



## COMMUNE DE SAINT-SULPICE

### **Rapport de la Commission immobilière élargie chargée d'étudier le préavis n°11/17**

#### **« Demande d'un crédit d'étude d'un montant de CHF 214'000.- pour la construction d'une garderie et d'un jardin d'enfants au chemin des Pâquis »**

Au Conseil Communal de Saint-Sulpice,

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères,  
Messieurs les Conseillers,

La Commission immobilière, complétée par 2 membres, s'est réunie le lundi 9 octobre 2017 à 20h00 à la Maison de commune dans la composition suivante :

Président :	Monsieur	Rémy Pache (ICD)
Membres :	Mesdames	Evelyne Comte (ICD)
		Alice Kaeser-Moser (ASSE)
		Monika Salas (ICD)
	Messieurs	Thomas Beck (ICD)
		Jean-Louis Moser (ASSE)
		Carlos Rodriguez (ASSE)
Rapporteur :	Monsieur	Yves Dijamatovic (ASSE)
Excusée :	Madame	Annamaria Leonardi (ASSE)

La Municipalité était représentée par Madame Anne Merminod et Monsieur Marcel Panzera, accompagné par Monsieur Thibaud Zingg, architecte. La commission les remercie tous les trois pour leur disponibilité et leurs explications détaillées.

Mmes Comte et Kaeser-Moser ont apporté à la Commission leur compétence et connaissances notables sur les besoins de notre Commune en termes de garderie et de jardin d'enfants et nous les en remercions.

#### **Déroulement**

M. Zingg a été entendu en début de séance pour présenter son expérience et donner des explications sur la conception des garderies. Il a répondu à différentes questions de la Commission sur les coûts tels que proposés dans le point 4 du préavis, ce qui a permis de mieux comprendre le contenu de l'étude envisagée.

La commission a ensuite repris la discussion du préavis dans son ensemble.

#### **Introduction**

L'offre préscolaire disponible dans la Commune de St-Sulpice est devenue manifestement insuffisante par rapport à l'accroissement de la population et aux attentes plus élevées des citoyens. De plus, notre Commune, membre de l'AJESOL, est la seule à ne pas disposer d'une garderie. Le besoin est donc réel et il est important de comprendre que notre Commune doit s'engager en réalisant une garderie et un jardin d'enfants sur son territoire. Le crédit d'étude demandé est donc la première étape d'un processus qui sera suivi d'un crédit de construction,

d'un crédit d'équipement, soit un montant estimé sans engagement entre 3,5 et 4 millions de francs, auquel s'ajouteront des coûts d'exploitation pérennes.

#### Remarque sur la couverture des coûts d'exploitation :

En phase d'exploitation, la structure fera partie du réseau AJESOL et à ce titre le coût de la place, comprenant les coûts d'exploitation et l'amortissement des infrastructures, sera couvert par les parents selon les barèmes en vigueur, par la FAJE et par les communes en fonction du nombre d'enfants en provenance de celles-ci et de la contribution de leurs parents.

<https://www.ajesol.ch/l-ajesol/financement>).

### **Analyse du préavis par chapitre**

#### **1. Préambule**

La Commission n'a pas de commentaires particuliers. Il est noté que la parcelle n° 339, prévue pour un préau de récréation, ne fait pas partie de l'étude.

#### **2. Situation actuelle**

Au vu de la situation démographique actuelle de St-Sulpice et d'une croissance évidente ces prochaines années, la Commission comprend bien que la Commune doit se doter d'une structure d'accueil afin de compléter l'offre de l'AJESOL et d'y contribuer au même titre que les 2 autres Communes du réseau. De plus, la possibilité de la réaliser dans une zone d'utilité publique proche de l'école a tout son sens.

Des questions ont été adressées à Mme Kaeser-Moser par Mme Jocelyne Flückiger, propriétaire il y a quelques années de la garderie « L'ilotrésor » (actuellement « Les Coccinelles), sise au chemin de Champagne à St-Sulpice :

- Quel est l'offre existante ?

Réponse de Madame Merminod : l'offre de jardin d'enfants ou de garderies telles que le Croqu'Pomme, Les Coccinelles, de l'EPFL et de l'UNIL ne permettent pas de répondre aux attentes actuelles de structures à statuts publiques.

- Quels sont les besoins à ce jour ?

Réponse de Mme Merminod : en termes d'occupation, le taux actuel est de 70% à 80% et de relever que les mercredis et vendredis après-midi sont très peu demandés. Néanmoins, le besoin s'accroît.

- Pourquoi devrait-on répondre à un besoin de l'AJESOL de construire une crèche ?

Réponse de Mme Merminod : les structures existantes seront insuffisantes face à la croissance démographique de l'Ouest lausannois et notre Commune doit aussi mettre à disposition des infrastructures d'accueil publiques comme le font les Communes de Chavannes-près-Renens et Ecublens.

- Est-ce que des discussions ont eu lieu avec les crèches privées pour examiner des possibilités d'arrangements avec celles-ci ?

Réponse de Mme Merminod : des solutions alternatives ont été examinées avec des crèches privées alentours, toutefois, il ressort clairement que le statut public d'une unité d'accueil reste la préférence des demandeurs. De plus, il n'y a pas de projet de nouvelles crèches privées émanant par exemple d'entreprises.

#### **3. Choix de l'emplacement**

A la question de la Commission sur le choix de construire au lieu de louer, les représentants de la Municipalité répondent que la seule possibilité de location sise à la route cantonale 93 nécessitait un investissement non négligeable pour adapter les locaux aux normes cantonales exigées pour les garderies et les jardins d'enfants, tout en offrant un nombre de places limité à 44. Une extension aurait été possible en transformant un

appartement adjacent sans pour autant permettre d'atteindre 66 places. Au vu de l'investissement à consentir et du loyer annuel peu avantageux, la Municipalité a renoncé à cette solution.

En conséquence, la proposition de doter le patrimoine de la Commune d'un tel objet et de plus dans un lieu proche de l'école a tout son sens et a convaincu l'ensemble de la Commission.

#### **4. Coûts**

La Commission a été étonnée par le coût élevé de cette étude et a demandé quels seront les livrables de celle-ci. M. Zingg explique, fort de son expérience dans ce domaine (réalisation de la garderie de Bussigny en 2015 et de celle de l'UNIL, il y a 5 ans), qu'il a été sollicité par la Municipalité de St-Sulpice pour effectuer un test de capacité par rapport aux terrains à disposition (parcelles n° 336 et 337). Il en ressort qu'une surface de 846 m<sup>2</sup> répartie sur 2 étages est envisageable en respectant le règlement des constructions, soit :

- 677 m<sup>2</sup> pour la garderie permettant une capacité d'accueil de 66 places ;
- 169 m<sup>2</sup> pour le jardin d'enfants permettant une capacité d'accueil de 15 enfants (remplacement des locaux mis à disposition du Croqu'Pomme).

Les plans annexés à ce rapport donnent plus de détails.

L'étude approfondie mentionnée dans le préavis et pour laquelle une équipe de projet sera constituée, délivrera les phases suivantes :

- 1. Avant-projet et estimation sommaire des coûts de construction.
- 2. Projet définitif, études de détails et devis général.
- 3. Procédure de demande d'autorisation.
- 4. Appels d'offres, comparaison des offres et propositions d'adjudication.
- Coût total de la construction clé en main, permettant de présenter à notre Conseil un crédit d'investissement.

Remarque : M. Zingg recommande de constituer une structure indépendante pour surveiller la future construction qui pourrait être confiée à une entreprise générale. Le coût de ce suivi sera de moins de 16% des coûts de construction.

Le coût total de cette étude est dans les proportions de celle réalisée pour la Commune de Bussigny. A noter qu'en cas d'acceptation, la même équipe sera engagée dans ce projet.

La Commission a vérifié que la future construction répondra au concept de développement durable, dans lequel la Municipalité s'est engagée, notamment en adoptant l'utilisation partielle de bois.

Concernant la parcelle n° 339, destinée à un préau de récréation, la Commission s'est demandée si la surface de plus de 1000 m<sup>2</sup> n'est pas trop grande pour cet usage. Les représentants de la Municipalité répondent que rien n'est formellement décidé à ce stade et que l'étude ne traite pas l'aménagement de cette surface. L'affectation précise de celle-ci sera traitée ultérieurement, probablement dans le futur crédit de construction.

