

Déménagement de l'Unité santé et sécurité au travail (USST) à la rue de l'Ale 31

Préavis N° 2014/13

Lausanne, le 20 mars 2014

Madame la présidente,
Mesdames les conseillères communales, Messieurs les conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Depuis le 1^{er} janvier 2010, l'Unité santé et sécurité au travail (USST), actuellement rattachée au Secrétariat municipal, loue des locaux commerciaux à la place Pépinet 1 à Lausanne, soit 236 m² pour un loyer net annuel de CHF 74'400.-. Le bail court jusqu'au 31 mars 2015 et est à résilier avant le 31 mars 2014. Pour rappel, les locaux actuels avaient fait l'objet d'un préavis N° 2009/44.

A ce jour, l'USST compte onze collaborateurs/trices. Les locaux actuels sont devenus trop petits, rendant difficiles le bon déroulement de diverses activités (consultations, vaccinations, examens paramédicaux). De plus, l'USST est en train de recruter le/la futur-e ingénieur-e communal-e de sécurité, poste actuellement vacant, dont le bureau a depuis été affecté à l'adjointe administrative du médecin du travail. Par ailleurs, deux postes supplémentaires ont été accordés en 2013 (un-e coordinateur/trice métier ainsi qu'un-e ergonome), mais ne peuvent être engagés actuellement en raison du manque d'espace.

Les locaux actuels ne sont en outre pas entièrement adaptés aux activités de l'USST. La réception/secrétariat du médecin du travail se trouve dans la même pièce que la salle d'attente, ce qui rend le respect de la confidentialité difficile. Il y a un manque d'espaces adaptés aux diverses consultations, examens paramédicaux et actes médicaux délégués. Enfin, les locaux ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite (escaliers).

Depuis plusieurs mois, l'USST a donc mandaté le Service du logement et des gérances (SLG) pour la recherche de nouveaux locaux. Le SLG a trouvé des locaux commerciaux très intéressants situés à la rue de l'Ale 31 à Lausanne, soit 398 m² pour un loyer net annuel de CHF 111'400.-, libres au 1^{er} avril 2014. Ces locaux conviennent aux besoins, raison pour laquelle l'USST a fait part de son vif intérêt.

Il faut relever que la situation est idéale car l'USST doit être accessible facilement par les différents services tant pour les consultations médicales que pour les réunions. L'immeuble est accessible aux personnes à mobilité réduite. La réception pourra être aménagée avec une salle d'attente indépendante, permettant de respecter la confidentialité. La superficie permettra à l'USST de disposer de l'intégralité de ces collaborateurs/trices actuels, y compris le/la futur-e ingénieur-e communale de sécurité, le coordinateur métier et l'ergonome. Au surplus, il leur sera loisible d'aménager des espaces adaptés afin de réaliser les actes médicaux en lien avec les divers examens et consultations. La disposition de ces locaux permettra enfin une augmentation limitée de l'effectif dans le futur.

Ces locaux sont quasiment neufs et les travaux d'adaptation à réaliser seront particulièrement modestes pour une opération de ce type, ce qui revêt un caractère exceptionnel par rapport à tous les locaux visités jusqu'ici. La différence annuelle du loyer n'est que de CHF 37'000.-. Concernant la résiliation du bail actuel de Pépinet 1, la négociation avec un repreneur est terminée, avec reprise au 15 mai 2014. Ainsi, les charges locatives brutes devront être supportées uniquement pendant un mois et demi.

L'article 20, lettre j du règlement du Conseil communal de Lausanne (RCCL) prévoit que *« le Conseil communal délibère sur la conclusion par la Municipalité d'un bail à loyer pour entrer en jouissance de locaux supplémentaires pour les besoins de l'administration communale, lorsque la valeur dépasse 50'000 francs. Ce bail ne peut être conclu que lorsque la nouvelle dépense à engager a été expressément approuvée par le Conseil »*.

