

Rapport de la commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 17 relatif à une demande de crédit pour l'aménagement de locaux consécutif à la réorganisation des services de l'Administration communale pour la législature 2016-2021.

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Commission était composée de :

- **Pierre-Alain BRINGOLF** – GDG – 1er membre et rapporteur
- **Anik FREULER** - GDG
- **Jean-Marc JAQUIER** – PLR
- **Caroline FELIX** – PS-Les Verts-POP
- **Anna PALLOTTA-LADISA** - UDC

Elle s'est réunie le Mardi 28 mars à 18h30 au bâtiment communal, buvette de la Grande salle. La Commission remercie de leur présence Monsieur le Syndic Gérald Cretegny, Monsieur le Municipal Thierry Genoud ainsi que Monsieur Eric Ducret, Chef de service Bâtiments & Urbanisme à la commune de Gland. Tous trois ont répondu ouvertement et avec précision aux questions ainsi qu'aux compléments d'informations tels que résumés ci-dessous. La commission a également reçu les documents complémentaires suivants :

- Doc. 1 : Détails de la réaffectation du Bâtiment Grand-Rue
- Doc. 2 : Plans en format A3 des nouvelles affectations projetées figurant dans le préavis
- Doc. 3 : Devis matériel informatique – Bureaux Borgeaud
- Doc. 4 : Projet d'ameublement et conception d'espace de « Bureau 111 S.A. » – Bureaux Borgeaud
- Doc. 5 : Devis de « Bureau 111 S.A. » – Bureaux Borgeaud
- Doc. 6 : Devis de Michel Micheloud Télécom – Bureaux Borgeaud
- Doc. 7 : Liste des effectifs et surfaces au 7 avril 2017 (cf. annexe)

1. Informations et questions

Les réponses de la Municipalité aux questions de la commission sont indiquées en italique.

En introduction aux questions de la commission, Monsieur Cretegny procède d'abord à un historique de l'évolution des bâtiments communaux à ce jour et présente la vision de la Municipalité concernant les réaménagements et l'occupation des locaux administratifs de la commune pour les cinq prochaines années.

Outre les informations déjà mentionnées dans le préambule du préavis N° 17, Gérald Cretegny ajoute que depuis les années 1960, alors que l'administration n'occupait que les étages supérieurs du bâtiment Grand-Rue, elle a dû constamment s'adapter à l'augmentation de la population glandoise et de ses besoins. Pendant presque trente ans et ce jusqu'aux années 90, le

taux moyen de croissance annuelle de la population s'est porté à 12%-13% pour ensuite et à ce jour, se stabiliser autour de 2.5% / an. Ce taux reste d'ailleurs fort dynamique en comparaison de la moyenne cantonale qui est de 1.7%-1.8% par année. L'administration a progressivement adapté ses prestations au style de vie plus urbain de la population, en créant de nouveaux services plus spécialisés correspondant aux besoins d'une ville. Lors de cette mutation, une des préoccupations principales de l'administration a été d'améliorer l'accessibilité aux services spécifiquement dédiés à la population (Contrôle des habitants, Service à la population, Administration générale..) par une occupation progressive aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment communal, tout en aménageant les parties supérieures au niveau des galetas pour les autres services internes.

Lors des législatures précédentes, la Municipalité avait présenté une proposition de construction d'un nouveau bâtiment administratif en extension du bâtiment actuel, pour lequel le Conseil communal avait accepté un crédit d'étude. Aux conclusions de ce dernier, la Municipalité avait alors décidé d'abandonner cette idée en 2012, essentiellement pour des questions financières et souhaitant, à l'époque, s'accorder un délai de réflexion sur l'évolution future de l'administration. En attendant, les solutions retenues ont consisté à adapter les infrastructures existantes et de procéder à la décentralisation de certains services sur Montoly.

Grâce à ces aménagements et à différentes roades entre services, la situation a jusqu'ici été bien maîtrisée, mais il faut cependant être conscient que l'administration est actuellement à la limite de l'exploitation des infrastructures existantes et qu'il est maintenant nécessaire de passer à une étape supérieure. En attendant de pouvoir réunir à nouveau les services dans un endroit plus central d'ici environ cinq ans, vraisemblablement sur la parcelle « Gare-Sud » à construire, le présent préavis N° 17 propose un projet transitoire par l'occupation d'un nouveau local (« Borgeaud 6-10 »), ainsi qu'une réaffectation organisationnelle au sein des bâtiments « Grand-Rue » et « Montoly 1 et 7 ».

