



PRÉAVIS MUNICIPAL

19/2023

**CRÉDIT DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT COMMUNAL MULTI-FONCTIONS
ET D'UNE UNITÉ D'ACCUEIL POUR LA PETITE ENFANCE (UAPE)**

DEMANDE DE CRÉDIT D'INVESTISSEMENT

Municipal responsable : M. Patrick Barras

Crédit de construction d'un bâtiment communal multi-fonctions et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

Depuis plusieurs années, un projet de bâtiment regroupant différentes entités fait l'objet de réflexions au gré de l'évolution de notre politique régionale et communale, mais aussi des différents regroupements voulus par certains services cantonaux.

Pour mémoire : le regroupement des sapeurs-pompiers en 2013, le projet de fusion des communes Asse et Boiron en 2015, la nouvelle loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE) en 2018 et, plus récemment, un projet de regroupement des services forestiers.

En fonction de ces différents événements, la Municipalité a modifié et adapté son projet aux besoins et exigences, tels que l'implantation, les accès, la volumétrie, la sécurité, etc.

Examen du besoin

Aujourd'hui, c'est une évidence : les besoins sont là.

Suite à la mise en place du SDIS Nyon Dôle et au regroupement des sapeurs-pompiers des villages d'Arnex-sur-Nyon, Borex, Crassier, Chésereux, Gingins, La Rippe et Signy, une caserne est indispensable et idéalement située au milieu de son secteur d'interventions. Actuellement, les sapeurs-pompiers sont répartis dans deux locaux inadaptés et éloignés, ce qui pose des problèmes en cas d'interventions.

Notre voirie communale, installée au sous-sol de l'immeuble locatif « En Cotty », est à l'étroit. Ces locaux ne correspondent plus aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur pour ce genre d'activités.

Le Triage forestier de la Dôle occupe une partie de l'ancien local du feu de Chésereux, sans eau, sans chauffage performant et dépourvu de douches et toilettes, ce qui pose des problèmes pour des ouvriers appelés à travailler en forêt et par tous les temps.

En ce qui concerne notre UAPE, celle-ci est basée dans l'ancien pavillon scolaire, derrière la salle communale. Ce bâtiment en bois, construit dans les années 80, est en mauvais état et fait l'objet de travaux réguliers pour maintenir l'autorisation d'exercer en présence d'enfants en bas âge. De plus, sa capacité d'accueil actuelle est d'une trentaine d'enfants, alors que la demande est de 72 places selon les dernières indications de l'Association intercommunale Enfance et École Asse et Boiron (AEE).

Position de l'Association intercommunale Enfance et École Asse et Boiron (AEE) et de l'Office de l'Accueil de Jour des Enfants (OAJE)

L'AEE a informé la Municipalité que le nombre idéal de places d'accueil serait de 72, selon la capacité de l'établissement scolaire actuel à Chésereux. L'AEE confirme également son engagement à louer ce nouveau bâtiment dédié uniquement à l'UAPE comprenant 72 places.

./.

Crédit de construction d'un bâtiment communal multi-fonctions et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)

Ce projet de construction est le fruit d'un travail de collaboration entre la Municipalité, l'architecte et les professionnels de l'encadrement du parascolaire. Différentes séances, incluant des visites d'UAPE existantes, avec les représentants de l'AEE et de l'OAJE, ont permis d'intégrer tous les besoins exprimés par ces instances, certains basés sur la loi de l'Accueil de Jour et d'autres basés sur l'expérience vécue des professionnels.

Après une présentation détaillée in situ du projet actuel de l'UAPE, le Service en charge de l'évaluation des milieux parascolaires a émis un avis positif sur ce dernier.

Le mobilier de l'UAPE sera à la charge de l'AEE et fera l'objet d'un préavis au Conseil intercommunal de l'association. La part communale de cette charge sera répercutée dans nos comptes.

On le voit, si notre commune, à bien des égards, possède de belles infrastructures, certaines entités ont un grand besoin d'être relogées dans des locaux modernes et adaptés conformément aux nouvelles règles et normes en vigueur.

Dans le cadre du PPA « Les Grands Vignes », adopté par le Conseil communal en 2009, la parcelle 224, idéalement placée en liaison directe avec le cœur du village et l'ensemble des bâtiments communaux, est classée en zone d'utilité publique (ZUP), ce qui lui permet justement d'accueillir un projet de ce type.

Description du projet

Comme évoqué ci-dessus, le projet a fait l'objet de plusieurs refontes. La variante proposée aujourd'hui se compose d'un seul bâtiment de deux volumes distincts, posés dos à dos :

1. Un premier volume sur la partie Nord avec, au rez-de-chaussée, une caserne de sapeurs-pompiers de type DAP (détachement d'appui), la voirie communale, les locaux destinés aux employés du futur groupement forestier, des parties communes et une cour sécurisée. Les accès des véhicules se feront par le chemin des Grand Vignes.
A l'étage, une salle pouvant accueillir le Conseil communal, par exemple, et un logement de fonction de 4.5 pièces.
2. Sur la partie Sud, un deuxième volume destiné à une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE) sur un seul niveau, de plein pied, et répondant aux directives de la LAJE et selon la demande de l'AEE. Il est équipé de surfaces en rapport avec cette utilisation particulière, à savoir : accueil, salle de repos, réfectoire, cuisine, locaux pour l'encadrement et la technique, donnant sur un grand parc fermé sur le devant avec un espace extérieur couvert.
3. Au sous-sol, un parking d'une capacité de 48 places, des locaux de rangements ou d'archives et des locaux techniques avec un accès par le chemin des Grand Vignes, de manière à éviter tout contact avec la zone piétonne.

Au centre, le projet prévoit également une zone piétonne et des aménagements extérieurs arborisés et équipés de mobilier urbain favorisant la mobilité douce et la tranquillité.

./.

Crédit de construction d'un bâtiment communal multi-fonctions et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)

La Municipalité souhaite construire ce bâtiment dans un esprit novateur, en faisant appel aux techniques les plus récentes et, dans la mesure du possible, en utilisant des entreprises et des matériaux régionaux.

De plus, l'aspect écologique est respecté : production d'énergie photovoltaïque, isolation thermique, récupération des eaux de pluie, etc.

Pour mémoire, la centrale thermique à bois est d'ores et déjà dimensionnée pour le chauffage de ces futurs locaux.

Déroulement du crédit d'étude

Après l'acceptation du crédit d'étude complémentaire (préavis 16/2022) par le Conseil communal, le projet est entré dans sa phase définitive. Plusieurs contacts avec les services concernés ont nécessité la révision du projet pour le rendre compatible avec les exigences cantonales, condition sine qua non pour l'attribution de la subvention dite « Aide à la pierre » qui, rappelons-le, représentent environ CHF 309'600.00 pour la partie UAPE. Pour le DAP, le montant de la subvention de l'ECA sera fixé après la réception des travaux et une visite des locaux par l'ECA.

Dès le projet finalisé, la procédure des marchés publics a pu entrer en force avec l'inscription des entreprises intéressées par le projet.

Le coût total de ce projet actualisé représente CHF 8'990'000.00 TTC.

Ce montant inclut les frais d'études (préavis 42/2020 et 16/2022) et le résultat de la rentrée des soumissions envoyées à toutes les entreprises inscrites selon la Loi sur les marchés publics pour les travaux soumis à cette réglementation, ainsi qu'aux entreprises choisies par la Municipalité dans le cas où le montant était inférieur au seuil déterminant.

C'est également le résultat du redimensionnement du projet, afin de conserver l'enveloppe financière dans des limites raisonnables.

Devis définitif

• CFC 1 – Travaux préparatoires	CHF	70'000.00
• CFC 2 – Bâtiment	CHF	8'274'100.00
• CFC 4 – Aménagements extérieurs	CHF	341'200.00
• CFC 5 – Frais secondaires	CHF	<u>304'700.00</u>
Coûts totaux TTC	CHF	<u>8'990'000.00</u>

./.

**Crédit de construction d'un bâtiment communal multi-fonctions
et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)**

Répartition de l'investissement

• Montant total TTC (arrondi)	CHF	8'990'000.00
• (Préavis 42/2020 – Crédit d'étude d'un montant de CHF 300'000.00 (CHF 110'000.00 utilisés)	CHF	110'000.00)
• (Préavis 16/2022 – Crédit d'étude complémentaire	CHF	525'900.00)
• Subvention « Aide à la pierre »	- CHF	309'600.00
• Participation de la société Romande Energie S.A. (détournement de câbles MT et BT)	- CHF	~ 20'000.00
• Subvention de l'ECA (montant à déterminer par l'ECA après réception des travaux)	- CHF	_____ ?
Montant total	CHF	<u>8'660'400.00</u>

Rentabilité

Pour les sapeurs-pompiers et le futur groupement forestier, le calcul des loyers est basé sur les m² occupés et un tiers des surfaces communes.

Pour l'UAPE, le mode de calcul des loyers est fixé dans la convention de l'Association intercommunale Enfance et École Assé et Boiron (AEE).

Les autres surfaces, telles que les places de parc, les locaux disponibles au sous-sol et l'appartement, le loyer est à l'unité.

Le surplus d'énergie électrique produite sur le site sera également revendu.

Les charges, telles que l'eau froide et chaude, le chauffage et l'électricité seront refacturées, selon les relevés des compteurs individuels installés à cet effet.

Charges

• Intérêts hypothécaires (1.25 % sur CHF 8'990'000.00)	CHF	112'375.00
• Exploitation (conciergerie, chauffage, électricité, eau, taxes, etc.)	CHF	<u>85'000.00</u>
Total des charges annuelles	CHF	<u>197'375.00</u>

./.

**Crédit de construction d'un bâtiment communal multi-fonctions
et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)**

Revenus

• Location sapeurs-pompiers	CHF	31'355.00
• Location futur groupement forestier	CHF	20'204.00
• Location UAPE	CHF	241'256.00
• Location places de parc	CHF	86'400.00
• Location locaux sous-sol	CHF	12'600.00
• Location appartement	CHF	<u>32'400.00</u>
Total des revenus annuels	CHF	<u>424'215.00</u>

Cet investissement sera amorti sur 30 (trente) ans.

Condition de construction

En cas d'acceptation de ce préavis par le Conseil communal, la construction de ce bâtiment ne sera toutefois exécutable qu'à la condition suivante :

- Levée de l'opposition de Mme et M. Iris et Heinz Maurer.

Conclusion

La réalisation de cet important objet pour la commune de Chésereux représentera l'aboutissement d'un long processus. En effet, ce n'est pas seulement un projet communal qu'il s'agit de mettre en place, c'est aussi la démonstration de la volonté de regrouper les services intercommunaux et communaux, afin de leur mettre à disposition des locaux modernes, répondant aux besoins et aux normes de sécurité d'aujourd'hui. Ce regroupement permet aussi une économie importante par la mise à disposition de locaux à usage commun dans un volume restreint.

Outre la nécessité de ce type d'installation, il faut aussi relever le devoir des collectivités publiques en ce qui concerne la relance économique. Il est maintenant important que les communes investissent, afin de redonner des couleurs à l'économie régionale. C'est l'un des intérêts de cette réalisation.

./.

**Crédit de construction d'un bâtiment communal multi-fonctions
et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)**

Décision

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Chésereux

- dans sa séance du 16 mars 2023
- vu le préavis municipal 19/2023
- entendu les rapports des commissions chargées d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Décide

- **d'autoriser la Municipalité à réaliser un bâtiment communal multi-fonctions et une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE),**
- **d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 8'990'000.00 (huit millions neuf cent nonante mille francs suisses) pour le financement de ces travaux,**
- **d'autoriser la Municipalité à emprunter le montant nécessaire, en lui laissant le soin de négocier cet emprunt aux conditions les plus favorables.**

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 6 février 2023 pour être soumis au Conseil communal de Chésereux.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

M. Locatelli


The seal is circular with the text 'MUNICIPALITÉ DE CHÉSEREX' around the perimeter. Inside the circle is a coat of arms featuring a shield with a cross, topped by a crown and flanked by two figures. Below the shield are the words 'LIBERTÉ ET PATRIE'. The words 'CANTON DE VAUD' are written on either side of the shield.

La Secrétaire

F. Chambaz-Lacôte