

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE DU PRÉAVIS 10/2018

AMÉNAGEMENT D'UNE INSTITUTION D'ACCUEIL COLLECTIF DE JOUR PRÉSCOLAIRE À LA RUE DE GUILLERMAUX.

Au Conseil Communale
De et à
1530 Payerne

Corges, le 11 septembre 2018

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis cité en titre était composée de Mesdames et Messieurs :

- Muriel DE DOMPIERRE, en remplacement de Kate SAVOY
- Estelle BABEY MARTIN, en remplacement de Silvia TAMARO
- Sandra SAVARY
- Yves DISERENS
- Stéphane PEREY
- Roland Bucher, en remplacement de Cédric BAPST
- Djordje NEY, confirmé en qualité de président-rapporteur

La commission s'est réunie au complet le 27 août 2018 à la salle du Banneret de l'Hôtel de Ville. Monsieur le Municipal Julien MORA accompagné de Mme Laureline SCHACHER du service des bâtiments et de M. Laurent MONNERON, architecte, nous ont rejoint en deuxième partie de séance pour nous présenter une projection 3D des travaux prévus et répondre à nos questions. Nous les remercions pour leurs disponibilités et les éclaircissements qu'ils nous ont apportés.

Suite à une deuxième série de questions adressées au Municipal responsable, une seconde séance pour la finalisation du rapport a eu lieu le 10 septembre 2018. La Conseillère Estelle BABEY MARTIN était excusée pour cette séance, tous les autres commissaires étaient présents.

PRÉAMBULE :

Malgré les actions entreprises au niveau politique au début des années 2000, présentés dans le préavis, et les aménagements ayant abouti à une amélioration de la capacité d'accueil, force est de constater le manque de places disponibles et la non adéquation des locaux de la garderie actuelle. En effet, selon les informations reçues de la Municipalité, la liste d'attente compte actuellement 65 demandes de placement à la garderie la Courte échelle en attente

depuis plus d'une année, dont plus de la moitié concerne des couples dont les deux parents travaillent. Le reste des demandes est fait par des personnes domiciliées hors canton (dix) et quelques familles en recherche d'emploi ou au RI. Cette information conforte la commission face à la question de savoir si une demande existe bel et bien pour une telle structure. Faute de quoi le projet n'aurait pas lieu d'être.

Comme le soulignait la commission chargée de l'étude du préavis 15/2016 portant sur la vente du terrain à HRS, l'implantation d'une structure d'accueil de jour préscolaire dans ces bâtiments constituait une opportunité à saisir. La commission constate que la Municipalité a su aller jusqu'au bout de la réflexion tenant ainsi compte de la volonté exprimée par les commissaires de l'époque et empêchant également la reprise de ces locaux par un autre locataire.

ANALYSE :

TRAVAUX – AGENCEMENTS – AMÉNAGEMENTS

Pour ce qui est des travaux nécessaires pour l'implantation d'une garderie dans ces locaux et en regard des conditions posées pour une telle structure d'accueil par l'OAJE¹, la commission a pu constater le réel défi architectural qui s'est posé. La répartition des espaces, tant intérieurs qu'extérieurs, ayant été discutée avec les futures utilisatrices, la commission trouve que la solution proposée est pour le moins satisfaisante et répondra aux besoins de ses futurs occupants.

La place disponible à l'extérieur a également fait l'objet de questions et de discussions. Premièrement, à savoir si l'espace est suffisant pour le nombre d'enfants accueillis. Les normes édictées par le canton stipulent qu'une place extérieure par bébé est obligatoire, mais qu'aucune ne doit être prévue pour les plus grands, les espaces extérieurs sont donc suffisants. C'est avec un certain étonnement que la commission a pris connaissance de cette réglementation ! Celle-ci s'explique par le fait que les grands et les trotteurs peuvent se rendre sur des places de jeux extérieures à proximité de la garderie et ne nécessitent donc pas d'espaces attenants au bâtiment. Ceci laisse toutefois la commission pensive notamment en regard de l'utilisation, semble-t-il fréquente, des espaces extérieurs faite à l'emplacement de la garderie actuelle.

La question de la mise en place de protections pour les objets pouvant tomber des étages supérieurs a été abordée. Rien de tel n'est prévu, seule la pose de parasols est envisagée. Les étages étant notamment destinés à de la location d'appartements privés, ce risque est jugé moindre.

Il est prévu d'attribuer quatre places de dépose minute pour les utilisateurs de la garderie, auxquelles s'ajoute la possibilité d'utiliser des places publiques du parking souterrain. Les places extérieures seront réservées aux utilisateurs durant les heures d'ouverture de la garderie et seront dédiées aux clients des restaurants alentours en dehors de celle-ci. Ces places de parc se trouvant sur un domaine privé, elles devront faire l'objet d'une mise à ban par le propriétaire qui nommera la personne responsable du contrôle de leur occupation. Le personnel quant à lui n'aura pas de place attribuée et pourra louer des places destinées aux

¹ Office d'accueil de jour des enfants

locataires des immeubles. Cette solution convient à la commission ceci, bien que durant les heures de pointes les parcs en double file semblent inévitable.

Le coût des aménagements des cuisines a également été jugé élevé dans un premier temps. Une fois les coûts des appareils nécessaires à la régénération des aliments (four combiné, bain marie) et au nettoyage des services et biberons (lave-vaisselle professionnel) présenté par M. MONNERON, il en découle que ces derniers représentent plus de la moitié du coût de cet aménagement. D'autre part, la prise en charge des coûts liés à leurs remplacements ne semble pas être clairement définie entre la commune et l'ARAJ². Ceci rend la commission perplexe, notamment face aux coûts supplémentaires et non prévus qui pourraient ainsi être générés à l'avenir.

Bien que le fait de regrouper les achats de mobilier avec la commune de Corcelles pour en optimiser les prix d'achats soit salué par les commissaires, le mode d'amortissement de ces derniers ne les satisfait pas. En effet, l'amortissement sur trente ans prévu par la Municipalité répond à une logique de simplification du traitement comptable du préavis par la suite. Le mobilier étant habituellement amorti sur dix ans, la variante choisie ne correspond en rien à la durée réelle d'utilisation et à la pratique usuelle dans ce cas. D'autant plus que cet investissement est pour ainsi dire à fond perdu, étant donné que le renouvellement du mobilier sera lui assuré par l'ARAJ. Nous pouvons donc dire qu'il s'agit là d'une aide au démarrage de la part de la commune.

Partant de cette observation et dans le but de rapprocher la pratique comptable à la situation réelle, la commission vous propose d'amender les conclusions municipales en ce sens que l'amortissement du mobilier soit traité séparément aux autres et soit fait-en une fois.

Article 5 amendé : *D'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr.446'000.- et de l'amortir sur une durée de 30 ans.*

Article 5 al 1 nouveau : *D'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 174'000.- et de l'amortir en une fois par les compte de fonctionnement.*

BAIL – PRIX DE LA LOCATION

La commission s'est ensuite penchée sur les garanties que la commune aura quant à la possibilité d'exploiter de façon pérenne cette garderie par le biais de l'ARAJ. Dans cette optique, le contrat de bail négocié pour une durée de dix ans semble insuffisant aux yeux de la commission. En effet, dans les termes du contrat de bail, la commune loue les locaux dans un état semi-brut et devra, le cas échéant, les rendre dans le même état. Etant donné que la commune investit plus d'un million de francs dans ce projet et que la remise en état semi-brut des locaux engendrera inévitablement des coûts, il nous semble essentiel qu'une durée du contrat de bail d'au moins quinze ans soit négociée par la commune.

Suite à la séance, le Municipal Julien MORA a repris contact avec le propriétaire qui a entendu les inquiétudes de la commission sur la durée du bail et a souscrit à une première durée de vingt ans renouvelable tous les cinq ans. De plus, si l'une des parties venait à résilier le bail après une période de trente ans, la remise en état semi-brut ne serait pas demandée. A ce

² Association du Réseau d'Accueil de Jour

sujet, la commission ad hoc émet le vœu que la Municipalité négocie la remise en état semi-brute à la même durée du contrat de bail, soit à vingt ans.

Le prix de la location des surfaces a également occupé la commission. Evidemment que celui-ci a été jugé trop élevé, avis partagé par l'expert de la Municipalité, ceci bien que le bâtiment soit neuf, labellisé minergie et bénéficie d'un très bon emplacement. Les prix annoncés dans le préavis sont le résultat d'une négociation entre la Municipalité et Helvetia Compagnie d'Assurances sur la Vie SA ayant abouti à une baisse du prix initialement demandé de Fr. 30.- au m². Bien que le résultat de cette négociation soit fondamentalement à saluer, la commission regrette qu'il n'ait pas débouché sur un montant plus raisonnable. Ajoutons à ce sujet que comme tout contrat de bail commercial, une indexation des loyers sur l'IPC³ est convenue et que si cette dernière a lieu, elle sera directement reportée sur l'ARAJ.

