



Conseil communal
Bureau du Conseil

Rapport de la commission au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No 16-2021

**Maison de l'Enfance au Parc Guillemain - Accueil préscolaire.
Réhabilitation du bâtiment de l'av. Guillemain 9-11 ainsi que
transformation et mise en conformité de la Garderie du
Parc, av. Guillemain 7**

Crédit d'études demandé CHF 490'000.00 TTC

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

La commission ad' hoc au Préavis 16-2021 s'est réunie le mercredi 13 octobre 2021 de 18h00 à 19h30 dans les locaux de la Damataire.

Composée de :

Céline Felber, Claudia Gämperle, Tânia Gazzola, David Häusermann Chapatte, Pascale Cuche, Liliane Masson, Roland Du Bois, Pauline Tafelmacher. Présidence : Nadia Privet

La Commission remercie les services de la Direction de la jeunesse, des affaires sociales et de la sécurité publique (ci-après DJAS), la Direction des domaines, gérances et sports (ci-après DDGS) la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE) pour la mise à disposition des locaux et la préparation de la séance.

Le Préavis 16-2021 a été présenté par :

M. Jean-Marc Chevallaz (DJAS) et M. Lucas Girardet (DUE), M. Philippe Daucourt, Chef de service de la DUE, M. Alain Delaloye, Chef de service de la DJAS, Mme Anne Corelli, Directrice de la Fondation de l'Enfance et de la Jeunesse (FEJ), M. Jean-Gilles Decosterd, adjoint au Chef de service DUE, M. Christophe Jayet, Chef de projet.

Mme. Lydia Masméjan (DDGS) était excusée.

Préambule :

Ce projet transversal est porté par 3 directions, la DDGS pour le terrain et les bâtiments communaux concernés, la DJAS pour la gestion des places d'accueils préscolaire, la DUE pour les permis de construire et la réhabilitation des bâtiments.

Le projet entend pallier au manque de places d'accueils préscolaire pour la petite enfance, les demandes en hausse constante ne peuvent être honorées. En outre, le site abrite déjà une garderie dans le bâtiment de Guillemain 7 et sa situation est idéale, au centre du Parc Guillemain et proche de toutes les commodités d'accès privés ou communs.

Par ailleurs le bâtiment de Guillemain 9-11 est à restaurer et à réhabiliter et le bâtiment de Guillemain 7 est à mettre aux nouvelles normes cantonales et ECA. Actuellement la Garderie est au bénéfice d'une dérogation pour pouvoir accueillir les enfants.

Ces normes strictes impliquent des coûts importants.

Il y a deux projets distincts, le bâtiment existant de Guillemain 7 et la réhabilitation du bâtiment Guillemain 7-11 qui fait partie de notre patrimoine pullièran.

Le projet final devrait mettre à disposition 121 places d'accueil en 2025.

L'abandon d'une construction nouvelle à Guillemain 11bis sur une parcelle constructible a permis de réduire le montant total.

Étude du Préavis 16-2021 :

Il y a environ 300 demandes de places, ce projet pourrait en créer 121, d'autres projets sont-ils étudiés pour augmenter l'accueil préscolaire ?

Il s'agit d'une augmentation de 81 places par rapport à aujourd'hui. Ces places couvriraient plus de 25% des demandes de garde sur domaine public, évidemment cela crée un appel d'air et les familles qui ont dû faire appel à des garderies privées émettent le vœu d'avoir une place publique. De plus, la population est en constante augmentation et les besoins suivent cette courbe.

D'autres plans de quartier en cours comprennent des structures d'accueils préscolaire comme à Chamblandes- Dessous et le quartier Des Roses.

Combien de temps est-il nécessaire pour obtenir une place aujourd'hui ?

2 ans en fonction de l'âge et des besoins

Sur les listes des garderies publics en activités il n'est pas fait mention des places à disposition sur la commune de Paudex ?

En effet, la commune de Paudex accueille des enfants mais cet arrangement date d'une époque où la Garderie de Paudex avait des places vacantes et ce n'est plus le cas aujourd'hui.

240 places sont nécessaires aujourd'hui ?

Oui, pour couvrir les besoins actuels. Pour le quartier Des Roses une négociation est en cours avec les propriétaires et Chamblandes-Dessous offrirait une possibilité de 500 m² Les places d'accueils en préscolaire ne sont pas une obligation, contrairement aux places en parascolaire.

Ne serait-il pas judicieux de construire un bâtiment neuf pour répondre à toutes les demandes ?

Ce projet comprend déjà une garderie existante, il y a une logique à aménager l'autre bâtiment pour agrandir l'offre, ils sont idéalement situés dans un cadre verdoyant comprenant des jeux et des sécurités non négligeables. Les complications d'aménagements sur un bâtiment ancien comme celui de Guillemain 9-11 ne sont pas dramatiques.

Par ailleurs, si nous devons construire un nouveau bâtiment pour accueillir 240 places ou plus, nous devrions trouver un terrain, où et à quel coût, puis construire une unité d'accueil avec des contraintes telles que 3m² par enfants par exemple, cette solution si un terrain adéquat existait coûterait plus de 10 millions.

Pourquoi Guillemain 7 qui accueille aujourd'hui 40 enfants, n'accueillera plus que 19 places ?

Les normes sont plus exigeantes, suite à la demande du Canton, le bâtiment a été sommairement mis aux normes provisoirement.

Avez-vous planifié les demandes actuelles et futures ?

Oui, en tenant compte de l'augmentation de la population, des familles et des écoliers. De l'appel d'air générer par la création de nouvelles structures publics. À ce jour, entre 200 et 250 enfants sont en attente de prise en charge.

Où va aller la Fondation de la petite enfance, les bureaux sont actuellement établis à Guillemin 9-11 ?

Bonne question, il faudra trouver environ 300m² de locaux probablement en location.

Qu'advient-il de l'ancien appartement du bâtiment 9-11 ?

C'est une dépendance du bâtiment et cela sera transformé en locaux utilitaires pour les enfants.

Une nouvelle construction est-elle prévue liant Guillemin 7 et 9-11 ?

Non, nous vous proposons d'étudier des slides indiquant précisément les aménagements étage par étage de chacun des deux bâtiments.

Messieurs Jayet et Décosterd nous ont présentés tous les plans en coupes nous précisant pour chaque locaux les affectations, au final le bâtiment de Guillemin 9-11 pourra recevoir 102 enfants et Guillemin 7, 19 enfants.

Les toitures devront être rénovées ?

La toiture de Guillemin 9-11 n'a pas besoin d'être refaite et est isolée, la toiture de Guillemin 7 doit être isolée.

Quel genre d'isolation va être utilisée ?

Le choix n'a pas encore été fait, le crédit d'étude nous donnera les indications nécessaires au choix définitif.

Par où accède-t-on à la garderie, par la cour ou par le Parc Guillemin ?

L'accès principal se fera par le Parc Guillemin, l'accès depuis la cour est préconisé pour les livraisons.

Où est sur le plan, l'isolation du bâtiment 9-11 ?

C'est encore en phase d'étude, les plans ne sont pas figés et il y aura certainement une isolation intérieure du bâtiment.

Sur la base des études actuelles et des normes ECA, quel sera le prix au m³ ?

Nous en sommes aux estimations préliminaires, plus tard nous aurons un prix au m³ précis des projets, d'où la demande du crédit d'étude, a priori l'opération est rentable et sensée. Le prix n'est pas significatif car il est différent entre une transformation et une construction nouvelle

Quels seront les coûts respectivement du bâtiment transformé, des équipements et des aménagements extérieurs ?

À ce stade nous ne pouvons vous donner ces montants.

D'après mes informations le coût moyen par enfant est de CHF 42'000.- ?

Pas de réponse

« Dans un bâtiment neuf, il est évident que le montant moyen par enfant est de CHF 43'694.- Il est impossible d'établir un chiffre sans le montant du CFC 2 (Code des Frais de Construction) le N° 2 correspond au bâtiment, sur la base de mes analyses le coût des travaux est surfait. »

Vous nous parlez d'un prix moins cher que prévu ?

La réduction du coût évoquer est issu de l'abandon de la construction d'un pavillon dans la zone constructible du parc, le bâtiment 11 bis.

Une sonde géo thermique est prévue pour Guillemain 9-11, pourquoi pas pour Guillemain 7 ?

Actuellement Guillemain 9-11 est chauffé au gaz et Guillemain 7 par une pompe à chaleur air/air, afin de limiter les émissions de CO² et d'optimiser les deux bâtiments, l'étude préconise l'installation d'un système de pompe à chaleur géothermique qui permet également de rafraîchir les locaux pour le bâtiment Guillemain 9-11 et l'installation d'une pompe à chaleur air/eau pour le bâtiment Guillemain 7 compte tenu de sa taille et de son architecture.

Avez-vous prévu des panneaux solaires ?

Le PAC air/eau devrait remplir la fonction des panneaux solaires.

Il y a des nouvelles technologies qui utilisent des systèmes de recyclages, avez-vous étudiés ces possibilités ?

Pour ce projet ce n'est pas intéressant, la biomasse et les pellets sont peu compatibles.

Les coûts générés par tous ces ingénieurs et spécialistes me semblent très importants, sont-ils vraiment nécessaires ?

Cela peut paraître superflu mais dans le cadre de ces deux projets, ils sont normaux. Les montants sont basés sur des appels d'offre de mandataire.

Ces nouvelles places d'accueil vont générer des engagements de personnels ?

Oui, à terme il y aura des engagements

Il y aura des subventions ?

Oui, de la Confédération et du Canton.

Les intérêts à 2% devraient être négociés cela me semble élevé ?

Les intérêts pourront être négociés lorsque nous serons en phase d'emprunt, ce montant est sous réserve de discussions futures.

Il est regrettable que les plans fournis ne contiennent pas de cotes, qu'elles sont-elles sur ces deux projets ? Il serait agréable d'avoir des cotes générales sur des plans.

Pour Guillemain 9-11 : 381 m²

Pour Guillemain 7 : 191 m²

Nous prenons bonne note de cette remarque.

Conclusion :

Les commissaires n'ayant plus de questions, la Commission passe au vote et accepte à l'unanimité le préavis 16-2021 - Maison de l'Enfance au Parc Guillemin - Crédit d'études de CHF 490'000 TTC.

Elle vous recommande d'accepter les conclusions du préavis municipal N° 16-2021

Dans sa séance du 12 octobre 2021, la commission des finances (COFIN) a traité le préavis 16-2021 et donne un préavis financier positif aux conclusions du préavis 16-2021, par 11 voix pour et 2 abstentions.

Pour la commission ad' hoc
Nadia Privet, présidente.

Pully, le 22 octobre 2021