

PREAVIS N°20/2023

de la Municipalité au Conseil communal

Demande de crédit pour la transformation du bâtiment de l'ancienne poste en une garderie

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

PRÉAMBULE

Le besoin de places en préscolaire pour les enfants habitants à Roche est grandissant ces dernières années. Actuellement, 45 enfants (0 – 4 ans) de la commune bénéficient d'une place de garde dans des structures du district ou chez des accueillantes de jour.

Qui plus est, le taux de remplissage de l'ensemble des structures du district arrive à son maximum et trouver des nouvelles accueillantes de jour s'avère être un exercice compliqué. Il devient donc nécessaire de créer de nouvelles garderies afin de pouvoir offrir des places d'accueil aux enfants de la commune.

L'ancien local de la poste, propriété de la commune, se prêterait parfaitement à accueillir une crèche de par sa situation centrale, sa construction de plain-pied ainsi que l'accès à un jardin extérieur.

Afin de répondre à ce besoin, la Municipalité propose au Conseil communal un projet visant à réhabiliter ce local en une garderie pouvant accueillir 19 places.

OBJECTIFS DU PRÉAVIS

Le présent préavis sollicite l'octroi d'un crédit de construction pour financer les travaux de transformation de l'ancien local de la poste en une garderie. Ce crédit comprend les phases d'étude, de mise à l'enquête et de travaux.



HISTORIQUE DU PROJET

Au démarrage de l'étude, la Municipalité avait demandé une double fonction pour ce local. À savoir une crèche d'un côté et une épicerie de l'autre. Après étude des besoins et des plans, il s'est avéré que la taille du local ne permet pas d'accueillir les deux affectations.

En effet, le bâtiment existant présente une surface nette de ~ 200 m² et le programme envisagé aurait nécessité une surface nette minimale de ~ 240 m². Fort de cette constatation, dans le cadre de ce projet, la Municipalité a préféré séparer les deux besoins et propose d'affecter ce local uniquement pour la création de places pour l'accueil de la petite enfance. Le projet d'une épicerie est toujours en cours de discussion pour trouver un emplacement plus optimal.

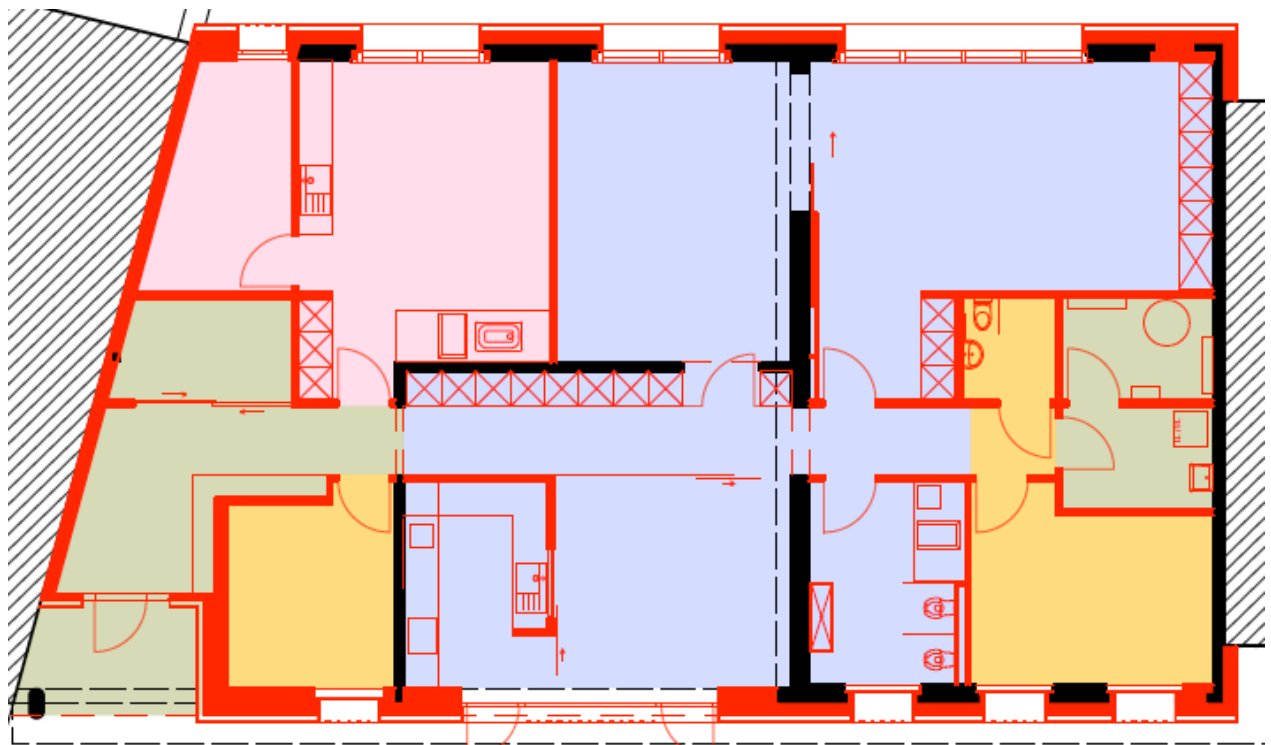
DETAILS DU PROJET

La Municipalité a mandaté la société b² architecture et protection incendie, basée à Roche, pour la réalisation des plans ainsi que le chiffrage des coûts du projet. Le projet présenté en annexe a été réalisé en collaboration avec l'ARASAPE qui gère l'accueil de jour des enfants pour l'ensemble du district. Il répond aux normes demandées par le canton ainsi qu'aux besoins et contraintes des utilisateurs.

Le programme des locaux permettra d'accueillir 19 places au total :

- 5 places en nurserie (enfants âgés de moins de 18 mois) ;
- 14 places de 18 mois jusqu'à l'entrée à l'école. Ces enfants seront répartis en 2 groupes verticaux, c'est-à-dire que les groupes ne sont pas répartis en fonctions des âges ce qui laisse plus de flexibilité d'accueil pour les petites structures.

NB : le nombre de places offertes n'est pas égal au nombre d'enfants qui pourront fréquenter la structure. En moyenne 1 place = 2.1 enfants. La crèche pourra donc accueillir environ 40 enfants.



Plans détaillés en annexe 1

LEGENDE:		GARDERIE:			
	EXISTANT		COMMUN		EDUCATEURS
	DEMOLI		TROTTEURS		
	PROJET		NURSERIE		

Le nombre de places a été défini en collaboration avec l'ARASPE en fonction des besoins, de la taille des locaux ainsi que des normes en vigueur. Le besoin minimum afin de couvrir les besoins actuels et futurs de la commune étant de 19 places, le bureau d'architecte a travaillé pour optimiser les espaces et utiliser tous les mètres carrés disponibles.

ACCUEIL INCLUSIF

Dans cet accueil, il est prévu d'intégrer jusqu'à 2 enfants par groupe présentant des besoins spécifiques type trouble du spectre autistique ou autre handicap léger. Le besoin en place d'accueil des enfants à besoin spécifique est également un besoin grandissant dans notre commune, dans notre district comme partout ailleurs...

Ils sont aujourd'hui accueillis au sein de structures ne possédant pas forcément le personnel formé et suffisant nécessaire à leur intégration au sein du groupe. Ici, le but de l'ARASPE est de mettre en place un encadrement spécifique pour optimiser ce point et permettre une meilleure sociabilisation de ces enfants. En effet, les études montrent que plus ils sont placés en collectivités rapidement avec un soutien adapté, meilleures sont les chances qu'ils puissent par la suite intégrer l'école ordinaire et ce dans de meilleures conditions. Cet accueil spécifique représentera 4 places sur les 19 offertes au total. Il restera donc tout à fait gérable en mettant en place les moyens nécessaires.

REGLEMENTATION

Le projet s'inscrit dans le cadre du règlement communal suivant : règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions pour la commune de Roche datant de 1983.

Les points pertinents à retenir pour le présent projet sont :

Degré de sensibilité au bruit

Zone de village A DS III

Affectation de la zone

La zone est destinée à l'habitation, aux exploitations agricoles, aux bâtiments d'intérêt public, au commerce et à l'artisanat non-préjudiciable à l'habitation.

Le bâtiment existant et le projet respectent en tout point le règlement communal existant.

Pour le programme des locaux et notamment les locaux annexes, le projet est basé sur les directives cantonales pour l'accueil collectif de jour des enfants (01.09.2022) qui réglementent les équipements et les surfaces nécessaires par place de nurserie et de crèche.

ETUDES REALISEES A CE JOUR

Afin de présenter une demande de crédit la plus réaliste possible, les études suivantes ont été réalisées :

- Diagnostic amiante effectué par l'entreprise Altotox qui a mis en évidence la présence d'amiante dans les éléments suivants : sous-couverture en plaques fibrociment ; crépis dans la zone du hall d'entrée de l'ancienne poste ; colle des carrelages du local sanitaire et du local technique ; carton léger de l'armoire électrique. Lors des travaux, ces éléments seront totalement assainis, les mesures libératoires établies, le diagnostic mis à jour.

- Études thermiques par le bureau AR Energies Sàrl. L'objectif est d'atteindre une classe énergétique B contre G actuellement. Pour ce faire, les travaux suivants devront être entrepris : isolation de la toiture, des façades et du radier ; changement des fenêtres, nouvelles fenêtres avec des triple-vitrages ; changement de l'énergie de chauffage : abandon du gaz et raccordement au CAD (chauffage à distance) ; changement de la totalité des installations techniques, dont la production d'eau chaude et les appareils électriques ; installation de panneaux photovoltaïques sur le pan ouest.

- Étude statique du bâtiment par le bureau BGI.

COUTS DU PROJET DE TRANSFORMATION

Le devis ci-après est une première estimation des coûts.

La précision du devis est à ce stade de $\pm 15\%$. Cependant, la période actuelle est relativement incertaine quant aux coûts de construction, en raison d'une importante augmentation des prix des matériaux et d'une durée de livraison de certains matériaux très longue. Ce devis devra être confirmé sous forme d'un devis consolidé une fois les soumissions rentrées.

CFC	LIBELLE	MONTANT	%
21	GROS-ŒUVRE 1 : désamiantage, maçonnerie, charpente	347'000	26.8
22	GROS-ŒUVRE 2 : fenêtres, couverture, stores	204'000	15.8
23	INSTALLATIONS ELECTRIQUES	63'000	4.9
24	CHAUFFAGE VENTILATION	85'000	6.6
25	INSTALLATIONS SANITAIRES	66'000	5.1
27	AMENAGEMENTS INTERIEURS 1 : plâtrerie, menuiserie	120'000	9.3
28	AMENAGEMENTS INTERIEURS 2 : sols, plafonds	138'000	10.7
29	HONORAIRES Architecte, ingénieur, spécialistes	236'000	18.3
42	AMENAGEMENTS EXTÉRIEURS	85'000	6.6
51	AUTORISATIONS, TAXES : autorisation, subvention	-130'000	-10.1
52	REPRODUCTION	5'500	0.4
53	ASSURANCES	2'000	0.2
56	AUTRES FRAIS SECONDAIRES	1'500	0.1
58	DIVERS ET IMPREVUS	70'000	5.4
	TOTAL	1'293'000	100

Détail des coûts en annexe 2

Le montant important des travaux s'explique notamment par le fait que ne peuvent être conservés que les dalles, les murs porteurs et les chevrons. Les travaux de déconstruction seront relativement compliqués avec la présence d'amiante, de portes blindées scellées ou de chapes collées notamment. De plus, l'affectation de crèche est exigeante en matière de surfaces, d'équipements ou d'agencements sur mesure.

SUBVENTIONS

Dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique, des subventions peuvent être envisagées en fonction du niveau de performance énergétique atteint. À ce stade, une enveloppe de CHF 51'800.- peut être considérée. Ce montant sera à confirmer avant le début des travaux.

D'autre part, afin d'encourager la création de places de crèche, l'Etat de Vaud via la FAJE (Fondation pour l'accueil de jour des enfants) octroie une "aide à la pierre" d'un montant de CHF TTC 4'300.- / place. Dans le cas présent, cela représente un montant de CHF TTC 81'700.- soit une possible subvention globale d'environ CHF TTC 134'000.-.

Enfin, une aide spécifique va être transmise à la FAJE pour bénéficier d'une subvention liée au fond d'inclusion.

RENTABILISATION FINANCIERE DU PROJET

Le montant des travaux est important pour la remise aux normes de ce bâtiment, mais cette nouvelle affectation permettra également de bénéficier par la suite de rentrées financières pérennes. En ayant l'ARASAPE comme locataire, la commune peut compter sur un locataire stable avec une garantie que les loyers soient versés.

Avec une surface brute de 238 m² et un loyer de CHF 280.-/m². Le loyer annuel sera de CHF 66'640.-.

Si on ajoute le montant de l'achat de ce bâtiment (CHF 370'000.- préavis 44/19) au coût des travaux, la rentabilité globale de cet investissement sera d'environ 3.8% par an.

PLANNING

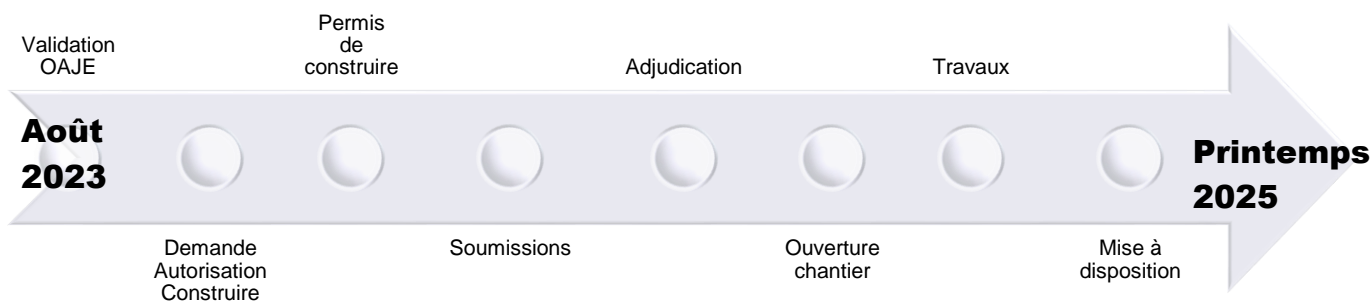
Cette première phase a permis de préciser le programme, d'établir un avant-projet et un devis en vue de l'établissement du préavis municipal de demande de crédit de construction pour la création de 19 places de crèche dans les locaux de l'ancienne poste.

Pour la suite des études, les étapes suivantes devront notamment être respectées : approbation par l'OAJE (Office de l'accueil de jour des enfants), avant la demande d'autorisation de construire; développement et finalisation du projet 1/100 ; demande d'autorisation de construire; développement du projet 1/50, y.c consultation et approbation par les utilisateurs; mise en soumissions.

Ce marché est soumis à la loi sur les marchés publics (LMP) mais pas aux accords internationaux. Selon le montant des marchés, des procédures "gré à gré" ou "gré à gré sur invitation" pourront être appliquées.

Le planning envisageable pour la mise en exploitation des locaux est le suivant :

- Rentrée 2023 : envoi pour approbation du projet à OAJE
- Fin 2023 : dépôt demande d'autorisation de construire
- 1er trimestre 2024 : permis de construire
- 1er trimestre 2024 : établissement des soumissions et mise en concurrence
- Printemps 2024 : adjudications
- Fin printemps 2024 : ouverture chantier
- Durée chantier : 8 - 12 mois
- 1er semestre 2025 : mise à disposition des locaux



CONCLUSIONS

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

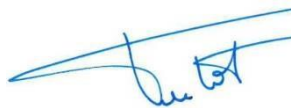
- Vu** le préavis N° 20/2023 de la Municipalité au Conseil communal relatif à la demande de crédit pour la transformation du bâtiment de l'ancienne poste en une garderie,
- Ouï** le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet ;
- Considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour ;
- Décide**
1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires pour transformer le bâtiment de l'ancienne poste en une garderie ;
 2. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'293'000.00 TTC pour financer ce projet ;
 3. D'autoriser la Municipalité à financer ces travaux par la trésorerie courante;
 4. D'amortir extraordinairement le 50% de la charge comptable soit CHF 646'500 TTC en une fois par les prélèvements suivants :
 - CHF 596'500.00 de la réserve « Domaine et bâtiments »
 - CHF 50'000.00 de la réserve « Energies renouvelables »
 5. D'amortir ordinairement le solde de 50% restant de l'investissement soit CHF 646'500 TTC de manière linéaire sur 20 ans.

Adopté en séance de Municipalité le mardi 30 mai 2023

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

la Syndique

la Secrétaire municipale



A. Tulot



R. Duronio

Annexes :

- 1- Projet de plan et programme des locaux
- 2- Détails des coûts du projet

Délégués de la Municipalité : Aurélie Tulot, Syndique, Julien Cattin, Municipal.

ANNEXE 1 PREAVIS N°20/2023

LEGENDE:

	EXISTANT
	DEMOLI
	PROJET



REMARQUES:

- Les plans sont schématiques, seul l'existant fait foi. Toutes les cotes doivent être vérifiées sur place par les entreprises avant toute commande de matériaux ou fabrication.

b²
architecture
protection incendie

b² architecture + protection incendie sàrl - Sophie Blanc-Hutmacher
architecte EPFL SIA, spécialiste en protection incendie AEAI BF
VD: rue des Salines 6, 1852 Roche / VS: ch. Fin-Derrey 7, 1869 Massongex
+41 21 960 10 10 / +41 79 774 39 47 / sophie.blanc@bcarre.ch

OUVRAGE:
TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE POSTE
RUE DES VURZIERS 14
1852 ROCHE
N° PARCELLE : 540 / ECA N° : 527

MAÎTRE DE L'OUVRAGE:
COMMUNE DE ROCHE
RUE DES SALINES 2A / LES SAULNIERS
1852 ROCHE
admin@roche-vd.ch

TITRE:
PLAN - SANS DEMOLITION

PHASE :
AVANT - PROJET

PLAN N° :
VUR14_300-1

MODIFICATIONS:
E - PRESENTATION MUNICIPALITE

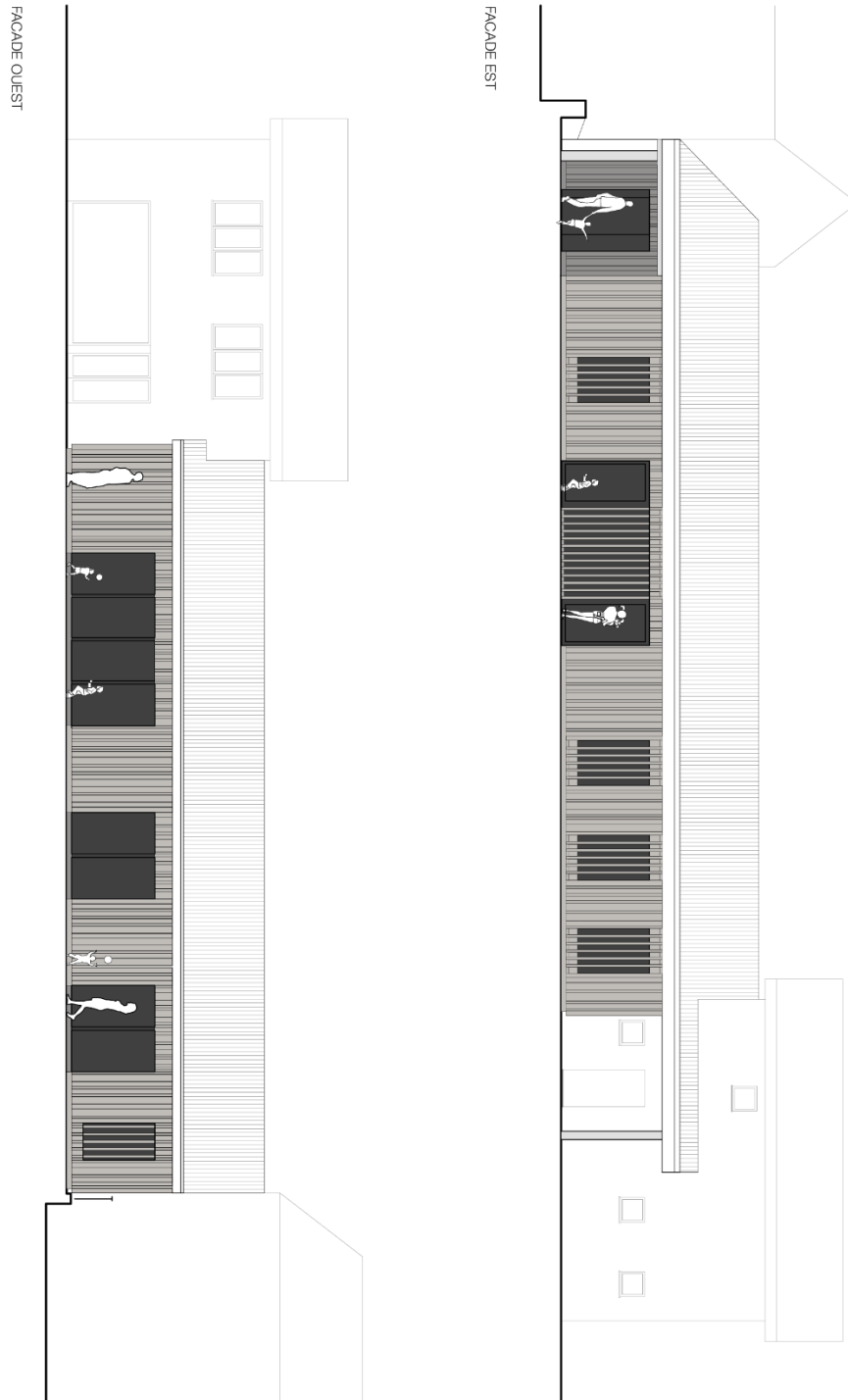
ECHELLE :
1/100

FORMAT :
A3

AUTEUR:
SBH

DATE :
09.05.2023

ANNEXE 1 PREAVIS N°20/2023



REMARQUES:

... Les plans sont schématiques, seul l'existant fait foi. Toutes les cotes doivent être vérifiées sur place par les entreprises avant toute commande de matériaux ou fabrication.

b²

architecture
protection incendie

b² architecture + protection incendie sàrl - Sophie Blanc-Hutmacher

architecte EPFL SIA, spécialiste en protection incendie AEAI BF
VD: rue des Salines 6, 1852 Roche / VS: ch. Fin-Derrey 7, 1869 Massongex
+41 21 960 10 10 / +41 79 774 39 47 / sophie.blanc@bcarre.ch

OUVRAGE:
TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE POSTE
RUE DES VURZIERIS 14
1852 ROCHE
N° PARCELLE : 540 / ECA N° : 527

MAÎTRE DE L'OUVRAGE:
COMMUNE DE ROCHE
RUE DES SALINES 2A / LES SAULNIERS
1852 ROCHE
admin@roche-vd.ch

TITRE:
FACADES - MISE EN COULEURS

PHASE : AVANT - PROJET
PLAN N° : VUR14_301

MODIFICATIONS:
A - PRESENTATION MUNICIPALITE

ECHELLE : 1/100
FORMAT : A3

AUTEUR: SBH
DATE : 09.05.2023

ANNEXE 2 PREAVIS N°20/2023

Commune de Roche
Transformation de l'ancienne poste en crèche

Devis estimatif ± 15%
Avant-projet

23.05.2023

CFC	N°	LIBELLE	DEVIS AV-PROJET TOTAL CHF HT	DEVIS AV-PROJET TOTAL CHF TTC	%
1-9		TOTAL GENERAL	1'201'263	1'293'000	100.0%
2		BATIMENT	1'169'723	1'259'000	97.4%
21		GROS-CŒUVRE 1	322'943	347'000	26.8%
210.0		Déconstruction, sondages	62'033	66'000	
210.1		Désamiantage	19'501	21'000	
211.1		Echafaudages + pont roulant intérieur	9'284	10'000	
211.5		Travaux de l'entreprise de maçonnerie	95'635	103'000	
214		Charpente - toiture et façades	136'490	147'000	
22		GROS-CŒUVRE 2	189'408	204'000	15.8%
221		Fenêtres, portes extérieures - alu	53'850	58'000	
224		Couverture - ferblanterie / panneaux photovoltaïques	111'418	120'000	
227		Traitement des surfaces extérieures - pied de façade	1'860	2'000	
228		Fermetures extérieures - stores toile motorisés	22'280	24'000	
23		INSTALLATIONS ELECTRIQUES	58'490	63'000	4.9%
230		Contrôle des installations électriques	930	1'000	
231		Appareils à courant fort / provisoire chantier	4'640	5'000	
232		Installations à courant fort	29'710	32'000	
233		Lustrerie	16'710	18'000	
236		Installations à courant faible	2'790	3'000	
239		Divers, démontage	3'710	4'000	
24		CHAUFFAGE VENTILATION	78'930	85'000	6.6%
240		Travaux préparatoires, installation de chantier	2'000	2'150	
242-244		Production de chaleur	39'930	43'000	
243		Distribution de chaleur	35'140	37'850	
244		Installations de ventilation	1'860	2'000	
25		INSTALLATIONS SANITAIRES	61'285	66'000	5.1%
250		Travaux préparatoires	930	1'000	
251		Appareils sanitaires	17'270	18'600	
254		Conduites	15'230	16'400	
258		Cuisine de régénération	27'855	30'000	
27		AMENAGEMENTS INTERIEURS 1	111'400	120'000	9.3%
271		Plâtrerie	30'620	33'000	
272		Serrurerie	4'640	5'000	
273.1		Menuiserie - agencements	46'425	50'000	
273.3		Menuiserie courante	26'925	29'000	
275		Système de verrouillage - badge	2'790	3'000	
276		Dispositifs intérieurs de fermeture	0	0	
28		AMENAGEMENTS INTERIEURS 2	128'140	138'000	10.7%
281.0		Chapes	16'725	18'000	
281.2		Revêtements de sol - linoléum + tapis de propreté	32'490	35'000	
282		Revêtements de parois + sols - carrelage	25'070	27'000	
283		Faux-plafonds acoustiques	28'780	31'000	
285		Traitement des surfaces intérieures	23'210	25'000	
287		Nettoyage bâtiment	1'865	2'000	

CFC	N°	LIBELLE	DEVIS AV-PROJET TOTAL CHF HT	DEVIS AV-PROJET TOTAL CHF TTC	%
	29	HONORAIRES	219'127	236'000	18.3%
	291	Architecte	187'558	202'000	
	292	Ingénieur GC	9'285	10'000	
	296	Spécialistes	22'284	24'000	
		Géomètre	3'714	4'000	
		Thermicien	4'179	4'500	
		Spécialiste en protection incendie	4'643	5'000	
		CVS	2'786	3'000	
		Electricité	2'786	3'000	
		Diagnostic amiante	4'178	4'500	
	4	AMENAGEMENTS EXTÉRIEURS	78'916	85'000	6.6%
	42	JARDIN	78'916	85'000	6.6%
	421	Jardinage	70'561	76'000	
	422	Clôtures	7'425	8'000	
	423	Equipements, engins (râtelier pour vélos)	930	1'000	
	424	Place de jeux et de sport - jeux Fuchs Thun	0	0	
	5	FRAIS SECONDAIRES	-47'376	-51'000	-3.9%
	51	AUTORISATIONS, TAXES	-120'706	-130'000	-10.1%
	511	Autorisations, taxes	3'714	4'000	
	519	Subventions	-124'420	-134'000	
	52	REPRODUCTION	5'100	5'500	0.4%
	524	Frais de reproduction	5'100	5'500	
	53	ASSURANCES	1'850	2'000	0.2%
	531	Assurances TC - RCMO	1'850	2'000	
	55	PRESTATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE	0	0	0.0%
	559	Divers, frais déménagement et/ou emménagement - non compris	0	0	
	56	AUTRES FRAIS SECONDAIRES	1'390	1'500	0.1%
	560	Bouquet chantier	1'390	1'500	
	58	COMPTES D'ATTENTE	64'990	70'000	5.4%
	583	Réserve pour imprévus: 5%, relèvement TVA + 8.1%	64'990	70'000	
	9	AMEUBLEMENT	0	0	0.0%
	90	MOBILIER	0	0	0.0%
	900	Mobilier - non compris	0	0	
		NON COMPRIS DANS LE DEVIS			
		- aménagement sud, parcelle n° 27			