1.1. A terme, comment s'articule l'idée de regroupement de tous les services à « Gare-Sud » ?

Du point de vue de l'organisation, un éclatement des services n'est jamais propice aux liaisons et aux communications. Nous souhaitons ainsi concentrer dans un même bâtiment, tous les services administratifs et de direction qui doivent nécessairement travailler en commun de manière fonctionnelle. Cependant, ce regroupement ne concernerait pas certains services strictement opérationnels tels que la Voirie ou les Espaces verts, qui nécessitent des infrastructures spéciales qui sont parfaitement adaptées à Montoly.

1.2. Quel est l'objectif de vouloir favoriser un regroupement administratif à « Gare-Sud » plutôt qu'une extension possible du bâtiment « Grand-Rue » côté lac ?

D'un point de vue géographique ou par ses activités, le quartier de la gare s'affirme maintenant comme le véritable centre de Gland, ce qui n'était pas vraiment le cas il y a encore 6-7 ans. La parcelle envisagée pour la future construction appartenant à la commune, ceci nous donne l'opportunité de situer ce bâtiment au centre de la ville et ainsi, de rendre plus facilement accessible tous les services administratifs en les concentrant au même endroit.

1.3. Y a-t-il d'autres sites d'implantation à long terme possibles qui ont été étudiés ?

Effectivement, nous avons également un emplacement possible à la tête de la Combaz, côté gare. Cependant, l'échéance de son droit de superficie est trop éloignée et nous ne maîtrisons pas la situation en termes de délais, ce qui nous empêche d'avoir une vision d'ensemble cohérente et de pouvoir répondre à nos besoins dans une perspective à cinq ans. D'autre part, d'un point de vue financier, la perspective d'une location à long terme à la Combaz, alors que nous serions propriétaires de nos locaux à « Gare-Sud », nous fait plutôt pencher vers cette dernière alternative, couplée avec la solution intermédiaire préconisée dans le préavis N° 17 afin de gérer la transition d'ici là.

1.4. En termes d'effectifs de personnel, à combien se chiffre l'augmentation budgétée par bâtiment lors de la prochaine législature ? De même, les plans fournis ne permettent pas d'évaluer la surface dévolue par personne occupant les locaux (m² / personne). Quelle est-elle ?

Actuellement, nous avons 75 employés EPT (équivalent plein temps), soit environ 80 personnes effectives. Voir ci-joint la liste des effectifs et des surfaces (situation au 7 avril 2017).

1.5. Le télétravail à domicile de certains employés est-il possible selon les règlements du personnel et, le cas échéant, est-il encouragé par l'Administration ?

Pour le moment, le télétravail depuis le domicile n'existe pas dans l'Administration communale. Le concept n'est pas exclu, mais dans la réalité, cela va essentiellement dépendre de la fonction de l'employé et de la taille des équipes administratives. D'autre part, un grand nombre de collaborateurs fournissent également des activités d'accueil et de renseignement au guichet ou assument de fréquents rendez-vous professionnels et des séances internes de travail. De toute façon, cette approche nécessiterait un strict encadrement ainsi qu'une vérification des secteurs pour lesquels le télétravail serait envisageable. Bien qu'on ne soit pas opposé au principe, cette approche ne pourrait être, à priori, que marginale vu l'organisation du personnel et l'interdépendance de certains services.

1.6. Dans le préavis, comment ont été définis les engagements présentés ?

Ils ont été définis sur la base de projections et des perspectives de croissance de la ville jusqu'en 2021. Il est cependant envisageable, selon l'évolution de la situation et des projets en cours, que ces engagements soient alors revus au cas par cas.

1.7. Ne serait-il vraiment pas possible de prolonger la situation actuelle jusqu'à la construction du nouveau centre administratif communal à « Gare-Sud » ?

La situation actuelle est déjà tellement tendue en termes d'espace disponible, que nous allons déjà avoir des problèmes pour intégrer les nouveaux venus et les apprentis prévus pour 2017. D'autre part, nous devons conserver des salles de réunion, de conférence et d'entretiens personnalisés avec la population qui garantissent une certaine confidentialité. D'autre part, en comparaison cantonale, la ville de Gland fait partie de celles qui ont le moins de personnel par rapport au nombre d'habitants. Actuellement et en comparaison de l'augmentation de la population glandoise, on constate certes un accroissement supérieur du personnel communal. Ceci s'explique par un effet de rattrapage alimenté par l'ajustement du nombre et du type de

services aux besoins d'une ville, lesquels sont logiquement différents et supérieurs à ceux d'une petite commune villageoise, je pense par exemple au Service à la jeunesse dont l'utilité n'est pas contestable.