Fort de ce qui précède, la Commission a été satisfaite par les explications et considère, au vu des livrables, que le coût de cette étude est raisonnable.

#### **5. Proposition d'amendement**

Étant entendu que la parcelle n° 339 ne fait pas partie de l'étude, la Commission propose d'amender la conclusion n° 1 en supprimant la mention de cette parcelle.

#### **6. Conclusions**

La Commission remercie une fois encore les Municipaux Mme Anne Merminod et Marcel Panzera pour la discussion et les échanges qui lui ont permis de se forger un avis clair sur ce préavis.

C'est à l'unanimité que la Commission propose au Conseil d'amender le point n° 1 des conclusions du préavis n° 11/17 en supprimant la mention de la parcelle n° 339.

C'est également à l'unanimité qu'elle propose au Conseil d'accepter le préavis amendé.

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

#### **Le Conseil communal de St-Sulpice**

- vu le préavis communal n° 11/17 que nous venons d'amender ;
- vu le rapport de la Commission chargée de son étude ;
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour ;

#### **Décide**

- d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 214'000.- pour l'étude d'une garderie sise au chemin des Pâquis sur les parcelles n° 336 et 337 ;
- de financer ce montant par la trésorerie courante ;
- d'amortir cette dépense par prélèvement sur la provision « Bâtiments communaux et scolaires », dont le solde ascende à CHF 602'031,41 au 31 décembre 2016.

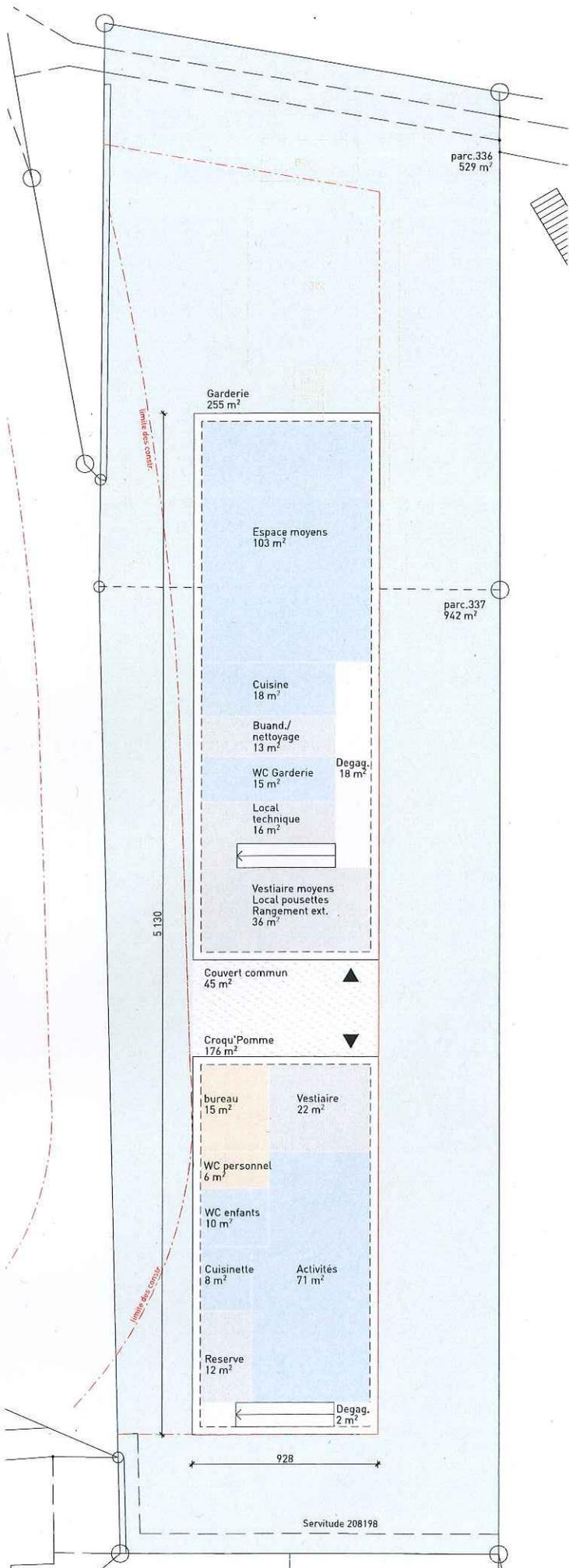
  
Le Président  
Remy Pache

**Au nom de la Commission**

Le Rapporteur  
  
Yves Dijamatovic

Saint-Sulpice, le 12 octobre 2017

Annexes : étude programmatique et plan de faisabilité



REZ éch.: 1:200<sup>e</sup>

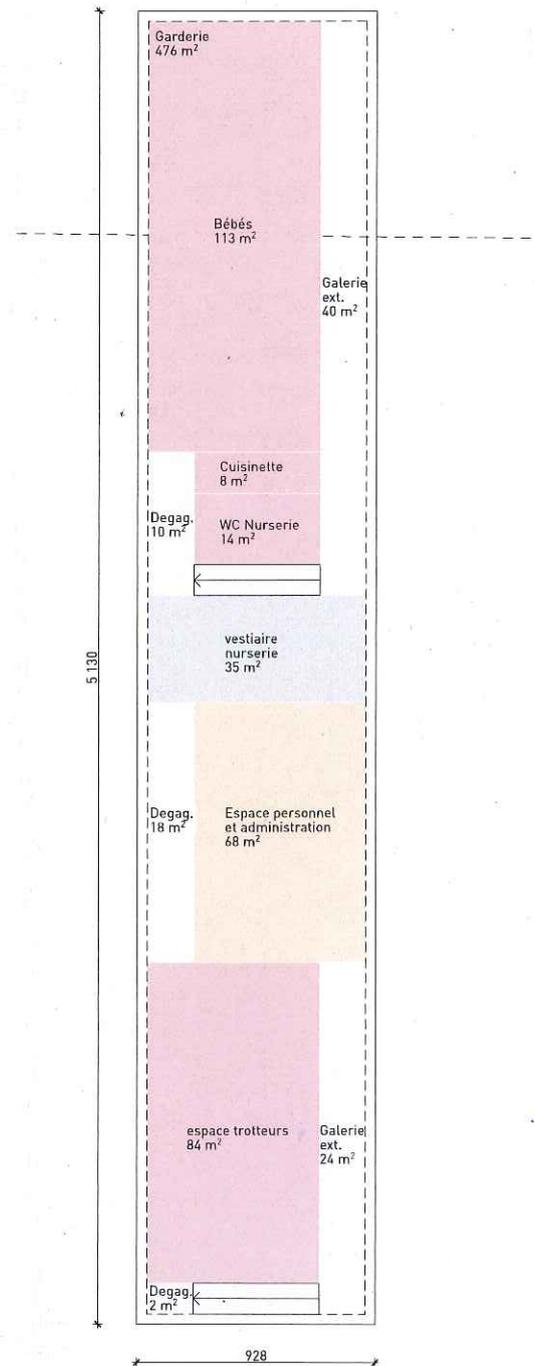
**GARDERIE**

	Nurserie	219 m <sup>2</sup>
	Espaces garderie	136 m <sup>2</sup>
	Espace du personnel	68 m <sup>2</sup>
	Communs	100 m <sup>2</sup>
	Dégagements, couvert escaliers	154 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GARDERIE</b>		<b>677 m<sup>2</sup></b>

**CROQU'POMME**

	Espaces garderie	89 m <sup>2</sup>
	Espace du personnel	21 m <sup>2</sup>
	Communs	34 m <sup>2</sup>
	Dégagements, couvert escaliers	25 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CROQU'POMME</b>		<b>169 m<sup>2</sup></b>

**TOTAL 846 m<sup>2</sup>**



ETAGE éch.: 1:200<sup>e</sup>

Nouvelle implantation

Implantation d'une garderie de 66 places + jardin d'enfant de 15 places (Croqu'pommès)  
Parcelle 337 - 1025 Saint-Suplice  
01.06.2017

**ETUDE PROGRAMMATIQUE**

Bâtiment

Calcul indice d'occupation du sol

plan

éch. 1:500

Suppléments SIA 421

**IOS ADMISSIBLE**

(Selon règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions pour zone d'utilité publique)

