment a été construit en 1994. Il est construit sur 4 niveaux sur rez-de-chaussée et possède 2 sous-sols. Le propriétaire est PSP Real Estate AG représenté par PSP Management SA.

Surfaces administratives : le loyer net est de fr. 245.-/m²/an et l'acompte de charges de fr. 45.-/m²/an.

Surfaces de dépôt : le loyer net est de fr. 110.-/m²/an et l'acompte de charges de fr. 20.-/m²/an.

Places de parc : le loyer est de fr. 200.-/mois pour une place.

Location transitoire:

Par convention, l'objet a été loué transitoirement pour une durée de 6 mois. Les charges locatives transitoires représentent Fr. 175'500.-. Dès la conclusion du bail commercial, la convention deviendra caduque.

Location définitive :

La location définitive est envisagée pour le **1^{er} mars 2011**, le bail sera de 5 ans en 5 ans. Les charges locatives annuelles s'articulent comme suit :

• Surfaces administratives :	fr.	490'000.-
• Charges :	fr.	90'000.-
• Surfaces de dépôt :	fr.	46'500.-

⁶ Le déménagement de l'unafin de Jean-Jacques Mercier 1 à Maupas 34 a bien eu lieu comme prévu. Le SSL a été amené à conserver ses locaux de Jean-Jacques Mercier afin d'y accueillir des collaborateurs travaillant à Chauderon 7, dans des bureaux qu'il a fallu libérer pour le service des assurances sociales.

• Charges :	fr.	8'500.-
• 2 places de parc :	fr.	<u>4'800.-</u>
Charges locatives annuelles	fr.	639'800.-

5.2. Location Chauderon 9

Loyer annuel pour le SSL

Le SSL se verrait imputer un loyer annuel net de fr. 380'000.- (fr. 31'670.-/mois) pour la location du niveau inférieur et sous-sol des actuels locaux du SOI. L'essentiel de ce coût élargera dès 2012 à la subvention cantonale pour les activités menées en vertu de la Loi sur l'action sociale cantonale (soit une prise en charge de 80% environ du loyer supplémentaire ci-avant). En 2011, un solde de fonds de réserve devrait pouvoir être utilisé afin de limiter la prise en charge par la Ville.

Le SSL ne paierait plus le loyer de Chauderon 5 (salle en sous-sol) de fr. 6'960.- et ne se verrait plus imputer le loyer de Rue J.-J. Mercier 1 de fr. 40'504.-, soit fr. 47'464.-. Objet du patrimoine financier, ces derniers locaux pourront être attribués à d'autres besoins de l'administration communale dans les 3 à 6 mois.

Les autres services de l'administration communale qui disposeront de surfaces supplémentaires à Chauderon 9 se verront imputer les loyers relatifs à ces surfaces.

5.3. Autres coûts

Les travaux indispensables à Sévelin 46 et à Chauderon 9 suite à la nouvelle affectation des surfaces libérées par le SOI ne peuvent pas être chiffrés précisément dans le délai nécessaire à la conclusion du bail à loyer de Sévelin 46 et à la mise à disposition de surfaces supplémentaires pour le SSL. Il s'agit cependant de travaux de relativement faible importance qui feront l'objet d'une demande de crédit supplémentaire ultérieure au Conseil communal. Doivent notamment être réalisés

- A Sévelin 46 : pose de quelques cloisons ;
- A Chauderon 9 : pose de quelques cloisons également (bureaux des chefs-fes d'unité), transformation de locaux de dépôts en locaux d'entretien avec les usagers, installation d'une réception.

La même demande de crédit supplémentaire sollicitera également les montants nécessaires à la couverture des frais de câblage informatique ainsi que des frais de déménagement (déménagement à Sévelin 46 des unités du SOI qui n'auront pas quitté Chauderon 9 en mars 2011).

Dès la location définitive, les locaux seront nettoyés par le personnel de nettoyage engagé par le service du logement et des gérances. Les besoins en personnel de nettoyage représente **1.0 EPT** et le matériel de nettoyage **5'000 francs**.

6. Conséquences sur le budget

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

Eau, énergie et chauffage locaux	fr	90'000.-
Eau, énergie, chauffage dépôts	fr.	8'500.-
Personnel de nettoyage	fr.	65'000.-
Loyer annuel des locaux	fr.	490'000.-
Loyer annuel des dépôts	fr.	46'500.-
Places de parc	fr.	<u>4'800.-</u>
Total	fr.	704'800.-

Dont à déduire la subvention du DSAS et la relocation des locaux laissés vacants par le SSL, soit 350'000 francs en chiffres ronds.

7. Crédit spécial de fonctionnement 2011

Les charges correspondant à l'année 2011 sont estimées à:

3302.30	Traitement (salaire 10 mois)	fr.	54'500.-
3302.312	Eau, énergie et chauffage (10 mois)	fr.	82'500.-
3302.313	Marchandises (matériel de nettoyage)	fr.	5'000.-
3302.314	Entretien des biens immobiliers	fr.	41'000.-
	Entretien du bâtiment	fr.	15'000.-
	Divers et imprévus (~ 5%)	fr.	26'000.-
3302.316	Loyer (10 mois)	fr.	451'500.-
	Locaux	fr.	447'500.-
	Places de parc	fr.	4'000.-
1500.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	fr.	410'000.-
	Informatique et téléphonie	fr.	160'000.-
	Climatisation	fr.	250'000.-
1500.318	Déménagement	fr.	15'000.-
Total des charges nettes		fr.	1'059'500.-

8. 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° 2011/8 de la Municipalité du 20 janvier 2011,

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 la conclusion par la Municipalité d'un bail à loyer pour entrer en jouissance de locaux supplémentaires sis à Rue de Sévelin 46 pour les besoins du service d'organisation et d'informatique ;
2. D'approuver le projet d'installation d'unités du service social ainsi que d'autres services de l'administration communale présentant des besoins avérés voire urgents dans les locaux libérés par le SOI à Chauderon 9, selon planification approuvée par la Municipalité.
3. D'octroyer à la Municipalité un crédit spécial net de fonctionnement pour l'exercice 2011 de 1'059'500 francs, montant à porter en augmentation des rubriques suivantes (dépenses sur 10 mois) :

3302.301	Traitements	Frs.	43'500.-
3302.303	Cotisations aux assurances sociales	Frs	2'700.-
3302.304	Cotisations à la caisse de pensions	Frs	8'300.-
3302.312	Eau, énergie et chauffage	Frs	82'500.-
3302.313	Marchandises	Frs	5'000.-
3302.314	Entretien des biens immobiliers	Frs	41'000.-
3302.316	Loyers et redevances d'utilisation	Frs	451'500.-
3302.490	Imputations internes (loyer)	Frs	317'000.-

1500.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	Frs	410'000.-
1500.318	Autres prestations de tiers	Frs	15'000.-
6302.390	Imputations internes (loyer)	Frs	317'000.-

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre