



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission ad hoc préavis 13-2022 au Conseil communal de la Ville de Pully

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 793'000.00

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

La commission ad hoc citée en titre s'est réunie à la Maison Pulliérane le lundi 30 mai à 19h30 en présence de :

Pour la commission ad hoc :

Présidence : M. Sébastien Lévy

Présences : Mmes Pascale Cuche, Céline Felber, Denise-Elise Haramis (remplace M. Tristan Gratier), Lena Lio, Nicole Panizzon, Pauline Tafelmacher, Melissa Torres.

Pour la Municipalité :

M. Jean-Marc Chevallaz, Conseiller municipal, accompagné de Mme Anne Corelli, Directrice générale de la Fondation de l'enfance et de la jeunesse, de M. Sébastien Cornuz, Chef de service des domaines, gérances et sports et de M. Alain Delaloye, Chef de service de la jeunesse et des affaires sociales.

Présentation du préavis par la Municipalité

Monsieur le Conseiller municipal rappelle que ce préavis contient deux volets intimement liés, la création d'une garderie pour 44 places et l'aménagement de bureaux pour la Fondation de l'Enfance et de la jeunesse (ci-après FEJ). Ces deux volets doivent être considérés comme un tout, puisque c'est justement l'aménagement des bureaux aux étages supérieurs du bâtiment qui permet d'arriver à ce total de 44 places dans la garderie. En effet, selon les normes en vigueur au niveau cantonal, toute garderie doit prévoir un certain nombre de locaux administratifs. Le fait de disposer de locaux dans les 2 étages supérieurs libère de l'espace aux étages inférieurs pour la garderie et la nurserie.

En ce qui concerne la création de bureaux pour la FEJ, ce besoin provient du projet de création d'une Maison de l'enfance au Parc Guillemin (préavis 16-2021 pour le crédit

d'études, approuvé par le conseil communal lors de sa séance du 3 novembre 2021), qui nécessite que les locaux soient libérés par la FEJ.

Les locaux du chemin du Montillier 3 ont abrité pendant quelques années une structure d'accueil privée qui a fermé ses portes depuis. La réflexion d'affecter ces locaux à une structure de garde publique avait déjà débuté du temps de la précédente propriétaire de l'immeuble, sans suite. Ce n'est que lors du rachat du bâtiment par l'actuel propriétaire que la démarche s'est concrétisée, avec des négociations pour l'utilisation de surfaces pour la garderie, mais également pour un espace de bureaux. La surface est bien située, à proximité du centre-ville et bien desservie par les transports publics. Sa configuration sur plusieurs étages n'est pas dommageable puisque ceux-ci sont facilement adaptables. Elle représente donc une belle opportunité pour augmenter le taux de couverture estimé pour répondre aux besoins en places d'accueil en attendant la prochaine concrétisation espérée du projet Guillemin (80 places).

Lors de la discussion générale qui s'ensuit, il est rappelé qu'actuellement ce sont près de 400 enfants qui sont inscrits sur la liste d'attente pour une solution d'accueil publique dans le réseau de Pully, Belmont, Paudex et Lutry. Cette liste d'attente est considérée comme représentative des attentes réelles, puisque les familles doivent confirmer leur intérêt tous les 6 mois. Ces incertitudes, génératrices de stress, sont donc un véritable problème pour les familles inscrites, ce dont témoignent les membres de l'administration communale.

Il est également précisé que les structures d'accueil d'enfants doivent répondre à des normes très précises, établies au niveau cantonal, lesquelles fixent la surface nécessaire par enfant, les surfaces utiles dédiées à l'accueil, les infrastructures pour le personnel, la conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie, etc. Le projet et le concept éducatif doivent être présentés à l'office cantonal compétent, qui le valide, une fois seulement que le permis d'habiter a été délivré par la commune.

A la question de savoir quelle procédure était appliquée pour l'appel d'offres dans le cadre des projets d'architecture, il est répondu que la commune étant soumise à la loi sur les marchés publics, c'est l'ampleur du mandat qui détermine la procédure nécessaire. Dans le cas présent, le mandat d'architecte a été attribué de gré-à-gré, car il se situe sous le seuil de CHF 150'000.-.

Analyse du préavis point par point

Page de garde

Une coquille est relevée dans le montant indiqué, il s'agit bien de CHF 793'000 et non de CHF 79'300 qui sont demandés.

1. Objet du préavis

Aucune question

2. Contexte

Aucune question

3. Cadre légal

Aucune question

4. Analyse des besoins

La liste d'attente est à nouveau abordée, avec la question de savoir s'il est possible d'indiquer aux familles leur position dans la liste d'attente et l'horizon temporel où elles pourraient obtenir une place d'accueil.

Il est répondu que la gestion de cette liste d'attente est compliquée, car basée sur plusieurs facteurs : date de naissance de l'enfant, place disponible au bon moment et qui correspond aux besoins des parents, en termes de jours de garde. Il n'y a pas de critères de priorité d'accès aux places, mais certains facteurs sont plus déterminants (familles monoparentales ou avec les deux parents qui travaillent, frères ou sœurs déjà dans la structure, urgence sociale, accessibilité financière, etc.). En raison du manque avéré de places d'accueil, le système n'a pas de souplesse pour l'instant. Il est dès lors compliqué d'annoncer aux parents dans combien de temps ils pourraient avoir une place.

Il est également confirmé, en réponse à une autre question, que cette structure serait celle qui comprend le plus de places d'accueil dans la ville de Pully, en attente du projet de Maison de l'enfance au Parc Guillemin

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

Il est rappelé que les 2 étages dévolus à la garderie et nurserie et les 2 étages dédiés aux espaces de bureaux sont étroitement liés, car la localisation des surfaces administratives aux niveaux supérieurs permet de maximiser les espaces d'accueil.

Il est également précisé que le projet prévoit de donner un espace de travail à la FEJ dans la durée, car celle-ci a vu ses bureaux déménager à plusieurs reprises, en même temps que son effectif augmenter.

6. Locaux affectés à la garderie et

7. Espaces de bureaux

Plusieurs questions sont posées sur les travaux prévus. Certaines concernent des aspects qui devront encore être précisés aux stades du projet d'exécution, mais plusieurs réponses ont néanmoins pu être données, comme :

- Les CFC 27 (aménagements intérieurs 1) et 28 (aménagements intérieurs 2) concernent respectivement des travaux de plâtrerie, cloisonnements, menuiserie et serrurerie (CFC 27) et des travaux de revêtements de sol et nettoyages après travaux (CFC 28).
- Une isolation phonique adaptée est prévue dans le chapitre cloisonnements (CFC 27).
- Le rafraîchissement de l'enveloppe extérieure du bâtiment a été suggérée au propriétaire, mais pourrait être liée à d'éventuels futurs travaux sur le bâtiment.
- En ce qui concerne les espaces de bureaux, les installations techniques liées à l'informatique représentent une part importante du devis, en raison des exigences posées.

8. Répartition des coûts et loyers

Il est rappelé que les discussions avec le propriétaire ont été constructives et positives, permettant d'arriver à une entente quant à la prise en charge des coûts et la fixation des futurs loyers.

Les postes du devis ont ainsi été répartis entre la commune et le propriétaire, avec une démarche transparente pour les deux parties.

En quelque sorte, la commune investit pour éviter que le loyer ne prenne l'ascenseur, si c'est le propriétaire qui prend en charge l'entier des coûts et qui répercute ces travaux sur le loyer.

Les loyers négociés sont jugés comme avantageux pour la commune, en comparaison d'exemples donnés dans d'autres communes. Ceci concerne autant les espaces de garderie que ceux de bureaux.

Il est demandé si le risque de non-renouvellement du bail est à considérer après 15 ans. Ce risque est jugé très faible, car un bailleur louant des locaux à une collectivité publique bénéficie de garanties solides quant au versement des loyers.

A la question de savoir ce qui se passerait en cas de changement de propriétaire, il est répondu que lors d'un changement de propriété, l'acquéreur reprend les conditions existantes des baux. Il ou elle ne peut donc pas résilier ses baux, sauf dans des cas très précis et justifiés (usage propre), mais qui sont peu vraisemblables en regard de l'intérêt public de la présence d'une structure d'accueil d'enfants.

9. Conséquences financières

Aucune question

10. Développement durable

Aucune question

11. Communication

Aucune question

12. Programme de législation

Aucune question

13. Conclusions

A la demande de connaître la date prévue pour l'ouverture de la structure, il est répondu que, sous réserve de l'approbation du préavis par le conseil communal, la structure pourrait ouvrir au printemps 2023. Le seul point qui pourrait retarder cette ouverture est le recrutement de personnel qualifié et en suffisance.

La parole n'étant plus demandée, il a été procédé au vote, lors duquel **la Commission a approuvé les conclusions du préavis à l'unanimité.**

Elle recommande donc au Conseil communal de la Ville de Pully d'accepter sans réserve les conclusions telles que présentées et remercie les personnes présentes pour les explications et informations apportés.

Lors de sa séance du 31 mai 2022, la Commission des finances a traité le préavis 13-2022 et y a donné un préavis financier positif, également à l'unanimité.

Pour la commission ad hoc,

Président :
Sébastien Lévy

Séance commencée à 19h30 et levée à 20h30.

Pully, le 11 juin 2022