- 1.8.** Comment en êtes-vous arrivés à sélectionner la solution de délocalisation partielle à « Borgeaud 6-10 » ?

Il n'a jamais été question de « faire plaisir » au propriétaire actuel (Zürich Assurances) au motif qu'une grande partie des commerces a quitté ce centre et que la commune agirait ainsi en sauveur de la situation. Avant de prendre cette décision, nous avons effectué plusieurs recherches auprès d'autres propriétaires en ville, entre autres à Cité Centre, aux Avouillons ou encore auprès de la SEIC. Or il s'avère finalement que c'est « Borgeaud 6-10 » qui proposait le meilleur compromis, autant pour des questions de surface disponible, que de disponibilité à notre convenance. De plus, la localisation géographique de « Borgeaud 6-10 », proche des bâtiments administratifs actuels et des écoles, a également fait pencher la balance en faveur de cette solution.

- 1.9.** Le propriétaire de « Borgeaud 6-10 » participe à hauteur de 25'000.- aux coûts de réfection de ces locaux. Ne peut-on obtenir davantage ?

La seule alternative possible dans les délais requis était Cité Centre. Elle nécessitait cependant des travaux de réfection plus conséquents (plus de 200'000.- estimés contre 182'500.- à «Borgeaud 6-10») malgré une surface moindre (160 m² au lieu de 180 m²), tout en ayant un loyer annuel plus élevé (250.-/ m² contre 220.-/ m²) et ce, sans aucune garantie de participation à la réfection par le propriétaire. Pour rappel, le prix du marché sur Gland pour ce type d'objet est facilement supérieur à 250.-/ m². Le compromis ainsi obtenu est intéressant pour nous.

- 1.10.** Est-ce qu'actuellement, les Conseillers Municipaux responsables des différents dicastères au sein de la Municipalité ont leurs propres bureaux ?

Depuis cinq ans, le Syndic a son propre bureau d'une surface de 19 m² aménagé dans les combles-Est du bâtiment communal. Les Municipaux partagent des bureaux de manière ad-hoc, par exemple dans la Salle de Municipalité ou effectuent une partie de leur travail depuis le domicile privé. A ce sujet, il faut relever que l'administration de Gland est probablement une des seules villes du canton à ne pas proposer de bureaux dédiés aux Conseillers Municipaux.

- 1.11.** Dans cinq ans, que va-t-il se passer lorsque vous quitterez les locaux de « Borgeaud 6-10 ». Devrez-vous engager des frais supplémentaires pour remettre ces locaux en l'état ?

Le propriétaire actuel n'a clairement aucune vision à 5-6 ans concernant ces locaux et cette location représente plutôt une aubaine pour lui. Il faut avouer que si ce local correspond bien à nos besoins immédiats, l'ensemble du bâtiment est plutôt mal conçu. D'ailleurs, nous avons prévu l'installation d'une signalétique adéquate afin de diriger les visiteurs. Il faut cependant noter qu'en comparaison de certaines réfections effectuées par le passé au sein du bâtiment administratif de « Grand-Rue », le montant demandé pour les coûts des travaux de réfection nous semble très raisonnable.

- 1.12.** Il est surprenant et plutôt inhabituel que le propriétaire exige un dépôt de garantie de 6 mois de loyer alors que le locataire est une commune !

A ce stade, nous n'avons pas eu de contact direct avec le propriétaire, mais uniquement avec la Régie immobilière qui gère ce dossier. Nous effectuerons les démarches nécessaires dans les phases de finalisation du projet afin de ne pas avoir à engager ce montant.

- 1.13.** Combien de personnes sont finalement concernées par la délocalisation sur « Borgeaud 6-10 » ?

Il y a 9 places de travail disponibles sur site. Selon l'organisation actuelle des services concernés, 7 personnes y emménageront dans l'immédiat, ce qui laisserait deux places de travail vacantes.

- 1.14.** Par rapport au montant total des coûts des travaux (308'500.-), les postes « Mobilier » et « Matériel informatique / téléphones » représentent respectivement 104'000.- (34%) et 53'000.- (17%). Comment ceci se justifie-t-il ?

En plus des installations sur « Borgeaud 6-10 », nous profitons de cette réorganisation et des rocades planifiées entre plusieurs services pour effectuer des mises à niveau techniques au sein du bâtiment « Grand-Rue ». Ceci comprend entre autres, la fibre optique, un nouveau central téléphonique ainsi que diverses installations WiFi et informatiques (cf. « Doc. 6 remis à la commission).

L'ameublement des locaux à « Borgeaud 6-10 » représente également une opportunité pour effectuer certaines améliorations et remplacements de meubles selon les besoins des services, par exemple pour l'aménagement de certaines salles d'accueil (cf. « Doc. 5 remis à la commission). Concernant les offres, nous effectuons toujours une mise en concurrence auprès de nos différents prestataires.

- 1.15.** Quelle est la durée du bail pour « Borgeaud 6-10 » ?

Elle est de cinq ans. Si nécessaire, nous demanderons un renouvellement du bail d'année en année.

- 1.16.** Qu'avez-vous prévu concernant l'accessibilité aux locaux de « Borgeaud 6-10 » pour des employés ou des visiteurs handicapés ?

Bien qu'il ne figure pas dans le plan fourni, un ascenseur permet bien d'accéder à ces locaux. D'autre part, nous avons signalé à la Régie qu'ils s'assurent que la porte d'entrée accédant au couloir menant à l'ascenseur soit bien adaptée au passage d'un fauteuil roulant. Concernant les WC, il n'y a certes pas de toilettes adaptées aux handicapés à l'étage mais il y a un WC pour handicapés au sous-sol niveau parking, accessible sur demande avec une clé.

- 1.17.** Vous avez prévu 5 places de parc pour les employés et les visiteurs. Est-ce suffisant ?

A ce jour, trois employés (deux au Service de la culture et un au Service de la jeunesse) ont besoin d'une place de parc pour laquelle ils payent une participation définie dans le cadre de l'application des plans de mobilité de l'entreprise au sein de la commune. Il restera donc deux places visiteurs, ce qui devrait suffire aux besoins des services concernés. Selon nos estimations,

le nombre de visiteurs devrait se monter à 4-5 visiteurs / jour. Au besoin, nous pouvons facilement demander des places supplémentaires à la Régie. Au sujet du parking, le propriétaire a annoncé qu'il va prochainement en fermer l'accès au public.

2. Délibérations de la commission technique

La commission reconnaît tout d'abord que l'administration communale est actuellement à l'étroit dans ses locaux et qu'elle a besoin de davantage d'espace pour assurer, dans les meilleures conditions, ses services dans le cadre de l'accroissement projeté de ses activités pour les cinq prochaines années. Elle émet cependant un certain nombre de remarques étagées ci-dessous.

Il ressort des explications des représentants de la Municipalité que le nombre total d'employés communaux ne correspond pas au nombre de places effectives nécessitant un poste de travail fixe (bureau, ligne téléphonique, terminal informatique etc..). Ceci se remarque plus particulièrement au sein des services opérationnels de l'Infrastructure et Environnement (voirie, espaces verts, déchetterie..). De plus, un certain nombre d'employés sont déjà décentralisés hors murs de l'administration, par ex. au sein des services de la Jeunesse ou de la Bibliothèque dont les postes restent à Grand Champ, ou du service de la Culture (Pépinière, Théâtre..). Au total et selon les décomptes de la commission, 17 collaborateurs communaux n'ont pas besoin de se voir assigner de poste de travail fixe (ne sont pas pris en compte ici les apprentis et les concierges). Après analyse, aucun des engagements prévus dans le préavis sous la rubrique « Jeunesse » en 2017 ou en 2021, ne nécessiterait de place de travail fixe à « Borgeaud 6-10 ».

La commission relève également que dans le cadre de la politique d'aménagement des places de travail, certaines solutions usuelles de type « open-space » ne sont pas particulièrement privilégiées, alors qu'elles présenteraient pourtant certains avantages. De même, sachant que la norme en la matière préconise généralement 18 m² pour 2 personnes et 6 m² additionnels par personne supplémentaire, certains espaces existants en open-space à « Grand Rue » pourraient encore être optimisés. Selon les plans fournis, il resterait également 47 m² dans les combles, actuellement utilisés comme salle additionnelle de réunion, qui pourrait, totalement ou partiellement, être aménagée en bureau de travail comme c'était le cas jusqu'à présent avec 5 collaborateurs de la Sécurité publique. Par ailleurs, la salle de l'horloge pourrait continuer à servir de local de réunion.

Selon la commission, la piste du travail à distance mériterait également d'être étudiée, du moins pour certaines catégories d'employés. Même si nous comprenons bien que cette solution ne pourrait logiquement s'appliquer à tous, l'introduction de telles pratiques maximiserait le nombre nécessaire de postes de travail fixes. D'ailleurs, la commission souhaite que de telles mesures soient prises en considération et étudiées lors d'un futur projet de centre administratif à « Gare-Sud », ou ailleurs.

Concernant « Borgeaud 6-10 », des clarifications relatives à la garantie de 6 mois de loyer ou celle du renouvellement du bail à son échéance devront encore être apportées. D'autre part, il est relevé que les coûts de réfection de ces locaux, soit 157'500.- (182'500 - 25000) auxquels s'ajouteront 49'420.- annuels pour la location, soit un total de 247'100.- de loyers sur la période prévue de 5 ans, représentent un investissement total de 404'600.- pour un « hébergement » potentiel maximal de 9 employés des services de la Jeunesse et de la Culture. De plus et dans l'immédiat, le nombre de

personnes occupant ces locaux ne serait que de 7. Les membres de la commission ne voient pas clairement à quoi les deux places inoccupées vont servir, étant donné que les engagements prévus liés à ces services (cf. page 1 du préavis) ne comprennent qu'un seul poste fixe pour 2017 (1 collaborateur promotion culturelle à 50%).

La commission souhaite également souligner que du point de vue des sanitaires, les locaux « Borgeaud 6-10 » ne pourront accueillir qu'imparfaitement les personnes à mobilité réduite ou en chaise roulante. Il n'y pas de WC prévus pour les handicapés à l'étage des bureaux et ceux-ci devront se rendre au sous-sol avec l'ascenseur. Si cette situation peut être acceptable pour les visiteurs handicapés ne restant que peu de temps dans les locaux, qu'en serait-il pour un collaborateur souffrant d'un handicap physique ? La commission souhaite que la municipalité se penche sérieusement sur la question afin de ne pas créer de discrimination concernant tout futur recrutement au sein des équipes occupant ces bureaux.

Finalement, en comparaison cantonale, Gland est plutôt vertueux en termes de taille, de coûts et de fonctionnement de l'appareil administratif, ce qui est tout à l'honneur des responsables de dicastères et de l'ensemble de notre administration, dont les prestations de qualité fournies au sein de la commune sont particulièrement appréciées par la population. La commission forme le souhait que cela reste le cas à l'avenir et que la croissance de l'administration communale glandoise se poursuive de façon harmonieuse, en tenant strictement compte des besoins et dans un souci continu d'efficience.

La commission comprend bien que ce préavis traite d'un projet transitoire, présenté dans l'attente d'une solution pérenne pour un nouveau centre administratif à l'horizon 2021 et au-delà. A ce sujet, la Municipalité a clairement exprimé le souhait que cette construction se fasse sur une parcelle appartenant à la commune située à « Gare-Sud ». La commission conçoit qu'il s'agisse d'un choix stratégique. Bien que ce préavis ne soit pas directement en rapport avec la question du futur centre administratif, si ce n'est l'investissement de 60'000.- alloués aux travaux à « Grand-Rue », la commission forme le vœu pour qu'en temps voulu, l'ancien projet d'extension du centre administratif « Grand-Rue » proposé en 2011, puis soldé en 2012, soit à nouveau pris en compte en tant qu'alternative possible au projet de construction « Gare-Sud ».

3. Conclusions de la commission

Au vu des éléments apportés par la Municipalité et par Monsieur Eric Ducret et compte tenu des délibérations ci-dessus, la Commission technique vous recommande à l'unanimité, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, d'approuver le postulat N° 17 relatif à une demande de crédit pour l'aménagement de locaux consécutif à la réorganisation des services de l'Administration communale pour la législature 2016-2021.

Pierre-Alain BRINGOLF

1er membre et rapporteur

Anik FREULER

Jean-Marc JAQUIER

Caroline FELIX

Anna PALLOTTA-LADISA

Gland, le 17 avril 2017