



**Commune de
Cossonay**



PREAVIS N° 06/2025 AU CONSEIL COMMUNAL

**Demande d'octroi d'un crédit d'étude pour le
réaménagement du bâtiment administratif**

Commune de Cossonay

le 17 mars 2025 / fac

1.	<u>INTRODUCTION</u>	3
2.	<u>ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE ET DES BESOINS FUTURS</u>	4
3.	<u>DESCRIPTION DU PROJET</u>	5
4.	<u>FINANCEMENT</u>	6
5.	<u>CONCLUSIONS</u>	8



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. INTRODUCTION

La construction de l'actuel bâtiment administratif date des années 1790. Il a été édifié par M. Henry Perey et appartient à sa famille jusqu'au 6 mars 1873, date à laquelle il a été racheté par la Commune pour y installer le collège. Ce bâtiment est occupé par les services de l'administration communale depuis 1973. Il est dans sa forme actuelle depuis 2005 après avoir fait l'objet de travaux de rénovation intérieure et extérieure. L'objectif de ces travaux était de redonner du lustre à ce bâtiment et de répondre, déjà, aux besoins des services administratifs en termes de surface et de disposition des locaux.

Vingt ans plus tard, comme vous le savez tous, la ville de Cossonay a connu un fort développement et un accroissement considérable de sa population. L'une des conséquences de ce développement est l'augmentation des tâches administratives assumées par les services communaux, qui a conduit à une augmentation du nombre de collaborateurs.

Face au manque de place constaté ces dernières années et dans l'optique du projet de réaménagement faisant l'objet du présent préavis, la Municipalité a mis un terme au bail à loyer qui la liait à l'ARCAM, qui occupait des locaux au deuxième étage du bâtiment. Cette association a depuis lors pris ses nouveaux quartiers à Saint-Prex.

En parallèle, elle a réalisé, avec les Chefs de Services, une analyse afin d'identifier les besoins en ressources humaines pour les dix prochaines années. Cette étude a été l'occasion de revoir la distribution des locaux, notamment afin d'adapter l'environnement de travail au processus de digitalisation en cours et offrir un meilleur accueil à la population en créant un guichet central dont les horaires d'ouverture pourront être élargis.

Une analyse énergétique du bâtiment a également été réalisée par la société Holdibat. Celle-ci conclut qu'une rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment n'est pas pertinente à moyen terme. En outre, les fenêtres ont été changées en 2005. En revanche, une isolation de la toiture est recommandée, et prévue par le présent projet.

Quant à la chaudière à gaz existante, datant de 2002, elle nécessite d'être changée à court terme. La société Holdibat préconise dès lors de prévoir le raccordement du bâtiment au futur chauffage à distance qui sera créé par Romande Energie. Ces travaux ne font toutefois pas partie du présent projet.



2. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE ET DES BESOINS FUTURS

Une analyse des volumes disponibles dans le bâtiment démontre que la surface de bureaux occupée actuellement par l'administration communale est de 399 m². En récupérant l'espace qui était loué à l'ARCAM, en aménageant les sur-combles et en optimisant la distribution des locaux, une surface totale de 617m², y compris salles de réunion, sera disponible.

Les besoins des différents services, notamment en termes de nombre de places de travail, ont également été étudiés. Les besoins identifiés d'ici à 10 ans sont les suivants :

Service	Nombre de places actuel	Besoins futurs	Besoins particuliers
Administration	10	13	
Bourse	3	4	
Service technique	5	7	Un plotter pour impression de plans
Ressources humaines	1	2	Une table de réunion
Cohésion sociale	-	1	
Durabilité	-	1	
Syndique	1	1	Une table de réunion
Municipaux	-	2	Une table de réunion
TOTAUX	20	31	

Fort de ces informations, la Municipalité s'est approchée du groupement d'architectes Stephen Humair et Philippe Péclard, basé à Rolle. Plusieurs séances avec eux s'en sont suivies, lors desquelles certains éléments importants ont été identifiés.

- Le bâtiment compte plusieurs salles de réunion, dont certaines sont réservées à un seul service et, par conséquent, peu utilisées. La réduction du nombre de salles de réunion et le partage de celles-ci entre les différents utilisateurs permettrait un gain de place.
- Un nombre important d'imprimantes se trouvent actuellement dans le bâtiment. Dans l'optique d'une adaptation de l'environnement de travail à la GED (gestion électronique des documents), ce nombre peut être réduit et l'emplacement des machines centralisé.
- Chaque service a son guichet avec ses propres horaires, ce qui n'est pas optimal pour la population et peut prêter à confusion. Un guichet centralisé, avec des horaires élargis, serait une meilleure solution. Ainsi, celui-ci réceptionnera et répondra aux demandes simples des citoyens. Les demandes plus complexes seront transmises au service adéquat pour être traitées. Cette manière de procéder, qui fonctionne déjà dans plusieurs communes, nécessitera une modification de l'organisation des Services, mais présentera l'avantage de moins déranger ces derniers.
- Il n'est actuellement pas possible de créer de nouvelles places de travail sans réaliser des travaux lourds.

3. DESCRIPTION DU PROJET

Tenant compte de ce qui précède, les architectes ont établi un avant-projet de réaménagement et réaffectation des locaux, qui se présente comme suit :

Rez inférieur

Aucune modification n’est prévue au rez inférieur, qui abrite la bijouterie ainsi que le magasin de chaussures.

Rez supérieur

La principale modification réside dans la création d’un guichet central, qui accueillera les citoyens à l’entrée du bâtiment. Sur cet étage se trouveront également l’Office de la population, la Bourse communale, le bureau des ressources humaines ainsi que celui du nouveau responsable du Service de la cohésion sociale. Une imprimante centralisée est prévue pour tout l’étage.

Premier étage

Peu de modifications sont prévues à cet étage. La salle de Municipalité restera inchangée, à l’exception sans doute de menus travaux de rafraîchissement, et la cafétéria sera rénovée. Le bureau du Service technique sera agrandi puisqu’il occupera, en plus des locaux dont il dispose déjà, l’actuel bureau de la Syndique. Une salle de conférence sera créée à l’endroit de l’actuel bureau du Service RH. Une imprimante centralisée est également prévue pour l’étage.

Combles

Cet espace accueillera les bureaux du Greffe municipal, le bureau de la Syndique, le bureau des Municipaux (deux places de travail), le bureau des ASP (assistants de sécurité publique) ainsi qu’une salle de conférence. Une imprimante centralisée est également prévue pour l’étage.

Sur-combles

Cet étage est celui qui nécessitera le plus de travaux puisque toute la toiture devra être isolée. Il accueillera une grande salle de conférence, qui remplacera l’actuelle « Salle A », ainsi qu’un coin « lounge ». Il est prévu de créer trois lucarnes en toiture, côté Vieille Ville, ainsi que des puits de lumière. Ces aménagements doivent encore recevoir l’aval du Canton puisque ce bâtiment est classé en note 2 du recensement architectural. Les démarches y relatives seront effectuées par le bureau d’architectes dans le cadre du mandat d’étude.

Toutes les commodités du bâtiment, soit la cafétéria, les WC à chaque étage ainsi que le local de nettoyage, comportant un vestiaire ainsi qu’une douche, seront conservées.

Le mandat d’étude faisant l’objet du présent préavis permettra de déterminer le coût des travaux à plus ou moins 5%. Pour l’heure, celui-ci est évalué, y compris le mobilier de bureau, à environ 2 millions de francs, avec une précision de +/- 30%.

Dans le cadre du mandat d’étude, les architectes devront également prévoir un plan de rotation qui permettra à tous les services de rester dans le bâtiment pendant les travaux.

4. FINANCEMENT

Le coût de ce mandat d'étude est de CHF 185'000.-, détaillé comme suit :

Prestations	Somme
Sondages préliminaires	CHF 5'000.00
Honoraires architectes (relevés et dessins de l'état existant)	CHF 20'000.00
Honoraires ingénieur bois (charpente toiture et plancher combles)	CHF 5'000.00
Diagnostiqueur amiante « avant-travaux »	CHF 4'000.00
Ingénieur thermicien	CHF 2'000.00
Ingénieur sécurité feu AEAI – phase projet 50%	CHF 3'000.00
Honoraires architectes – phase avant-projet 100%	CHF 22'000.00
Honoraires architectes – phase projet 100%	CHF 51'800.00
Honoraires architectes – phase appel d'offres 65%	CHF 28'500.00
Honoraires ingénieur civil / ingénieur bois – projet 50%	CHF 2'500.00
Réserve divers	CHF 6'200.00
Frais divers mandataires	CHF 5'000.00
Total HT	CHF 155'000.00
Divers et imprévus (10%)	CHF 15'500.00
TVA (8.1%)	CHF 13'810.50
Total TTC :	CHF 184'310.50
Total arrondi :	CHF 185'000.00

Ci-après le tableau usuel de la Bourse qui se présente de la manière suivante :

Préavis n°	06/2025	Montant	CHF	185'000.00
Objet du préavis	Demande d'octroi d'un crédit d'étude pour le réaménagement du bâtiment administratif			
Estimation financière nette				185'000.00
Coûts totaux				185'000.00
Participations de tiers				0.00
Subventions				0.00
Liquidités et Plafond d'endettement				
Plafond d'endettement 2021-2026				60'000'000.00
Liquidités avant préavis	28.02.2024			10'625'844.85
Emprunts avant Préavis	28.02.2024			18'542'390.50
Dépenses restantes sur les préavis en cours acceptés par le Conseil communal				20'775'482.15
Disponible à ce jour				31'307'972.20
Préavis faisant l'objet de la présente demande de crédit d'investissement				185'000.00
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				1'806'350.00
- PM 01-2025 - Cheminement piétonnier Chemin du Bosquet et parc public des Chavannes			95'000.00	
- PM 02-2025 - Création de deux arrêts de bus et d'un trottoir à la route de La Sarraz			325'000.00	
- PM 03-2025 - Mise en séparatif réseau d'évacuation des EU et EC "Sous le Château"			390'350.00	
- PM 05-2025 - Crédit-cadre pour la réfection de routes communales et d'un trottoir			996'000.00	
Total des préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				1'991'350.00
Solde disponible à ce jour incluant les demandes de crédit d'investissement en cours				29'316'622.20
Impact estimé sur le compte fonctionnement	N° compte	Année	CHF	8'016.67
Amortissement (avec futur préavis)	352.3312	30 ans, linéaire	185'000.00	6'166.67
Charges financières		1.0% par an	185'000.00	1'850.00

5. CONCLUSIONS

Les travaux envisagés sont nécessaires en regard du développement de la localité et de son impact sur la charge de travail de l'administration communale. Ils permettront de répondre aux besoins actuels et futurs des différents services et offriront aux collaborateurs des conditions de travail optimales. Enfin, ils amélioreront la qualité de l'accueil réservé aux citoyens, notamment en prévoyant un guichet central, dont les horaires d'ouverture pourront être élargis.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose d'adopter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal N° 06/2025 relatif à la demande d'octroi d'un crédit d'étude de CHF 185'000.- pour le réaménagement du bâtiment administratif ;
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE :

- D'accepter le préavis municipal N° 06/2025 relatif à une demande d'octroi de crédit d'étude de CHF 185'000.- pour le réaménagement du bâtiment administratif ;
- D'accorder un crédit d'étude de CHF 185'000.- et d'autoriser la Municipalité à réaliser cette étude ;
- D'autoriser la Municipalité à financer cette étude par les liquidités courantes ou un emprunt aux meilleures conditions du marché auprès d'un établissement financier, dans le cadre du plafond d'endettement ;
- D'autoriser la Municipalité à amortir le crédit demandé selon les règles de MCH2.

Adopté par la Municipalité 17 mars 2025.

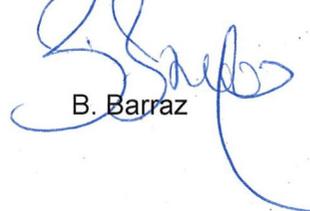
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique


V. Induni



La Secrétaire


B. Barraz

Délégué municipal : M. Joachim Cretegny

La date de rencontre avec la commission chargée d'étudier ce préavis est fixée au 15 avril 2025 à 18h30 à la Maison de Commune.

Annexes : Plans des travaux prévus



Groupement d'architectes :

stephen humair architecte ets
philippe péclard architecte ets

t_021 861 14 10 _humair@sh-architecture.ch
t_021 824 21 02 _mail@peclard-arch.ch

Propriété : Commune de Cossonay - Bien fond n°4

Réaménagement et réaffectation des locaux dans bâtiment administratif n° 104 ECA - Note 2

COMMUNE DE COSSONAY



Bâtiment administratif Réaménagement et réaffectation des locaux



JANVIER 2025

Groupement d'architectes :

stephen humair architecte ets
 philippe péclard architecte ets

t_021 861 14 10 _humair@sh-architecture.ch

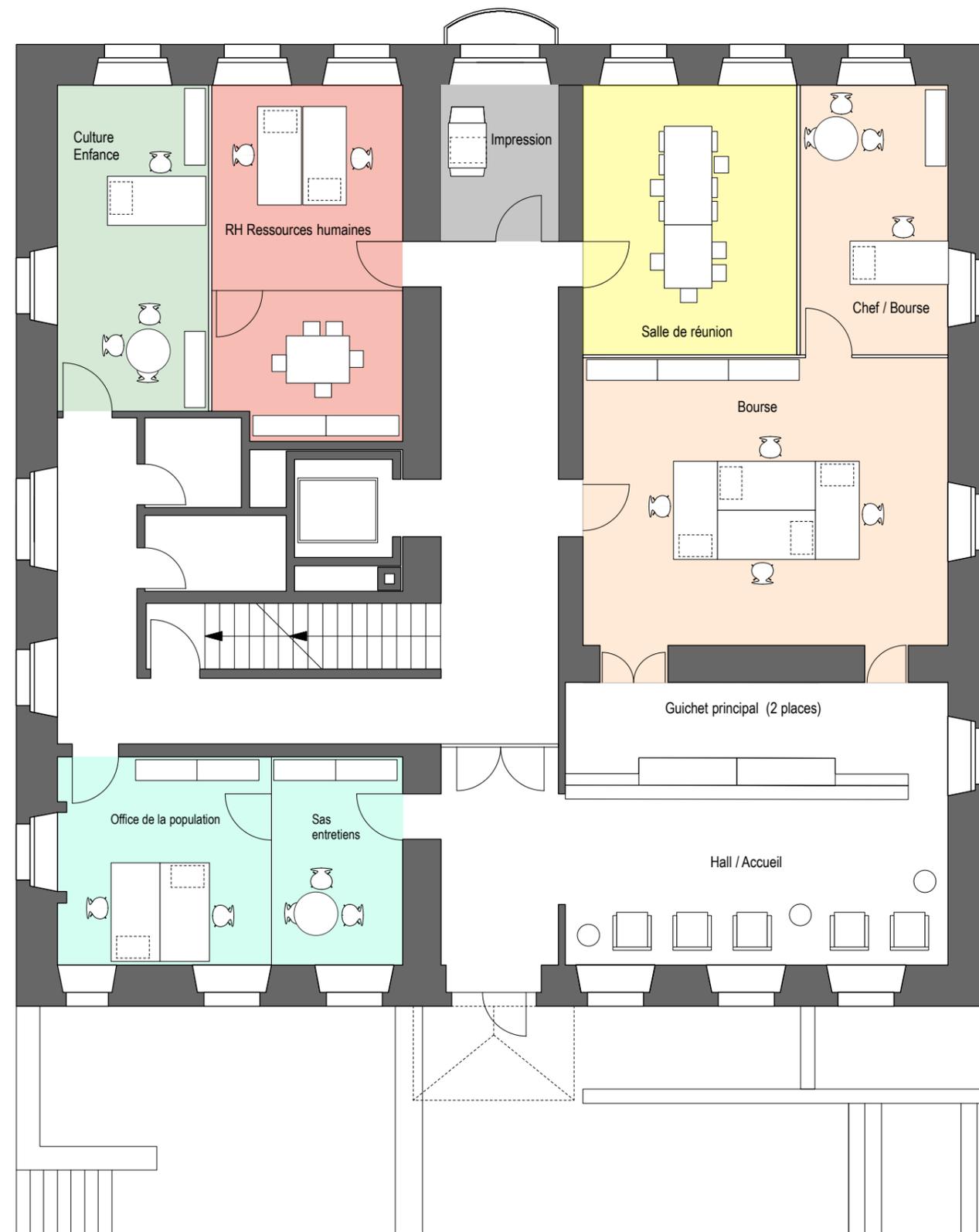
t_021 824 21 02 _mail@peclard-arch.ch

Propriété : Commune de Cossonay - Bien fond n°4

Réaménagement et réaffectation des locaux dans bâtiment administratif n° 104 ECA - Note 2

REZ SUPERIEUR

REZ SUPERIEUR		
Affectations proposées	Surface (m2)	Places de travail
Guichet central avec salle d'attente	37.0	1
Administration - Office de la population	18.0	2-3
Bourse	48.7	5
Culture, petite enfance & sport	16.5	1-2
Ressources humaines	22.8	2-3
Zone d'impression "pour tous"	6.1	
Salle de réunion "pour tous"	19.3	



Groupement d'architectes :

