



**COMMUNE DE SAINT-SULPICE
MUNICIPALITÉ**

**PRÉAVIS N° 14/19
AU CONSEIL COMMUNAL**

**DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 4'600'000.00 POUR LA CRÉATION
D'UN BÂTIMENT DE LA PETITE ENFANCE ET L'INSTALLATION
D'UNE NURSERIE-GARDERIE AU CHEMIN DES PÂQUIS**

Saint-Sulpice, le 9 septembre 2019

TABLE DES MATIÈRES

1. Préambule	3
2. Contexte	3
2.1. Contraintes légales et organisationnelles	3
2.2. L'AJESOL	4
2.3. Le Croqu'pomme.....	5
2.4. Situation actuelle de la demande	5
2.5. Prévisions	5
2.6. Situation démographique	6
2.7. Offre actuelle en dehors du réseau	6
3. Description du projet	6
3.1. Situation.....	6
3.2. Choix constructifs.....	7
3.3. Plan général	8
3.4. Programme des locaux	9
3.5. Technique CVSE	10
3.6. Aménagements extérieurs et stationnement	10
4. Utilisation future	11
4.1. Répartition des locaux	11
4.2. Le Croqu'pomme.....	11
4.3. Nurserie/garderie.....	12
5. Aspects financiers	14
5.1. Coûts du bâtiment	14
5.2. Subventionnement prévisible	17
5.3. Financement des travaux	18
5.4. Budgets d'exploitation	19
5.5. Coûts résultants à la charge de la commune	21
6. Planification	21
6.1. Étude	21
6.2. Procédure d'adjudication.....	22
6.3. Planning général	22
7. Conclusions	23
Annexe 1 : Évaluation de la demande d'accueil - Étude de la FAJE (nov. 2018)	24
Annexe 2 : Glossaire	27
Annexe 3 : Plans de la structure	29
Annexe 4 : Tableau de répartition des locaux.....	35
Annexe 5 : Planning indicatif	36
Annexe 6 : Budget prévisionnel du bâtiment sur 30 ans	37
Annexe 7 : Budget prévisionnel de la nurserie/garderie sur 10 ans.....	38

**DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 4'600'000.00 POUR LA CRÉATION
D'UN BÂTIMENT DE LA PETITE ENFANCE ET L'INSTALLATION
D'UNE NURSERIE-GARDERIE AU CHEMIN DES PÂQUIS**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le présent préavis concerne une demande de crédit de construction de CHF 4'600'000.00 pour un bâtiment de la petite enfance occupé par une nouvelle nurserie/garderie de 66 places et le jardin d'enfants Croqu'pomme de 15 places afin de répondre aux besoins actuels en matière de place d'accueil.

Cette demande fait suite au préavis 11/17, accepté par votre Conseil le 25 octobre 2017, qui avait pour but de réaliser l'étude du bâtiment. Le présent préavis, de même que le dossier d'appel d'offres qui a été soumis aux marchés publics, en sont les résultats.

La nouvelle nurserie/garderie dépendra du réseau AJESOL auquel appartient notre commune. Ce réseau regroupe les communes d'Ecublens, de Chavannes-près-Renens et de Saint-Sulpice. Le réseau offre 191 places d'accueil en garderie, toutes situées dans les communes de Chavannes-près-Renens et d'Ecublens. En 2018, les enfants de notre commune occupaient 30 places dans le réseau.

Les frais de construction seront à la charge de la commune de Saint-Sulpice qui sera propriétaire du bâtiment.

2. CONTEXTE

Dans le contexte socio-économique actuel où les parents sont actifs professionnellement, la nécessité de développer des structures d'accueil extra-familial pour l'enfance est aujourd'hui largement reconnue si on veut aider les familles à concilier vie professionnelle et vie familiale. La Municipalité s'est fixée comme objectif de développer l'accueil préscolaire dans la commune dans le cadre de son programme de législature et pour répondre à un besoin grandissant.

2.1 Contraintes légales et organisationnelles

Dans le canton de Vaud, l'accueil de jour des enfants de 0 à 12 ans est divisé en trois secteurs différents :

- l'accueil en milieu familial (« mamans de jour ») ;
- l'accueil collectif préscolaire (nurseries garderies et jardins d'enfants) de 0 à 4 ans ;
- l'accueil collectif parascolaire (UAPE, APEMS et cantines scolaires) de 4 à 12 ans ;

Dans le cas qui nous occupe, il s'agit d'une structure collective d'accueil préscolaire qui doit répondre à plusieurs bases légales parmi lesquelles :

1. L'ordonnance fédérale du 19 octobre 1997 (OPE) sur le placement d'enfants qui précise que le placement d'enfants hors du foyer familial est soumis à autorisation et à surveillance (art. 1 OPE).
2. La Loi du 20 juin 2006 sur l'accueil de jour des enfants (LAJE) qui décline les différentes autorités compétentes et leurs missions.
3. Le Règlement d'application de la loi sur l'accueil de jour (RLAJE) qui précise les modalités de mise en œuvre de la loi
4. Les Directives de l'accueil collectif préscolaire des enfants et leurs référentiels de compétence.

Ces dernières directives précisent en particulier les conditions d'autorisation pour l'ouverture d'une nouvelle structure ainsi que les aménagements techniques et sanitaires nécessaires (avec un minimum de 3m² par enfant, hors espaces de service), les exigences pédagogiques et organisationnelles demandées aux structures et enfin les taux d'encadrement éducatif des enfants accueillis qui se découpe ainsi :

- 1 personne encadrante présente pour 5 enfants présents, de la naissance jusqu'à l'âge de 18 ou 24 mois (« bébés ») ;
- 1 personne encadrante présente pour 7 enfants présents âgés de 18 ou 24 jusqu'à 30 ou 36 mois (« trotteurs ») ;
- 1 personne encadrante présente pour 10 enfants présents âgés de 30 ou 36 mois jusqu'à l'âge d'entrée à l'école (« moyens »).

2.2. L'AJESOL

Le 9 juin 2009, les communes de Chavannes-près-Renens, d'Ecublens et de Saint-Sulpice signaient un accord en vue de la création d'une association pour l'exploitation d'un réseau pour l'Accueil de Jour des Enfants du Sud-Ouest Lausannois.

Ce réseau a pour but d'organiser l'accueil préscolaire et parascolaire des enfants, conformément à la loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE) entrée en vigueur le 1^{er} août 2006.

Ce réseau compte 5 garderies situées à Ecublens et à Chavannes-près-Renens, 7 structures parascolaires et des places en accueil familial de jour principalement à Ecublens et à Chavannes-près-Renens. En juin 2019, il y a une seule accueillante de jour domiciliée sur la commune (qui n'accueille que des enfants en âge scolaire) et 8 enfants d'âge préscolaire placés en accueil familial de jour dans les deux autres communes.

À titre de rappel, l'appartenance à un réseau d'accueil présente en particulier les avantages suivants :

- une subvention de la FAJE de 30 % des charges salariales éducatives (voir paragraphe 5.2. Subventionnement prévisible plus bas) ;
- la centralisation de la liste d'attente pour les besoins des parents, permettant d'équilibrer l'offre et la demande sur plusieurs communes ;
- la prise en charge de l'entier du processus de facturation aux parents.



PERSPECTIVE DEPUIS LE JARDIN

2.3. Le Croqu'pomme

Le jardin d'enfants Croqu'pomme existe depuis 1975 et a toujours bénéficié de l'aide des autorités communales, en particulier par la mise à disposition de locaux. Il offre 15 places, le matin de 8h à 11h45, et propose des ateliers nature un après-midi par semaine, ouverts également aux élèves de 1-2 P.

Cet établissement, qui accueille 20 enfants, répond à un besoin différent : si les garderies accueillent les enfants dont les deux parents travaillent et aident à concilier vie professionnelle et familiale, le jardin d'enfants permet aux enfants dont les parents assurent la garde, de créer des liens avec leurs pairs et d'apprendre à vivre en collectivité.

Le jardin d'enfants est une association de parents à but non-lucratif et, à ce titre, c'est un comité composé de parents bénévoles qui participe à sa gestion, en collaboration avec l'équipe administrative et éducative.

Les parents sont sollicités une ou deux fois par année scolaire en fonction de leurs désirs, compétences et disponibilités pour participer à la bonne marche de l'association.

En plus de ses activités d'accueil et afin d'appuyer le réseau AJESOL, le jardin d'enfants du Croqu'pomme peut accueillir des enfants en urgence lors d'empêchement des parents selon les modalités de la FAJE.

La prestation est destinée aux enfants qui ne sont pas accueillis au sein du réseau et qui ont besoin d'un accueil de jour dans l'urgence.

- en raison d'un entretien d'embauche, d'une formation, d'un stage ou d'une autre mesure d'insertion ;
- en attendant une place dans une structure TOE (temps à ouverture élargie) ;
- pour pallier les difficultés d'ordre familial (lors d'épuisement, arrivée d'un nouvel enfant ou autre situation exceptionnelle) ;
- lors de sollicitation accrue des parents confrontés à la maladie d'un autre enfant ;
- lors d'un rendez-vous médical ou d'un traitement de courte durée (par exemple: physiothérapie).

2.4. Situation actuelle de la demande

Dans le réseau, la part institutionnelle de la demande est de 80 %, soit supérieure à la moyenne cantonale. Les parents préfèrent placer leur enfant dans une garderie plutôt qu'en accueil familial.

Selon la FAJE, une seule commune sur les 33 comptant 5'000 habitants ou plus ne disposait pas de nurserie/garderie dans le canton de Vaud à fin 2018¹. Par contre, toujours selon les informations fournies par la FAJE, « plusieurs communes dont la population se situe entre 7'000 et 10'000 habitants ont ouvert 2 structures préscolaires ». La création d'une nurserie/garderie sur le territoire de Saint-Sulpice s'inscrit donc dans une logique suivie par la totalité des communes de population équivalente à la nôtre.

En août 2019, la liste d'attente comptait 106 enfants (des 3 communes), dont 31 pour un placement immédiat.

2.5. Prévisions

Une étude menée par la FAJE montre que 172 places de plus dans le réseau seraient nécessaires d'ici 2025, ce chiffre atteignant 239 à l'horizon 2030². Ces ouvertures permettraient de rester dans une situation comparable à celle d'aujourd'hui, toutes choses égales par ailleurs. De plus, il est relevé dans cette même étude que la commune de Saint-Sulpice occupe 1.9 enfant par place ce qui est très supérieur aux autres communes

¹ Il s'agit de la commune de Saint-Légier où une structure de 22 places a été depuis ouverte.

² Cette étude pour le réseau AJESOL est disponible à l'annexe 1 du préavis mais ne tient pas compte des structures disponibles hors réseau.

(2,5 pour Ecublens, 2,6 pour Chavannes-près-Renens). En résumé, Saint-Sulpice a moins d'enfants à placer mais des demandes plus élevées concernant le nombre de jours de garde.

Il est prévu d'ouvrir d'abord 44 places, mais d'avoir l'espace pour accueillir 66 enfants par la suite. La commune avait procédé de la même façon pour l'UAPE. La part du bâtiment utilisé par le Croqu'pomme accueillera de son côté les enfants inscrits au jardin d'enfants.

2.6. Situation démographique

À ce jour la population de Saint-Sulpice continue à augmenter.

Le profil de cette population a également évolué: les appartements de 3 à 4 pièces se vendent à plus de CHF 11'000.00 le mètre carré soit des loyers mensuels de plus de CHF 3'000.00. Ils sont souvent occupés par des couples dont les deux partenaires travaillent et continuent tous deux à travailler après l'arrivée d'un enfant. Cela génère des revenus fiscaux intéressants pour la commune mais les attentes en matière de garde d'enfants sont plus élevées, comme relevé précédemment, tant sur le plan préscolaire que parascolaire.

Entre 2015 et 2018, le nombre d'enfants d'âge préscolaire (0 à 4 ans) domiciliés dans la commune est resté stable et oscille entre 51 et 57.

2.7. Offre actuelle en dehors du réseau

Les garderies situées à l'université et à l'EPFL sont des garderies qui dépendent presque toutes du réseau Lausanne, ainsi, les enfants de Saint-Sulpice dont aucun parent ne travaille ou n'étudie dans ces lieux n'y ont pas accès. Il y a une garderie privée (hors réseau) sur le site des hautes écoles. À Saint-Sulpice, il y a, outre le Croqu'pomme déjà mentionné plus haut, une garderie privée, les Coccinelles, qui peut accueillir 20 enfants, un centre de loisirs privé, Bricks 4 kids et une garderie et une école privée l'Ecoline qui accueille les enfants de 3 à 6 ans.

3. DESCRIPTION DU PROJET

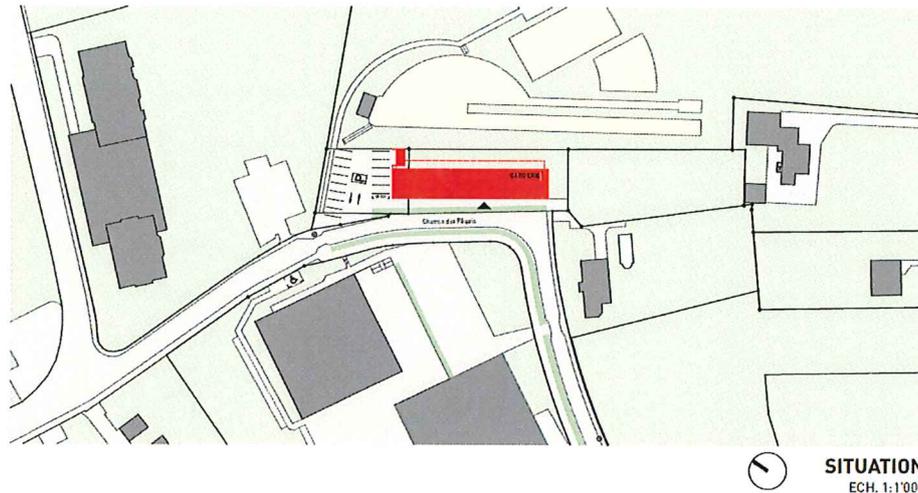
3.1. Situation

Comme déjà précisé dans le préavis 11/17, la Municipalité avait étudié différentes possibilités d'implantation pour un bâtiment de la petite enfance : louer des espaces privés et les transformer pour en faire une garderie, rénover les pavillons de l'ancienne école enfantine. Après une rapide étude et des rencontres avec des représentants de l'OAJE, ces solutions s'avéraient à long terme plus coûteuses. De plus, elles n'offraient aucune possibilité d'agrandissement futur à 66 places ni de solution pour les locaux de Croqu'pomme.

Finalement, la Municipalité a choisi de localiser ce bâtiment dans une zone centrale du territoire communal, proche des écoles et du parc public, afin de réduire les nuisances et de permettre aux parents d'optimiser leurs déplacements.

Les parcelles sont colloquées en zone d'utilité publique ne nécessitant aucun changement d'affectation. La dernière se trouve en zone de faible densité mais n'accueillera aucune construction. Ces trois parcelles (dites parcelles « Girardet ») avaient été acquises entre 2008 et 2009³ afin de compléter les possessions communales de la future zone d'utilité publique prévue par le plan général d'affectation entré en vigueur en 2011. Cette zone, à titre de rappel, est affectée « aux constructions, installations et aménagements d'intérêt public ou nécessaires à un service public ». Le règlement du PGA précise en outre que « D'autres équipements sportifs, sociaux ou culturels peuvent être autorisés sur cette surface s'ils sont réalisés par une collectivité publique, propriétaire du bien-fonds, ou par un tiers mis, par elle, au bénéfice d'un droit de superficie ».

³ Préavis 07/08 et 14/09



En rouge, l'implantation générale du bâtiment.

L'utilisation proposée ici correspond donc parfaitement à celle prévue par le plan d'affectation et trouve encore une justification accrue de par la proximité immédiate de l'école et des services parascolaire (UAPE, réfectoire et devoirs surveillés).

3.2. Choix constructifs

Les choix constructifs ont été développés sur la base des objectifs forts de la Municipalité qui sont :

- Une construction orientée sur les principes du développement durable ;
- Une utilisation de matériaux écologiques et de provenance indigène, en particulier le bois d'origine suisse, selon la norme COBS ;
- L'utilisation d'énergies renouvelables pour la production de chaleur ;
- Une production d'énergie par panneaux solaires photovoltaïques permettant, si possible, d'obtenir un bâtiment à énergie positive⁴ ;
- Des éléments de construction et des revêtements adaptés à un lieu dédié à l'accueil d'enfants ;
- Des principes de construction permettant une déconstruction responsable en fin de vie de l'ouvrage ;

Dans le respect de ces objectifs forts, le projet a été développé selon les principes constructifs suivants :

- Un sous-sol limité au strict minimum, construction en béton armé, dalle du rez-de-chaussée en béton armé ;
- À partir de la dalle du sol, une structure porteuse principale en bois, murs, planchers, toiture ;
- Des façades de type ventilées, soit une isolation sur un mur porteur en bois, et un revêtement extérieur en plaques de fibro-ciment (Eternit) avec petites écailles ;
- Des fenêtres en bois côté intérieur pour le contact avec les enfants et aluminium côté extérieur pour une bonne durabilité ;
- Un ascenseur qui relie les 3 niveaux, adapté pour les personnes à mobilité réduite ;
- Des revêtements de sol en linoléum dans les lieux de vie des enfants, en carrelage standard dans les groupes sanitaires ;
- Des plafonds acoustiques en fibre minérale naturelle ;
- Une installation de panneaux photovoltaïques sur toute la surface de la toiture produisant de l'électricité qui est consommée directement pour les besoins du bâtiment. Par ce dispositif, l'objectif d'un bâtiment à énergie positive (c'est-à-dire produisant en moyenne plus d'énergie qu'il n'en consomme) est atteint.

⁴ Cela signifie que le bâtiment produit plus d'électricité qu'il n'en consomme sur l'année.

3.3. Plan général



ENTRÉE

3.3.1 Sous-sol

Le sous-sol comprend des locaux techniques (chauffage, électricité, sanitaire et ventilation), un local de nettoyage, ainsi qu'un dépôt.

3.3.2 Rez-de-chaussée

L'accès à la garderie se fait via un sas muni de portes coulissantes automatiques vitrées ; les poussettes peuvent y être déposées. Le grand hall principal donnant accès à l'escalier et à l'ascenseur est équipé de poufs et des casiers individuels pour les enfants.

Le hall donne accès à l'espace bébés, qui comprend trois locaux de repos (sieste), un équipement de soins/tables à langer/rangements, l'espace de vie divisible en trois par des parois coulissantes et une kitchenette d'appoint. 15 bébés peuvent être accueillis.

De l'autre côté est disposé l'espace « trotteurs », dont l'espace de vie est divisible en quatre et doté de généreux rangements et d'une cuisinette. Un espace sanitaire avec les WC et tables à langer complète cette unité. 21 enfants peuvent être accueillis.

Le rez-de-chaussée comprend également la cuisine de régénération avec accès indépendant depuis l'extérieur, où les repas sont régénérés avant transport dans les différentes unités, une buanderie et l'administration de la garderie (direction, secrétariat, entretiens). Ces espaces sont accessibles directement depuis les halls centraux.

Les espaces extérieurs destinés aux enfants sont accessibles depuis le hall et depuis les deux unités bébés et trotteurs.

3.3.3 Étage

L'escalier et ascenseur donnent accès au hall supérieur, similaire à celui du rez-de-chaussée. Deux unités sont disposées de part et d'autre du hall.

L'espace « moyens », doté d'un espace de vie divisible en quatre, équipé de rangements, de sanitaires et d'une kitchenette d'appoint. Il a une capacité de 30 enfants.

Le jardin d'enfants Croqu'pomme dispose d'un espace de vie divisible en deux, des rangements, une kitchenette, des locaux sanitaires et d'un équipement table à langer. Il dispose de ses propres locaux administratifs. Il a une capacité de 15 enfants.

À l'étage sont également disposés les locaux du personnel (salle colloques, local pause) et une salle multifonctionnelle pour allaitement et entretiens.

Une coursive extérieure, sur toute la longueur du bâtiment et surplombant le jardin, distribue ainsi tous les espaces de vie et le hall.

3.4. Programme des locaux

Ce programme ne tient pas compte des escaliers, de l'ascenseur, des gaines techniques et des espaces utilisés par les kitchenettes et les armoires fixes.

Numéro	Désignation	Surface m ²
1.00	Rez-de-chaussée	347.40
1.01	Sas d'entrée	16.40
1.02	Hall	85.20
1.03	Direction	12.40
1.04	Secrétariat	8.80
1.05	Espace « bébés »	60.40
1.06	Salles de repos « bébés » (3)	26.10
1.07	Espace soins « bébés »	17.70
1.08	WC Handicapés	3.20
1.09	Buanderie	10.80
1.10	Cuisine	16.20
1.11	Sanitaires « trotteurs »	15.00
1.12	Espace « trotteurs »	75.20
2.00	Premier étage	329.70
2.01	Hall	66.40
2.02	Salle d'accueil	10.00
2.03	Sanitaires « moyens »	13.80
2.04	Espace « moyens »	104.40
2.05	Salle de pause	17.70
2.06	Salle de colloque	12.0
2.07	WC Personnel	4.80
2.08	Réserve Croqu'pomme	9.20
2.09	Secrétariat Croqu'pomme	15.10
2.10	WC Croqu'pomme	3.00
2.11	Espace Croqu'pomme	70.00
3.00	Sous-sol	45.00
3.01	Local technique	25.00
3.02	Local de nettoyage	7.00
3.03	Local poussettes	13.00
4.00	Coursive extérieure	117.60
4.01	Coursive extérieure	117.60

3.5. Technique CVSE

3.5.1. Chauffage

Après avoir comparé les différentes possibilités de production de chaleur telles que chaudière à gaz, raccordement au chauffage du collège des Pâquis ou divers systèmes de pompe à chaleur, la municipalité a opté pour une solution responsable et répondant le mieux aux critères de développement durable, soit une production de chaleur par un système de pompe à chaleur à air-eau à flux réversible. La consommation de la pompe est compensée par de l'électricité produite sur le toit (voir ci-après). La chaleur est distribuée par le sol. Pas de radiateurs visibles dans les locaux.

3.5.2. Ventilation

L'ensemble des locaux sera ventilé mécaniquement avec une récupération de la chaleur. Cette ventilation générale automatique apporte la souplesse de fonctionnement requise pour ce type d'exploitation, et assure un renouvellement d'air adapté pour le fonctionnement de la garderie. Pas besoin de gérer l'ouverture des fenêtres par les utilisateurs. Une climatisation est prévue uniquement pour les locaux de siestes bébés pour garantir une température de 21°C selon demande de l'OAJE et dans la cuisine pour permettre au personnel de travailler dans un environnement supportable due à la température élevée transmise par le matériel de cuisine.

3.5.3. Sanitaire

L'installation choisie est une installation classique d'alimentation et d'écoulement. La surface du toit est utilisée pour faire de la rétention d'eau de pluie, nécessaire pour « retenir » l'eau temporairement en cas de fortes intempéries.

3.5.4. Électricité

L'installation retenue est classique pour ce type de bâtiment. Les prises sont disposées en hauteur pour la sécurité des enfants, l'éclairage est à la fois direct et indirect avec technologie LED et variateurs d'intensité lumineuse pour le confort des enfants. Un équipement informatique avec prises RJ45 est prévu dans les espaces de vie et dans les espaces d'administration garderie et Croqu'pomme.

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur toute la surface du toit plat. Le courant électrique produit par ces panneaux sera réinjecté dans le réseau, diminuant d'autant la facture énergétique du bâtiment.

