

**Préavis N° 04 - 2018**  
au Conseil communal

**Création d'une garderie dans le quartier des Boverattes**

**Crédit demandé CHF 815'000.00**

**Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction de la jeunesse, des affaires sociales,  
et de la sécurité publique, M. J.-M. Chevallaz, Conseiller municipal

Pully, le 7 février 2018

## Table des matières

<b>1. Objet du préavis</b>	<b>3</b>
<b>2. Contexte</b>	<b>3</b>
2.1. Cadre légal	3
2.2. Les types d'accueil existants	4
<b>3. Analyse des besoins</b>	<b>4</b>
3.1. Analyse	4
3.2. Projection des besoins préscolaires	5
<b>4. Implantation d'une garderie dans le quartier des Boverattes</b>	<b>6</b>
4.1. Développement d'une structure d'accueil préscolaire	7
4.2. Etude d'aménagement de la garderie prévue	7
4.3. Programme des locaux	7
4.4. Loyer	8
4.5. Description et coûts des travaux à réaliser	8
4.6. Legs de Mme Gisèle Zahnd à la Ville de Pully	10
<b>5. Incidences sur le budget</b>	<b>11</b>
5.1. Subventionnements de la FAJE et de l'OFAS	11
5.2. Budget d'exploitation de la Fondation de l'enfance et jeunesse de la garderie des Boverattes	11
<b>6. Développement durable</b>	<b>12</b>
6.1. Dimension économique	12
6.2. Dimension environnementale	12
6.3. Dimension sociale	12
<b>7. Communication</b>	<b>12</b>
<b>8. Programme de législature</b>	<b>13</b>
<b>9. Conclusions</b>	<b>13</b>

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

## 1. Objet du préavis

---

Le présent préavis a pour but de soumettre au Conseil communal un projet de création d'une crèche-garderie de 30 places autorisées au rez-de-chaussée du bâtiment B2 des futures constructions du quartier des Boverattes.

Dans ce cadre, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement de

**CHF 815'000.00**

pour financer les coûts liés aux travaux d'aménagement de ces espaces et à l'acquisition du mobilier et des équipements nécessaires.

## 2. Contexte

---

Dans le contexte socio-économique actuel, où les parents sont actifs professionnellement, la nécessité de développer en Suisse des structures d'accueil extra-familial pour l'enfance est aujourd'hui largement reconnue si l'on veut aider les familles à concilier vie professionnelle et vie familiale.

Ainsi, la Municipalité s'est fixé comme objectif pour la nouvelle législature de « répondre aux besoins des parents en matière d'accueil de jour des enfants » avec comme mesures de :

- Maintenir et renforcer les structures d'accueil de jour des enfants en âge préscolaire avec pour objectif un taux de couverture de 20% ;
- proposer un accueil parascolaire conformément à la constitution vaudoise et à la loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE) ;
- maintenir et renforcer l'accueil familial (mamans de jour).

### 2.1. Cadre légal

L'article 63 alinéa 2 de la Constitution vaudoise du 14 avril 2003 précise que :

*"En collaboration avec les partenaires privés, l'Etat et les communes organisent un accueil préscolaire et parascolaire des enfants".*

Fondée sur cette disposition de la Constitution vaudoise, la Loi sur l'accueil de jour des enfants (ci-après LAJE), adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2006, est entrée en vigueur le 1er janvier 2007.

La dernière révision de la LAJE du 1<sup>er</sup> janvier 2018 intègre notamment la mise en œuvre du nouvel article constitutionnel 63a intitulé « Ecole à journée continue » voté par le peuple en 2009. Ainsi, toutes les communes vaudoises devront proposer un socle minimal de prestations pour assurer l'accueil parascolaire des élèves entre 4 et 15 ans.

Cette révision se focalise principalement sur l'offre pour les enfants scolarisés et ne prévoit pas de disposition particulière pour l'accueil préscolaire.