La Municipalité a cependant dans un premier temps fait le choix de renoncer à un préavis et s'est adressée à la Commission permanente des finances pour la prier de valider cette voie. Les considérations à l'appui de cette solution étaient les suivantes :

- risque important que passer par un préavis signifie manquer la date de résiliation des locaux actuels ;
- risque important que passer par un préavis signifie également et surtout manquer l'affaire, la gérance ayant déjà signifié qu'elle avait d'autres intéressés et n'acceptant de réserver les locaux que pour une très courte période ;
- doutes que l'on retrouve facilement à l'avenir une occasion aussi intéressante (surface, prix, état, cahier des charges rempli) ;
- constat que le problème posé par un préavis se posera vraisemblablement de la même manière dans le cas d'autres locaux ;
- constatation qu'avec une charge locative supplémentaire de CHF 37'000.-, l'on pouvait considérer que l'esprit de l'article 20 RCCL est respecté.

Lors de sa séance du 12 mars 2014, la Commission permanente des finances a demandé à la Municipalité de quand même passer par un préavis. Vu la situation d'extrême urgence, il a été décidé de tout mettre en œuvre pour le faire adopter par le Conseil communal dans sa prochaine séance, le 1^{er} avril 2014.

2. Aspects financiers

2.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a aucun impact sur le budget d'investissement de la Ville.

2.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

2.2.1 Charges de personnel

Ce préavis n'induit aucun impact sur les charges de personnel du budget de la Ville.

2.2.2 Charges d'exploitation

Tel que développé au chapitre 1, un nouveau loyer annuel net de CHF 111'400.- est à prévoir. Les charges locatives annuelles en sus s'élèvent à CHF 34'400.-, soit un total de CHF 145'800.-.

Ces charges seront compensées en partie par l'ancien loyer annuel net de CHF 74'400.- et les charges locatives annuelles en sus qui s'élevaient à CHF 20'800.-, soit un total de CHF 95'200.-.

2.2.3 Charges uniques

Des charges supplémentaires uniques sont à prévoir au Service d'organisation et d'informatique (SOI) pour un total de CHF 26'700.- concernant l'électricité et le raccordement à la fibre optique. Elles seront prises sur le crédit d'investissement « Récolte » 2013-2017.

Un montant de CHF 40'600.- doit également être pris en considération pour : l'installation de lavabos et de linoléum dans l'infirmerie et dans le bureau du médecin du travail ; la séparation de la salle d'attente de la réception ; l'acquisition d'un éclairage complet des locaux (acquisition de luminaires), non préexistant. Ce montant sera absorbé par le budget de fonctionnement du SLG.

Etant donné les délais de résiliation des anciens locaux très courts, un montant de CHF 9'300.- pour le loyer du 1^{er} avril au 15 mai 2014 doit être pris en charge par le SLG ; il peut être absorbé par le budget de fonctionnement ordinaire.

Enfin, un montant de CHF 7'900.- pour mandater une entreprise de déménagement est également nécessaire et sera pris sur le budget de l'USST.

Un crédit spécial de fonctionnement 2014 de CHF 38'000.- doit être prévu. Il correspond à la différence, en 2014, de loyer et de charges locatives pour la période du 1^{er} avril au 31 décembre.

2.2.4 Synthèse

Le tableau ci-après synthétise les impacts du préavis sur le budget de fonctionnement de la Ville :

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	109.4	145.8	145.8	145.8	145.8	692.6
Total charges suppl.	109.4	145.8	145.8	145.8	145.8	692.6
Diminution de charges	-71.4	-95.2	-95.2	-95.2	-95.2	-452.2
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	38.0	50.6	50.6	50.6	50.6	240.4

Le tableau ci-avant ne tient pas compte de la prise en charge de la perte de loyer des locaux à Pépinet 1, qui s'élèvera, pour la période du 1^{er} avril au 15 mai 2014, à CHF 9'300.-

3. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames les conseillères communales, Messieurs les conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/13 de la Municipalité, du 20 mars 2014 ;

ouï le rapport de la Commission permanente des finances ;

considérant que cet 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 supplémentaire sis à rue de l'Ale 31 pour les besoins de l'Unité santé et sécurité au travail ;
2. d'allouer un crédit spécial de CHF 38'000.- net francs sur les budgets de fonctionnement 2014 de la Direction du logement et de la sécurité publique et de la Direction de l'administration générale et de la culture à répartir sur les rubriques suivantes :

a. 3306.316 Loyers et redevances d'utilisation	Fr. 38'000.-
b. 3306.490 Imputations internes	Fr. - 38'000.-
c. 1109.390 Imputations internes	Fr. 38'000.-

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud