

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE DU PRÉAVIS 16/2018

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 24 octobre 2018

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux,

AVANT-PROPOS

Lors de la séance du Conseil communal du 20 septembre 2018, la Municipalité a retiré le préavis 10/2018. Suite aux corrections apportées au préavis précité, le bureau a, à juste titre, renommé la même commission pour l'étude de cette nouvelle mouture.

Etant donné que les modifications apportées ne concernent que les aspects financiers, les Conseillers ayant pris la peine de lire le rapport sur le préavis 10/2018 ne s'étonneront pas de retrouver les mêmes textes dans les autres rubriques. En effet le fond du préavis n'ayant pas changé, la commission partage toujours les points qui ont été abordés sur ces thèmes.

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, reconfirmé en qualité de président-rapporteur

La commission s'est réunie le 16 octobre 2018 à la salle Caillaud d'Angers de l'Hôtel de Ville. Messieurs les municipaux Julien MORA et Eric KÜNG nous ont rejoints en seconde partie de séance. Nous les remercions pour les réponses apportées et pour leur disponibilité. Les Conseillers Muriel DE DOMPIERRE et Stéphane PEREY étaient excusés.

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 soixante-sept 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.

¹ Office d'accueil de jour des enfants

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 locataires des immeubles. Cette solution convient à la commission ceci, bien que durant les heures de pointes les parcsages 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. Les coûts d'entretien et de remplacement de cet agencement seront par la suite à la charge de l'ARAJ², selon les informations données en séance par le Municipal Eric KÜNG.

Le fait de regrouper les achats de mobilier avec la commune de Corcelles - près – Payerne pour en optimiser les prix d'achats est salué par les commissaires et la prise en compte de l'amendement visant à amortir ce montant en une fois satisfait bien entendu la commission. En effet 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 et il ne fait pas sens de conserver ce montant dans les comptes durant des années. Nous notons encore que la commune propose un financement clair pour ce mobilier en utilisant les fonds disponibles en trésorerie.

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. Bien que cette pratique soit courante dans le cadre des baux à loyer commerciaux, la Municipalité est consciente qu'un risque qu'elle juge minime, existe quant à une résiliation de la part d'Helvetia avant le terme. Aucune estimation des coûts de la remise en état semi-brute n'a été faite à ce jour. A ce sujet, la commission ad hoc émet le vœu que

² Association du Réseau d'Accueil de Jour

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 eu 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 inférieure 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 dont le détail figure dans la nouvelle mouture du préavis, Payerne ne bénéficie d'aucune aide qu'elle soit de nature financière ou immobilière provenant de tiers.

Le manque de transparence sur le montant revenant à la charge du contribuable que la commission avait exposé dans son premier rapport a également été retravaillé par la

³ Indice des Prix à la Consommation

⁴ Propriété Par Etages

Municipalité, à la satisfaction de la commission. L'aide financière directe de la commune sera donc de Fr. 474'000.- (versement de départ et mobilier).

Pour ce qui est du solde de Fr. 746'000.- qui sera emprunté, les Municipaux nous ont expliqués que la durée de l'emprunt sera égale à la durée du bail conclu. Les annuités de remboursement (amortissement et intérêts) seront refacturées à la structure gérante en plus du montant de la location des surfaces semi-brutes. Ceci signifie donc que le loyer facturé sera fonction de l'évolution des taux d'intérêts et du remboursement. C'est notamment pour cette raison que la Municipalité a décidé de n'inscrire aucun montant fixe dans les conclusions du préavis.

Un autre point à relever dans le cadre du financement concerne la répercussion que cette nouvelle structure payernoise 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.

Pour conclure sur ce point, la commission des finances propose d'amender l'article 7 des conclusions municipales en ramenant la durée de l'amortissement comptable à celle du bail. Etant donné que la Municipalité assure que la durée du bail déterminera la durée de l'emprunt et de l'amortissement, cette proposition est soutenue par la commission à l'unanimité et elle propose donc au Conseil d'accepter l'amendement proposé par la commission des finances.

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. La commission prend toutefois bonne note que cette urgence ne dépend que du bon vouloir de la Municipalité qui ne semble pas avoir de problème à reporter des travaux qui semblaient être particulièrement urgents à réaliser. Il sera par conséquent difficile à l'avenir de croire à ces demandes de traitement rapide des préavis par le Conseil et nous ne pouvons qu'inviter les commissions à prendre le temps qu'il faut pour produire leur rapport. 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 de la commission des finances, 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 ;

D E C I D E

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 financer les montants de Fr. 174'000.- et de Fr.300'000.- par les fonds disponibles en trésorerie ;

- Article 4 :** d'autoriser la Municipalité à procéder à un amortissement de Fr. 174'000.- par un prélèvement sur fond de réserve no 9.282.000 « Finances : Investissements divers » ;
- Article 5 :** d'autoriser la Municipalité à procéder à un amortissement de Fr. 300'000.- par un prélèvement sur fond de réserve no 9.282.000 « Finances : Investissements divers » ;
- Article 6 :** d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 746'000.- ;
- Article 7 :** d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 746'000.-et
amendé de l'amortir sur la durée du bail à loyer initial.
- Article 8 :** d'autoriser la Municipalité à facturer à la structure gérant le centre de vie enfantine, le montant du loyer que l'on paie à Helvetia auquel on ajoute le remboursement financier annuel de la dette ainsi que l'intérêt moyen de l'emprunt bancaire aux conditions du marché.

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