L'article premier de la LAJE définit les objectifs en matière d'accueil de jour des enfants, soit :

- a) d'assurer la qualité de l'ensemble des milieux d'accueil de jour des enfants ;
- b) de tendre, sur tout le territoire du canton, à une offre suffisante en places d'accueil, accessibles financièrement ;
- c) d'organiser le financement de l'accueil de jour des enfants ;
- d) d'instituer la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (ci-après FAJE), sous forme d'une fondation de droit public.

## 2.2. Les types d'accueil existants

Le cadre de la Loi prévoit 3 types d'accueil, qui existent à Pully :

- L'accueil collectif préscolaire (nurseries, garderies) pour les enfants de 0 à 4 ans (avant l'âge de scolarité) ;
- L'accueil parascolaire (réfectoires scolaires, unités d'accueil pour écoliers) pour l'accueil des enfants en âge de scolarité ;
- L'accueil familial de jour (accueillantes en milieu familial, anciennement mamans de jour) pour les enfants en âge pré et parascolaire.

## 3. Analyse des besoins

---

### 3.1. Analyse

Bien que l'offre d'accueil pour les enfants ait considérablement augmenté depuis la mise en place de la LAJE en 2006 avec la création par les communes vaudoises de plus de 7'000 places d'accueil collectif et de 1'800 places d'accueil en milieu familial entre 2007 et 2014, l'issue de la votation populaire de 2009 met en évidence que les besoins des familles vaudoises ne sont pas encore satisfaits.

Ce constat est corroboré par une étude menée en 2016 par la Direction de la jeunesse, des affaires sociales et de la sécurité publique (ci-après DJAS) qui, grâce à une projection statistique des besoins à l'horizon 2022, permet de dégager des prévisions en nombre de places d'accueil nécessaires pour répondre aux besoins des familles pullliérannes.

La population pulliérane étant relativement qualifiée et donc professionnellement active, la question est d'autant plus urgente, puisque ces caractéristiques expriment inévitablement un besoin accru en accueil pré et/ou parascolaire.

### 3.2. Projection des besoins préscolaires

L'analyse des besoins préscolaires est basée essentiellement sur le taux de couverture nécessaire estimé pour tendre à une couverture suffisante du nombre de places d'accueil pour les familles ainsi que sur l'analyse de la liste des enfants en attente de places en accueil préscolaire.

Comme indiqué précédemment, la Municipalité s'est notamment fixé comme objectif pour la nouvelle législature de « Maintenir et renforcer les structures d'accueil de jour des enfants en âge préscolaire avec pour objectif un taux de couverture de 20% ».

De plus, selon « Statistiques Vaud », le taux moyen de couverture au niveau de l'accueil préscolaire a été de 20.8% en 2016.

Ces chiffres ne prennent sens que lorsqu'ils sont comparés à certains chiffres directeurs, par exemple le taux de couverture idéal en Suisse latine (Suisse romande et Suisse italienne) qui serait de 28% pour l'accueil préscolaire selon INFRAS<sup>1</sup>. Au niveau de l'Europe, le Conseil européen donnait en 2010 pour objectif un taux de couverture de 33% pour l'accueil préscolaire<sup>2</sup>.

Ainsi, le taux de couverture année 2016 a été utilisé dans le cadre de l'analyse pour les enfants âgés entre 0 et 4 ans et le nombre de places nécessaires a été estimé pour un taux de couverture moyen de référence fixé à 25% à l'horizon 2022.

En 2016, la population de la Ville de Pully comptait 865 enfants de 0 à 4 ans. Pour répondre à la demande de garde préscolaire pour cette catégorie d'âge, la Ville de Pully dispose actuellement d'un total de **94 places en structures d'accueil collectif préscolaire** réparties de la manière suivante :

- Nursery "la Tourterelle" : 17 places autorisées ;
- Nursery des Alpes : 17 places autorisées ;
- Garderie du Parc : 40 places autorisées ;
- Garderie du Coteau : 20 places autorisées.

Ces places représentent une offre correspondant à un taux de couverture pour l'accueil préscolaire de 10.87%.

---

<sup>1</sup>INFRAS bureau d'étude et de conseil, Tassinari Beratungen, MeCop 2005

<sup>2</sup>OCDE, Objectifs de Barcelone, [http://www.igfse.pt/upload/docs/gabdoc/2008/10-Out/MEMO-08-592\\_FR.pdf](http://www.igfse.pt/upload/docs/gabdoc/2008/10-Out/MEMO-08-592_FR.pdf)

Ainsi, pour une population projetée de 941 enfants de 0 à 4 ans en 2022, il serait nécessaire de créer **139 places en nurserie-garderie** afin d'atteindre l'objectif de 25% de couverture. Actuellement, la liste d'attente de places d'accueil contient plus de 200 enfants, ce qui permet de souligner la pertinence de l'objectif de 25% pour Pully.

La pratique montre en effet qu'une place permet l'accueil de 1.3-1.4 enfants en nursery comme en garderie, chaque place pouvant être occupée par plus d'un enfant au gré des taux de placement demandés par les parents.

Pour répondre à ces demandes en places d'accueil préscolaire des familles pulliérannes, la création de nouvelles structures d'accueil de l'enfance de type nurserie ou garderie sera donc nécessaire ces prochaines années.

Le présent préavis est donc l'une des pierres à l'édifice des solutions visant à créer des places d'accueil préscolaire à Pully puisqu'il va permettre de créer 30 places supplémentaires.

#### **4. Implantation d'une garderie dans le quartier des Boverattes**

---

Pour rappel, le Conseil communal a décidé en décembre 2017 d'autoriser la Municipalité à signer une constitution d'un droit de superficie en faveur de Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA (ci-après Vaudoise), grevant dans son intégralité la parcelle communale N° 2034, pour la construction d'une centaine de logements.

Ce droit de superficie ne prévoit pas de réserve de surfaces destinées à une affectation commerciale ; seule une salle de quartier est intégrée au projet de construction.

En constante recherche de places d'accueil de jour pour les enfants, la Municipalité a évalué la possibilité de retirer quelques appartements de l'un des immeubles du projet pour y placer une garderie.

Elle a fait part de cette idée à la Vaudoise, qui a accepté sur le principe de retirer 3 appartements du rez-de-chaussée de l'immeuble B2 accueillant la salle de quartier de la substance locative et d'envisager de louer cette surface à la Fondation de l'Enfance et de la Jeunesse au prix moyen de CHF 280.00/m<sup>2</sup> l'an, comme convenu dans la constitution du droit de superficie.

#### 4.1. Développement d'une structure d'accueil préscolaire

Le futur quartier des Boverattes sera constitué d'un tissu d'immeubles de 130 appartements dont une centaine sera très probablement habitée par des familles avec enfants.

La création d'une structure préscolaire de type garderie dans ce quartier s'inscrit ainsi dans une logique de proximité du domicile des familles ; elle répondrait à une demande accrue de garderies générée par l'arrivée de nouvelles familles supplémentaires dans le futur quartier des Boverattes.

#### 4.2. Etude d'aménagement de la garderie prévue

Afin de connaître le coût d'implantation d'une garderie dans les surfaces susmentionnées, une étude d'avant-projet a été demandée à Implenia SA, qui assure l'ensemble des travaux de construction du quartier des Boverattes en entreprise générale. Travailler avec Implenia permettrait ainsi de bénéficier des prestations des mêmes entreprises mandatées pour la construction des bâtiments d'habitation et d'une conduite de chantier facilitée entre les mêmes acteurs.

La Ville de Pully devrait donc prendre en charge les coûts complémentaires de construction pour la création d'une garderie, alors que la Vaudoise paierait les équipements jusqu'à concurrence du coût de construction de 3 appartements.

L'étude démontre également que 30 places d'accueil pourraient être créées dans ces espaces de 208 m<sup>2</sup> situés à plein pied avec jardin, en parfaite conformité avec les attentes de la Fondation de l'enfance et de la jeunesse qui en assurera la gestion et avec les exigences légales et le cadre de référence du Service de protection de la jeunesse du Canton.

#### 4.3. Programme des locaux

Sur la base des besoins exprimés et des possibilités des locaux pour un aménagement d'une nursery-garderie de 30 places, le programme des locaux est le suivant :

- **Locaux privatifs situés dans la salle commune, 15 m<sup>2</sup> environ :**
  - Salle de colloque, 15 m<sup>2</sup> ;
  - Cuisine dédiée/commune (à confirmer), 10 m<sup>2</sup>.
  
- **Locaux communs situés dans la salle commune, 68 m<sup>2</sup> environ :**
  - Salle commune ;
  - Sanitaires & WC handicapés ;
  - Rangements.

- **Locaux communs situés dans la salle commune, 68 m<sup>2</sup> :**
  - Salle commune ;
  - Sanitaires & WC handicapés ;
  - Rangements.
  - Sanitaires & WC.
  
- **Locaux pour groupe petits trotteurs (10 places), 48 m<sup>2</sup> :**
  - Vestiaires ;
  - Espace de vie (3m<sup>2</sup> / enfant) ;
  - 2 espaces de vie polyvalents ;
  - Espace de dégagement ;
  - Sanitaires & WC.
  
- **Locaux pour groupe grands trotteurs (10 places), 46 m<sup>2</sup> :**
  - Vestiaires ;
  - Espace de vie (3m<sup>2</sup> / enfant) ;
  - Espaces de vie polyvalents ;
  - Espace de dégagement ;
  - Sanitaires & WC.
  
- **Locaux et espaces pour adultes, 25.5 m<sup>2</sup> :**
  - Vestiaires adultes ;
  - Hall d'entrée, poussettes ;
  - Bureau de la direction.
  
- **Locaux pour groupe Nursery/bébés (10 places), 63 m<sup>2</sup> :**
  - Vestiaires ;
  - Espace de vie (3m<sup>2</sup> / enfant) ;
  - 2 salles de sieste ;
  - Kitchenette ;
  - Espace de rangement.

#### **4.4. Loyer**

Le montant de location de ces espaces de 208 m<sup>2</sup> est calculé à ce stade au prix moyen de CHF 280.00/m<sup>2</sup> l'an, comme convenu dans la constitution du droit de superficie, soit de CHF 4'900.00 par mois. Ce montant est dans la moyenne haute pour ce type d'affectation.

Le montant du loyer fera encore l'objet de discussions avec le représentant du maître d'ouvrage notamment dans le cadre de l'usage des locaux communs.

#### **4.5. Description et coûts des travaux à réaliser**

Comme indiqué précédemment, la réalisation et l'aménagement d'une garderie aux Boverattes implique l'utilisation d'espaces initialement prévus pour 3 logements (Bâtiment B2 au rez-de-chaussée).



La surface de 208 m<sup>2</sup> permettra d'y accueillir 30 enfants au maximum.

Si le Conseil communal y souscrit, il est prévu de réaliser ces travaux durant les 22 mois prévus pour les travaux de construction de ce nouveau quartier des Boverattes, soit une livraison prévue des locaux au début de l'année 2020.

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par l'entreprise totale Implenia Suisse SA, le coût des travaux de création de cette garderie dans le quartier des Boverattes, s'élève globalement à CHF 815'000.00 TTC. Ce coût fera l'objet de négociations.

L'estimation des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 31 janvier 2018, TVA aux taux de 7.7% comprise :

CFC	Désignation des travaux	Coûts nets aménagements garderie
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>406'197.00</b>
20	Excavation	0.00
21	Gros œuvre 1	0.00
22	Gros œuvre 2	58'200.00
221	Portes, fenêtres ext.	30'000.00
221.0	Porte d'accès en verre, y.c ouvrants	30'000.00
228	Fermetures extérieures mobiles	28'200.00
228.2	Stores à lamelles (motorisé)	3'200.00
228.3	Sonde de détection du soleil	5'000.00
228.3	Stores à projection en nez de dalles	20'000.00
23	Installations électriques	65'737.00
24	Chauffage - ventilation	60'935.00
24	Chauffage - ventilation	
244	Installations de ventilation	
249	Installations spéciales - MCR	
25	Installations sanitaires	-387.00
25	Agencement de cuisines	44'000.00
26	Installation de transport	0.00
27	Aménagements intérieurs 1	148'449.00
271	Plâtrerie	0.00
271.1	Enduits plâtres	
271.2	Cloisons, revêtements et habillages en plâtre	
272	Ouvrages métalliques	0.00
	Signalétique	
273	Menuiserie	0.00
273.0	Portes intérieures en bois, cloisons vitrées	
273.1	Armoires murales	
273.3	Menuiserie courante	
273.4	Galerie à rideaux	
275	Systèmes de verrouillage	0.00
28	Aménagements intérieurs 2	29'262.00

281	Revêtements de sol	0.00
281	Chapes	
281.2	Revts de sol, en matière synthétique, textiles, etc	
282	Revêtements de parois	0.00
282.4	Revêtements de parois en céramique	
283	Faux-plafonds	0.00
283.2	Plafonds en panneaux de plâtre perforée	
285	Peinture intérieure (+divers)	0.00
286	Assèchement du bâtiment	0.00
287	Nettoyage du bâtiment	0.00
<b>4</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>45'000.00</b>
	Places de jeux avec sol Tartan et clôtures	
	Aménagement de places de stat./minutes	
<b>5</b>	<b>FRAIS SECONDAIRES</b>	<b>80'371.00</b>
58	Frais secondaires	20'371.00
58	Divers et imprévus	60'000.00
<b>6</b>	<b>Honoraires</b>	<b>35'449.00</b>
<b>7</b>	<b>PRESTATIONS ENTREPRISE GENERALE</b>	<b>57'929.00</b>
<b>8</b>	<b>RECAPITULATION DE L'OFFRE H.T.</b>	<b>624'946.00</b>
Tva	TVA 7.7%	48'120.00
<b>9</b>	<b>Equipement TTC</b>	<b>142'000.00</b>
90	Mobilier & équipement	142'000.00
	<b>RECAPITULATION DE L'OFFRE TTC</b>	<b>815'066.00</b>

Les prestations de maître de l'ouvrage sont assurées par la Vaudoise et ses mandataires et le pilotage et l'exécution des travaux sont assurés en entreprise totale par Implenia Suisse SA.

Les travaux liés à la création d'une garderie dans le quartier des Boverattes figurent au plan des investissements 2017-2021, N° 98 « Développement de structures d'accueil préscolaires et parascolaires » pour un montant annuel 2019 de CHF 400'000.00.

La plus-value effective que la Ville devrait prendre à sa charge pour la création de la garderie s'élèverait ainsi à CHF 815'066.00 y compris un montant de l'ordre de CHF 142'000.00 pour l'aménagement et l'acquisition du mobilier et du matériel nécessaires.

En outre, ce projet devra fait l'objet d'une enquête complémentaire.

#### 4.6. Legs de Mme Gisèle Zahnd à la Ville de Pully

Pour rappel, en 2013, la Justice de Paix du district de Lavaux-Oron informait la Municipalité des dispositions de dernières volontés de Mme Gisèle Zahnd, décédée cette même année, léguant la somme de CHF 250'000.00 à la Ville de Pully pour la création d'une crèche.

Dans ce contexte, cette généreuse donation permettra donc de participer au financement d'un projet de garderie tel que celui de la création de la garderie des Boverattes ou d'un autre projet de création d'une structure d'accueil préscolaire, ceci en déduction des coûts d'investissement dudit projet.

## 5. Incidences sur le budget

### 5.1. Subventionnements de la FAJE et de l'OFAS

La FAJE et l'Office Fédéral des Assurances sociales (ci-après OFAS) devraient contribuer au financement sur trois plans distincts :

- Aide au démarrage FAJE à raison de CHF 5'000.00 par place créée et versée en une fois à la création des places ;
- Aide au démarrage OFAS de CHF 5'000.00 maximum par place occupée à 100% pendant 2 ans sur la base de statistiques de fréquentation effective ;
- Subvention annuelle FAJE : 25% de la masse salariale du personnel éducatif et de la direction, y compris charges sociales.

### 5.2. Budget d'exploitation de la Fondation de l'enfance et jeunesse de la garderie des Boverattes

Rubriques	Budget 2020	Budget 2021
<b>Charges</b>		
Charges du personnel	629'100.00	780'000.00
Frais de locaux	63'800.00	75'400.00
Frais d'administration	4'500.00	4'500.00
Matériel & frais divers	21'800.00	18'800.00
Achats produits alimentaires	30'000.00	36'000.00
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>749'200.00</b>	<b>914'700.00</b>
<b>Produits</b>		
Participations des parents	210'000.00	300'000.00
Subventions FAJE	152'400.00	189'000.00
Aide au démarrage FAJE	150'000.00	0.00
Subventions OFAS	80'000.00	120'000.00
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>592'400.00</b>	<b>609'000.00</b>
<b>Résultat de l'exercice estimé</b>	<b>-156'800.00</b>	<b>-305'700.00</b>
<b>Incidence sur budgets</b>	<b>-156'800.00</b>	<b>-305'700.00</b>

A noter que cette projection budgétaire inclut également les subventions fédérales d'aide au démarrage versées en principe dès 2020 et suivantes. Dans la mesure où celles-ci sont

versées dans la limite des budgets disponibles et sur la base de statistiques de fréquentation effective, il est difficile d'en évaluer le montant précis avant l'ouverture et l'exploitation de la structure.

## **6. Développement durable**

---

La création de nouvelles places d'accueil dans un quartier d'habitation tel que les Boverattes est en adéquation avec l'engagement de la Ville de Pully sur la voie du développement durable :

### **6.1. Dimension économique**

La création de places d'accueil contribue très concrètement à maintenir les opportunités des deux parents sur le marché du travail et permet donc à l'économie d'en bénéficier. En outre, une offre suffisante dans le domaine de l'accueil préscolaire et parascolaire participe à l'attractivité de la Ville de Pully.

### **6.2. Dimension environnementale**

La réalisation de structures d'accueil pour écoliers réparties dans les quartiers de la Ville et à proximité des écoles ou du domicile des familles, permet de diminuer les déplacements des enfants et des parents loin de leur lieu de résidence, de favoriser les principes de mobilité douce par des trajets à pied.

### **6.3. Dimension sociale**

La création de places d'accueil subventionnées pour les enfants, comme toute mesure facilitant la conciliation entre vie privée et vie professionnelle, contribue à promouvoir l'égalité des chances et ce non seulement entre hommes et femmes, mais aussi entre situations socio-économiques difficiles et situations socio-économiques plus aisées.

Par ailleurs, les lieux d'accueil permettent aux enfants de rencontrer leurs pairs et de développer d'évidentes compétences sociales ainsi que de favoriser leur intégration.

## **7. Communication**

---

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec le Service de la communication.

## 8. Programme de législature

---

Ce projet de construction de garderie visant à la création de places d'accueil préscolaires supplémentaires s'inscrivent dans le cadre du programme de législature 2016-2021, chapitre N° 6 « Vie sociale et culturelle », objectif « Répondre aux besoins des parents en matière d'accueil de jour des enfants », mesure « **Maintenir et renforcer les structures d'accueil de jour des enfants en âge préscolaire avec pour objectif un taux de couverture de 20%** ».

## 9. Conclusions

---

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

**Le Conseil communal de Pully,**

vu le préavis municipal N° 04 - 2018 du 7 février 2018,  
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,  
vu le préavis de la Commission des finances,

**décide**

1. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 815'000.00, destiné à lui permettre de financer la réalisation des travaux d'aménagements et de création d'une crèche-garderie de 30 places autorisées au rez-de-chaussée du bâtiment B2 des futures constructions du quartier des Boverattes. ;
2. de prélever ce montant sur les disponibilités de la bourse communale ;
3. d'amortir ce montant sur une durée maximum de 30 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 7 février 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner

Annexe : Plans garderie