stephen humair architecte ets
 philippe péclard architecte ets

t_021 861 14 10 _humair@sh-architecture.ch

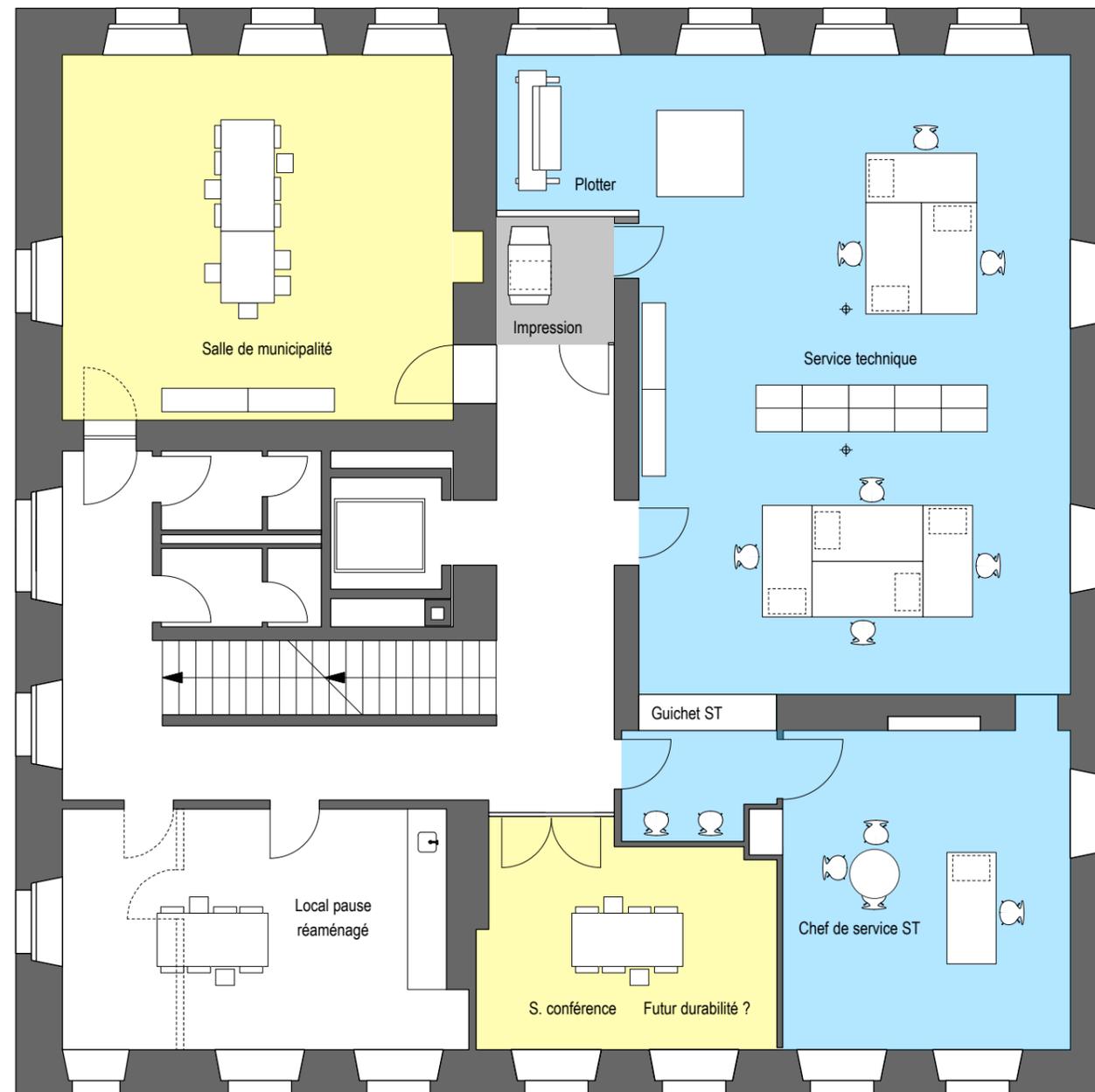
t_021 824 21 02 _mail@peclard-arch.ch

Propriété : Commune de Cossonay - Bien fond n°4

Réaménagement et réaffectation des locaux dans bâtiment administratif n° 104 ECA - Note 2

1ER ETAGE

1ER ETAGE		
Affectations proposées	Surface (m2)	Places de travail
Salle de municipalité "pour tous"	39.5	
Service technique + impression	109.0	8
Bureau Durabilité	17.0	1-2
Zone d'impression "pour tous"	3.9	
Salle de réunion "pour tous" (café)	16.7	



Groupement d'architectes :

stephen humair architecte ets
philippe péclard architecte ets

t_021 861 14 10 _humair@sh-architecture.ch

t_021 824 21 02 _mail@peclard-arch.ch

Propriété : Commune de Cossonay - Bien fond n°4

Réaménagement et réaffectation des locaux dans bâtiment administratif n° 104 ECA - Note 2

COMBLES

COMBLES		
Affectations proposées	Surface (m2)	Places de travail
Administration + bureau greffe	97.6	9
ASP	15.5	2
Salle de réunion "pour tous"	13.0	
Bureau de la Syndique	17.4	1
Bureau des Municipaux	22.3	2
Zone d'impression "pour tous"	6.1	
Local nettoyage + douche	existant	inchangé



Groupement d'architectes :