3.6. Aménagements extérieurs et stationnement

Le site est équipé d'un parking extérieur de 13 places destiné aux parents des enfants accueillis.

Côté rue, le chemin d'accès mène à l'entrée principale - il est séparé de la rue par une bande végétalisée pour la sécurité des enfants.

Côté jardin, trois surfaces de jeux sont destinées aux enfants, sécurisées par des clôtures et revêtements de sol souples, ainsi qu'un pavillon regroupant l'espace de rangement des jeux extérieurs et les containers de tri des déchets. Les zones de jardin sont ensemencées avec de la prairie fleurie. Les jeux eux-mêmes seront choisis d'entente avec la directrice de l'établissement, en fonction du concept pédagogique de celui-ci.

Au besoin et dans un deuxième temps, des jardins potagers pourront être aménagés (pour les plus âgés des enfants ainsi que pour le Croqu'pomme) sur la parcelle 339. Les coûts liés à cet aménagement éventuel ne sont pas inclus dans le présent préavis.

Enfin, la municipalité prévoit de réserver 10 places de parking du Foyer paroissial pour les employés de la future structure. Bien entendu, cette réservation ne sera effective que les jours de semaine (de 06h00 à 19h00 environ) ; le soir et le week-end, ces places seront libres d'accès comme c'est le cas actuellement.

4. UTILISATION FUTURE

4.1. Répartition des locaux

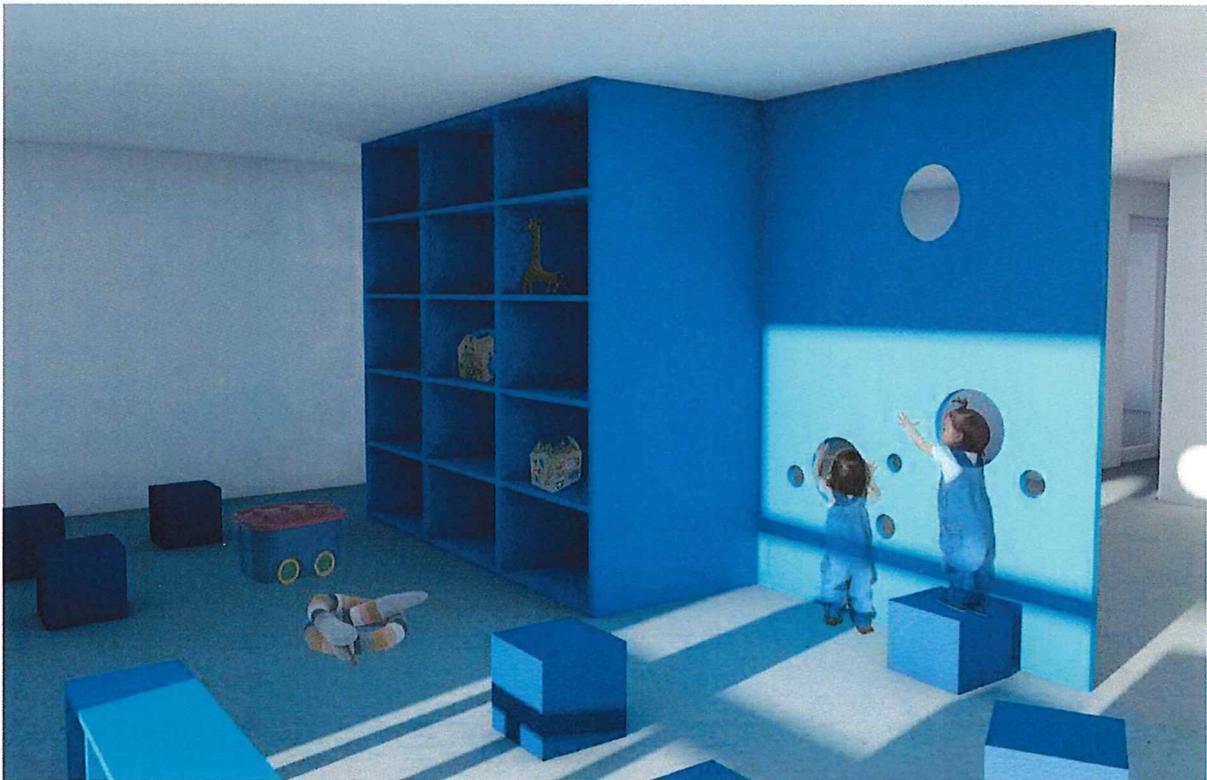
Comme décrit précédemment, le bâtiment est divisé en 4 ailes (2 au rez-de-chaussée et 2 au premier étage), dont trois seront occupées par la nurserie/garderie et une par le Croqu'pomme.

En ce qui concerne les calculs de loyer, chacune des quatre unités est facturée pour l'aile qu'elle occupe. Le coût du loyer des locaux communs est divisé à parts égales entre les unités qui l'utilisent. L'annexe 2 présente le tableau récapitulatif détaillé de répartition des locaux.

4.2. Le Croqu'pomme

Le jardin d'enfants du Croqu'pomme est soutenu par la commune depuis de nombreuses années. Il occupe actuellement un local situé dans le Foyer paroissial mis gracieusement à disposition par la commune.

Le foyer étant, à terme, condamné, la municipalité a décidé de profiter de ce nouveau bâtiment pour reloger le jardin d'enfants. Parallèlement à ce déménagement, une nouvelle convention détaillée a été signée entre la Municipalité et le Croqu'pomme, détaillant précisément les devoirs et obligations de chacune des deux parties.



UNITÉ DE VIE CROQU'POMME

En particulier, les obligations du Croqu'pomme sont les suivantes :

1. participer activement à la politique de la commune et à la collaboration intercommunale mise en place dans le domaine de la petite enfance ;
2. obtenir toutes les autorisations d'exploiter nécessaires au nom de la directrice responsable de l'Association et de son éventuelle adjointe et remplir ses obligations dans les règles de l'art ;
3. respecter les normes d'encadrement en appliquant les dérogations obtenues et tolérances légales, cas échéant ;
4. gérer les places du jardin d'enfants sur la base des données maximum de l'autorisation d'exploiter ;
5. mettre à disposition des habitants de Saint-Sulpice, une demi-journée par semaine, une halte-garderie, permettant de dépanner des parents pour quelques heures, sans nécessité d'inscription préalable.
6. mettre sur pied et d'animer régulièrement des moments de rencontre parents/enfants ;
7. assurer un accueil de qualité des enfants dans le jardin d'enfants qu'elle gère ;
8. gérer entièrement et elle-même les relations avec les parents, y compris la facturation du prix de pension tel que défini dans le règlement de l'Association, les autorités compétentes et le personnel notamment ;
9. présenter un projet de budget à l'exécutif de la commune [...] et respecter les règles applicables selon les exigences de la commune définies dans la présente convention ;
10. présenter à l'exécutif de la commune les comptes audités dans les délais fixés [...] ;
11. appliquer strictement le règlement du jardin d'enfants qui doit être obligatoirement communiqué aux parents ainsi qu'à la commune.

De son côté, la commune s'engage :

1. à mettre à disposition, pendant les heures d'ouverture de la structure, des locaux et un espace extérieur, conformes aux exigences légales en matière d'accueil de jour collectif préscolaire et nécessaires pour l'exploitation du jardin d'enfants, selon les plans connus des Parties ;
2. à acquérir le mobilier et le matériel nécessaires, jusqu'à concurrence de CHF 25'000.00⁵ pour le début de l'exploitation de la structure, dont elle reste seule propriétaire selon décompte annexé ;
3. à prendre en charge l'entretien complet des locaux et de l'espace extérieur (incluant la tonte de l'heure et la coupe des arbres et des haies) lié à ceux-ci.

4.3. Nurserie/garderie

La nurserie/garderie sera un nouveau service communal, créé et organisé sur le même modèle que celui utilisé pour l'UAPE « La Plage des pirates » qui donne entière satisfaction depuis plusieurs années. Tout comme l'UAPE et les autres structures d'accueil de jour préscolaire des communes concernées, elle sera affiliée au réseau AJESOL.

4.3.1. Fonctionnement général

Comme décrit au chapitre 2.1 Contraintes légales et organisationnelles de ce préavis, les enfants accueillis seront divisés en trois catégories différentes selon leur âge. Chaque catégorie sera constituée d'un multiple du nombre d'enfants admis, à savoir (pour rappel) :

- « bébés » : 5 enfants par groupe
- « trotteurs » : 7 enfants par groupe
- « moyens » : 10 enfants par groupe

⁵ Ce montant correspondant à la somme encore disponible dans le fond affecté dit « Fonds Ferrer » qui provient d'un don de 50'000 DM fait en 1974 par Mme Ute Ferrer et destiné à la création d'un jardin d'enfants (originellement prévu au 14 Avril).

Les prévisions transmises permettent de prévoir une ouverture à 44 enfants, soit avec 2 groupes de chaque catégorie.

La nurserie/garderie accueillera les enfants pendant 48 semaines par an (fermeture de 3 semaines en été, ainsi que d'une semaine entre Noël et Nouvel An), 5 jours par an, de 7h00 à 18h30.

Comme pour toute structure d'accueil de jour, un projet institutionnel pour la structure sera créé et publié avant l'ouverture. Ce projet doit prendre en compte les aspects pédagogiques, organisationnels, infra-structuraux et économiques.

4.3.2. Personnel éducatif

Selon les directives cantonales pour l'accueil collectif de jour préscolaire, chaque groupe d'enfants doit être encadré par une personne encadrante (hors apprentis et stagiaires) dont la présence quotidienne auprès des enfants ne peut excéder 8 heures et demi par jour et qui doit également pouvoir bénéficier d'un temps « hors enfant » égal à au moins 10 % de son temps de travail.

Le personnel d'encadrement présent se répartit entre personnel encadrant au bénéfice d'un titre professionnel reconnu (éducateur et assistant socio-éducatif) et personnel auxiliaire (personnel encadrant qui n'est pas au bénéfice d'un titre professionnel reconnu dans le domaine de l'éducation de l'enfance) dans les proportions suivantes (pour chaque catégorie d'enfants) :

Professionnel de l'enfance		Personnel auxiliaire
minimum 80 % du taux d'encadrement global		maximum 20 % du taux d'encadrement global
Éducateur de l'enfance minimum 40 % du taux d'encadrement global	Assistant socio-éducatif	

Tenant compte de ces différents paramètres on estime un taux d'occupation du personnel éducatif de 460 %, soit 6 à 7 personnes en fonction du taux d'occupation effectif. Bien entendu, ce personnel va être engagé progressivement, au moment où sa présence devient nécessaire en fonction du taux de remplissage de la structure.

Parallèlement, les directives exigent également une directrice (avec diplôme tertiaire, au bénéfice d'une expérience professionnelle d'au moins 4 ans dans le domaine et ayant suivi - ou allant suivre dans les deux années qui suivent son engagement - une formation complémentaire spécifique). Pour une structure de la taille de celle prévue, cette directrice doit avoir un taux d'occupation de 75 %.

4.3.3. Personnel administratif et d'intendance

Outre le personnel éducatif, la création de la nurserie/garderie va nécessiter la création d'un poste administratif (évalué à 40 %) pour prendre en charge l'ensemble des tâches de bureautique et de secrétariat liées à l'exploitation de la structure.

Enfin, la structure demandera la création de postes liés à l'intendance pour la préparation des repas, la vaisselle et la lessive (hors conciergerie, incluse dans la maintenance du bâtiment, voir paragraphe 5.4.1. Budget d'exploitation du bâtiment). La charge de travail de ce poste est estimée entre 70 % et 100 % ;

Pour ces différents postes, des synergies devront être trouvées avec l'UAPE et le réfectoire afin de standardiser les procédures au sein du service de l'enfance et de la jeunesse.

5. ASPECTS FINANCIERS

5.1. Coûts du bâtiment

5.1.1. Éléments inclus dans l'appel d'offres

Le présent chapitre décrit sommairement les éléments de la construction inclus dans l'appel d'offres. L'ordre du descriptif est établi sur la base du code des frais de la construction ou « CFC »⁶.

CFC	Description
11	Travaux préparatoires : raccordement des canalisations depuis le bâtiment jusqu'aux collecteurs communaux, installation de chantier générale, clôtures sécurisées, éclairage de chantier et de sécurité, remise en ordre complète après les travaux
17	Travaux spéciaux de génie civil : travaux de consolidation du sol pour réalisation des fouilles, protections pour assurer le maintien de la voie publique durant les travaux
201	Fouille en pleine masse : terrassement en pleine masse, protection des talus, évacuation de toute la terre déblayée, mise en dépôt de la terre végétale pour réutilisation sur la parcelle
211	Travaux de maçonnerie : canalisations et drainage, dalles et murs du sous-sol en béton armé, cage d'ascenseur et escalier principal en béton armé, divers travaux de maçonnerie, percements, diverses isolations enterrées
214	Construction en bois : structure porteuse en bois massif, murs porteurs de façades en bois plein, dalles étage et toit en construction mixte bois (poutres et plancher) et béton (renforcement du plancher), balcon et marquise sur balcon en structure bois
215	Façades : isolation thermique par-devant le porteur en bois et revêtement (bardage) en Eternit structuré à petites écailles, embrasures des fenêtres en Eternit lisse
221	Fenêtres et portes fenêtres : fenêtres et portes fenêtres en bois face intérieure et aluminium face extérieure, portes automatiques vitrées coulissantes pour l'entrée de la garderie, stores à lamelles métalliques horizontales à commande électrique
224	Couverture-toiture : système d'étanchéité + isolation thermique intégrale complet pour le toit plat, ferblanterie en zinc-titane, trappe d'accès pour l'entretien du toit, revêtement supérieur en gravier, supports en béton pour recevoir les éléments de panneaux photovoltaïques, ligne de vie pour sécurité des travailleurs
23	Installations électriques : installation de paratonnerre, tableaux électriques principaux et secondaires, installation complète photovoltaïque, courant fort et éclairage, commandes par détecteurs de présence, réglage de l'intensité lumineuse, alimentation de tous les appareils techniques, la cuisine pro et les stores, éclairage extérieur relié à l'éclairage public, installation téléphonique et réseau informatique par câble alimentant les prises RJ45 dans les bureaux et espaces de vie (parties actives, ordinateurs et bornes wifi à charge du MO), éclairage de sécurité, détection incendie, raccordement des contrôles d'accès des portes

⁶ Les numéros CFC (Codes des frais de constructions) sont définis dans une norme fédérale SN 506 500 et permettent de structurer tous les coûts générés par un projet de construction.

24	Chauffage-ventilation : production de chaleur par une PAC puissance 32 kW, distribution de chaleur en 3 groupes, chauffage - ventilation - eau chaude sanitaire, diffusion de chaleur par tubes dans le sol. Ventilation, système pour réseau de ventilation entièrement mécanique à double flux (pulsion-aspiration) avec récupération de chaleur, rafraîchissement de l'air des salles de repos bébés + cuisine de régénération.
25	Installation sanitaire : raccordement au réseau d'eau de la commune, conduites de distribution et d'écoulement standards, appareils sanitaires en émail blanc, modèles adaptés à l'usage par enfants et adultes, chauffe-eau 300 litres, adoucisseur d'eau pour cuisine pro, réseau d'arrosage extérieur, équipement standard des cuisinettes de type domestique pour les espaces de vie + salle des éducateurs
261	Ascenseur : 1 ascenseur de personnes pour 12 personnes max., charge 900 kg, accessible pour personnes à mobilité réduite
271	Plâtrerie, cloisons : cloisons légères en plâtre cartonné sur structure porteuse en aluminium, excellente isolation phonique entre locaux, revêtement des parois en lés de fibre de verre + peinture lavable
272	Ouvrages métalliques : garde-corps pour les balcons en tubes et remplissage en grillage standard, 2 mains-courantes en inox contre les murs, une hauteur standard adulte et une seconde à 45 cm pour les petits enfants, portes métalliques vitrées intérieures
273	Menuiserie : portes intérieures en bois stratifié sur huisseries métalliques peintes, larges portes en bois idem coulissantes pour séparation amovible des espaces de vie enfants avec système anti-pincement de doigts, agencement des rangements à l'intérieur des espaces de vie enfants, casiers, armoires, agencements spécifiques pour bébés et trotteurs, tables à langer, mini escaliers, etc. Tous les agencements et meubles intérieurs sont en bois stratifié avec angles arrondis pour la sécurité des enfants
275	Système de verrouillage : serrures électroniques avec lecteurs de badge sur l'ensemble des portes intérieures
277	Cloisons amovibles : cloisons amovibles en bois stratifié pour les séparations entre les zones à l'intérieur des espaces de vie enfants, tout système de sécurité intégré
281	Revêtements de sol : en linoléum de couleur dans l'ensemble des surfaces couloirs et espaces de vie, carrelage dans la cuisine de régénération et dans les lieux sanitaires, tapis anti saleté dans le sas d'entrée, peinture de sol époxy dans les locaux techniques au sous-sol
282	Faux-plafonds : plafonds acoustiques en fibre minérale dans l'ensemble du bâtiment sauf au sous-sol, plafond métallique perforé dans les lieux sanitaires et cuisine de régénération
358	Équipement de cuisine : aménagement de cuisine de régénération pour utilisation professionnelle, ventilation simple car pas de cuisson sur place autre que vapeur
411	Constructions extérieures : toutes canalisations, caniveaux d'évacuation des eaux pluviales, dispositif de rétention d'eaux pluviales (pour éviter une surcharge des conduites communales en cas de fortes intempéries), construction d'un édicule en béton apparent pour rangement des containers et matériel d'entretien du jardin
421	Jardinage : surfaces de verdure engazonnée, plantation de 13 charmes, 1 tilleul, 1 pin, 1 érable champêtre et un massif végétal le long du trottoir

425	Divers aménagements extérieurs : clôtures entourant le pourtour complet des jardins d'enfants, supports pour 10 vélos, 3 surfaces de jeux en caoutchouc granulé souple pour les enfants, surfaces carrossables dans le parking visiteurs, parking en grilles-gazon pour 13 places auto, enrobé bitumineux le long du bâtiment côté route et entrée de la garderie, revêtement sol souple idem jardins pour la surface du balcon d'étage
512	Taxes et frais annexes : frais de consommation durant le chantier, fourniture d'échantillons et prototypes, assurance RC Maître d'ouvrage durant le chantier, reproduction de documents et panneau de chantier
59	Honoraires de l'entreprise totale et des mandataires : tous les honoraires requis pour la réalisation de l'opération, ainsi que les honoraires de fonctionnement pour l'entreprise totale.

Le montant total est de CHF 3'726'420.00 TTC. Le coût de la construction, basé sur les surfaces et volumes selon la SIA, ainsi que sur la base des coûts de la construction (CFC 2) rendus par l'entreprise totale se monte à CHF 841.00/m³ et/ou CHF 3'020.00/m².

5.1.2. Éléments exclus de l'appel d'offres

Les éléments suivants ne sont pas inclus dans le marché de l'entreprise totale mais font partie intégrante du coût global de l'opération (et donc du présent préavis) :

0	Acquisition du terrain, études préliminaires	-
1	Travaux préparatoires	50'000.00
	Conduites et voies hors parcelle	10'000.00
	Démolition du bâtiment existant	40'000.00
2	Bâtiment	-
3	Équipement d'exploitation	40'000.00
	Équipement intérieur	20'000.00
	Informatique + bureautique	20'000.00
4	Aménagements extérieurs, jeux	119'000.00
	Jeux extérieurs	100'000.00
	Marquage du parking "employés"	2'000.00
	Enrobé bitumineux en couleur côté place de jeu	17'000.00
5	Frais secondaires	230'000.00
	Taxes d'introduction	100'000.00
	Permis de construire entré en force	20'000.00
	Assurance RC-MO	20'000.00
	Honoraires BAMO	65'000.00
	Honoraires expertises techniques	15'000.00
	Frais de civilités, inauguration	10'000.00
9	Ameublement et décoration	170'000.00
	Mobilier courant pour exploitation	150'000.00
	Signalétique exploitation	20'000.00
	TOTAL	609'000.00

Les frais liés au permis de construire incluent en particulier l'étude du bureau technique, les émoluments des services communaux, la procédure CAMAC cantonale, la parution des annonces dans les journaux, ainsi qu'une réserve pour le traitement des oppositions éventuelles.

Le mobilier courant inclut en particulier les différentes armoires et étagères nécessaires, ainsi que les tables, chaises, lits, berceaux. Il comporte également l'équipement mobilier des bureaux, de la salle d'accueil, et de la salle de pause pour les éducateurs.

L'équipement intérieur comprend en particulier la vaisselle, les bavoirs, becs verseurs, biberons, l'équipement pédagogique de base (qui sera complété par la suite selon les besoins), ainsi que les produits initiaux de nettoyage et les consommables.

Les honoraires d'expertise technique durant les travaux concernent des heures de vérification des ingénieurs CVSE qui ont participé à l'élaboration du cahier des charges techniques du projet, afin qu'ils puissent vérifier si le développement que réalise l'Entreprise totale est conforme au cahier des charges contractuel + une vérification similaire à réaliser en fin de travaux, comprenant la validation des installations techniques en fin d'ouvrage, en particulier les réglages des fonctionnements des installations.

5.1.3. Coût total

Le calcul du coût total de la construction du bâtiment est le suivant :

Élément	Montant CHF TTC
Crédit d'étude (préavis 11/17)	214'000.00
Bâtiment selon appel d'offres	3'726'420.00
Éléments hors marché ET	609'000.00
Total brut	4'549'420.00
Divers et imprévus (6 %), arrondi	264'580.00
Grand total	4'814'000.00

Afin de calculer le coût du préavis, il convient naturellement de soustraire les montants dédiés à l'étude qui ont été pris en charge par le préavis 11/17, ce qui représente un total net de CHF 4'600'000.00.

5.2. Subventionnement prévisible

Tant la Confédération que le Canton (via la FAJE) soutiennent financièrement la création de places d'accueil de jour selon des modalités sensiblement différentes :

1. L'OFAS soutient la structure pendant les deux premières années d'exploitation selon les formules suivantes⁷ (sachant que « a » représente le nombre de places créées et « b » le nombre effectif de places occupées) :
 - Première année : $(a + b) / 2 * CHF 5'000.00$
 - Deuxième année : $b * CHF 5'000.00$

⁷ OAJE « Ordonnance sur les aides financières à l'accueil extra-familial pour enfants » (OAcc) du 25 avril 2018

2. La FAJE octroie, pour sa part, une contribution forfaitaire unique de CHF 5'000.00 par place supplémentaire ouverte. Cependant, entre 2019 et 2024, cette aide au démarrage a été étendue sur trois ans, selon les formules suivantes⁸ :

- Première année : $a * CHF\ 5'000.00$
- Deuxième année : $a * CHF\ 2'500.00$
- Troisième année : $a * CHF\ 1'000.00$

Selon les prévisions de l'AJESOL, une ouverture de la structure avec 44 places permet un taux de remplissage de 50 % la première année et de 60 % la seconde, soit respectivement 22 et 27 places occupées. Basé sur ces valeurs, on obtient les subventions suivantes :

1. Pour l'OFAS :

- Première année : $(44 + 22) / 2 * CHF\ 5'000.00 = CHF\ 165'000.00$
- Deuxième année : $27 * CHF\ 5'000.00 = CHF\ 135'000.00$

2. Pour la FAJE :

- Première année $44 * CHF\ 5'000.00 = CHF\ 220'000.00$
- Deuxième année : $44 * CHF\ 2'500.00 = CHF\ 110'000.00$
- Troisième année : $44 * CHF\ 1'000.00 = CHF\ 44'000.00$

Soit un total prévisible de CHF 674'000.00 qui seront versés progressivement à partir de la première année d'exploitation. Ces montants pourraient être utilisés pour financer du matériel ou des aménagements ou pour couvrir les premiers frais d'exploitation de la structure et ceci dans l'année qui suit son versement.

