

**Préavis N° 7 - 2009**  
au Conseil communal

**DEVELOPPEMENT DES STRUCTURES DE LA PETITE ENFANCE  
PROJECTIONS FINANCIERES 2010-2014**

**CREDIT D'INVESTISSEMENT CHF 622'000.00  
CREDIT D'ETUDE CHF 22'000.00**

**Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction de la sécurité sociale et de la jeunesse,  
Mme M.-C. Cuendet, municipale
- Direction des domaines, gérances, sports et sécurité publique,  
M. M. Lambert, municipal

Pully, le 13 mai 2009

## Table des matières

1.	Objet du préavis _____	3
2.	Introduction _____	3
3.	Bilan de situation _____	4
3.1.	Cadre légal _____	4
3.2.	Comparaison avec d'autres villes de grandeur moyenne _____	4
3.3.	Offre actuelle dans les structures d'accueil à Pully _____	5
3.4.	Nombre d'enfants à Pully _____	5
4.	Etude des besoins à Pully _____	6
4.1.	Préambule _____	6
4.2.	Lieux envisagés _____	7
4.3.	Besoins projetés dès 2010 _____	8
5.	Plan de développement de la petite enfance _____	8
5.1.	Aménagement d'une garderie de 20 places au rez inférieur de la Chapelle du Coteau _____	8
5.1.1.	Descriptif des travaux _____	10
5.1.2.	Description détaillée des travaux _____	10
5.1.3.	Estimation du coût des travaux _____	13
5.1.4.	Charges d'exploitation liées à l'utilisation de ces locaux _____	15
5.1.5.	Incidences financières sur le budget de fonctionnement de 2010 à 2014 _____	15
5.1.6.	Planning d'intention _____	15
5.2.	Extension de l' UAPE « Les Copains d'abord » de 24 places dans les combles du bâtiment C.-F. Ramuz 73 _____	16
5.2.1.	Incidences financières sur le budget de fonctionnement _____	17
5.3.	Participation au projet d'une crèche à Paudex _____	18
5.3.1.	Incidences financières sur le budget de fonctionnement _____	18
6.	Programme _____	19
7.	Développement durable _____	19
8.	Conclusions _____	20
9.	Annexes _____	21

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

## 1. Objet du préavis

---

Ce préavis a pour but de présenter au Conseil communal une vision d'ensemble de la première étape du développement des structures de la petite enfance à Pully, ainsi que les incidences financières qui en découlent sur les 5 prochaines années.

C'est ainsi un crédit d'investissement de CHF 622'000.00 qui est sollicité pour la création d'une garderie de 20 places au rez inférieur de la Chapelle du Coteau, ainsi qu'un crédit d'étude de CHF 22'000.00 pour le financement d'une étude de faisabilité de valorisation de la parcelle 1380 où se trouve le bâtiment abritant l'Unité d'accueil pour écoliers du cycle initial (ci-après UAPE) sise à l'av. C.-F. Ramuz 73.

## 2. Introduction

---

Indépendamment de la Loi sur l'accueil de jour des enfants (ci-après LAJE), dont l'un des buts est de tendre, sur tout le territoire du Canton, à une offre suffisante en places d'accueil, la Municipalité, dans ses lignes directrices pour la législature en cours, s'est fixée comme objectif de politique sociale, de « Faciliter l'exercice d'une activité économique pour les parents par le développement des structures d'accueil de jeunes enfants, conformément à la législation cantonale ».

Toujours dans ses lignes directrices, la Municipalité a également souhaité s'engager de façon forte et décidée à notamment être à l'écoute des besoins et attentes de ses habitants.

Or, un sondage sur Pully publié dans le Régional en août dernier met en évidence que : « Si le citoyen pouvait décider (de la qualité de vie à Pully), il ne changerait que le nombre de garderies ! »

Par ailleurs, lors de la présentation du travail de la Fondation de l'enfance et de la jeunesse de Pully, aux membres du Conseil communal le 20 février 2008, la Fondation et la Commune ont été interpellées sur ce qu'elles entendaient faire pour parer au problème des longues listes d'attente.

Il est indéniable que les changements sociaux profonds, liés notamment aux modes de vie des familles (activité professionnelle des deux parents, diminution de la taille des familles, augmentation du nombre de familles monoparentales), rendent nécessaire le développement de structures d'accueil collectif ou familial pour assurer une prise en

charge de qualité des enfants. Un tel développement ne peut se faire qu'avec le soutien des collectivités publiques.

### 3. Bilan de situation

#### 3.1. Cadre légal

Le cadre légal, soit la LAJE, découlant de l'article constitutionnel concernant l'accueil pré- et parascolaire des enfants, ainsi que la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (ci-après FAJE) ne sont pas repris dans ce préavis.

Ils ont été décrits avec précision dans le préavis n° 15-2008 (Adhésion à l'Association du réseau d'accueil de jour de Pully, Paudex, Belmont, Lutry) qui a été soumis à votre Conseil le 24 septembre dernier.

#### 3.2. Comparaison avec d'autres villes de grandeur moyenne

Il nous a paru intéressant de comparer l'offre de places préscolaires et parascolaires de Pully avec d'autres villes. Les chiffres que nous avons pu obtenir ont trait à 2006. Pully se situe plutôt dans la moyenne inférieure dans les deux catégories d'âge de 0 à 4 ans et de 5 à 12 ans.

Chiffres émanant de la FAJE	Nb hab. année 2007	Nb enfants 0-4 ans 2006	Nb enfants 5-10 ans 2006	Nb de places préscolaires 2008	Nb de places parascolaires 2008	% places préscolaires sur enfants 0-4 ans	% places parascolaires sur enfants 5-12 ans
Montreux	23'758	1'025	1'275	127	50	12.39%	3.92%
Morges	14'783	738	710	54	236	7.32%	33.24%
Nyon	17'501	1'044	1'137	246	148	23.56%	13.02%
Pully	16'656	762	983	74	84	9.71%	8.71%
Renens	18'384	1'220	1'319	101	24	8.28%	1.82%
Vevey	17'084	1'047	1'130	209	114	19.96%	10.09%
Yverdon	25'066	1'346	1'586	198	36	14.71%	2.27%

La Ville de Renens, dont le pourcentage de places en parascolaire est très faible, va ouvrir un Accueil pour Ecoliers en Milieu Scolaire (APEMS) de 40 places cette année encore et un autre de 40 places en 2010.

### 3.3. Offre actuelle dans les structures d'accueil à Pully

Aujourd'hui, les habitants de notre Ville bénéficient des services des structures suivantes :

#### Accueil préscolaire :

1. Nursery la Tourterelle : 17 places autorisées
2. Nursery des Alpes : 17 places autorisées
  
3. Garderie Le Relais Maternel : 40 places autorisées

#### Accueil parascolaire :

4. UAPE Les Copains d'abord : 36 places autorisées
5. UAPE Les Alpes : 48 places autorisées

Pully bénéficie donc de 74 places autorisées en préscolaire, 84 places en parascolaire.

De plus, la structure de coordination de l'accueil familial de jour (mamans de jour) offre 28 places autorisées de 0 à 10 ans.

En 2008, 421 enfants ont été accueillis dans nos 6 structures de la petite enfance (344 enfants en structures d'accueil collectif et 77 enfants chez nos mamans de jour).

Nous ne tenons pas compte dans ce résultat des réfectoires surveillés, ainsi que des études surveillées. Nous ne tenons pas non plus compte, tout comme la FAJE, de l'offre privée. En effet, les enfants qui sont accueillis n'habitent pas forcément dans la Commune.

De plus, ces structures privées n'ont aucune subvention et n'ont pas l'obligation de se conformer aux directives cantonales. Leurs horaires ainsi que leurs tarifs, correspondant pour tous les enfants au maximum de notre tarif, ne nous permettent pas de les inclure dans nos statistiques.

### 3.4. Nombre d'enfants à Pully

Au 31 décembre 2008, la population de la Ville de Pully comptait 743 enfants de 0 à 4 ans et 964 enfants de 5 à 10 ans (Annexe I). Ces chiffres sont stables sur les dernières années. Ils le sont également sur les années à venir selon les prévisions du Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) concernant la population de Pully.

Selon la FAJE, le taux de couverture devrait tendre à 15% de places en structures d'accueil collectif, cela représenterait donc pour Pully :

- 112 places pour les enfants de 0 à 4 ans et
- 145 places pour les enfants de 5 à 10 ans.

---

Nombre de places manquantes selon la FAJE après déduction des places existantes :

- 38 places pour les enfants de 0 à 4 ans et
- 61 places pour les enfants de 5 à 10 ans

## 4. Etude des besoins à Pully

---

### 4.1. Préambule

Nos listes d'attente minutieusement vérifiées à ce jour font état d'une demande pour l'année 2009 en cours de :

#### Accueil préscolaire

- 75 enfants en nursery (bébés de 3 mois à 2.5 ans) ;
- 43 enfants en garderie (enfants âgés de 2.5 ans à 4.5 ans).

La pratique montre qu'une place permet l'accueil de 1,7 enfant en nursery et garderie. En effet, chaque place peut être occupée par plus d'un enfant.

Partant de ce ratio, 44 places en nursery et 26 places en garderie seraient nécessaires pour couvrir l'entier des besoins, soit 70 places.

A ce chiffre, il faut déduire 17 places libérées par les enfants entrant à l'école enfantine. C'est donc 53 places qui manquent aujourd'hui en nursery et garderie.

#### Accueil parascolaire

- 41 enfants pour des enfants scolarisés en UAPE

En UAPE, on compte généralement 1 place permettant l'accueil de deux enfants. Dans ce contexte, ce sont donc environ 20 places qui manquent pour couvrir les besoins.

Enfin, nous n'avons aucune structure permettant l'accueil des enfants de 10 à 12 ans, alors même que la loi nous demande d'y veiller.

Les chiffres indiqués plus haut montrent qu'il y a une certaine urgence à trouver des solutions pour les familles vivant à Pully. Toutefois, il est utopique d'imaginer pouvoir répondre à toutes les demandes dans un avenir immédiat.

En effet, la couverture de déficit de l'ensemble des structures d'accueil de la petite enfance représente déjà un montant non négligeable de CHF 1'754'167.00 au budget communal 2009.

Cependant, il est constant que le plus fort besoin en places et le plus urgent touche les tranches d'âge de 0 à 4 ans (3 mois-2.5 ans, nursery et 2.5-4 ans, garderie).

Or, nous n'avons qu'une garderie à Pully pour 2 nurseries et 2 UAPE.

## 4.2. Lieux envisagés

En ce qui concerne les lieux d'accueil possibles, une première réflexion nous a amenés à ne prendre en considération que les bâtiments propriété de la Commune dans le but d'éviter une charge de loyers payée à des tiers.

C'est ainsi, qu'en collaboration avec la Direction des Domaines, l'ensemble du patrimoine immobilier de la Commune a été passé en revue et différents objets ont été visités.

Quatre emplacements ont été retenus, susceptibles d'être aménagés tout ou partie en structure d'accueil, en vue d'une utilisation optimale. Il s'agit :

- du rez inférieur de la Chapelle du Coteau ;
- des combles de l'av. C.-F. Ramuz 73, (UAPE déjà en fonction sur les deux premiers étages) ;
- du pavillon de la Clergère ;
- de l'annexe du bâtiment de l'av. Guillemin 7 (le corps principal abritant déjà le Relais maternel)

Après discussion avec les Directions des Domaines et de l'Urbanisme, il a été décidé de se concentrer en premier lieu sur les sites du Coteau et de l'av. C.-F. Ramuz 73. En effet, il est probable qu'au cours de la prochaine législature, en fonction de l'évolution urbanistique projetée dans certains quartiers de notre Ville, d'autres emplacements plus propices à l'accueil de la petite enfance que le pavillon de la Clergère ou l'annexe de Guillemin 7 soient proposés au Conseil communal.

Un mandat pour une étude de faisabilité relatif au rez inférieur de la Chapelle du Coteau et aux combles de l'av. C.-F. Ramuz 73 a été confié à un bureau d'architecture dans la perspective d'une rénovation et d'une mise en conformité de ces deux bâtiments selon les normes incendie EAEI et du Service de la protection de la jeunesse (ci-après SPJ).

Le présent préavis traite de la 1<sup>ère</sup> étape, soit la création d'une garderie de 20 places à la Chapelle du Coteau, alors que le traitement de la réalisation de l'extension de l'UAPE dans les combles du bâtiment de l'av. C.-F. Ramuz 73 fera l'objet d'un 2<sup>e</sup> préavis qui sera soumis au Conseil communal en automne 2009.

Enfin, la Commune de Paudex, membre de notre réseau d'accueil de la petite enfance, tient également à élargir son offre d'accueil et vient d'obtenir un crédit d'étude pour la création d'une nursery-garderie qui serait à même d'accueillir un certain nombre d'enfants de Pully.

Un partenariat avec Pully est souhaité, ce qui est envisagé et permettrait d'augmenter l'offre de places aux nouveau-nés de manière très satisfaisante.

### **4.3. Besoins projetés dès 2010**

A ce jour, le Relais maternel est l'unique garderie de Pully. Elle offre 40 places occupées par 68 enfants.

Chaque année, ce sont environ 30 enfants au terme de leur séjour dans nos deux nurseries pour lesquels les parents cherchent la continuité du placement, chiffre auquel il faudrait ajouter celui des enfants en liste d'attente, soit 43 enfants pour lesquels les parents souhaiteraient une place.

L'ouverture d'une garderie est donc prioritaire.

La Chapelle du Coteau permettrait la création d'une garderie de 20 places pouvant accueillir 37 enfants. Dans la foulée, il faut être à même d'assurer des places en UAPE à ces nouveaux venus lorsqu'ils atteindront l'âge d'entrée au cycle initial (école infantine), tout en veillant à la continuité du placement de ceux qui sont déjà accueillis.

L'UAPE « Les Copains d'abord », située à l'av. C.-F. Ramuz 73, offre 36 places autorisées occupées par 72 enfants.

En aménageant le dernier étage de ce bâtiment, il serait possible de créer 24 places supplémentaires et ainsi être en mesure de répondre à la presque totalité de la demande.

Pour optimiser l'utilisation du site et adapter le personnel au fur et à mesure des besoins, 12 places seraient ouvertes à la rentrée scolaire d'août 2010 et 12 places à celle de 2011.

Concernant l'accueil en nursery (bébés de 3 mois à 2.5 ans), si le projet de Paudex est accepté par son Conseil et selon le degré d'avancement de la mise en place de leur nursery-garderie, Pully pourrait y réserver dès le début de l'année 2011, l'équivalent de 10 places, soit une offre pour 17 bébés.

## **5. Plan de développement de la petite enfance**

---

### **5.1. Aménagement d'une garderie de 20 places au rez inférieur de la Chapelle du Coteau**

L'église est insérée dans un tissu d'immeubles résidentiels qui sont pour la plupart entourés de jardins clôturés. Il n'y pas d'espace public majeur à proximité. En ce sens, le maintien de l'église et de son petit parc est une plus-value pour le quartier. De surcroît, l'architecture de béton de l'église, typique du mouvement béton brut, est de grande



qualité. L'installation d'une entité d'accueil pour la petite enfance au rez-de-chaussée de l'église confirme cette destination d'équipement public à l'immeuble, elle est donc parfaitement pertinente.

### **Programme des locaux**

Sur la base des normes du SPJ, pour 20 places et une ouverture complète (matin/midi/après-midi), le programme des locaux est le suivant :

- Espace activité de 3 m<sup>2</sup>/par place ;
- Espace cuisine/repas livré ;
- Espace accueil - vestiaire ;
- Bureau du personnel ;
- Accès à un espace extérieur public.

De plus, il est à noter que la capacité des locaux projetés permettrait à l'avenir l'ajout de 10 places d'accueil supplémentaires en plus des 20 proposées.

Le site de l'église du Coteau permet de respecter les contraintes du programme ci-dessus. Les 194 m<sup>2</sup> du rez inférieur seraient affectés à l'accueil de la petite enfance, la partie supérieure restant un lieu de culte. De plus un espace extérieur pourrait être aménagé dans le parc existant.

### **Appréciation architecturale du projet**

Le projet est de bonne qualité ; les architectes ont répondu à la demande qui leur a été faite. La problématique de la transformation est correctement abordée et les travaux prévus au rez inférieur répondent aux exigences habituelles. Le parti architectural est très clair, il consiste à maintenir le bâti en majorité dans sa forme actuelle, en mettant simplement à niveau les standards techniques. Seul le bunker est ouvert pour agrandir l'espace de la salle au fond. Nous voyons les avantages suivants à cette approche :

- L'architecture moderniste est mise en valeur dans une approche patrimoniale ;
- L'intervention est neutre et ne crée pas d'irréversibilité.

