Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 08-2025 – Réhabilitation du bâtiment de l'av. Guillemin 9-11, transformation et mise en conformité de la Garderie du Parc, av. Guillemin 7.

Crédit d'investissement demandé CHF 9'800'000.00 TTC

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission ad hoc s'est réunie le 3 avril 2025 à 19h30 à l'Arnold Reymond pour procéder à l'examen du présent préavis. La séance a été levé à 21h15.

La commission étant composée, outre le soussigné, de Mesdames Nathalie LUDE, Isabelle DAUNER GARDIOL, Verena KUONEN, Tânia GAZZOLA et Lena YERSIN, ainsi que de Messieurs Gérald CUCHE et Philippe SLAMA.

Madame Cynthia FRÜH s'est excusée.

La Municipalité était représentée par Messieurs Jean-Marc CHEVALLAZ (DJAS) et Lucas GilRARDET (DUE), accompagnés de Messieurs Etienne RÄSS et Alain DELALOYE, Chefs de service, et Messieurs Jean-Gilles DECOSTERD et Christophe JAYET, adjoints aux Chefs de service.

Introduction au préavis

Après les salutations d'usage, la parole est donnée à la municipalité pour introduire le préavis. Ce dernier fait suite au crédit d'étude voté en 2021, lequel a permis de développer le projet cité en titre et de le présenter aujourd'hui devant cette commission en vue d'une demande de crédit d'ouvrage.

Il s'agit de réaliser, d'une part, la rénovation du bâtiment Guillemin 7, qui accueille la garderie existante depuis maintenant 50 ans. Cette structure doit impérativement être mise aux normes, notamment en ce qui concerne la sécurité incendie.

D'autre part, dans le même lot de travaux mais décalés dans le temps, il est prévu de rénover et de réhabiliter le deuxième bâtiment, Guillemin 9-11. L'objectif est d'y aménager également une crèche, afin d'augmenter significativement le nombre de places en garderie sur un site particulièrement bien adapté à l'accueil des enfants en âge préscolaire.

Discussions sur le préavis

L'examen du présent préavis s'est fait chapitre par chapitre. La discussion s'est construite autour des questions des membres de la commission. Dès le début, la parole a été donnée à un membre de la commission ad hoc, qui a déclaré ses liens d'intérêt avec le lieu et a posé, en guise d'introduction à la discussion, une question.

Question :

Dans le préavis 16-2021 relatif au crédit d'étude, ainsi que dans le plan des investissements en date du 27 septembre 2024, il est mentionné que le coût total pour les deux bâtiments s'élèverait à CHF 7'133'000.00, y compris les équipements intérieurs, l'ameublement et les équipements extérieurs. Comment expliquer que le crédit d'investissement demandé soit désormais porté à CHF 9'800'000 ? Les coûts mentionnés dans ce préavis sont-ils basés sur des estimations d'architectes et d'ingénieurs (+/- 6 %) ? Doit-on s'attendre à d'autres surprises ?

Réponse :
Le plan des investissements est présenté au Conseil en fin d'année, mais il est élaboré dès le mois de septembre de l'année précédente. Par conséquent, les chiffres sont décalés d'environ une année par rapport à ceux figurant dans le préavis. La différence entre les montants n'a rien d'étonnant, dans la mesure où elle s'explique par les études plus précises menées durant ce laps de temps.

Ces dernières ont révélé, pour les bâtiments concernés, un état nécessitant une rénovation importante et structurelle. Il est important de noter que ces bâtiments n'ont jamais été entretenus : aucun investissement n'y a été réalisé, et leur état ne fait que se dégrader avec le temps.

Les études menées ont mis en évidence l'ampleur des dégâts, au point qu'il est nécessaire de reprendre les structures ; nous sommes à la limite de la ruine du bâtiment. Les coûts de rénovation pour des bâtiments tels que ceux de Guillemin sont importants, et il est impossible d'en connaître précisément le montant avant la réalisation d'études approfondies. Cependant, plus l'avancement du projet progresse, moins il subsiste d'inconnues.

Question :
En ce qui concerne l'ameublement intérieur non fixe, aucune information n'est mentionnée dans le préavis. Qu'en est-il ? Le montant sera-t-il pris en charge par la fondation (FEJ) ou fera-t-il l'objet d'un crédit complémentaire ?

Réponse :
D'entente avec la FEJ, cette dernière assumera le coût de l'ameublement mobile (tables, chaises, etc.).

Question :
Avons-nous le droit de présenter ces deux objets dans un seul préavis, ou ne faudrait-il pas plutôt établir deux préavis séparés ?

Réponse :
Il s'agit d'un seul projet de rénovation, destiné à un usage similaire, sur une même parcelle, avec des synergies entre les différents bâtiments. Tout indique qu'il s'agit d'un projet unique, qui ne peut être divisé en deux projets distincts, tant la logique d'ensemble est cohérente.

Question :
Qu'en est-il de la possibilité de construire un nouveau bâtiment sur la même parcelle, par exemple à la place de l'annexe ?

Réponse :
Cette possibilité entrerait en contradiction avec la convention signée à la suite de la donation des bâtiments de Guillemin 7-9-11.

Question :
À titre de préambule : il est mentionné que le site comptera 117 places d'accueil – 25 places pour les enfants de 0 à 24 mois, 42 places pour les trotteurs, et 50 places pour les moyens. Cela signifie qu'au niveau des nurseries, il y aurait 98 places d'accueil, et pour la garderie, 156 places. À titre d'information, au 31 décembre, Pully comptait 535 enfants de 0 à 2 ans, et 406 enfants de 3 à 4 ans, soit un total de 941 enfants en âge préscolaire. Sur la même base de répartition, est-il possible de décomposer la liste d'attente ? Selon la réponse apportée, y aurait-il une possibilité de créer davantage de places en nurserie sur ce site ?

Réponse :
L'idée est d'optimiser le nombre de places d'accueil sur les sites de Guillemin 7-9-11, avec pour objectif de proposer des places évolutives permettant à un enfant de commencer à la nurserie puis de poursuivre en garderie (trotteurs et moyens), sans changer de site.

Il est important de noter qu'il est plus complexe, en raison des normes d'encadrement du personnel et des exigences liées aux locaux, de créer davantage de places en nurserie. Il n'est donc pas possible de répondre à l'ensemble des demandes figurant sur la liste d'attente.

Dans les faits, la discussion porte ici sur le cadre d'accueil optimal dans les bâtiments de Guillemin 7-9-11. Ce sera ensuite à la FEJ d'optimiser l'exploitation et la gestion des places d'accueil. Il s'agit du seul projet communal de ce type actuellement prévu. Toutefois, un projet privé est en préparation.

Dans ce contexte, un membre de la commission a exprimé le souhait de créer 10 places supplémentaires en nurserie. L'administration prend note de cette demande.

Question :
À quel point cette structure répond-elle aux besoins en matière de garderie et de nurserie à moyen terme sur la commune ?

Réponse :
Il s'agit du seul projet majeur d'accueil prévu à moyen terme sur la commune de Pully. Le seul autre projet envisagé concerne une garderie à Chamblandes-Dessous (44 places estimées), mais il se pourrait qu'elle ne voie pas le jour avant une dizaine d'années. L'objectif est par ailleurs de poursuivre le développement de l'accueil parascolaire sur le territoire communal, notamment par la mise en place de partenariats public-privé et le renforcement de l'accueil familial (anciennement appelé "maman de jour").

La commission souhaite souligner le point important suivant :
Même après la réalisation de ce projet, il manquera encore entre 150 et 200 places d'accueil sur le territoire communal. Les 77 places créées grâce à la rénovation de la garderie de Guillemin représentent à peine un tiers de la demande. L'investissement est conséquent, mais il est nécessaire et devra être complété dans les années à venir par d'autres initiatives en matière d'accueil parascolaire.

Question :
Peut-on envisager un autre usage que celui de garderie pour ces bâtiments ?

Réponse :
L'impératif actuel est la rénovation des bâtiments. Le coût de base pour une telle rénovation s'élève à un minimum de 6 millions de francs. Dès lors, compte tenu de

leur utilisation actuelle et de leur environnement, notamment la proximité immédiate d'un parc, il n'est pas envisageable de rénover ces bâtiments pour un autre usage, ni de déplacer la garderie vers un autre site de la commune.

Question :
Actuellement, Guillemin 7 accueille 40 enfants. Après la rénovation, il n'en accueillera plus que 20. Pourquoi ne pas construire autre chose à la place ?

Réponse :
Le bâtiment est protégé, il n'est donc pas possible d'y construire autre chose à sa place.

Question :
Comment s'organise la zone des places de parc, l'accès aux bâtiments et la dépose des enfants ?

Réponse :
Le trafic lié à la dépose va augmenter, mais celle-ci ne se fera pas uniquement en voiture, elle se fera aussi à vélo. L'entrée nord de la campagne Guillemin sera réorganisée sur le périmètre existant, afin de répondre à l'augmentation des déposes liées à la garderie rénovée. L'entrée de la garderie, quant à elle, restera au même endroit. En dehors des horaires de dépose, les places pourront redevenir des places de stationnement standard.

Question :
Un parking couvert pour les poussettes et un abri pour les vélos sont-ils prévus ?

Réponse :
Oui, un local pour les poussettes est prévu, mais il n'est pas prévu de couvert pour les vélos.

Question :
Qu'en est-il de la présence d'amiante dans les bâtiments ?

Réponse :
Des analyses ont été réalisées. Il a été porté à la connaissance de la commune que de l'amiante est effectivement présent dans les bâtiments.

Question :
Est-il possible d'installer des panneaux solaires ?

Réponse :
Les toitures comportent plusieurs ouvertures, notamment des lucarnes et des surfaces rampantes, ce qui laisse peu de surface disponible pour l'installation de panneaux solaires. De plus, il est peu souhaitable d'envisager la pose de panneaux solaires sur un bâtiment classé en note 3 ; le Canton l'interdirait probablement.

Question :
Avec 77 nouvelles places, y aura-t-il une anticipation de l'engagement de personnel ?

Réponse :
Oui, l'anticipation a été faite. Certain·e·s collaborateur·trice·s peuvent être engagé·e·s en surnuméraire en attendant l'ouverture des nouvelles places.

Puisqu'il n'y a plus de questions et que la commission à fait l'examen du présent préavis chapitre par chapitre, nous pouvons dès lors passer à la lecture des conclusions du préavis et au vote.

CONCLUSION ET VOTE
Tout d'abord, au nom de la commission, je tiens à remercier la Municipalité et l'administration pour les informations communiquées et les réponses détaillées aux questions qui leur ont été adressées par les membres de la commission ad hoc.

Avant de procéder au vote, la commission ad hoc est informée que la Commission des finances a rendu un préavis positif, par 10 voix pour et 1 voix contre.

En conclusion, la commission ad hoc recommande **à l'unanimité** au Conseil communal d'accepter les conclusions du préavis 08-2025.

Pour la commission,
Adrien Saxer, président
Pully, le 22 avril 2025