stephen humair architecte ets
 philippe péclard architecte ets

t_021 861 14 10 _humair@sh-architecture.ch

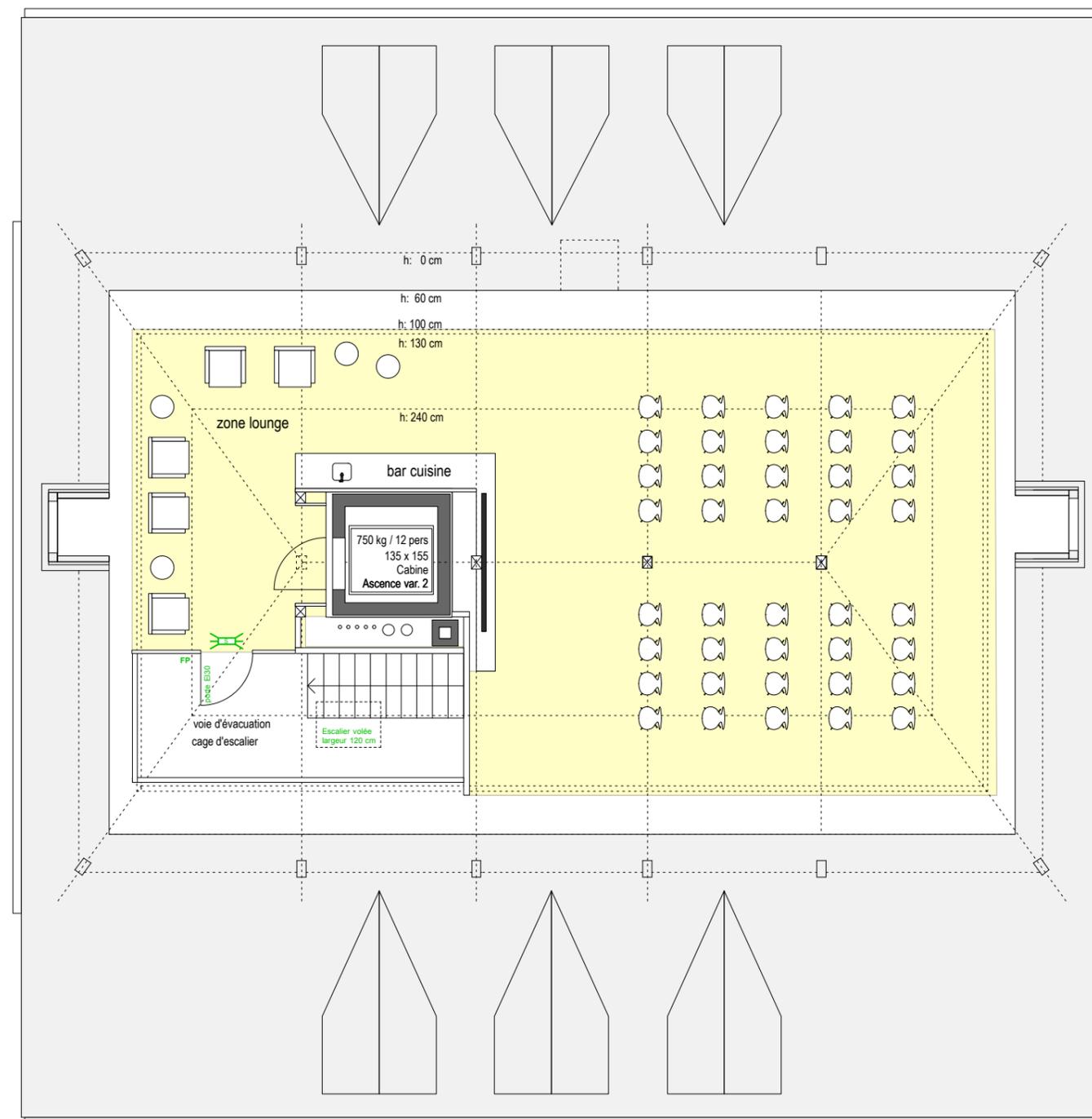
t_021 824 21 02 _mail@peclard-arch.ch

Propriété : Commune de Cossonay - Bien fond n°4

Réaménagement et réaffectation des locaux dans bâtiment administratif n° 104 ECA - Note 2

SUR-COMBLES

SUR - COMBLES		
Affectations proposées	Surface (m2)	Places de travail
Salle 40 places (y.c. zone lounge)	100.0	



Groupement d'architectes :

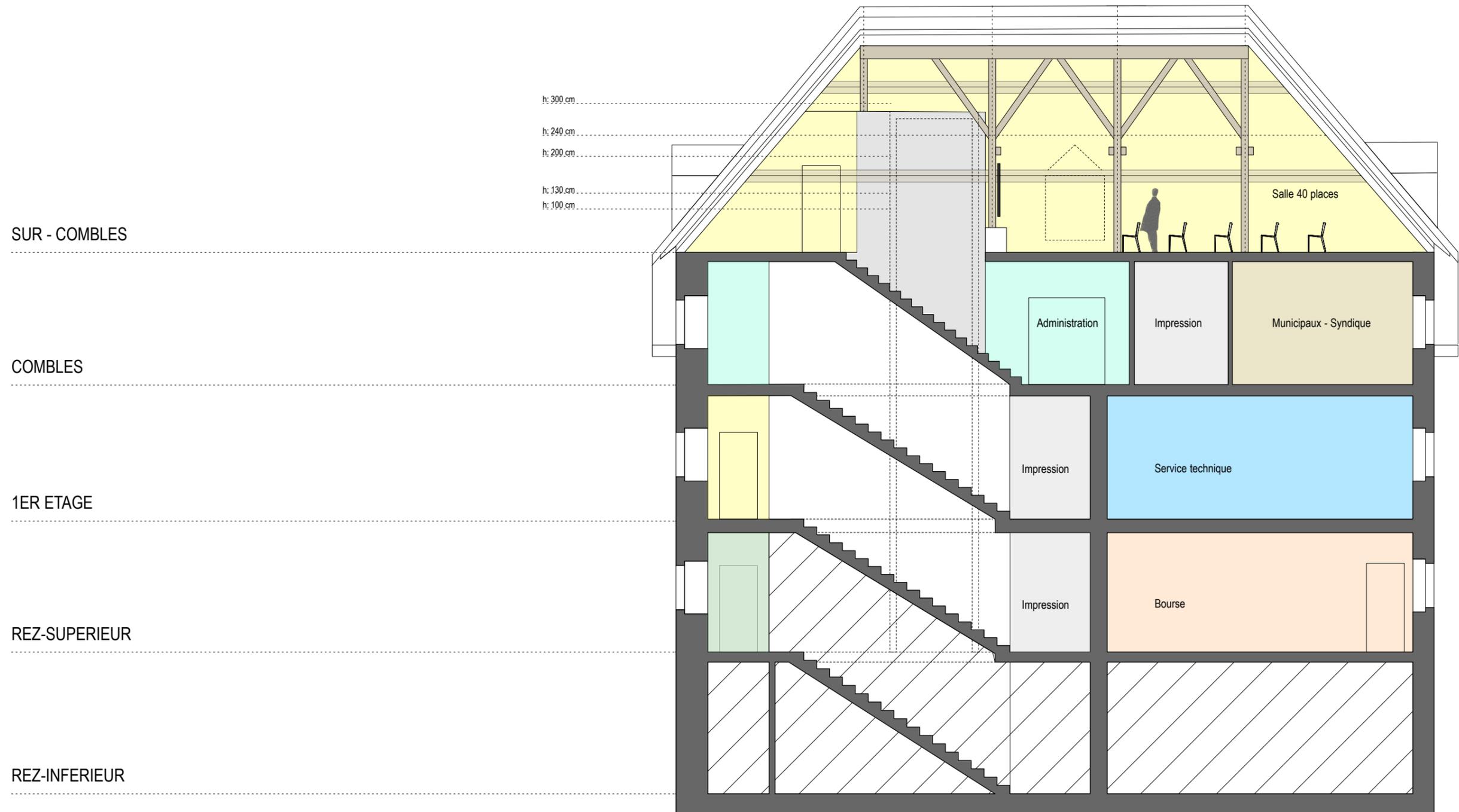
stephen humair architecte ets
philippe péclard architecte ets

t_021 861 14 10 _humair@sh-architecture.ch
t_021 824 21 02 _mail@peclard-arch.ch

Propriété : Commune de Cossonay - Bien fond n°4

Réaménagement et réaffectation des locaux dans bâtiment administratif n° 104 ECA - Note 2

COUPE DE PRINCIPE



Groupement d'architectes :

stephen humair architecte ets
philippe péclard architecte ets

t_021 861 14 10 _humair@sh-architecture.ch
t_021 824 21 02 _mail@peclard-arch.ch

Propriété : Commune de Cossonay - Bien fond n°4

Réaménagement et réaffectation des locaux dans bâtiment administratif n° 104 ECA - Note 2