**0.3**

**(+10%=0.33)**

-surface parc. 336

529 m<sup>2</sup>

-surface parc. 337

942 m<sup>2</sup>

**TOT. SURF. PARCELLES**

**1471 m<sup>2</sup>**

**SURFACE D'OCCUPATION**

**441.3 m<sup>2</sup>**

**AU SOL DISPONNIBLE (Max 485.4m<sup>2</sup>)**

**SURFACE D'OCCUPATION AU SOL REQUISE:**

**SURF. GARDERIE**

-surface requise totale: 1731 m<sup>2</sup>

(surface utile + surf. de construction env. 15%)

-surface répartie au rez: 255 m<sup>2</sup>

-surface répartie à l'étage: 1476 m<sup>2</sup>

**SURF. JARDIN D'ENFANTS CROQU'POMMES**

-surface requise totale: 176 m<sup>2</sup>

(tout au rez, surface utile + surf. de construction env. 15%)

**ENTREES COUVERTES**

-surface requise totale: 45 m<sup>2</sup>

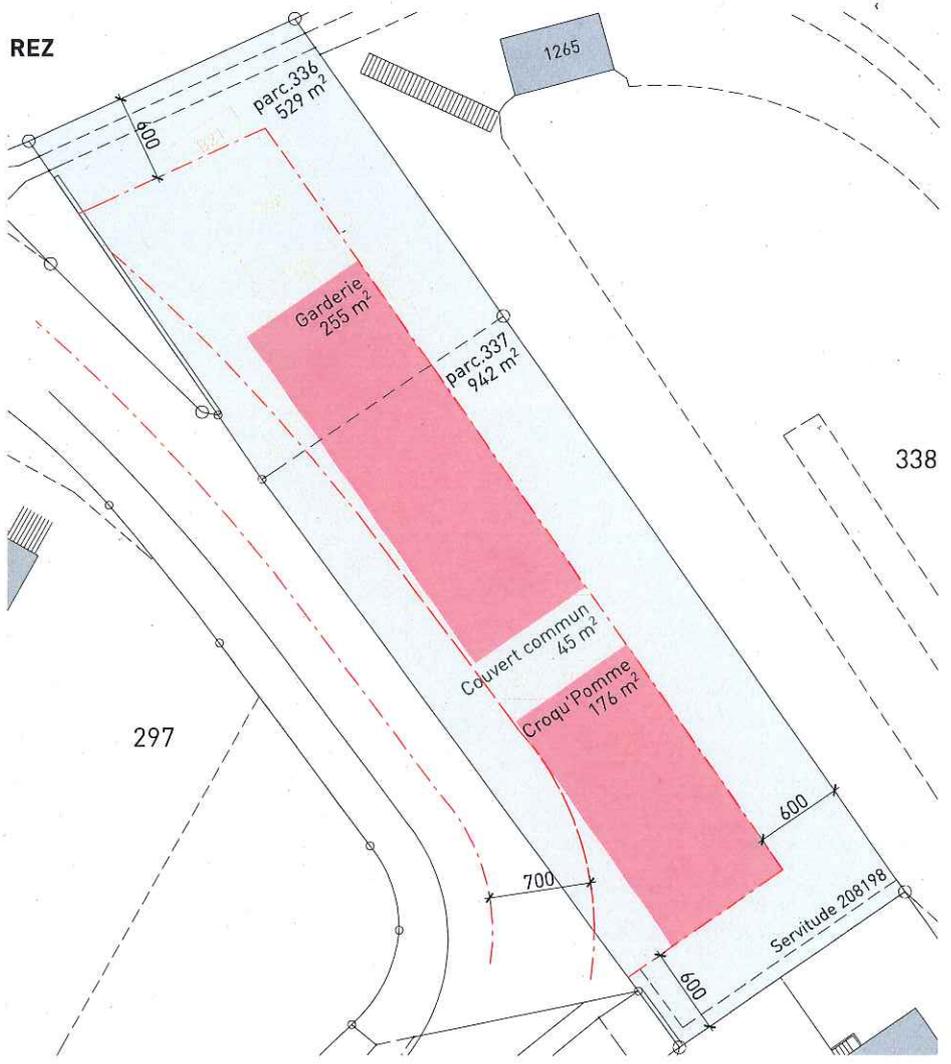
(mise en commun de l'espace

15 + 30m<sup>2</sup>)

**TOTAL SURF. D'OCCUPATION**

**476 m<sup>2</sup>**

**REZ**



**ETAGE**

