

**Centralisation sous un même toit des équipes
du Service d'organisation et d'informatique (SOI) et conclusion d'un bail à loyer
Reprise des locaux du Service d'organisation et d'informatique (SOI) pour répondre aux besoins
du Service social Lausanne (SSL)**

Préavis N° 2014/26

Lausanne, le 15 mai 2014

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit spécial de fonctionnement de CHF 697'700.- pour :

- d'une part achever le transfert du SOI à Sévelin 46 ;
- et d'autre part réaliser l'extension des surfaces dévolues au SSL à Chauderon 9, afin de répondre à l'expansion des prestations délivrées par ce service.

En 2011, la majeure partie des équipes du SOI a quitté l'immeuble administratif de Chauderon 9 en vue d'occuper des locaux sis à l'avenue de Sévelin 46, 3^{ème} étage. Les surfaces ainsi libérées à Chauderon 9 ont été allouées au SSL. Toutefois, la surface des locaux de Sévelin 46 était insuffisante pour accueillir l'équipe de l'atelier de numérisation et de photographie, ainsi que la salle de formation informatique située place de la Riponne 10. Or, de nouvelles surfaces ont été libérées récemment par leur ancien locataire à Sévelin 46.

2. Service d'organisation et d'informatique

Concrètement, la réalisation du projet décrit ci-dessus nécessite la location, par la Ville de Lausanne, de 847 m² de surfaces supplémentaires situées au 1^{er} étage de l'immeuble de l'avenue de Sévelin 46, en vue de les affecter au SOI. L'objet en question est à aménager pour convenir à deux ateliers techniques et à des activités tant administratives qu'informatiques. D'une surface totale brute de 1'239 m², ces locaux étaient utilisés par la société Manor AG.

Sur le site de Chauderon 9, le SOI dispose encore à ce jour de 705 m², dont 318 m² de surfaces de bureaux et de locaux communs et 387 m² de locaux en sous-sol (270 m² de locaux techniques et 117 m² de dépôt. Par ailleurs, la salle de formation sise à la place de la Riponne 10, de 71 m², fait également partie aujourd'hui des locaux attribués au SOI. Ce local permet d'accueillir dix élèves et deux formateurs.

En contrepartie de la location des nouvelles surfaces disponibles à Sévelin 46, le SOI libérerait donc ses locaux de Chauderon 9, exception faite des 270 m² de locaux techniques, et le local de Riponne 10.

Le personnel du SOI encore à Chauderon 9 compte six collaborateurs fixes et au moins quatre temporaires (auxiliaires, ETSL, stagiaires). Ces surfaces de bureau sont en outre largement occupées par un volumineux matériel technique ainsi que par l'atelier de photographie, ceci justifiant que ces collaborateurs/trices disposent d'une surface moyenne par personne supérieure à la norme fixée par la Municipalité (20 à 25 m² par poste de travail).

Outre l'avantage que représenterait le regroupement des équipes du SOI sous un même toit, ce déménagement permettrait à ce service de combler les lacunes de sécurité du stockage des œuvres d'art des musées lausannois en vue de les numériser, en créant une zone d'entreposage dont l'accès serait strictement limité et contrôlé, de disposer d'une vraie salle de bancs de tests destinée à l'évaluation, par les ingénieurs du SOI et les correspondants micro-informatiques (CMI), des nouveaux logiciels et matériels, de créer une salle de formation (théorie et pratique) équipée dédiée aux apprentis informaticiens et, enfin, de procéder à une extension de ses surfaces, en prévision de l'accroissement prévu de l'effectif et du matériel qui se produiront lors de la mise en œuvre du projet de gestion électronique des documents et des travaux de numérisation de masse qui seront à réaliser en permanence.

3. Service social Lausanne

Grâce aux surfaces supplémentaires qui lui ont été dévolues en 2011 (préavis N° 2011/8), le SSL a pu faire face à l'augmentation de la demande en revenu d'insertion (RI) consécutive à la quatrième révision de la loi fédérale sur l'assurance-chômage. Deux nouvelles unités RI ont été créées, ce qui a permis au service d'absorber la plus forte hausse du nombre de dossiers en une année jamais enregistrée à Lausanne (+ 16%). Depuis lors, la demande d'aide sociale a été stabilisée, notamment grâce à l'introduction des prestations complémentaires (PC) familles. Il n'en demeure pas moins qu'une progression de cette demande, moins forte que par le passé mais néanmoins régulière, est tout de même attendue pour les prochaines années, ne serait-ce qu'en raison de la croissance démographique. A terme, il sera sans doute nécessaire de créer une nouvelle unité RI.

Le service doit en outre répondre à de nouvelles demandes du Département de la santé et de l'action sociales. Il est notamment appelé à créer - dès que possible - avec le Service du travail une nouvelle unité commune pour l'insertion socioprofessionnelle de bénéficiaires du RI.

Enfin, le service est toujours à la recherche de place pour accueillir et former des apprentis.

Plutôt que d'initier la recherche d'un huitième site pour le SSL, il y a lieu de lui allouer les 318 m² de surfaces de bureaux que le SOI libère à Chauderon 9. Ces surfaces sont situées dans le prolongement direct des locaux actuels du service. Elles permettront d'accueillir immédiatement la nouvelle unité commune SSL-ST puis, progressivement, de répondre aux autres besoins.

Le SSL pourra ainsi rester dans le périmètre de Chauderon, d'une part, et utiliser la réception existante pour l'accueil des usagers des nouveaux groupes de travail, d'autre part. L'Autorité cantonale a reconnu le bien-fondé de cette démarche et admis la prise en charge du loyer relatif à cette surface.

Les travaux d'aménagement seront également financés par l'Etat.

4. Description des travaux d'aménagement

4.1 Avenue de Sévelin 46, 1^{er} étage – SOI

Les locaux dont la location est demandée sont vides, bruts de béton et totalement dépourvus de parois de séparation. Ils devront donc être aménagés pour répondre aux besoins de l'affectation projetée, notamment :

- une zone dédiée à l'atelier de numérisation comprenant un studio photos et un espace de conservation temporaire des objets, fermé, sécurisé et rafraîchi ;

- une salle de conférences ;
- un atelier de montage micro-informatique ;
- une salle de formation/théorie pour les apprentis ;
- une salle de formation (en lieu et place de la salle de Riponne 10) ;
- un groupe sanitaire.

Le projet d'aménagement préparé par le Service du logement et des gérances (SLG) a été validé par la régie immobilière PSP Management SA.

4.2 Place Chauderon 9 – SSL

Les locaux existants au rez-de-chaussée, situés à l'est du bâtiment, ont été aménagés initialement pour répondre à l'activité spécifique de l'atelier de numérisation du SOI. Ils doivent être adaptés aux activités administratives du SSL et être aménagés comme suit : deux bureaux fermés pour les chefs d'unités, deux grands *open space* pour les collaborateurs-trices et cinq salles dédiées aux entretiens avec les usagers.

Les travaux nécessaires impliquent la pose de parois et de portes ainsi que la redéfinition de l'éclairage et de l'installation informatique.

5. Aspects financiers

5.1 Location

Surfaces supplémentaires à l'avenue de Sévelin 46, 1^{er} étage :

Ce bâtiment administratif, construit en 1994, dispose de quatre niveaux sur rez-de-chaussée et possède deux sous-sols. Le propriétaire est PSP Real Estate AG, représenté par PSP Management SA.

Le loyer net annuel est de CHF 155.- / m² et l'acompte de charges s'élève à CHF 26.- / m² / an.

La location est envisagée à partir du 1^{er} octobre 2014, par contrat de bail renouvelable de cinq ans en cinq ans. Les charges locatives annuelles s'articulent comme suit :

• Surfaces à louer de 847 m ² :	CHF 131'300.-
• Charges d'exploitation ¹ :	CHF 22'000.-
Total des charges locatives annuelles :	CHF 153'300.-

En lieu et place d'une participation de sa part aux travaux de mise aux normes « bureaux » de ces locaux, le bailleur consent la gratuité des loyers pendant cinq mois, à compter de l'entrée en force du bail, soit dès le 1^{er} octobre 2014.

Place Chauderon 9 :

Le bâtiment, propriété de la CPCL, est entièrement dévolu à l'administration communale. Les locaux actuellement occupés par l'atelier de numérisation du SOI sont composés de 318 m² de surfaces de bureau au rez-de-chaussée (niveau rue de Genève) et de 117 m² de surfaces de dépôt au 1^{er} sous-sol.

Cette location est régie par un seul bail pour tout l'immeuble. Le loyer est refacturé aux services de l'administration communale qui l'occupent, au prorata des surfaces utilisées.

Le SSL souhaite reprendre uniquement les surfaces de bureau (318 m² à CHF 328.- / m²), ceci en complément au préavis N° 2011/8². Les 117 m² de surfaces de dépôts libérés par le SOI seront

¹ Charges d'exploitation : chauffage, eau chaude, eau, électricité, taxe déchets.

² Préavis N° 2011/8 du 19.01.2011 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.

attribués par le SLG à un ou à des services à déterminer, dont la demande pour cette catégorie de local ne peut être satisfaite actuellement.

Les charges locatives annuelles de ces locaux sont les suivantes :

- Surfaces administratives (318 m²): CHF 104'300.- soit CHF 328.- / m² / an
- Charges locatives d'exploitation¹ : CHF 31'000.-
- Total des charges locatives annuelles : **CHF 135'300.-** (montant arrondi)

Au montant ci-dessus doivent être ajoutées les prestations de nettoyage et de conciergerie effectuées par l'équipe de nettoyage du SLG, pour un coût estimatif de CHF 38'600.-.

- Surfaces de dépôts (117 m²) : CHF 15'400.- soit CHF 132.- / m² / an
- Charges d'exploitation : CHF 0.-
- Total des charges locatives annuelles : **CHF 15'400.-** (montant arrondi)

Le SOI conserve les 270 m² résiduels de locaux techniques pour son propre usage et continue conséquemment à en supporter la charge (CHF 132.- / m² / an, soit CHF 35'640.- par an).

Place de la Riponne 10 :

Le bâtiment, colloqué en patrimoine financier, est très partiellement occupé par l'administration communale. Les locaux utilisés comme salle de formation du SOI, d'une surface de 71 m², seraient remis en location. Le bail en cours est arrivé à échéance le 31 décembre 2013, il est renouvelé pour cinq ans sauf avis de résiliation donné au moins six mois à l'avance. Cette clause ne pouvant plus être respectée, il incombe au SLG de trouver un repreneur pour lui éviter de devoir assumer la charge inutile du loyer de locaux inoccupés. Toutefois, un service de l'administration communale s'intéresse d'ores et déjà à une reprise de ces locaux courant 2014. Nous partons du principe qu'il n'y aura pas de vacance sur cet objet.

- Surfaces administratives : CHF 20'200.- soit CHF 285.- / m² / an
- Charges d'exploitation : CHF 1'300.-
- Charges locatives annuelles : **CHF 21'500.-**

5.2 Charges locatives

Le comparatif des charges actuelles et futures du SOI sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Seule la charge locative des locaux concernés par le présent préavis est prise en ligne de compte.

	Actuelles (12 mois)			Futures (12 mois)			Différence
	Chauderon 9	Riponne 10	Total	Chauderon 9	Sévelin 46	Total	
Loyer net annuel	155'400.-	20'200.-	175'600.-	35'600.-	131'300.-	166'900.-	- 8'700.-
Charges locatives	31'000.-	1'300.-	32'300.-	0.-	22'000.-	22'000.-	- 10'300.-
Nettoyages et conciergerie	38'600.-	3'600.-	42'200.-	0.-	37'300.-	37'300.-	-4'900.-
Total	225'000.-	25'100.-	250'100.-	35'600.-	190'600.-	226'200.-	- 23'900.-

En comparaison avec l'état locatif actuel du SOI, cette opération représenterait donc une économie annuelle sur les loyers et les charges d'exploitation de CHF 23'900.-.