Finalement, la commission s'est demandée pourquoi ne pas avoir proposé l'achat de ces locaux au lieu de les louer. Premièrement, Helvetia n'a pas l'intention de vendre ce bien mais bel et bien de le mettre en location. Secondement, une solution en PPE⁴ obligerait la commune à participer aux frais de rénovation et de maintenance et n'offrirait qu'un poids minime à la commune dans les prises de décisions. Au vu de cet énoncé, la commission estime que la location est en effet la meilleure solution dans cette situation.

FINANCEMENT

Bien que la commission des finances, avec laquelle des échanges ont eus lieu, rapporte séparément sur les implications strictement financières liées à cet objet, la commission ad hoc souhaite tout de même faire part au Conseil communal de ses impressions à ce sujet.

Nous avons relevé que cet objet figure au plan des investissements, mais il a été prévu pour moins de la moitié du crédit qui nous est demandé dans le cadre de ce préavis. Le Municipal Julien MORA avoue que la base de calcul prise à l'époque n'a pas été appréciée avec toute l'exactitude nécessaire. Celle-ci considérait qu'un montant de Fr. 1'000.- / m² (montant avancé par HRS) suffisait pour les travaux de réalisation de la garderie. Ce montant correspond en fait aux investissements nécessaires pour des locaux visant une affectation en bureau qui sont bien inférieur aux besoins d'une structure d'accueil préscolaire. Toujours selon le Municipal en charge du dossier, si la comparaison avec des réalisations similaires dans d'autres communes avaient été faite lors de l'élaboration du plan d'investissement, l'erreur aurait été vite repérée. Ces comparaisons nous permettent toutefois de dire que le projet que la Municipalité nous présente au travers de ce préavis se trouve, toutes proportions gardées, dans des limites d'investissement raisonnables. A noter que contrairement à la majorité des communes vaudoises prises en compte dans ces comparaisons, Payerne ne bénéficie d'aucune aide qu'elle soit de nature financière ou immobilière provenant de tiers.

Un point qui a passablement irrité une partie de la commission, notamment par le manque d'explications fournies lorsque la question a été posée au Municipal en charge du dossier, est le manque de communication sur l'investissement effectivement à la charge de la commune. En effet, dans la présentation faite dans le préavis, le montant du crédit sera financé

³ Indice des Prix à la Consommation

⁴ Propriété Par Etages

entièrement par l'emprunt soit Fr. 1'220'000.-. L'utilisation de Fr. 600'000.- du fond de réserve no 9.282.2000 « Finances : Investissements divers » est, en soit, une très bonne décision de la Municipalité et la commission se réjouit de l'utilisation de ce fonds de réserve. Cependant, l'amortissement auquel procède la Municipalité par ce prélèvement est de nature purement comptable et n'influence que les charges d'amortissements des positions au bilan. Pour dire les choses autrement, ce n'est pas de l'argent épargné sur un compte de réserve qui permettra de financer une partie de l'investissement par des liquidités propres.

De l'autre côté, si nous considérons les rentrées provenant de la location refacturée à l'ARAJ à savoir :

Frais de fonctionnement refacturée à l'ARAJ	Fr. 124'186.-
Coûts du loyer facturé à la commune	Fr. 94'400.-
<hr/>	
Différence annuelle en faveur de la commune	Fr. 29'786.-

Nous constatons que les entrées effectives de liquidités annuelle sont de Fr. 29'786.-si nous calculons le total sur 30 ans cela donne :

Total encaissé sur 30 ans (29'786.- x 30)	Fr. 893'580.-
-------------------------------------------	---------------

Retranchons le montant encaissé de l'emprunt contracté sans considérer les intérêts qui y sont liés :

Manque de financement pour couvrir l'emprunt (1'220'000.- - 893'580.-)	Fr. 326'420.-
------------------------------------------------------------------------	---------------

Il en ressort que l'investissement à la charge du contribuable sera de Fr. 326'420.- (hors intérêts) et ne sera pas financé par les utilisateurs via l'ARAJ. Bien que la majorité de la commission souscrive au fait que la commune investisse ainsi pour les besoins des parents nécessitant des solutions de placement pour leurs enfants, elle regrette que ce point n'ait pas été plus clairement présenté dans le préavis.

Une raison invoquée pour justifier cet état de fait trouve sa source du côté de l'ARAJ. Comme indiqué dans le préavis, le montant refacturé à l'ARAJ ramené au m² est d'environ Fr. 246.-. Celui-ci doit encore être validé par le comité de l'ARAJ qui loue actuellement la plupart de ses locaux à Fr. 210.- / m². Il est par conséquent compréhensible qu'au vu de la plus-value que représente la proposition actuelle, la Municipalité ait fait le choix tactique d'assurer l'acceptation de ces montants par le comité concerné.

Un autre point à relever dans le cadre du financement concerne la répercussion que cette nouvelle structure aura sur les tarifs de l'ARAJ. D'après les chiffres articulés par le Municipal Julien MORA, une hausse d'environ Fr. 2.- par habitant est à attendre pour les communes membres de l'ARAJ.

SYNTHÈSE :

Comme bien souvent dans le cadre des préavis municipaux, **une urgence est invoquée pour l'acceptation des crédits d'investissements**. Nous relevons que c'était déjà le cas dans le cadre du préavis 15/2016 qui devait également être rapidement accepté par le Conseil communal. Outre la frustration que provoque cette façon de faire, la commission relève un manque d'anticipation en amont de ce projet, que ce soit pour le montant maladroitement calculé prévu pour cet objet dans le plan des investissements, comme détaillé plus haut, ou pour les négociations du prix de location qui auraient dû être faites plus tôt.

Etant donné que nous nous prononçons formellement que sur le montant du crédit d'investissement demandé pour cet objet, les conséquences, si nous venions à refuser ce dernier, seraient pour le moins inconfortable tant pour la commune que pour les utilisateurs. En effet, l'autorisation d'exploiter de la garderie actuelle a déjà fait l'objet d'une prolongation d'un an au vu de l'existence du projet qui nous occupe. Les locaux actuels ne répondent plus aux normes et aux besoins des utilisateurs ! Refuser le crédit demandé forcerait la Municipalité à planifier et à entreprendre des travaux de rénovations des locaux actuels, dans une urgence à laquelle elle semble bien habituée, et ce sans pouvoir proposer une augmentation des places d'accueil ni une amélioration des conditions de travail des éducatrices. Notons qu'il s'agit actuellement de de 8,2 ETP et qu'à terme, 14,7 ETP seront nécessaires pour accueillir les soixante-six enfants.

Notons encore que la Municipalité a volontairement écarté la voie de la collaboration avec l'entrepris globale HRS pour la réalisation de ces travaux. Bien que cette décision ait entraîné des coûts plus élevés au final, elle a eu le mérite de permettre une plus grande flexibilité et ainsi pouvoir réaliser un objet sur mesure impliquant des acteurs locaux. Cette décision est également soutenue par la commission.

CONCLUSION :

Considérant que la liste d'attente actuelle confirme l'existence d'une forte demande nécessitant une augmentation de la capacité d'accueil de jour préscolaire, la prolongation conditionnée de l'autorisation d'exploiter la garderie actuelle et l'opportunité de pouvoir s'installer dans des locaux neufs ; la nécessité de créer ce nouveau centre d'accueil ne fait aucun doute au sein de la majorité des commissaires nommés pour l'étude de ce préavis, ceci malgré les aspects financiers peu réjouissants.

Au vu de ce qui précède, la commission émet à la majorité de ses membres, avec un avis contre et une abstention, un avis favorable sur les conclusions Municipales sous réserve de l'amendement présenté dans ce rapport, et invite le Conseil Communal à voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 10/2018 de la Municipalité du 25 juillet 2018 ;
- oui** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1 :** d'autoriser la Municipalité à contracter avec Helvetia Compagnie Suisse d'Assurance sur la Vie SA, un bail pour la location des surfaces brutes au prix de Fr. 190.- /m2/an au rez et Fr. 150.-/m2/an au sous-sol, soit un loyer annuel de Fr. 94'400.- ;
- Article 2 :** d'autoriser les travaux tels que demandé dans le présent préavis pour un montant de Fr. 1'220'000.- ;
- Article 3 :** d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 1'220'000.-
- Article 4 :** d'autoriser la Municipalité à procéder à un amortissement de Fr. 600'000.- par un prélèvement sur fond de réserve no 9.282.000 « Finances : Investissements divers » ;
- Article 5 amendé :**
d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 446'000.- et de l'amortir sur une durée de 30 ans.
- Article 5 al 1 nouveau :**
d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 174'000.- et de l'amortir en une fois par les compte de fonctionnement.
- Article 6 :** d'autoriser la Municipalité à facturer à l'ARAJ un montant annuel de Fr. 124'186.-

Veillez croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour la commission ad hoc
Le président – rapporteur



Djordje NEY