

**Création d'une garderie et aménagement d'espaces
de bureaux pour la Fondation de l'enfance et de la
jeunesse au chemin du Montillier 3**

Crédit d'investissement demandé : CHF 793'00.00

Responsabilité(s) du dossier :

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

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	3
2. Contexte.....	3
3. Cadre légal.....	3
4. Analyse des besoins.....	4
4.1. Contexte.....	4
4.2. Projection des besoins préscolaires	4
5. Création d'une structure d'accueil préscolaire et aménagements de bureaux pour la FEJ au ch. du Montillier 3	6
6. Locaux affectés à la garderie.....	7
6.1. Etude préliminaires	7
6.2. Descriptif des travaux pour la garderie	7
6.3. Programme des locaux	8
6.4. Coûts des travaux à réaliser pour la garderie	9
7. Espaces de bureaux.....	10
7.1. Descriptif des travaux.....	10
7.2. Programme des locaux	10
7.3. Coûts des travaux à réaliser pour les espaces bureaux	11
8. Répartition des coûts et loyers.....	11
8.1. Garderie	12
8.2. Espaces bureaux	12
8.3. Loyer.....	12
9. Conséquences financières	13
9.1. Incidences sur le personnel.....	13
9.2. Charges d'exploitation.....	14
9.3. Charges d'amortissement	14
9.4. Charges d'intérêts	15
9.5. Revenus supplémentaires.....	15
9.6. Incidences sur le budget de fonctionnement	15
10. Développement durable.....	16
10.1. Dimension économique.....	16
10.2. Dimension environnementale	16
10.3. Dimension sociale	16
11. Communication	16
12. Programme de législature.....	16
13. Conclusions.....	17

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de soumettre au Conseil communal un projet de création d'une garderie de 44 places autorisées ainsi que l'aménagement d'espaces de bureaux pour la Fondation de l'enfance et de la jeunesse (ci-après FEJ) au chemin du Montillier 3.

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

CHF 793'000.00

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 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 fixée comme objectif général pour la législature 2021-2026 de « répondre aux besoins des parents en matière d'accueil de jour des enfants ».

Cette volonté se traduit dans le plan directeur de la Direction de la jeunesse, des affaires sociales et de la sécurité publique (ci-après DJAS), notamment son 1^{er} axe stratégique qui mentionne : «Etoffer la capacité d'accueil extra-familial de jour », par la mise en œuvre des mesures suivantes :

- augmenter le nombre de places en accueil collectif de jour (préscolaire, plus particulièrement en nurserie-garderie) ;
- renforcer l'accueil familial de jour (accueillantes en milieu familial) ;
- intégrer dans les réflexions d'autres formes d'accueil extra-familial assurées jusqu'à ce jour par des associations ou organisations à buts non-lucratifs (par ex. jardins d'enfants, haltes-jeux, espaces de rencontre parents-enfants) ;
- augmenter le nombre de places en accueil collectif de jour dans le domaine parascolaire.

3. 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 1^{er} janvier 2007.

La dernière révision de la LAJE du 1^{er} 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 doivent proposer un socle minimal de prestations pour assurer l'accueil parascolaire des élèves entre 4 et 15 ans.

Cette révision se focalise sur l'offre pour les enfants scolarisés et ne prévoit cependant 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'instituer la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (ci-après FAJE), sous forme d'une fondation de droit public.

Le cadre de la loi prévoit 3 types d'accueil disponibles 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, accueil pour écoliers en milieu scolaire) 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.

4. Analyse des besoins

4.1. Contexte

Bien que l'offre d'accueil pour les enfants ait considérablement augmenté depuis la mise en place de la LAJE 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 dans le Canton de Vaud, les besoins des familles vaudoises ne sont pas encore satisfaits.

Ce constat est corroboré par une étude menée en 2016 par la 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 pulliérannes.

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

4.2. Projection des besoins préscolaires

L'analyse des besoins préscolaires est basée essentiellement sur le taux de couverture nécessaire estimé pour répondre aux besoins en places d'accueil ainsi que sur la liste des enfants en attente de places en accueil préscolaire.

Selon « Statistiques Vaud », le taux moyen cantonal de couverture au niveau de l'accueil préscolaire est de 23% en 2020.

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 INFRAS¹. Au niveau de l'Europe, le Conseil européen donnait déjà en 2010 pour objectif un taux de couverture de 33% pour l'accueil préscolaire.

Dans le cadre de l'analyse des besoins pour les enfants âgés entre 0 et 4 ans menée en 2016, le nombre de places nécessaires avait été estimé pour un taux de couverture moyen de référence fixé à 25% à l'horizon 2022.

En 2022, la population de la Ville de Pully compte 971 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 123 places en structures d'accueil collectif préscolaire réparties de la manière suivante :

- nurserie "La Tourterelle" : 17 places autorisées ;
- nurserie des Alpes : 17 places autorisées ;
- garderie du Parc : 40 places autorisées ;
- garderie du Coteau : 20 places autorisées ;
- garderie des Boverattes : 29 places autorisées.

Ces places représentent une offre correspondant à un taux de couverture pour l'accueil préscolaire de 12.7%.

Ainsi, pour une population de 971 enfants de 0 à 4 ans en 2022, il serait donc nécessaire de créer 120 places en nurserie-garderie, afin d'atteindre l'objectif de 25% de couverture.

Nos listes d'attente à ce jour font état d'une demande en accueil préscolaire pour l'année en cours de plus de 400 enfants, en constante augmentation depuis plusieurs années. Ces listes sont considérées comme représentatives de la demande réelle puisque les familles paient une finance d'inscription à cette liste et doivent confirmer leur intérêt tous les 6 mois.

La pratique montre qu'une place autorisée en garderie permet de répondre à la demande d'accueil des familles pour 1.2 à 1.3 enfants par place en nurserie comme en garderie en fonction du taux d'occupation des places. En effet, toutes les familles ne plaçant pas leur enfant à 100%, 5 jours par semaine, 11 heures par jour, les places peuvent être proposées durant les créneaux disponibles à d'autres enfants. Partant de ce ratio et en ne considérant que l'état actuel de la liste d'attente, sans autre critère de nature démographique par exemple, plus de 310 places en garderie seraient donc nécessaires pour couvrir l'entier des besoins.

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 est donc nécessaire.

Le présent préavis est l'une des pierres à l'édifice des solutions visant à proposer des places d'accueil préscolaire à Pully puisqu'il va permettre de créer 44 places supplémentaires et d'atteindre un taux de couverture de 17.2%.

Si l'on considère également le nombre de places d'accueil qui seront créées dans le cadre du projet « Maison de l'enfance de Guillemin », soit 81 places d'accueil préscolaire, celles-ci permettront d'atteindre un taux de couverture de 25.5%.

¹ INFRAS bureau d'étude et de conseil, Tassinari Beratungen, MeCop 2005

5. Création d'une structure d'accueil préscolaire et aménagements de bureaux pour la FEJ au ch. du Montillier 3

L'immeuble locatif, sis au ch. du Montillier 3, est idéalement situé sur la commune à proximité immédiate du centre-ville et de toutes les commodités.

L'immeuble construit en 1982, distribué sur quatre niveaux, a été occupé par 3 locataires jusqu'en mars 2021 pour une partie sur des surfaces de bureaux et pour une autre dans des locaux affectés à une garderie privée.

Le bâtiment a été vendu en 2021. Il est actuellement inoccupé et libre de bail.

La Ville de Pully, au travers de la DJAS, étant en recherche permanente de lieux permettant la création de structures d'accueil pour l'enfance, contact a été pris par la Direction des domaines, gérances et sports (ci-après DDGS) avec le nouveau propriétaire afin de déterminer la faisabilité de la reprise de ces locaux pour y créer une garderie.

En effet, la création d'une structure préscolaire de type garderie à cet endroit, s'inscrit dans une logique de proximité avec le centre-ville, avec une autre structure d'accueil, la garderie du Parc, située non loin du site et le parc Guillemin lui-même.

Le site est desservi aussi bien par les transports publics que par les cheminements de mobilité douce, au centre de Pully, le long de l'avenue de Lavaux.

Des places de parc seront également à disposition des usagers.

En outre, la disponibilité de surfaces de bureaux dans le même bâtiment a immédiatement été identifiée comme une réelle opportunité de répondre à la problématique de trouver très rapidement des espaces de bureaux pour la FEJ, puisque celle-ci réside actuellement dans les locaux de l'av. Guillemin 9-11, locaux qui devront être libérés dans le cadre du projet « Maison de l'enfance au Parc Guillemin », extension de la garderie actuelle.

Pour rappel, le Conseil communal a octroyé le 3 novembre 2021, un crédit d'étude d'un montant de CHF 490'000.00 pour développer ce projet (préavis N° 16-2021).

La localisation d'espaces de bureaux pour la FEJ dans le même bâtiment que la garderie proposée est une contrainte du projet. En effet, la mutualisation de certains locaux tels que le bureau de la Direction de la garderie et le local dédié au personnel de la garderie dont la localisation est proposée dans les niveaux et les espaces de bureaux au rez-de-chaussée du bâtiment, permet d'affecter l'entier des surfaces utiles prévues pour la garderie aux enfants et de maintenir la capacité à 44 places autorisées.

Le projet proposé répond donc à une demande accrue de places d'accueil en garderie pour des familles domiciliées à Pully et permet, comme mentionné, de répondre à la problématique de trouver rapidement des espaces de bureau pour la FEJ.

6. Locaux affectés à la garderie

6.1. Etude préliminaires

Afin de connaître les coûts d'aménagement de la garderie ainsi que les coûts d'aménagement des espaces de bureaux, une étude d'avant-projet et d'estimation des coûts a été demandée au Bureau d'architecture Technibau SA – Atelier SW à Pully.

L'étude démontre que 44 places d'accueil pourraient être créées dans les espaces de 324 m² situés sur 2 étages au rez supérieur et rez inférieur du bâtiment en parfaite conformité avec les attentes de la FEJ qui en assurera la gestion, conformément à la convention qui la lie avec la Ville de Pully, et avec les exigences légales et le cadre de référence de l'Office d'accueil de jour des enfants du Canton (OAJE).

Comme mentionné, le rez supérieur et le rez inférieur du bâtiment étaient aménagés en garderie privée qui n'est à ce jour plus en fonction.

Dans l'objectif de créer une nouvelle garderie à cet endroit, une analyse préalable orientée sur les aspects pédagogiques et l'accueil des enfants a également été effectuée par notre partenaire « Petite Enfance et Pédagogie » (ci-après PEP) pour en déterminer la faisabilité, le potentiel d'exploitation ainsi que les travaux d'adaptation nécessaires, principalement en termes de mises aux normes.

L'étude met en lumière les aménagements à prévoir, notamment liés à l'accessibilité et le manque d'espaces extérieurs, la lumière naturelle réduite dans certains espaces, le choix de coloris et matériaux inadéquats ne mettant pas en valeur le lieu et le bien-être des enfants. La distribution des locaux doit également être améliorée et adaptée d'un point de vue fonctionnel.

6.2. Descriptif des travaux pour la garderie

Le manque d'espaces extérieurs est l'un des points relevés dans l'analyse préalable. Bien que le parc Guillemain soit à proximité, un espace extérieur à disposition de la structure d'accueil est obligatoire selon les directives cantonales pour les structures d'accueil préscolaires. Son accès n'est actuellement pas possible directement depuis les locaux et nécessiterait une logistique supplémentaire en termes de personnel.

Le niveau du rez inférieur n'étant que partiellement enterré sur la face sud, une intervention minimale en façade dans le but de créer un accès direct est proposé. Un aménagement de cette espace extérieur sera également nécessaire afin de rendre le lieu chaleureux et sécurisé pour les enfants.

L'accès au bâtiment se fait par le rez-de-chaussée puis à la garderie au rez supérieur par la cage d'escalier du bâtiment.

Du fait de l'absence d'accès de plain-pied au niveau du rez supérieur pour la garderie et au local de stockage des poussettes, une intervention en façade Est du bâtiment est également proposée afin de créer un accès direct et accessible aux personnes à mobilité réduite (ci-après PMR).

L'aménagement intérieur actuel des locaux nécessite des interventions de mise aux normes, de redistributions et séparations des espaces en fonction de leurs affectations et des classes d'âges des enfants, ainsi que d'adaptations des matériaux et des coloris.

Dans ce contexte, les travaux prévus sont :

- séparation et redistribution des espaces avec cloisons vitrées, transparentes ou translucides afin d'améliorer la pénétration de la lumière, partitionnement des espaces en fonction des classes d'âges et affectations des espaces ;
- création d'un vestiaire par étage ;
- adaptation légère d'une kitchenette existante pour la régénération et la préparation des repas livrés ;
- suppression de l'ancien bureau existant de la directrice afin de récupérer des espaces en faveur des enfants, ce bureau étant prévu au rez-de-chaussée dans les espaces bureaux ;
- création de deux espaces de sieste distincts pour les bébés ;
- installation de parois coulissantes au rez inférieur afin de pouvoir moduler facilement les 3 espaces ;
- adaptation des WC du rez inférieur pour les enfants ;
- ouverture de la cuisine sur le réfectoire des plus grands ;
- création d'accès directs pour le jardin au rez inférieur et plain-pied au rez supérieur permettant l'accès à la garderie aux personnes à mobilité réduite et de manière indépendante du reste du bâtiment ;
- installation de verres sur les parties supérieures des cloisons des vestiaires afin d'améliorer la luminosité ;
- utilisation de parois et plafonds lumineux afin de rendre plus joyales et lumineuses les zones les plus sombres ;
- utilisation de couleurs claires et sobres pour les revêtements et le mobilier.

Sur la base des besoins exprimés et des possibilités des locaux pour cet aménagement d'accueil préscolaire, le programme des locaux de 324m² pour 44 places d'accueil se décompose comme suit :

6.3. Programme des locaux

- **Rez supérieur(184.1 m²)**
 - salle de vie pour les bébés ;
 - salle de vie pour les trotteurs ;
 - salle de sieste ;
 - salle à manger ;
 - kitchenette ;
 - vestiaires ;
 - sanitaires.
- **Rez inférieur (140.2 m²)**
 - salles de vie pour les moyens ;
 - salle polyvalente ;
 - réfectoires ;
 - cuisine ;
 - dépôt ;
 - vestiaires ;
 - sanitaires.

• **Rez-de-chaussée (locaux intégrés dans les espaces bureaux)**

- bureau de la Direction de la garderie ;
- salle pour le personnel éducatif ;
- salle de conférence.

6.4. Coûts des travaux à réaliser pour la garderie

Basé sur les études et devis estimatifs à +/- 10% établis par le Bureau d'architecture Technibau SA – Atelier SW à Pully, le coût global des travaux nécessaires à la création et à l'aménagement de cette garderie au ch. du Montillier 3, s'élève globalement à **CHF 623'000.00 TTC**.

Comme mentionné, la surface de 324 m² permettrait d'accueillir 44 enfants au maximum.

Si le Conseil communal y souscrit, il est prévu de réaliser ces travaux durant le 2^{ème} semestre de l'année 2022 pour une ouverture prévue au début de l'année 2023.

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 6 mai 2022, TVA au taux de 7.7% comprise :

CFC	Désignation des travaux	Montants CHF TTC
1	Travaux préparatoires	14'000.00
11	Déblaiement, préparation du terrain	14'000.00
2	Bâtiment	384'973.00
21	Gros oeuvre 1	19'278.30
22	Gros oeuvre 2	14'000.00
23	Installations électriques	61'465.00
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air,réfr.	4'846.50
25	Installations sanitaires	89'391.00
27	Aménagements intérieurs 1	110'019.85
28	Aménagements intérieurs 2	39'202.80
29	Honoraires	46'769.55
3	Equipements d'exploitation	139'464.00
37	Aménagements intérieurs 1	139'464.00
4	Aménagements extérieurs	37'695.00
42	Jardins	37'695.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente	45'923.55
51	Autorisations, taxes	4'308.00
53	Assurances	1'615.55
58	Comptes d'attente pour provisions et réserves	40'000.00
	Total CHF TTC	622'055.55

7. Espaces de bureaux

7.1. Descriptif des travaux

L'aménagement intérieur des espaces actuels de bureaux nécessite des interventions et travaux de mise aux normes et adaptations techniques du bâtiment, de rénovation complète, de transformations et d'adaptations informatique pour répondre aux besoins des utilisateurs.

Dans ce contexte, les travaux prévus sont notamment :

- adaptations, mises aux normes électriques, lustrerie et éclairages ;
- adaptations, mises aux normes informatiques, réseau interne, introduction de la fibre optique et du réseau informatique communal ;
- adaptations et rénovations des sanitaires, création d'un WC pour personnes à mobilité réduite ;
- redistributions, créations d'espaces tels que salles de conférence, accueil pour les parents, espace cafétéria et coin cuisine pour les collaboratrices et collaborateurs ;
- rénovations sols, murs, plafonds ;
- aménagements d'espaces de rangement, étagères, armoires et autres équipements.

Sur la base des besoins exprimés et des possibilités des locaux pour cet aménagement d'espaces de bureaux, le programme des locaux de 367m² se décompose comme suit :

7.2. Programme des locaux

- **Rez-de-chaussée (183 m²)**
 - salle d'archives ;
 - économat ;
 - bureau polyvalent mutualisé ;
 - salle pour le personnel éducatif de la garderie ;
 - salle d'entretien et accueil des parents ;
 - bureau de la Direction de la garderie ;
 - salle de conférence ;
 - coin cuisine et cafétéria ;
 - groupe sanitaire et WC PMR.
- **1^{er} étage (184.2 m²)**
 - bureau de la comptabilité ;
 - bureau du service facturation ;
 - bureau de la Direction ;
 - bureau des ressources humaines (RH) ;
 - bureau des assistants RH ;
 - salle de colloques ;
 - salle polyvalente et rangements ;
 - groupe sanitaire ;
 - petit coin café.

7.3. Coûts des travaux à réaliser pour les espaces bureaux

Basé également sur les études et devis estimatifs à +/- 10% établis par le Bureau d'architecture Technibau SA – Atelier SW à Pully, le coût global des travaux nécessaires à la rénovation, aux transformations et adaptations aux besoins des utilisateurs et à l'aménagement des espaces de bureaux, s'élève globalement à **CHF 495'100.00 TTC**.

Comme mentionné, la surface de 367 m² permettrait d'y accueillir les collaboratrices et collaborateurs de la direction de la FEJ, les réunions et autres colloques réunissant par exemple les directions des structures d'accueil, le bureau de la directrice ou du directeur de la future garderie ainsi que le local du personnel éducatif de la garderie utilisé également pour la tenue des entretiens avec les parents.

Si le Conseil communal y souscrit, il est prévu de réaliser ces travaux durant la même période que ceux liés à la création de la garderie, soit durant le 2^{ème} semestre de l'année 2022. La mise à disposition de ces espaces de bureaux devrait idéalement permettre le déménagement des bureaux de la FEJ de Guillemain au ch. du Montillier avant la fin de l'année 2022.

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 6 mai 2022, TVA au taux de 7.7% comprise :

CFC	Désignation des travaux	Montants CHF TTC
1	Travaux préparatoires	14'000.00
11	Déblaiement, préparation du terrain	14'000.00
2	Bâtiment	390'486.55
23	Installations électriques	121'618.50
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air,réfr.(inst.)	11'847.00
25	Installations sanitaires	57'619.00
27	Aménagements intérieurs 1	83'941.20
28	Aménagements intérieurs 2	85'460.85
29	Honoraires	30'000.00
3	Equipements d'exploitation	48'465.00
37	Aménagements intérieurs 1	48'465.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente	42'154.00
51	Autorisations, taxes	538.50
53	Assurances	1'615.50
58	Comptes d'attente pour provisions et réserves	40'000.00
	Total CHF TTC	495'105.55

8. Répartition des coûts et loyers

Ainsi, au vu des éléments exposés, le coût total des travaux estimé pour la création de la garderie et l'aménagement des espaces de bureau est de : **CHF 1'118'100.00 TTC**.

La répartition et la prise en charge des coûts de ces travaux ainsi que la détermination des loyers des surfaces de garderie et de bureaux ont fait l'objet de plusieurs échanges, réflexions et tractations entre le propriétaire et la Ville représentée par la DDGS, dans un climat

particulièrement positif et constructif qui a permis de trouver un accord répondant aux besoins et attentes des deux parties.

La répartition, la prise en charge des coûts et la fixation des futurs loyers ont été déterminés tenant compte des critères et éléments suivants :

- travaux à plus-value ;
- travaux de rénovation et d'entretien d'immeuble ;
- travaux d'adaptations, d'aménagements, nécessaires et/ou obligatoires, de mise en conformité pour la garderie ;
- travaux d'adaptations, d'aménagements et d'organisation des espaces de bureaux selon besoins des utilisateurs ;
- travaux d'ordre technique en lien avec l'intégration avec l'infrastructure communale.

La répartition et prise en charge des coûts entre le propriétaire et la Ville ont été déterminés comme suit :

8.1. Garderie

Travaux garderie	Part bailleur	Part locataire	Totaux arrondis
1. Travaux préparatoires		14'000.00 CHF	14'000.00 CHF
2. Bâtiment	130'018.35 CHF	254'954.65 CHF	384'973.00 CHF
3. Equipement d'exploitation		139'464.00 CHF	139'464.00 CHF
4. Aménagements extérieurs	19'386.00 CHF	18'309.00 CHF	37'695.00 CHF
5. Réserve et imprévus (10%)	11'480.90 CHF	34'442.65 CHF	45'923.55 CHF
	160'885.25 CHF	461'170.30 CHF	622'055.55 CHF

8.2. Espaces bureaux

Travaux espaces bureaux FEJ	Part bailleur	Part locataire	Totaux arrondis
1. Travaux préparatoires		14'000.00 CHF	14'000.00 CHF
2. Bâtiment	151'149.30 CHF	239'337.25 CHF	390'486.55 CHF
3. Aménagements d'exploitation		48'465.00 CHF	48'465.00 CHF
5. Réserves et imprévus (10%)	12'154.00 CHF	30'000.00 CHF	42'154.00 CHF
	163'303.30 CHF	331'802.25 CHF	495'105.55 CHF

Ainsi, le financement assuré par la Ville pour l'aménagement de la garderie (part locataire) est de : **CHF 461'170.30**.

Le financement assuré par la Ville pour l'aménagement des espaces de bureaux (part locataire) est de : **CHF 331'802.25**.

C'est est donc un montant total arrondi de : **CHF 793'000.00**, qui est demandé dans le cadre du présent préavis.

8.3. Loyer

Les loyers ont été étudiés et déterminés au moyen de la méthode de « Fracheboud », méthode qui permet de calculer à partir du loyer avant travaux, un nouveau loyer admissible en raison de travaux à plus-value.

Dans ce contexte et après entretiens et tractations entre le propriétaire et la Ville, le loyer proposé pour la garderie est de **CHF 280.00** par m² et par an.

Le loyer proposé pour les espaces de bureaux est de **CHF 296.00** par m² et par an.

Au même titre que pour les autres structures de l'enfance de Pully sous gestion de la FEJ, ce sera cette dernière qui sera locataire de ces surfaces.

La durée des baux sera de 15 ans.

9. Conséquences financières

Les travaux mentionnés dans le présent préavis auront des incidences sur les futurs budgets de la Commune. Ainsi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, des explications relatives à ces dernières.

9.1. Incidences sur le personnel

Les travaux prévus dans le cadre du présent préavis seront assurés et suivis par le Bureau d'architecture Technibau SA – Atelier SW et ses mandataires pour la garderie, et par le Bureau d'architecte du propriétaire pour les espaces de bureaux, en étroite collaboration avec les services concernés de la Ville.

Le suivi interne du dossier est assuré par le personnel de l'Administration communale. Par conséquent, il n'est pas prévu d'engagement supplémentaire pour ces travaux.

Le personnel éducatif nécessaire à la gestion et au fonctionnement de la garderie sera engagé par la FEJ.

9.2. Charges d'exploitation

Cette réalisation engendrera des charges d'exploitation pour la Ville principalement liées à la couverture de déficit d'exploitation induite par la nouvelle structure d'accueil et imputée au budget de la DJAS selon le budget estimatif des 3 prochaines années suivant :

	Budget 2023		Budget 2024		Budget 2025			
	Charges	Revenus	Charges	Revenus	Charges	Revenus		
733	MONTILIER		1'319'500.00	1'319'500.00	1'328'200.00	1'328'200.00	1'337'400.00	1'337'400.00
3011	SALAIRES DU PERSONNEL	807'200.00		814'800.00		824'800.00		
3012	SALAIRES DU PERSONNEL OCCASIONNEL	25'000.00		27'000.00		27'000.00		
3013	SALAIRES DU PERSONNEL DE MAISON	94'700.00		94'700.00		94'700.00		
3030	COTISATIONS AVS-AC	53'500.00		54'000.00		54'600.00		
3031	ALLOCATIONS FAMILIALES	20'000.00		22'000.00		20'000.00		
3040	COTISATIONS CAISSE PENSIONS	26'000.00		27'000.00		27'000.00		
3050	ASSURANCES ACCIDENTS ET APG	24'000.00		25'000.00		25'000.00		
3070	CONTRIBUTION PROF. CCT	1'000.00		1'000.00		1'000.00		
3080	PERSONNEL INTERIMAIRE FAC. PAR DES TIERS							
3090	FORMATION ET AUTRES CHARGES DU PERSONNEL	9'000.00		9'000.00		9'000.00		
301201	SALAIRES PERSONNEL MAISON - REMPLACEMENTS							
3030.02	COTISATIONS AVS-AC OCCASIONNEL	1'600.00		1'600.00		1'600.00		
303003	COTISATIONS AVS-AC PERSONNEL MAISON	6'300.00		6'300.00		6'900.00		
3031.02	ALLOCATIONS FAMILIALES OCCASIONNEL	700.00		700.00		700.00		
303103	ALLOCATIONS FAMILIALES PERSONNEL MAISON	2'700.00		2'700.00		2'700.00		
304003	COT. CAISSE PENSIONS PERSONNEL MAISON	3'600.00		3'600.00		3'600.00		
3050.02	ASSURANCES ACCIDENTS ET APG OCCASIONNEL	700.00		700.00		700.00		
305003	ASS. ACCIDENTS ET APG PERSONNEL MAISON	2'900.00		2'900.00		2'900.00		
3101	FRAIS ADMINISTRATIFS	2'900.00		2'700.00		2'700.00		
3111	ACQUISITIONS NOUVELLES	12'000.00		8'000.00		8'000.00		
3116	EQUIPEMENT ET MATERIEL SPECIALISE, SORTIES	12'000.00		9'000.00		9'000.00		
3120	EAU, ELECTRICITE, CHAUFFAGE	9'000.00		9'000.00		9'000.00		
3131	ACHATS DE PRODUITS ALIMENTAIRES	54'800.00		55'800.00		55'800.00		
3151	ENTRETIEN DU MOBILIER, MACHINES	7'000.00		8'000.00		8'000.00		
3161	LOYERS	99'200.00		99'200.00		99'200.00		
3182	FRAIS TELEPHONES ET INFORMATIQUES	2'500.00		2'500.00		2'500.00		
3183	INTERETS ET FRAIS BANCAIRES	200.00		200.00		200.00		
3185	HONORAIRES ET FRAIS D'EXPERTISE							
3186	ASSURANCES RC, ECA, CHOSES, ETC.	900.00		900.00		900.00		
3193	COTISATIONS INSTITUTIONS DROIT PRIVE	100.00		100.00		100.00		
3199	FRAIS DIVERS	1'500.00		1'300.00		1'300.00		
3116.01	PHARMACIE, LANGES ET LINGE DE MAISON	6'500.00		6'500.00		6'500.00		
315101	ENTRETIEN DES LOCAUX	32'000.00		32'000.00		32'000.00		
4332	FINANCES D'ECOLAGE A CHARGE DES PARENTS		595'000.00		615'000.00		615'000.00	
4361	REMBOURSEMENT DE TRAITEMENTS							
4362	Aide Covid - soutien cantonal							
433201	REPAS A CHARGE DES PARENTS		39'000.00		42'200.00		42'200.00	
4512	SUBVENTIONS FAJE		295'000.00		295'000.00		295'000.00	
4512.01	SUBVENTION FAJE AIDE AU DEMARRAGE		220'000.00		.00		.00	
4512.02	SUBVENTION OFAS		.00		220'000.00		200'000.00	
4515	SUBVENTION FAJE CCT		.00		.00		.00	
4516	SUBVENTION COMMUNE DE PULLY		170'500.00		156'000.00		185'200.00	

