



Votation communale du 26 septembre 2010

Message du conseil municipal

Au sujet de la construction d'un nouveau bâtiment administratif



**Une assemblée d'information aura lieu lundi 20 septembre prochain à 19.00 heures
à la salle communale où le conseil et les architectes seront en mesure de répondre
à toutes les questions**

2.

État des lieux

Le bâtiment qui abrite actuellement l'administration communale, ancienne école érigée en 1850, offre sur ses trois niveaux des disponibilités entièrement utilisées aujourd'hui. L'essentiel de l'administration est concentrée au 1^{er} étage. Le rez-de-chaussée abrite les archives, un local de stockage de matériel et le bureau de l'agent. Au 2^e étage nous trouvons une salle occupée par le service social Centre Orval, l'unique salle de séance du conseil et des commissions, une cafétéria servant de seconde salle de séance, ainsi que le bureau de la commune bourgeoise. Les combles ne sont pas aménagés. Les services administratifs ne sont pas accessibles à des personnes handicapées.

Besoins de l'administration municipale

Jusqu'en 2008, l'équipe de l'administration et de la police était formée de cinq employés et d'un apprenti. Alors que le volume de travail avait fortement progressé depuis la dernière évaluation de la charge de travail, une nouvelle expertise a été réalisée pour les services du secrétariat, de la caisse et de l'agence AVS, sans les tâches relevant de la police. Les résultats de l'audit ont démontré que l'administration sans la police avait besoin d'au moins 4,8 postes à plein temps. Le conseil municipal a obtenu de l'assemblée la création d'un poste supplémentaire à 50%. En outre, une partie des travaux du secrétariat était transférée à l'agent qui allait être déchargé des tâches de police de sécurité. Ces tâches étaient reprises par la police cantonale. Cela avait pour corollaire de créer une place de travail de plus. En fonction de l'exiguïté des locaux cela n'a été possible qu'en supprimant le poste de l'apprenti. C'est ce qui a été réalisé au terme de la formation du dernier apprenant survenu à fin juin 2008.

Indépendamment du renforcement du personnel, celui-ci travaille dans des conditions à la limite de l'acceptable dans un espace inchangé restreint. La confidentialité n'est pas suffisante lorsque l'administration est ouverte au public.

Au deuxième étage, le service social occupe l'ancienne salle de séance des commissions. Ensuite de l'augmentation des cas sociaux et tutélaires, le SSCO a été contraint d'augmenter l'effectif du personnel administratif pour seconder les assistantes sociales. Aujourd'hui, la situation n'est plus supportable dans le local affecté à ce service. La surface trop petite nuit directement à la qualité du travail. Cela pourrait pousser les employées du SSCO à quitter le SSCO pour cette raison. Or notre service social a bénéficié jusqu'ici d'une grande stabilité de son personnel ce qui a permis un bon fonctionnement et une maîtrise des coûts.

Solutions étudiées

Pour répondre à ce cumul de problèmes, le conseil a étudié trois variantes. Elles vous sont explicitées ci-dessous.

A) Agrandissement de l'hôtel de ville

Une étude a été menée avec le concours du bureau Arc Architecture Sàrl de Tramelan qui a une succursale à Reconvilier associée au bureau Heimann. Il s'agissait d'agrandir le bâtiment de l'actuel hôtel de ville par l'adjonction d'une aile sur sa face est. La commune est propriétaire du terrain nécessaire et un tel développement aurait été conforme au plan de quartier de la zone centre. Cette étude incluait, outre la couverture des besoins en locaux, l'aménagement des commodités requises notamment la suppression des barrières architecturales pour les handicapés. Pour cela un nouvel accès en façade nord était planifié à partir de la rue du Collège. Le projet incluait également la mise à niveau du bâtiment existant (isolation thermique, remplacement de fonds, etc.). Cette première variante était estimée à un coût brut à Fr. 1'820'000.-. Le conseil a jugé cette variante peu satisfaisante au vu des coûts et en regard des avantages retirés.

3.

B) Achat et transformation du bâtiment administratif de Swissmetal Boillat

L'opportunité de l'acquisition du bâtiment administratif de l'usine Boillat a été évaluée en deuxième lieu. L'étude a été menée par les mêmes architectes. L'immeuble de la Grand-Rue 6 est effectivement bien situé et dispose d'un nombre important de places de stationnement. Toutefois, le volume des locaux est bien supérieur aux besoins de l'administration communale. Au départ l'Etat avait manifesté des velléités de louer un étage complet pour l'office régional de placement, ce qui aurait permis une synergie avec les besoins communaux. L'idée a été malheureusement abandonnée par les instances cantonales.

Les frais d'assainissement du bâtiment sont estimés à Fr. 1'992'000 à quoi s'ajoute le prix d'achat du bâtiment. Il faut savoir ici que cette construction date des années soixante.

C) Construction d'un nouveau bâtiment communal

Depuis près de vingt ans, la commune possède l'ancienne propriété Boillat, parcelle 126, comprenant des habitations et deux hectares de terrain en zone de construction. Depuis la construction des appartements pour personnes âgées du Petit Marais, plus rien n'a été entrepris dans ce secteur doté d'un plan de quartier.

Le conseil a poussé la réflexion en recherchant une synergie profitable au village. Il a opté pour une réalisation mixte (publique/privée). En effet, en réalisant les locaux administratifs dans l'un des périmètres constructibles de la parcelle 126, il est possible d'ajouter à la construction, sur deux niveaux au moins, des appartements. Le lieu est particulièrement adéquat pour développer des logements d'un bon standing, dans un cadre agréable, à proximité des écoles, des services de soins (médecin, ASAD, home La Colline) et des commerces de la Grand-Rue et du centre Coop.

Une troisième étude a donc été menée dans ce sens avec recherche de partenaires privés pour le financement des appartements. La démarche a été positive. C'est donc cette troisième solution qui est soumise à l'approbation des ayants droit au vote.

Description du projet

Le bâtiment projeté occupera le périmètre D2 du plan de quartier du Clos Jean Vernier. Il sera situé en bordure de la Route de Chaindon.

L'affectation des différents niveaux est répartie ainsi :

- Sous-sol : un garage collectif de 11 places, local technique, archives municipales et caves des appartements ;
- Rez-de-chaussée : l'administration communale y compris le service social ;
- 1^{er} étage : locaux de séances pour les autorités, un appartement de 2 ½ et un appartement de 4 ½ pièces ;
- 2^e étage : un appartement de 5 ½ , un appartement de 3 ½ et un appartement de 4 ½ pièces ;
- Attique : un appartement de plus de 6 pièces.
- Alentours : 9 places de stationnement en bordure de route, dont 2 places pour handicapés, pour les usagers des services communaux, 9 places de stationnement au sud pour les habitants et les visiteurs. Le tout combiné avec un espace de jeu et de loisir destiné aux habitants des trois périmètres de construction définis par le plan de quartier.

L'extrait du plan de quartier annexé permet de situer le bâtiment projeté. Les plans des différents niveaux peuvent être consultés sur le site de la municipalité www.reconvilier.ch ou au secrétariat municipal pendant les heures d'ouverture au public. A noter que la disposition interne des locaux de l'administration n'est pas encore définitivement arrêtée à ce stade.

4.

Maître d'ouvrage

En fonction de la volonté d'intégrer des partenaires privés dans la réalisation de ce bâtiment, il a fallu trouver une solution juridiquement viable pour gérer la construction. L'assemblée municipale du 14 juin a donné son aval à la constitution d'une société anonyme dont le capital social sera de Fr. 300'000.-. La municipalité y prendra une part majoritaire de Fr. 151'000.-. Les partenaires privés qui investiront dans la réalisation détiendront le solde des actions. La valeur de l'engagement communal dans la société est un peu supérieure à la valeur du terrain que la commune cédera à la société anonyme. Au terme des travaux, l'immeuble sera réparti entre les différents partenaires dans le cadre d'une propriété par étages (PPE).