¹ Charges locatives d'exploitation : chauffage, eau chaude, eau, électricité, taxe déchets.

Les coûts de cette nouvelle location à Sévelin 46 représentent, pour le SLG, une charge supplémentaire annuelle de CHF 131'300.- au titre de loyer et de CHF 22'000.- de charges locatives.

Les charges locatives supplémentaires pour le SSL seraient les suivantes :

	Futures (annuelles) Chauderon 9
Loyer net annuel	104'300.-
Charges locatives	31'000.-
Nettoyages et conciergerie	38'600.-
Total	173'900.-

L'occupation par le SSL des locaux actuellement attribués au SOI constitue un transfert de charges du SOI au SSL et non une augmentation globale des dépenses de la Ville. De plus, ce surcroît de charge du SSL sera entièrement compensé par le versement d'une subvention cantonale.

Le projet de location du 1^{er} étage de Sévelin 46 pour le compte du SOI et la reprise des locaux de Chauderon 9 par le SSL est donc économiquement viable.

5.3 Travaux d'aménagement

Ci-après, le récapitulatif des dépenses uniques en 2014 :

Avenue du Sévelin 46 - SOI :

Déménagement :	CHF	14'000.-
Travaux d'aménagement :	CHF	170'000.-
Installations techniques spécifiques :	CHF	130'000.-
Installations : électricité, informatique et téléphonie :	CHF	55'700.-
Recalibrage des plotters de l'atelier de numérisation :	CHF	3'000.-
Honoraires spécialistes :	CHF	20'000.-
Divers et imprévus :	CHF	28'500.-
Sous-total TTC :	CHF	421'200.-

Montant partiellement financé par la gratuité de loyer accordée par le bailleur, soit CHF 54'700.-.

Place Chauderon 9 - SSL :

Travaux d'aménagement :	CHF	170'000.-
Mobilier :	CHF	88'000.-
Divers et imprévus :	CHF	13'000.-
Total TTC :	CHF	271'000.-

Cependant, il est prévu de financer les CHF 271'000.- à la charge du SSL par le fonds de réserve de ce service, lequel est alimenté par la subvention cantonale.

Le total des dépenses uniques s'élève ainsi à CHF 692'200.-.

5.4 Matériel informatique pour le SSL

Il est prévu de financer les 21 postes de travail et les imprimantes des cinq salles d'entretiens par le mécanisme habituel de financement des équipements informatiques du SSL, lequel est subventionné par le Canton.

5.5 Exploitation et nettoyages (SLG)

Il est prévu que les surfaces supplémentaires du SOI, au 1^{er} étage de Sévelin 46, soient, selon l'usage, entretenues par le personnel de nettoyage géré par le SLG. Le besoin en personnel de nettoyage est établi à deux heures quotidiennes de travail soit 0.25 ept, lequel sera prélevé sur l'effectif existant. Dès lors, il n'y a pas d'augmentation de charge en personnel à prévoir.

Il convient enfin de prévoir un supplément de charges annuel de CHF 21'0000- en vue de pouvoir couvrir les autres frais de maintenance et de climatisation des nouveaux locaux de Sévelin 46, dès 2015.