9.3. Charges d'amortissement

Les amortissements des travaux mentionnés dans le présent préavis se présentent de la manière suivante :

Compte	Service	Amortissements annuels
711.3312	Petite enfance et jeunesse	CHF 52'867.00

9.4. Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux moyen de 2%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis sur la moitié des investissements s'élèvent à CHF 7'930.00 par année.

9.5. Revenus supplémentaires

L'investissement relatif aux aménagements d'espaces de bureaux doivent être refacturés à la Fondation pour l'enfance et la jeunesse (FEJ) afin que ce coût soit intégré dans le fonctionnement de la FEJ.

Par conséquent, la Ville de Pully facturera chaque année, durant 15 ans, l'équivalent du 1/15^{ème} des coûts concernant l'aménagement des espaces de bureaux, soit un montant annuel de CHF 22'120.15.

9.6. Incidences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus sont les suivants :

Intitulés	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Personnel suppl. en ETP)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges personnel	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Couvert. déficit FEJ	0.00	170'500.00	156'000.00	185'200.00	185'200.00	696'900.00
Amortissements	0.00	52'867.00	52'867.00	52'867.00	52'867.00	211'468.00
Charges intérêts	7'930.00	7'930.00	7'930.00	7'930.00	7'930.00	39'650.00
Total charges suppl.	7'930.00	231'297.00	216'797.00	245'997.00	245'997.00	948'018.00
Refacturation FEJ	-0.00	-22'120.15	-22'120.15	-22'120.15	-22'120.15	88'480.60
Total net	7'930.00	209'176.85	194'676.85	223'876.85	223'876.85	859'537.40

10. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

10.1. 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.

10.2. Dimension environnementale

La réalisation de structures d'accueil réparties vers le centre-ville ou dans les quartiers, 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.

10.3. 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

11. Communication

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

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

12. Programme de législature

Comme indiqué précédemment, ces travaux s'inscrivent dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité, thème « Vie sociale & culturelle, sports & loisirs », objectif général « Répondre aux besoins des parents en matière d'accueil de jour des enfants ».

Ce projet est une véritable opportunité à saisir puisqu'il permet de créer 44 places d'accueil à très court terme. C'est un projet complémentaire aux projets déjà identifiés visant à répondre aux besoins urgents de la population.

Il ne remet dès lors pas en question les deux projets phares en cours d'étude proposés par la Municipalité, soit :

- la Maison de l'enfance de Guillemain ;
- la garderie dans le quartier de Chamblandes-dessous.

13. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 13-2022 du 18 mai 2022,
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 793'000.00 TTC, destiné à lui permettre de financer les travaux de création d'une garderie de 44 places autorisées et à l'aménagement d'espaces de bureaux pour la Fondation de l'enfance et de la jeunesse au ch. du Montillier 3, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
2. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire, aux meilleures conditions du marché ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 15 ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 18 mai 2022.

Au nom de la Municipalité

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner

Annexe(s) :

- Annexe I : plans rez inférieur et rez supérieur garderie ;
- Annexe II : plans rez-de-chaussée et 1^{er} étage espaces de bureaux