La société immobilière ainsi créée, une fois ce bâtiment réalisé, pourra poursuivre son activité pour la mise en valeur des autres immeubles communaux en zone destinés à de nouvelles habitations collectives. Cela devrait favoriser l'économie locale.

Coût de la construction

Le coût total du bâtiment est devisé à Fr. 5'560'000.-. Le coût a été établi sur la base de soumissions. La partie destinée aux services communaux, y compris les places de stationnement réservées aux usagers des services publics, est devisée à Fr. 2'220'000.-. A cette somme sont ajoutés Fr. 200'000.- pour l'équipement intérieur: mobilier, installations informatiques, archives etc. Par conséquent, l'investissement communal total nécessaire est de **Fr. 2'420'000.-**, montant du crédit sur lequel les citoyens de Reconvilier doivent se prononcer. Ainsi la commune deviendra propriétaire de ses locaux dans le cadre de la PPE.

Financement

Le conseil municipal prévoit de financer l'investissement de Fr. 2'420'000.- par un emprunt bancaire. La charge des intérêts représente Fr. 65'000.- à 70'000.-. La charge financière du compte de fonctionnement sera de l'ordre de Fr. 180'000.- (intérêts et dépréciations comprises). Bien que la commune soit en mesure, dans la situation actuelle des finances, de couvrir ces frais supplémentaires, la charge représentée par cet investissement représenterait 1 dixième de quotité. En fonction des nouvelles directives cantonales en la matière les dépréciations sont calculées sur 30 ans pour le bâtiment et sur 10 ans pour le mobilier.

La possibilité d'une location en lieu et place de l'achat a été envisagée. D'un point de vue financier la solution d'achat est plus avantageuse à long terme.

Conclusions

La solution retenue réunit les avantages suivants :

- Le projet soumis au verdict des urnes découle d'un long mûrissement des idées au travers de trois études. Il doit répondre aux besoins de la municipalité pour les années futures. L'espace réservé à l'administration pourrait être agrandi au 1^{er} étage si cela devenait nécessaire, un appartement servira de réserve d'extension et ne sera donc pas vendu. Il restera vraisemblablement propriété de la société anonyme.
- Le lieu d'implantation permet de réaliser des appartements de qualité à un endroit central bien desservi. La construction d'un deuxième immeuble avec des fonds privés, en fonction des demandes qui ont été formulées durant la campagne de promotion paraît d'ores et déjà envisageable.
- Les dimensions des appartements offrent une alternative intéressante aussi bien aux personnes âgées qu'à des familles. L'endroit est calme et pourtant il est bien centré par rapport aux commodités offertes par le village.
- Cette construction sera raccordée au chauffage à distance dont le réseau a été dimensionné et construit dans cette perspective.

- La réaffectation de l'actuel hôtel de ville se dessine déjà. La crèche communale jouxte ce bâtiment. Elle est très fortement sollicitée et toutes les places disponibles sont occupées. Une augmentation de sa capacité d'accueil impliquera de repenser l'usage des locaux. L'actuel hôtel de ville pourrait accueillir une dépendance de la crèche.
- En outre, depuis ce printemps, la municipalité a ouvert une structure d'accueil des enfants de l'école à journée continue. Ne disposant pas de locaux, la municipalité a loué ceux de la paroisse réformée situés dans la cure de Bel-Air. Or, la cuisine de la crèche fournit les repas de l'école à journée continue. Par conséquent un rapprochement des deux services devient logique et rationnel. Cela peut donc raisonnablement s'envisager dans l'actuel hôtel de ville.
Le financement de la nouvelle affectation sera réglé dans le cadre de la répartition des frais entre le canton et la commune.

Pour toutes ces considérations, le conseil municipal recommande le projet et sollicite l'appui de la population au travers du vote aux urnes. Il répondra encore à toutes les questions lors de l'assemblée d'information fixée au 20 septembre prochain, à 19.00 heures, à la salle communale

Reconvilier, le 16 août 2010

le Conseil municipal