5.6 Crédit spécial de fonctionnement 2014

5.6.1. Dépenses

Il ressort de ce qui précède qu'un crédit spécial de fonctionnement sur l'exercice 2014 est nécessaire. Celui-ci se répartit comme suit :

1500.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations :	CHF	55'700.-
	Informatique et téléphonie :	CHF	55'700.-
1500.314	Entretiens des biens immobiliers :	CHF	328'500.-
	Travaux d'aménagement :	CHF	170'000.-
	Installations techniques spécifiques :	CHF	130'000.-
	Divers et imprévus :	CHF	28'500.-
1500.318	Autres prestations de tiers :	CHF	37'000.-
	Déménagement :	CHF	14'000.-
	Recalibrage des plotters :	CHF	3'000.-
	Honoraires spécialistes :	CHF	20'000.-
3306.312	Eau, énergie et chauffage (<u>trois mois</u>) :	CHF	22'000.- /an
		CHF	5'500.-
5112.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF	88'000.-
	Mobilier	CHF	88'000.-
5112.314	Entretien des biens immobiliers	CHF	183'000.-
	Travaux d'aménagement :	CHF	170'000.-
	Divers et imprévus	CHF	13'000.-
Total brut des charges :			CHF 697'700.-

5.6.2. Diminution de charges

3306.316	Loyers et redevances d'utilisation (gratuité loyer 3 mois)	CHF	- 32'800.-
----------	--	-----	------------

5.6.3. Recettes

5112.451	Participation du Canton aux charges	CHF	314'500.-
Total des recettes :			CHF 314'500.-

Du fait des recettes, le total net des charges supplémentaires pour 2014 est de CHF 350'400.-.

5.7 Incidence sur le budget de fonctionnement

	2014	2015	2016	2017	Total
Personnel suppl. (en ept)	0	0	0	0	0
(en milliers CHF)					
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges ponctuelles, déménagement du SOI	421.2	0.0	0.0	0.0	421.2
Charges d'exploitation du SOI	5.5	21.0	21.0	21.0	68.5
Charges ponctuelles, déménagement du SSL	271.0	0.0	0.0	0.0	271.0
Charges d'exploitation du SSL	0.0	173.9	173.9	173.9	521.7
Total charges suppl.	697.7	194.9	194.9	194.9	1'282.4
Réductions de charges loyer (3 mois en 2014 et 2 mois en 2015)	-32.8	-21.9	0.0	0.0	-54.7
Réduction de charges SOI	0.0	-23.9	-23.9	-23.9	-71.7
Revenus SSL	-314.5	-173.9	-173.9	-173.9	-836.2
Total net	350.4	-24.8	-2.9	-2.9	319.8

Les loyers et les charges d'exploitation assumées par le SLG sont refacturés aux services par le biais des imputations internes (rubriques 390 et 490), lesquelles ne font pas l'objet d'une demande de crédit spécifique.

6. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/26 de la Municipalité du 15 mai 2014

où le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;

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 destiné à entrer en jouissance de locaux supplémentaires sis rue de Sévelin 46 à compter du 1^{er} octobre 2014, en vue de répondre aux besoins du Service d'organisation et d'informatique ;
2. d'approuver le projet d'installation d'unités du Service social Lausanne présentant des besoins avérés, voire urgents, dans les locaux de bureau libérés par le Service d'organisation et d'informatique à Chauderon 9, selon planification approuvée par la Municipalité ;
3. d'octroyer à la Municipalité un crédit spécial de fonctionnement pour l'exercice 2014 de CHF 697'700.-, montant à porter en augmentation des rubriques suivantes :

1500.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF	55'700.-
1500.314	Entretiens des biens immobiliers :	CHF	328'500.-
1500.318	Autres prestations de tiers	CHF	37'000.-

3306.312	Eau, énergie et chauffage (<u>trois mois</u>)	CHF	5'500.-
5112.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF	88'000.-
5112.314	Entretien des biens immobiliers	CHF	183'000.-

4. d'approuver le financement partiel des dépenses indiquées au § 3. des présentes conclusions par les augmentations de revenus et diminutions de charges suivantes, portées à l'exercice 2014 :

5112.451	Participation du Canton aux charges	CHF	314'500.-
3306.316	Loyers et redevances d'utilisation	CHF	32'800.-

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin