



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 10/2018

Objet du préavis

**Aménagement d'une institution d'accueil collectif de jour préscolaire
à la rue de Guillermaux**

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Lors de son assemblée générale du 21 mai 1996, la garderie « Les Tournesols » annonçait son intention de fermer l'établissement en juillet 1996. Cette décision était motivée par un taux de fréquentation insuffisant sur plusieurs années, ce qui avait eu pour conséquence une augmentation incessante du déficit d'exploitation, lequel s'élevait pour l'année 1995 à Fr. -216'844.20 (garanti par la Commune de Payerne).

Cette annonce de fermeture a provoqué de nombreuses réactions de parents qui se trouvaient alors sans solution de garde pour leurs enfants. Au terme de l'assemblée, un nouveau comité, formé essentiellement de parents, s'est constitué avec l'objectif de sauver l'association. Le comité a travaillé activement durant l'été 1996 et est parvenu à ouvrir les portes de la nouvelle garderie baptisée « La Courte Echelle » le 12 août 1996.

Une autorisation d'exploiter pour 15 enfants a été demandée au Service de la Protection de la Jeunesse (SPJ) et la Commune a accepté de couvrir un déficit de maximum Fr. 140'000.—.

Le succès a été immédiat. En raison de l'augmentation incessante des demandes de placements, La Courte Echelle a demandé au SPJ une autorisation d'exploiter pour 20 enfants puis pour 22 (soit le maximum possible dans les locaux de l'époque). Le déficit d'exploitation a été maintenu à un niveau inférieur au montant maximum négocié avec la Commune, passant de - Fr. 86'000.— en 1996 à - Fr. 96'000.— en 2001.

Malgré l'augmentation des places d'accueil, les demandes de placement insatisfaites étaient toujours aussi nombreuses. La journée cantonale de la petite enfance du 23 mars 2002, au cours de laquelle un sondage sur les besoins en matière de placement a été effectué à Payerne, a révélé que le manque de places d'accueil dans la région était réel.

En juin 2002, une motion déposée par Madame Christelle Luisier Brodard et consorts a été acceptée par le Conseil communal. Elle demandait à la Municipalité de se positionner par rapport à la problématique des structures d'accueil de la petite enfance et de créer une commission extra-parlementaire chargée de réfléchir au développement de l'offre existante par rapport à la demande, notamment d'un point de vue régional, ainsi qu'au financement de ces prestations.

Ainsi, une commission a été constituée et un rapport, daté du 11 février 2004, a été remis à la Municipalité. Il en ressortait, entre autres, les constatations suivantes :

- les possibilités de placement pour les enfants sont un élément déterminant dans le choix d'un lieu de domicile pour les familles dont les deux parents travaillent ou pour les familles monoparentales. Plusieurs études parviennent à la conclusion que les deniers publics investis dans ce domaine vont rapporter, compte tenu notamment du travail des femmes et du retour en impôts ;
- l'offre des places d'accueil à la journée sur Payerne est insuffisante, particulièrement pour les bébés.

Le préavis n° 19/2005 " Agrandissement de la garderie La Courte Echelle et organisation y relative " a alors été établi et a été accepté par le Conseil communal en 2006. Il octroyait un montant de Fr. 103'200.— pour transformer l'appartement situé au 1^{er} étage du bâtiment en nurserie et offrir ainsi 34 places d'accueil au lieu de 22, réparties comme suit :

- 10 bébés (2 groupes de 5 enfants de 2 à 24 mois) ;
- 14 trotteurs (2 groupes de 7 enfants de 18 à 36 mois) ;
- 10 grands (1 groupe de 10 enfants de 30 mois à 5 ans).

Le bâtiment de la rue de la Boverie est depuis 2006 exploité par l'association "La Courte Echelle"

- 181 m² au rez, utilisés pour les grands et les trotteurs ;
- 113 m² au 1^{er} étage, utilisés pour les bébés ;
- 12 m² au 2^e étage, aménagés en bureau de direction.

Sont également mis à disposition :

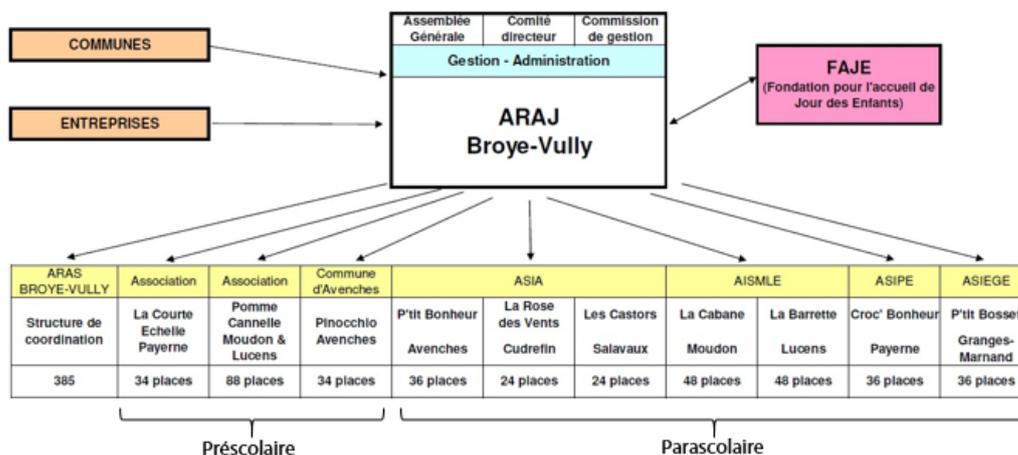
- le sous-sol, utilisé comme cave, dépôt et buanderie ;
- la terrasse au 1^{er} étage pour les bébés ;
- le jardin pour les grands et les trotteurs.

Cette association a pris le nom "Les Passerelles" depuis le 1^{er} janvier 2018. Elle a pour but, notamment, de créer, puis gérer deux centres de vie enfantine "nursérie-garderie" sur les sites de Payerne et Corcelles. Le comité est composé de quatre Payernois et de trois Corçallins, dont deux représentants proposés par chaque Municipalité. L'association est actuellement présidée par Madame Christel Losey Mosimann. La Commune de Payerne est représentée par Messieurs les Municipaux Eric Küng et Julien Mora.

Actuellement, la Commune de Payerne loue à l'ARAJ une surface de 306 m² dans son bâtiment situé à la rue de la Boverie 37. L'ARAJ met ensuite à disposition de l'association "Les Passerelles" la surface louée. L'ARAJ gère la partie administrative des places d'accueil collectif de l'institution, comme d'autres établissements membres de l'ARAJ :

ARAJ BROYE-VULLY

ORGANISATION DE L'ASSOCIATION DU RÉSEAU D'ACCUEIL DE JOUR BROYE-VULLY AU 1^{er} JANVIER 2018



- Membres = 26 communes et l'entreprise Nestlé Nespresso SA à Avenches
- Membres affiliés avec voix consultative = 11 structures
- Mandat de gestion administrative délégué à l'ARAJ BROYE-VULLY

Au cours des dernières décennies, la structure de la famille s'est modifiée. De plus en plus fréquemment, les deux parents mènent une activité professionnelle et le nombre de familles monoparentales va croissant. Les modes de vie actuels ne permettent souvent plus de faire appel à la famille pour la garde des enfants, notamment en raison de l'éloignement géographique lié à une plus grande mobilité des personnes.

L'existence de structures d'accueil collectif de jour ou d'accueil familial de jour pour la petite enfance a donc une importance croissante. Il s'agit non seulement d'assurer la garde des enfants mais aussi leur bonne intégration dans la société. Ces structures constituent un lieu où les enfants rencontrent leurs pairs. Elles contribuent ainsi au développement de leur socialisation.

Actuellement, les demandes d'inscription sur Payerne sont supérieures à l'offre, particulièrement pour les bébés et les trotteurs. Une liste d'attente a dû être mise en place.

En juin 2015, lors de l'assemblée générale de l'ARAJ, les délégués ont voté en faveur du plan de développement présenté par le comité prévoyant la création de 64 places d'accueil collectif de jour supplémentaires au sein de l'ARAJ, dont 32 à Payerne. Ces places seront créées progressivement.



Pour augmenter le nombre de places, une modification du bâtiment existant a été envisagée. Cependant, les dernières inspections de l'OAJE (Office de l'Accueil de Jour des Enfants) organisme habilité à délivrer l'autorisation d'exploiter, ont démontré que, bien que la maison soit, de par son emplacement, ses espaces de rangement (sous-sol) et son espace extérieur, un lieu propice à l'accueil collectif de jour, certains travaux doivent être entrepris, notamment :

- le remplacement des cuisines qui sont peu fonctionnelles et vétustes ;
- la mise à disposition de locaux supplémentaires pour le personnel (salle de pause, vestiaires, salle de réunion, toilettes) qui manquent réellement et qui sont exigés par l'OAJE ;
- le remplacement des tables à langer par des tables avec point d'eau attenant.

Une transformation du bâtiment existant permettrait d'aménager les locaux supplémentaires pour le personnel mais ne permettrait pas d'augmenter le nombre de places d'accueil disponibles. Cette évaluation de la situation a poussé la Municipalité à s'orienter vers d'autres solutions.

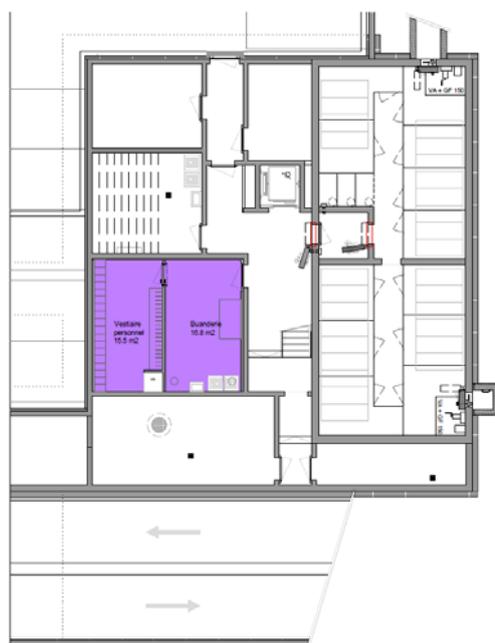
Dans le cadre du préavis n° 15/2016, le Conseil communal autorisait la Municipalité à vendre à HRS Investment AG (ci-après HRS) la parcelle RF n° 616 de 4'744 m² à la rue de Guillermaux (ancienne Ferme Givel).

Au terme du concours d'architecture et de la mise à l'enquête publique, le projet autorisé par la Municipalité comprend la construction de 3 immeubles de 5 étages destinés principalement à l'habitation ainsi que la construction d'un parking souterrain et l'aménagement d'un parc public.

2.1. Surface louée

La surface qui sera louée est composée de 470 m² aux rez des immeubles B et C et 34 m² au sous-sol du bâtiment B ainsi que d'espaces extérieurs privés de 185 m². L'aménagement du jardin répondra aux besoins et aux normes de la garderie et également aux exigences de l'urbanisme de la zone. Il y est prévu une surface en tartan agrémentée de bacs remplis de matériaux divers pour développer les sens des enfants.

Quatre places « dépose-minute », sises du côté de la rue de la Boverie, seront réservées à la garderie durant les heures d'ouvertures de celle-ci.

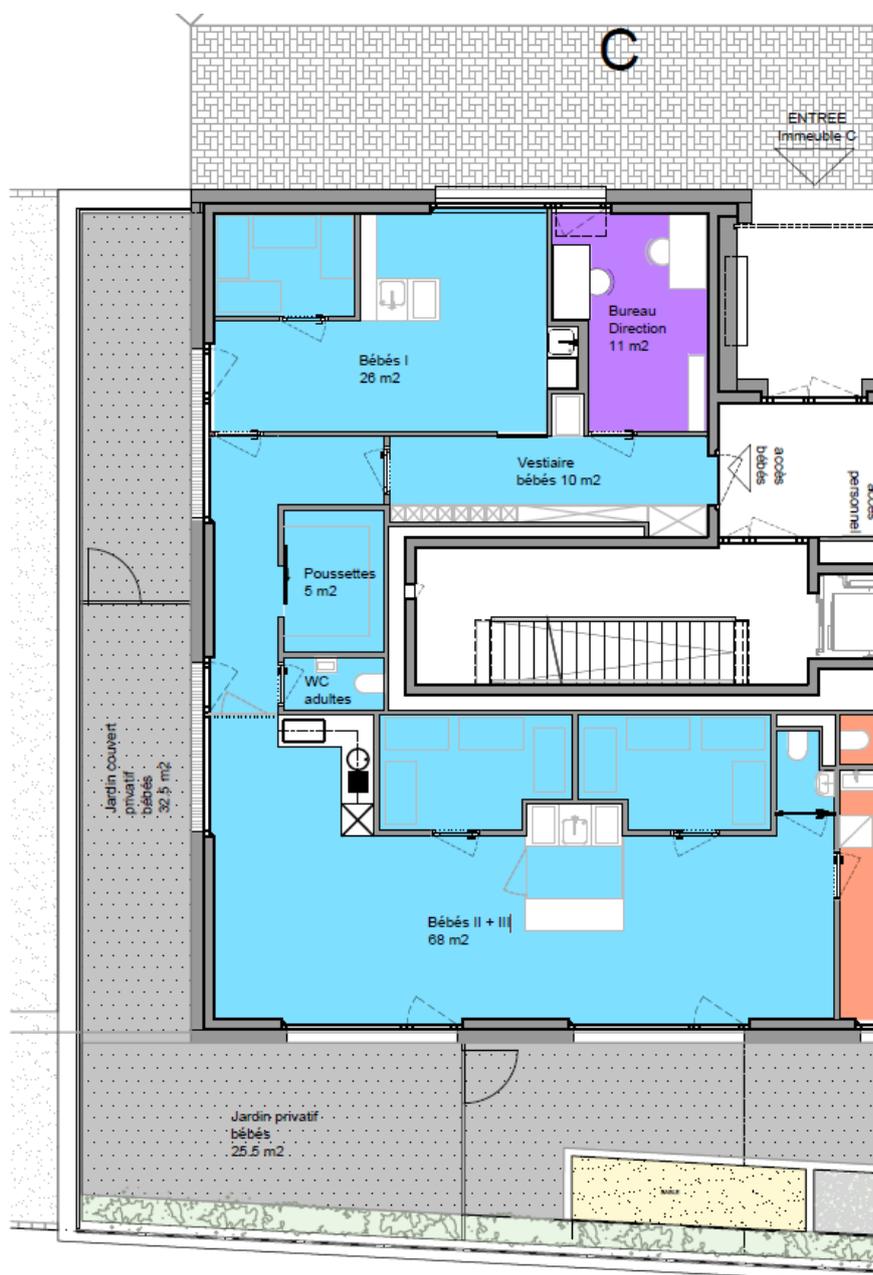


2.2. Nurserie

L'entrée de l'immeuble C servira d'accès à l'espace nurserie (de 2 à 24 mois). Le bureau de la directrice sera aménagé dans cet espace, conformément aux directives vaudoises.

L'espace nurserie comprendra :

- un vestiaire avec dépose-bébé ;
- une salle pour un groupe de 5 enfants avec salle de sieste, table à langer et cuisinette ;
- une salle pour 2 groupes de 5 enfants avec 2 salles de sieste, coin à langer, cuisinette et un WC pour enfants ;
- un local pour les poussettes du centre de vie infantine ;
- un WC pour adultes ;
- un accès au jardin privatif de 58 m².



2.3. Espace central et grands

L'entrée de l'immeuble B servira d'accès aux espaces trotteurs et grands.

L'espace central comprendra :

- un vestiaire commun pour les trotteurs et les grands ;
- une salle d'activités pour les trotteurs ou les grands ;
- un WC pour enfants ;
- un réfectoire commun pour les trotteurs et les grands avec cuisine équipée d'un dispositif de maintien au chaud des plats préparés. Selon la gestion mise en place par l'association, les repas ne seront pas préparés sur place mais livrés ;
- un accès au jardin privatif de 127 m².

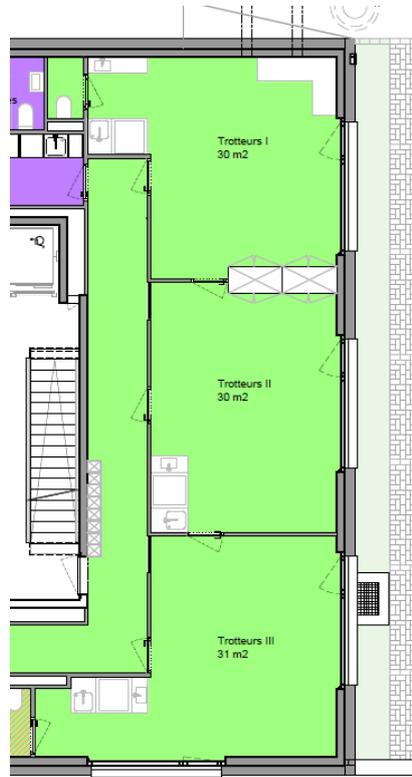
L'espace des grands (de 30 mois à 5 ans) comprendra trois salles avec WC et lavabos pour les enfants.



2.4. Espace trotteurs

L'espace des trotteurs (de 18 mois à 3 ans) comprendra :

- deux salles avec WC pour enfants, coin à langer et lavabo pour enfants ;
- une salle avec coin à langer et lavabo pour enfants.



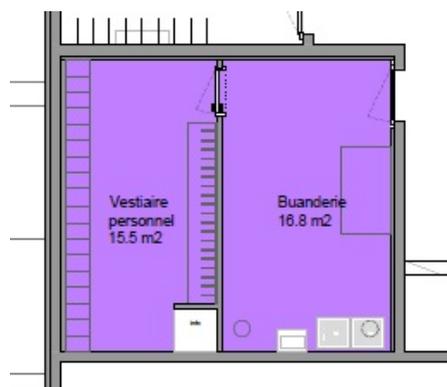
L'entrée de du bâtiment B permettra également d'accéder au local du personnel comprenant :

- une salle de pause avec cuisinette ;
- un WC pour adultes accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- une salle polyvalente pour entretiens divers.

2.5. Sous-sol

Via ce bâtiment, il sera également possible d'accéder au sous-sol qui comprend :

- un vestiaire pour le personnel ;
- une buanderie.



3. Descriptif des travaux

Les surfaces seront louées semi-brutes soit avec chape et chauffage au sol, murs et plafonds bruts.

Il faudra mettre en place les cloisons intérieures et les faux-plafonds, ainsi que les revêtements de murs et sols. Il faudra également équiper la surface en ventilation et en installations électriques et sanitaires. Les aménagements devront respecter les normes du label *Minergie* que souhaite obtenir le maître d'ouvrage.

En collaboration avec les bureaux d'ingénierie électrique "MAB" et d'ingénierie chauffage-ventilation-sanitaire "TP", en charge également pour la construction des trois bâtiments, des éléments techniques ont pu être intégrés à la construction dès 2017, dans le béton ou dans les façades. Il s'agit, notamment, des arrivées d'eau, des évacuations des eaux usées, des tubes pour l'électrification des stores, etc.

Le bâtiment sera raccordé à la fibre optique. Les frais de ce raccordement seront partagés par moitié pour la Commune et pour l'État de Vaud, également locataire de l'immeuble avec une institution cantonale.

L'achat du mobilier, qui est à la charge des Communes selon les statuts de l'ARAJ, fait également partie de ce préavis. Les offres ont été demandées avec celles de la Commune de Corcelles, pour sa crèche, pour des raisons pratiques opérationnelles et de coûts.

Le contrat de location est prévu pour une durée de 10 ans, renouvelable par la suite tous les 5 ans.

4. Echéancier

Les travaux pourront débuter le 1^{er} octobre 2018. Le premier loyer sera versé pour février 2019.

N°	Planning	Période
1	Décision du Conseil communal	20 septembre 2018
2	Aménagements intérieurs	octobre 2018 à avril 2019
3	Aménagements du jardin	avril 2019
4	Exploitation de la garderie	dès avril – mai 2019

5. Coût des travaux

CFC	Désignation	Devis	Total CFC
211	Travaux maçonnerie	Fr. 2'000.—	
21	Gros Œuvre 1		Fr. 2'000.—
228.9	PV Stores électriques	Fr. 5'000.—	
22	Gros Œuvre 2		Fr. 5'000.—
231	Courant fort – appareils et installation	Fr. 89'500.—	
235	Courant faible – appareils et installation	Fr. 12'100.—	
239	Autres installations électriques	Fr. 20'400.—	
23	Installations électriques		Fr. 122'000.—
243	Distribution de chaleur	Fr. 1'100.—	
244	Installations de ventilation	Fr. 66'000.—	
24	Chauffage, ventilation		Fr. 67'100.—
251	Sanitaires courants – appareils et installation	Fr. 68'000.—	

258	Agencements de cuisine	Fr.	65'500.—	
259	Autres installations sanitaires	Fr.	2'700.—	
25	Installations sanitaires			Fr. 136'200.—
271	Plâtrerie	Fr.	71'500.—	
272	Ouvrages métalliques	Fr.	8'500.—	
273	Menuiserie	Fr.	64'000.—	
275	Cylindres de sûreté, combinaison de fermeture	Fr.	11'000.—	
27	Aménagements intérieurs 1			Fr. 155'000.—
281.2	Revêtements sols en matières synthétiques, textiles, etc.	Fr.	36'000.—	
281.6	Carrelages et faïence	Fr.	24'500.—	
283.2	Plafonds phoniques	Fr.	62'500.—	
285.1	Peinture	Fr.	39'500.—	
285.9	Film autocollant sur vitrage	Fr.	7'000.—	
28	Aménagements intérieurs 2			Fr. 169'500.—
289	Divers et imprévus env. 7%			Fr. 51'600.—
291.1	Bureau Ipas - Mise à l'enquête publique	Fr.	29'100.—	
291.2	Honoraires bureau Polygone env. 11.5%	Fr.	88'000.—	
291.3	Bureau Ignis	Fr.	2'200.—	
292	Ingénieur civil	Fr.	500.—	
293	Ingénieur électricien	Fr.	16'300.—	
294	Ingénieur CVS	Fr.	14'300.—	
296.4	Acousticien	Fr.	1'500.—	
29	Honoraires			Fr. 151'900.—
	Sous-total bâtiment			Fr. 860'300.—
333	Lustrerie	Fr.	29'500.—	
339	Communication-téléphonie sans fil	Fr.	25'000.—	
373.1	Armoires murales-menuiserie	Fr.	54'500.—	
3	Equipements d'exploitation			Fr. 109'000.—
428	Serrurerie	Fr.	24'000.—	
429	Bacs – revêtement de sol	Fr.	47'000.—	
4	Aménagements extérieurs			Fr. 71'000.—
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	Fr.	3'700.—	
531	Assurances pour travaux en cours	Fr.	2'000.—	
5	Frais secondaires et comptes d'attente			Fr. 5'700.—
903	Meubles			Fr. 174'000.—
	Total			Fr. 1'220'000.—

5.1. Récapitulatif

Bâtiment	Fr.	860'300.—
Equipements d'exploitation	Fr.	109'000.—
Aménagements extérieurs	Fr.	71'000.—
Frais secondaires et compte d'attente	Fr.	5'700.—
Meubles	Fr.	<u>174'000.—</u>
Total (TTC)	Fr.	<u>1'220'000.—</u>

6. Financement

Il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 24/2016). En prenant la totalité du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 1'220'000.—, le total des emprunts de la Commune de Payerne ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués, se situeraient aux environs de Fr. 61'438'500.—.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 600'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve compte no 9.282.2000 "Finances : Investissements divers" et d'amortir le solde sur une durée de 30 ans.

6.1. Frais de fonctionnement à la charge de la Commune

Comme mentionné plus haut dans le préavis, les meubles sont à la charge de la Commune de Payerne, soit Fr. 174'000.—. La Municipalité prévoit d'amortir cet investissement sur une durée de 30 ans.

Amortissement :	3.33% de Fr. 174'000.—	Fr.	5'800.—
Intérêts :	2% de Fr. 174'000.—	Fr.	<u>3'480.—</u>
Total frais de fonctionnement annuels :		Fr.	<u>9'280.—</u>

6.2. Frais de fonctionnement annuels refacturés à l'ARAJ**6.2.1. Amortissement et intérêts**

Le solde des investissements sera refacturé à l'ARAJ dans le cadre du prix de location. La Municipalité prévoit également d'amortir ces investissements sur une durée de 30 ans.

Amortissement :	3.33% de Fr. 446'000.— (= Fr. 1'220'000.— – Fr. 174'000.— – Fr. 600'000.—)	Fr.	14'866.—
Intérêts :	2% de Fr. 446'000.— (= Fr. 1'220'000.— – Fr. 174'000.— – Fr. 600'000.—)	Fr.	<u>8'920.—</u>
Total :		Fr.	<u>23'786.—</u>

6.2.2. Location des surfaces semi-brutes

Le loyer sera refacturé à l'ARAJ dans le cadre du prix de location.

La Commune de Payerne louera les surfaces brutes à Helvetia pour un prix de Fr. 190.—/m²/an sur les 470 m² du rez, et Fr. 150.—/m²/an sur les 34 m² au sous-sol. Il n'y a pas de coût de location pour les surfaces extérieures privatives.

La Municipalité a décidé de reporter sur le loyer de l'ARAJ un intérêt de 1 % calculé sur le prélèvement du fonds de réserve, soit Fr.6'000.— par année.

Fr. 190.— x 470 m ²	Fr. 89'300.—
Fr.150.— x 34 m ²	Fr. 5'100.—
Fr. 600'000.— x 1%	<u>Fr. 6'000.—</u>
Total loyer annuel	<u>Fr. 100'400.—</u>

6.2.3. Total des frais de fonctionnement refacturés à l'ARAJ

Frais de fonctionnement annuels (6.2.1)	Fr. 23'786.—
Loyer annuel (6.2.2)	<u>Fr. 100'400.—</u>
Total frais de fonctionnement annuels ARAJ :	<u>Fr. 124'186.—</u>

soit env. Fr. 246.—/m² (Fr. 124'186.—/504 m²). Ce montant doit être validé par le Comité de Direction de l'ARAJ lors de sa séance du 13 septembre 2018.

Pour information, à l'heure actuelle, la Commune de Payerne loue à l'ARAJ une surface de 306 m² dans son bâtiment situé à la rue de la Boverie 37, au prix de Fr. 170.—/m²/an, soit un loyer annuel de Fr. 52'020.— pour 34 places.

6.3. Aides financières fédérales et cantonales

Selon ses statuts, toutes les aides financières, y compris celles d'aide au démarrage, sont versées directement à l'ARAJ.

6.4. Coûts d'exploitation

Les coûts d'exploitation (charges, entretien, etc.) seront entièrement à la charge de l'ARAJ. Ils seront facturés après décomptes. Leur coût est estimé à Fr. 25.—/m², soit Fr. 12'400.—/an.

7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 10/2012 de la Municipalité du 25 juillet 2018 ;
- ouï** 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'Assurances 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 fonds de réserve no 9.282.000 "Finances : Investissements divers" ;
- Article 5** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 620'000.— (Fr. 174'000.— + Fr. 446'000.—) et de l'amortir sur une durée de 30 ans ;
- Article 6** : d'autoriser la Municipalité à facturer à l'ARAJ un montant annuel de Fr. 124'186.—.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 25 juillet 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le 1^{er} Vice-président :

La Secrétaire adj. :

(LS)

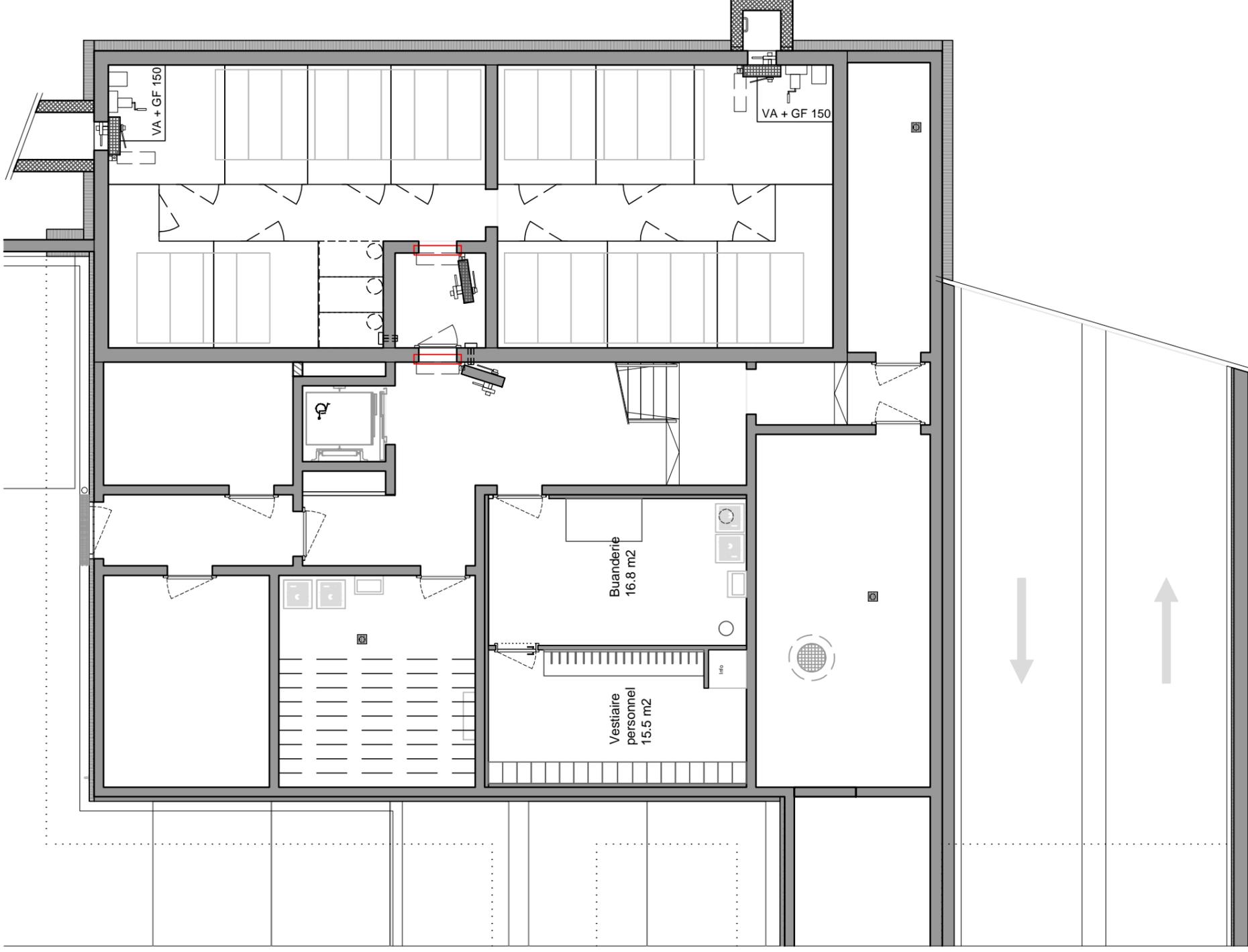
J. Mora

C. Maillat

Références : www.la-courte-echelle-1530.ch
www.arasbroyevully.ch

Annexes : Plans de la garderie (sous-sol et rez)
Planning des travaux

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier
Municipal délégué : Julien Mora

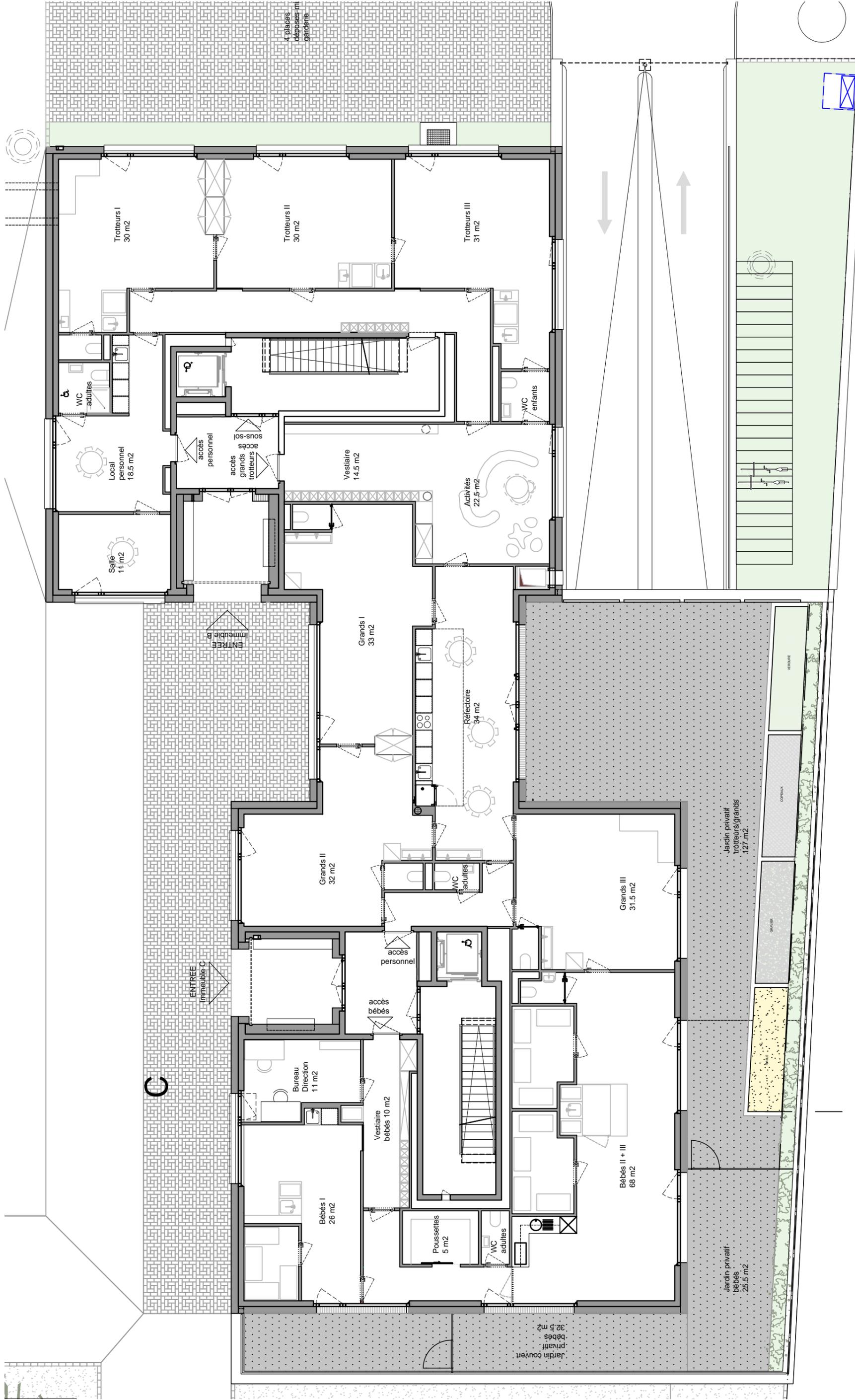


Sous-sol

Immeuble Guillaumaux - Payerne

Aménagement d'une crèche

échelle 1/100



Rez-de-chaussée

Immeuble Guillemaux - Payerne

Aménagement d'une crèche

échelle /