Dans le cas présent, tous les montants perçus à titre d'aide au démarrage seront uniquement déduits du crédit de construction.

Dans un deuxième temps, lorsque la structure passera de 44 à 66 places, de nouvelles subventions seront perçues pour l'augmentation de 22 places (selon les mêmes formules que ci-dessus). Les montants correspondants seront alors utilisés pour couvrir les coûts liés aux achats et modifications nécessaires à cette augmentation.

5.3. Financement des travaux

Dans le cadre de ce préavis, les hypothèses suivantes ont été prises concernant le financement des travaux :

- l'entier du montant (soit CHF 4'600'000.00) est financé par un prêt avec un taux moyen d'intérêts de 1.5 % ;
- un fond de rénovation est créé à hauteur de 0,5 % de la valeur du bâtiment pour les 10 premières années, puis de 1 % par la suite ;
- les montants perçus par l'aide au démarrage viennent en diminution de cette dette sous forme d'amortissement extraordinaire ;

En accord avec le règlement sur la comptabilité des communes, le bâtiment doit être entièrement amorti linéairement sur 30 ans.

En fonction de ces paramètres, la dette contractée sera entièrement remboursée après 25 ans. Le montant total du coût de la dette (intérêts) est estimé à environ CHF 765'000.00. Le tableau de l'annexe 6 présente le plan de financement du bâtiment sur 30 ans.

⁸ FAJE « Disposition relatives à l'aide au démarrage », version du 27 mars 2019

5.4. Budgets d'exploitation

Il convient de séparer le budget d'exploitation du bâtiment lui-même de celui de la future nurserie/garderie.

En effet, le premier est un bâtiment communal dont l'excédent de charges (ou de produits) devra être pris en compte dans les comptes communaux. Par contre, le résultat financier de la structure d'accueil sera prise en charge par l'AJESOL et non pas par la commune directement.

5.4.1. Budget d'exploitation du bâtiment

Les charges d'exploitation du bâtiment se divisent en deux grandes catégories⁹ :

- les charges financières, qui incluent l'amortissement du bâtiment (3.3 % du prix sur 30 ans), le coût de la dette financière ainsi que le fond de rénovation (0.5 % les 10 premières années, puis 1 %) ;
- les charges d'entretien, qui comprennent les coûts de conciergerie, des espaces verts, l'entretien intérieur du bâtiment et des surfaces extérieures, les produits de nettoyage et les assurances.

Ces charges sont relativement stables dans le temps, avec une forte augmentation après 10 ans d'exploitation suite au doublement du montant alloué au fond de rénovation¹⁰, une légère augmentation annuelle due aux salaires (+ 0.2 % d'augmentation par an) et aux fournitures (augmentation de CHF 5'000.00 tous les 10 ans) et une diminution chaque année du coût de la dette. Bien entendu, après 30 ans, les charges d'exploitation diminuent fortement, le bâtiment étant totalement amorti.

Les revenus d'exploitation du bâtiment sont les suivants :

- l'aide au démarrage, tel que décrit dans le paragraphe 5.2. Subventionnement prévisible ci-dessus ;
- la refacturation totale des frais de conciergerie et des espaces verts aux structures locataires (répartition selon les m² utilisé) ;
- le loyer facturé aux structures, calculé à raison de CHF 240.00 par an et par m² utilisés, selon la formule utilisée au sein de l'AJESOL.

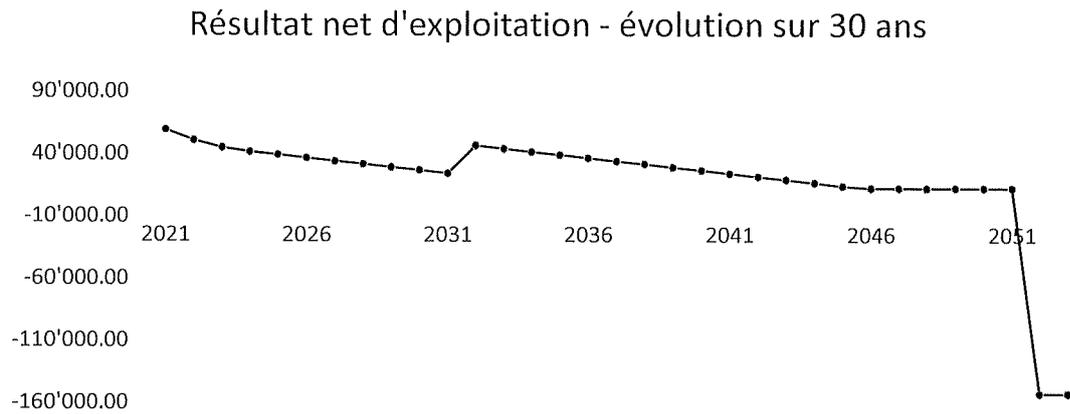
Plus encore que les charges, les revenus sont stables dans le temps.

Le résultat net prévisionnel d'exploitation du bâtiment montre, pendant les 30 premières années, une charge dégressive pour la commune de St-Sulpice de CHF 51'000.00 à CHF 6'700.00. Dès la 31^{ème} année, le résultat d'exploitation est positif d'environ CHF 150'000.00.

Le seuil de rentabilité du bâtiment est ainsi atteint après 36 ans d'exploitation.

⁹ Les charges locatives (eau, électricité, chaleur, ...) ne sont pas comptabilisées comme charges du bâtiment, mais sont directement imputées aux structures locataires, voir paragraphe 5.4.2. Budget de fonctionnement de la nurserie/garderie

¹⁰ Le taux de 0.5 % pendant les 10 premières années, puis de 1 % relève d'une recommandation de bonne pratique au sein des communes vaudoises. Dans le privé, la recommandation pour une PPE peut également être l'application d'un taux uniforme de 0.2 %



5.4.2. Budget de fonctionnement de la nurserie/garderie

Tout comme pour l'UAPE, le budget de fonctionnement de la nurserie/garderie est indépendant, même s'il est intégré au budget communal pour des raisons de praticité comptable. L'annexe 7 présente le budget détaillé de fonctionnement de cette structure pour les 10 premières années d'exploitation.

Les catégories de charges de fonctionnement sont les suivantes :

- les traitements (salaires, charges sociales et frais de remplacements) représentent environ 80 % des charges d'exploitation ;
- les charges liées aux enfants (repas, équipement et matériel éducatif, fournitures,...) dépendent bien entendu du nombre d'heures d'accueil effectivement remplies. Elles représentent environ 5 % du montant total ;
- les charges liées aux locaux (loyer, eau, électricité, chauffage, entretien et mobilier) sont en grande partie décrites dans le paragraphe précédent. Elles représentent environ 12 % du total ;
- enfin, les autres charges regroupent les frais de déplacement, de formation, de bureautique et d'administratif ainsi que la création d'un fond de renouvellement pour le matériel et les machines. Elles représentent environ 3 % du montant total

La part des traitements du personnel correspondant de très loin à la plus grosse part des charges, le montant annuel évolue fortement en fonction du nombre de groupes ouverts au sein de la structure.

Les charges réellement maîtrisables (hors traitement et loyer) ne représentent qu'une faible part du budget d'exploitation de la structure.

Les revenus de la structure sont les suivants :

- la FAJE verse chaque année, à titre de subvention, un montant équivalent à 30 % du salaire des éducatrices et de la direction pédagogique. Cela représente environ 15 % du montant total des revenus ;
- les revenus liés à l'accueil des enfants représentent 85 % du total. Ils se divisent entre la part parentale et la part communale¹¹, en fonction de la capacité contributive des parents. ;

Comme c'est généralement le cas pour toutes les structures d'accueil de jour sur le canton de Vaud, le résultat net d'exploitation de la nurserie/garderie de Saint-Sulpice sera négatif. Ce résultat ne sera cependant pas à charge de la commune, mais de l'AJESOL qui absorbera le déficit global du réseau dans un premier temps avant de le répartir par commune en fonction de l'utilisation des places.

¹¹ La commune est celle de résidence de l'enfant et non la commune territoriale où se trouve la structure.

5.5. Coûts résultants à la charge de la commune

En résumé, les coûts résultants pour la commune de Saint-Sulpice de la construction du bâtiment et de la mise en place d'une nurserie/garderie sont les suivants :

- le déficit d'exploitation du bâtiment pendant les 30 premières années, cette charge étant absorbée après la 37^{ème} année d'exploitation ;
- la mise à disposition des locaux pour le jardin d'enfants Croqu'pomme (ce qui est déjà le cas actuellement) ;
- la charge supplémentaire demandée aux services communaux (Finances, RH, Secrétariat municipal principalement) qui n'a pas été évaluée dans le présent préavis.

À noter en particulier : les coûts liés à l'accueil des enfants (part communale du coût des heures facturées et part communale du déficit de l'AJESOL) seraient identiques si la structure était construite dans une autre commune du réseau AJESOL ou si cette structure devait être exploitée par un tiers, correspondant aux coûts déjà actuellement payés par la commune aujourd'hui.

6. PLANIFICATION

6.1 Étude

La première option étudiée par la Municipalité consistait en une délégation à des privés tant de la construction du bâtiment que de l'exploitation de la structure d'accueil. Une entreprise privée offre ce type de service en Suisse ; cependant, la Municipalité, conseillée par des professionnels, n'a pas été convaincue par les projets pédagogiques présentés qui impliquent une externalisation complète de la gestion de la structure et du personnel.

Une seconde option étudiée impliquait la réservation de places dans des garderies privées couplé à un subventionnement communal des parents. Cette solution impliquait la sortie du réseau pour le préscolaire (et donc l'abandon de 30 % de subventions cantonales pour les salaires) et de difficiles négociations pour conserver l'accueil parascolaire dans le sein du réseau ; de plus, la probabilité de trouver au moins 30 places libres dans des garderies privées semblait faible.

La Municipalité a donc finalement préféré la solution de construire une garderie et de la mettre à disposition du réseau. C'est sur cette base, et après discussions avec les autorités de la Commune de Bussigny, qui a également construit un bâtiment comparable il y a quelques années, que le crédit d'étude a été demandé à votre Conseil.

Dès le départ de l'étude, la Municipalité s'est entourée de personnes travaillant dans le domaine : Madame Faye, directrice de l'UAPE et qui dirigeait auparavant une garderie, et Madame Trenz Magnin, actuelle directrice d'une garderie à Ecublens. Parallèlement, la Municipalité s'est adjoint les services d'un bureau d'aide au maître d'ouvrage (BAMO) pour l'aider et la conseiller dans ses rapports avec les mandataires.

Elles ont examiné les premiers plans et ont fait part de leurs remarques, dont l'architecte a tenu compte. Les plans ont été revus plusieurs fois, montrant ainsi l'importance accordée au bien-être des enfants et du personnel. Il était important de construire une garderie qui soit adéquate et bien pensée, tant pour le personnel que pour les enfants. Le personnel du jardin d'enfants et le comité ont aussi pu faire part de leurs remarques. Le processus a donc pris du temps.

Au niveau de la construction, des changements ont aussi été opérés, ce qui explique le supplément de coût par rapport aux chiffres provisoires annoncés en 2017 (entre 3.5 et 4 millions). La décision de réaliser une structure mixte, bois et béton et de ne prendre que du bois suisse a été rapidement adoptée ; il a été également décidé que le bâtiment soit neutre sur le plan de la consommation électrique, impliquant la couverture de la toiture par des panneaux photovoltaïques. Enfin, en cours d'étude, le chauffage à gaz a été remplacé par une pompe à chaleur.

6.2. Procédure d'adjudication

Sur la base du projet élaboré par les architectes et ingénieurs, un appel d'offres a été lancé auprès d'entreprises générales, pour un marché qui concerne non seulement les prestations de constructeur mais également celles de planificateur de la construction. Un tel marché correspond dans ce cas à une réalisation en entreprise totale.

De surcroît, l'appel d'offres est établi pour un contrat à montant plafonné et livre ouvert, c'est-à-dire que l'entreprise qui remportera le marché sera contrainte à ne pas dépasser le montant du contrat pour l'ouvrage décrit, et devra permettre au mandant d'accéder librement aux comptes de la construction.

Une telle solution s'oppose ainsi à un marché attribué à forfait, qui, lui, ne permet pas au mandant d'accéder aux comptes. De plus, dans notre cas du livre ouvert, le mandant a tout loisir d'imposer à l'entreprise de faire participer les artisans locaux aux demandes d'offres des différents corps de métier de la construction.

Une attention toute particulière a été accordée à l'aspect qualitatif et au développement durable lors du choix des critères d'adjudication. Il a ainsi été obtenu un résultat favorable pour l'attribution à l'entreprise adjudicataire qui a eu l'offre le mieux-disant.

6.3. Planning général

Un planning détaillé se trouve en annexe 5 de ce document. L'organisation prévue en termes de planning de l'opération se présente ainsi, dans les grandes lignes :

Étape	Dates	Remarques
Crédit d'étude	oct. 2017	décision du Conseil communal
Développement avant-projet et projet	mars - mai 2019	tous mandataires
Appel d'offres aux entreprises totales	mai - août 2019	montage dossier, envoi et traitement
Adjudication-contrat entreprise totale	23 août 2019	contrat après délai référendaire
Préavis demande crédit de construction	sept. - nov. 2019	décision du Conseil communal séance du 20 nov. 2019
Dépôt du dossier d'enquête	nov. 2019	après vote crédit de construction
Préparation à l'exécution	janvier - mars 2020	finalisation projet pour exécution
Exécution des travaux	avril 2020 - mai 2021	durée des travaux 12 mois
Fin des travaux	juin 2021	ouverture de la garderie août 2021

Ce planning ne tient bien entendu pas compte d'éventuels délais de recours liés au permis de construire. Un tel risque est jugé faible, sachant que le projet déposé sera conforme aux différentes règles en vigueur.

Bien entendu, le contrat d'entreprise générale ne sera effectif que sous réserve de l'acceptation du crédit de construction par le Conseil communal et après le délai référendaire.

7. CONCLUSIONS

La création de places d'accueil contribue de manière concrète à maintenir les deux parents sur le marché du travail et permet donc à l'économie d'en profiter. Le profil de population de notre village compte de plus en plus de personnes qui n'ont pas de famille proche pour garder les enfants et dépendent donc des garderies. Ces familles ont des revenus intéressants pour la commune.

Ce projet de construction de garderie s'inscrit dans le cadre du programme de législature 2016-2021 qui prévoit de « développer les capacités d'accueil des enfants en âge préscolaire par la création d'une garderie ».

L'entier du réseau AJESOL profitera des nouvelles places ainsi créées et aidera à remplir la garderie, diminuant ainsi d'autant la liste d'attente. De même, le jardin d'enfants Croqu'pomme profitera ainsi de locaux de qualité.

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

- vu le préavis municipal n° 14/19
- vu le rapport de la commission chargée de son étude
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'ouvrage de CHF 4'600'000.00 pour le financement d'un bâtiment de la petite enfance au chemin des Pâquis ;
2. d'approuver la création d'une nurserie/garderie communale affiliée au réseau AJESOL ;
3. d'approuver la mise à disposition d'une aile du bâtiment au jardin d'enfants Croqu'pomme en remplacement des locaux actuellement utilisés au Foyer ;
4. de financer ces travaux par la trésorerie courante ou par un emprunt non affecté qui sera souscrit par la Municipalité ;
5. d'amortir cette dépense sur une durée de trente ans.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 septembre 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Vice-Syndique :

Le Secrétaire :


C. Theumann


N. Ray



Délégués municipaux : Mme Anne Merminod
M. Marcel-André Panzera