



MUNICIPALITÉ DE CHÉSEREX

Rue du Vieux Collège 38
1275 Chésereux

tél. 022 369 90 40
fax 022 369 90 49

greffe@cheserex.ch
www.cheserex.ch

PRÉAVIS MUNICIPAL

42/2020

**CRÉDIT D'ÉTUDE D'UN BÂTIMENT COMMUNAL MULTI-FONCTIONS
ET D'UNE UNITÉ D'ACCUEIL POUR LA PETITE ENFANCE (UAPE)**

DEMANDE DE CRÉDIT D'INVESTISSEMENT

Municipal responsable : M. Patrick Barras

Crédit d'étude d'un bâtiment communal multi-fonctions et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

Depuis plusieurs années, un projet de bâtiment regroupant différentes entités fait l'objet de réflexions au gré de l'évolution de notre politique régionale et communale, mais aussi des différents regroupements voulus par certains services cantonaux.

Pour mémoire, regroupement des sapeurs-pompiers en 2013, projet de fusion des communes Asse et Boiron en 2015, nouvelle loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE) en 2018 et, plus récemment, un projet de regroupement des services forestiers.

En fonction de ces différents événements, la Municipalité a modifié et adapté son projet aux besoins et exigences, tels que l'implantation, les accès, la volumétrie, la sécurité, etc.

Examen du besoin

Aujourd'hui, c'est une évidence : les besoins sont là.

Suite à la mise en place du SDIS Nyon Dôle et au regroupement des sapeurs-pompiers des villages d'Arnex-sur-Nyon, Borex, Crassier, Chésereux, Gingins, La Rippe et Signy, une caserne est indispensable et idéalement située au milieu de son secteur d'interventions. Actuellement, les pompiers sont répartis dans deux locaux inadaptés et éloignés, ce qui pose des problèmes en cas d'interventions.

Notre voirie communale, installée au sous-sol de l'immeuble locatif « En Cotty », est à l'étroit. Ces locaux ne correspondent plus aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur pour ce genre d'activité.

Le Triage forestier de la Dôle occupe une partie de l'ancien local du feu de Chésereux, sans eau, sans chauffage performant et dépourvu de douches et toilettes, ce qui pose des problèmes pour des ouvriers appelés à travailler en forêt et par tous les temps.

En ce qui concerne notre UAPE, celle-ci est basée dans l'ancien pavillon scolaire derrière la salle communale. Ce bâtiment en bois, construit dans les années 80, est en mauvais état et fait l'objet de travaux réguliers pour maintenir l'autorisation d'exercer en présence d'enfants en bas âge. De plus, sa capacité d'accueil actuelle est d'une trentaine d'enfants, alors que la demande est de 72 places selon les dernières indications de l'AEE.

On le voit, si notre commune, à bien des égards, possède de belles infrastructures, certaines entités ont un grand besoin d'être relogées dans des locaux modernes et adaptés selon les nouvelles règles et normes en vigueur.

Dans le cadre du PPA « Les Grands Vignes » adopté par le Conseil communal en 2009, la parcelle 224, idéalement placée en liaison directe avec le cœur du village et l'ensemble des bâtiments communaux et classée en zone d'utilité publique (ZUP), a été spécialement affectée à un projet de ce type.

./.

Crédit d'étude d'un bâtiment communal multi-fonctions et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)

Description du projet

Comme évoqué précédemment, le projet a fait l'objet de plusieurs refontes. La variante proposée aujourd'hui se compose de trois volumes distincts :

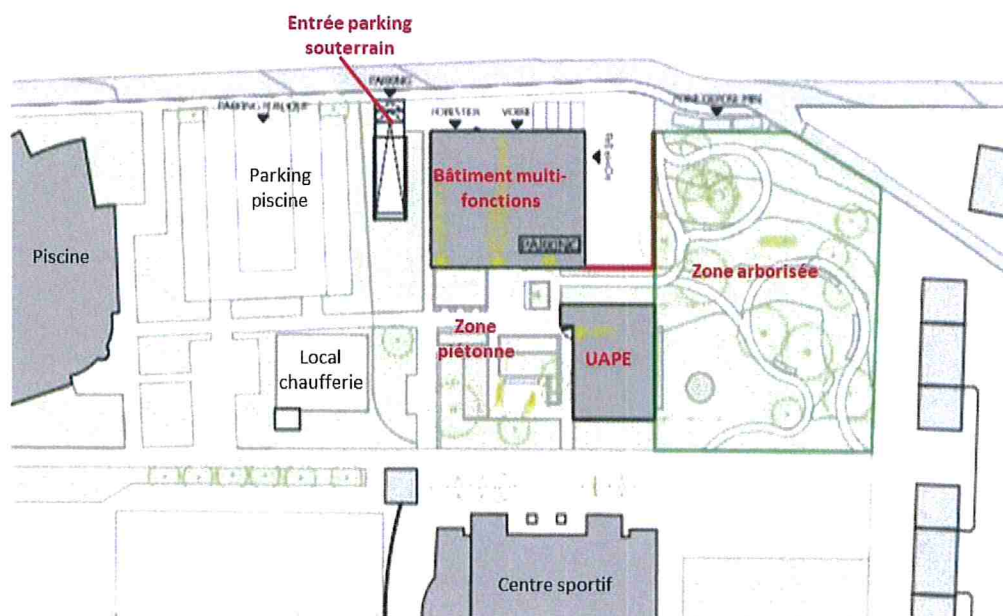
1. Un bâtiment sur la partie Nord de la parcelle avec, au rez-de-chaussée, une caserne de pompiers de type DAP et une cour sécurisée, la voirie communale, les locaux destinés aux employés forestiers et les parties communes. Les accès des véhicules se feront par le chemin des Grand Vignes.
A l'étage, une salle pouvant accueillir le Conseil communal, par exemple, une salle de théorie, une cuisinette et deux logements de fonction de 4 pièces chacun.
2. Sur la partie Sud-Est de la parcelle, un deuxième bâtiment, destiné à une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE) sur un seul niveau de plein pied et répondant aux directives de la LAJE et selon la demande de l'AEE.
Il est équipé de surfaces en rapport avec cette utilisation particulière, à savoir : accueil, salle de repos, réfectoire, cuisine, locaux pour l'encadrement et la technique. Cet ensemble s'ouvrira sur un grand parc fermé sur le devant et un espace extérieur couvert.
3. Au sous-sol, un parking d'une capacité de 50 places, des locaux de rangements ou d'archives et des locaux techniques avec un accès par le chemin des Grand Vignes, de manière à éviter tout contact avec la zone piétonne.

Le projet prévoit également, au centre, une zone piétonne et des aménagements extérieurs arborisés et équipés de mobilier urbain favorisant la mobilité douce et la tranquillité.

La Municipalité souhaite construire ces deux bâtiments dans un esprit novateur, en faisant appel aux techniques les plus récentes et, dans la mesure du possible, en utilisant des entreprises et des matériaux régionaux.

De plus, l'aspect écologique est mis en avant : production d'énergie photovoltaïque, isolation thermique, récupération des eaux de pluie, etc.

Pour mémoire, la centrale thermique à bois est d'ores et déjà dimensionnée pour le chauffage de ces futurs locaux.



Crédit d'étude d'un bâtiment communal multi-fonctions et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)

Aspect financier

Une étude préliminaire de faisabilité a été demandée au bureau d'architecture Coretra S.A. à Nyon, bien connu dans la région pour avoir réalisé plusieurs projets similaires.

Cette étude nous a permis d'avoir une estimation prudente des **coûts de construction** du projet, lesquels s'élèvent à **CHF 8'500'000.00 TTC**.

Le montant global des honoraires est de CHF 910'065.00 TTC.

Le financement de ce projet pourrait être en partie assuré par des aides cantonales qui concernent la réalisation d'une caserne pour le SDIS Nyon-Dôle et la construction d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE). Une autre part du financement et des coûts de fonctionnement proviendra des loyers encaissés pour la caserne, les locaux pour le groupement forestier, les logements, les places de parking et les loyers versés par l'UAPE.

Une première estimation est la suivante (montants TTC) :

Coûts de construction

| | | |
|---|------------|----------------------------|
| • Coût de la construction (jusqu'à la mise en exploitation) | CHF | 8'500'000.00 |
| • Honoraires architectes et mandataires | CHF | <u>910'000.00</u> |
| Total TTC | CHF | <u>9'410'000.00</u> |

Financement et exploitation

| | | |
|---|-----|------------------|
| • Intérêts emprunt (- 1 %) | CHF | 94'000.00 |
| • Amortissement sur 30 ans (- 1 et 3 %) | CHF | 122'000.00 |
| • Coûts annuels d'exploitation (entretien, chauffage, etc.) | CHF | <u>60'000.00</u> |

Total des charges annuelles **CHF 276'000.00**

| | | |
|---|-----|------------------|
| • Loyer du SDIS | CHF | 27'000.00 |
| • Loyer du groupement forestier | CHF | 17'000.00 |
| • Loyer de l'UAPE | CHF | 115'000.00 |
| • Loyers des deux logements | CHF | 60'000.00 |
| • Loyers du parking (50 places à CHF 120.00/mois) | CHF | <u>72'000.00</u> |

Total des revenus annuels **CHF 291'000.00**

⇒ **Revenu net** **CHF 15'000.00**

Crédit d'étude

Le crédit d'étude faisant l'objet du présent préavis a pour but d'inviter trois bureaux d'architectes à présenter un projet répondant aux attentes des futurs utilisateurs sur la base d'un cahier des charges et selon des données évoquées ci-dessus, y compris une estimation financière.

A la suite d'un choix de réalisation, la Municipalité soumettra au Conseil communal une demande de crédit de construction par voie de préavis.

./.

**Crédit d'étude d'un bâtiment communal multi-fonctions
et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE)**

Justification du crédit d'étude du projet

| | | |
|--|------------|-------------------|
| • Honoraires d'architecte bâtiment multi-fonctions | CHF | 100'000.00 |
| • Honoraires d'architecte bâtiment UAPE | CHF | 50'000.00 |
| • Honoraires ingénieur civil | CHF | 77'000.00 |
| • Honoraires mandataires spécialisés | CHF | 35'000.00 |
| • Réserve et frais | CHF | 16'000.00 |
| Total HT | CHF | 278'000.00 |
| TVA 7.7 % (arrondi) | CHF | 22'000.00 |
| Total TTC | CHF | 300'000.00 |

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de lui accorder un crédit d'étude de CHF 300'000.00 pour la construction d'un bâtiment communal multi-fonctions, d'une UAPE et d'un parking souterrain.

Décision

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Chésèrex


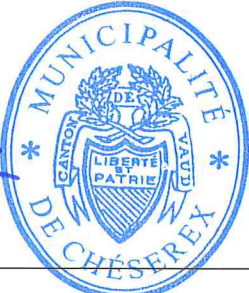

- dans sa séance du 8 octobre 2020
- vu le préavis municipal 42/2020
- entendu les rapports des commissions chargées d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Décide

- **d'autoriser la Municipalité à soumettre un cahier des charges à trois architectes pour réaliser l'étude d'un bâtiment communal multi-fonctions et d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE), y compris une estimation financière,**
- **d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 300'000.00 (trois cent mille francs suisses) pour le financement de cette étude,**
- **d'autoriser la Municipalité à emprunter le montant nécessaire, en lui laissant le soin de négocier cet emprunt aux conditions les plus favorables.**

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 7 septembre 2020 pour être soumis au Conseil communal de Chésèrex.

Au nom de la Municipalité

| | | |
|--|---|--|
| <p>La Syndique</p>  <p>M. Locatelli</p> |  | <p>La Secrétaire</p>  <p>F. Monnaert-Chambaz</p> |
|--|---|--|