Il sera ainsi loisible d'envisager d'autres occupations de la salle au rez-de-chaussée dans l'hypothèse où l'accueil de la petite enfance serait déplacé. Les locaux pourraient redevenir sans la moindre intervention une salle paroissiale, associative, culturelle, etc.

Du point de vue de la technique du bâtiment, les travaux prévus sont bien calibrés et leur bien facture garantira une bonne longévité à l'ensemble de la bâtisse. Du point de vue du développement durable, il est souhaitable de procéder aux améliorations thermiques prévues. L'ensemble de l'intervention est par ailleurs durable.

### 5.1.1. Descriptif des travaux

Les travaux prévus peuvent être catégorisé de la manière suivante :

- **Les travaux d'assainissement et de mise en conformité du bâtiment** selon deux axes :
  - Energétique, afin de répondre aux exigences de la loi sur l'énergie
  - Sécuritaire, mise à niveau selon les normes constructives EAEI (incendie), les mesures sur la sécurité et la santé au travail (MSST)) et les normes du SPJ ;
- **Les travaux de valorisation du bâtiment** par l'augmentation des surfaces utiles principales ;
- **Les travaux d'entretien périodique** réalisés par anticipation dans le cadre de ce projet et qui auraient dû être entrepris dans les 1 à 3 ans ;
- **Les travaux d'aménagement intérieur** spécifiques à l'utilisation des locaux en unité d'accueil selon deux axes :
  - Les aménagements intérieur et extérieur liés aux activités d'une garderie
  - Les équipements et mobilier spécifiques aux activités d'une garderie ;
- **Divers**  
Prestations et frais divers à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet et ne pouvant pas être répartis.

### 5.1.2. Description détaillée des travaux

Selon le Code des frais de construction (ci-après CFC), la description détaillée des travaux est la suivante :

#### CFC 1 Travaux préparatoires

##### CFC 11 Déblaiement, préparation du terrain

- Curage des drainages existants ;
- Sondages nécessaires pour la bonne connaissance de la construction du projet ;
- Démolition et évacuation de menuiseries intérieures, de faux-plafonds et de caissons de ventilation ;
- Démontage et évacuation de mobiliers fixes ;
- Piquage, évacuation et rhabillage des revêtements en carrelage ;
- Démolition et évacuation de galandages, rhabillage et crépissage.

##### CFC 19 Honoraires

- Honoraires de l'architecte pour le CFC 1 ;
- Honoraires de l'architecte pour la phase avant-projet, devis, rapport et séances.

## CFC 2 Bâtiment

### CFC 21 Gros œuvre 1

- Installations de chantier ;
- Sciage ponctuel d'un mur en béton armé pour la redistribution spatiale et reprise du système porteur ;
- Création d'un escalier d'accès en béton armé entre la zone avant et arrière ;
- Percements et obturations pour les installations techniques, rhabillages divers ;
- Reprise de l'étanchéité de la façade Nord-Est, assainissement et remblayage.

### CFC 22 Gros œuvre 2

- Remplacement de la façade Sud par des cadres de rénovation en bois-métal et des vitrages transparents isolants ;
- Remplacement de la porte d'entrée principale Sud ;
- Remplacement des fenêtres de sauts-de-loup et wc ;
- Raccordement de la clôture de jardin à l'installation de protection contre la foudre existante ;
- Pose de stores en toile à projection motorisés en façade Sud.

### CFC 23 Installations électriques

- Modification, complément et adaptation des installations électriques, courant fort, courant faible et éclairage de secours ;
- Adaptation des installations de ventilation ;
- Remplacement des luminaires sur l'ensemble du projet ;
- Installation d'alarme et de sonorisation.

### CFC 24 Installation de chauffage et de ventilation

- Dépose et repose des corps de chauffe pour l'exécution des travaux d'entretien ;
- Modification et adaptation partielle de l'installation de chauffage existante selon nouvelle répartition des locaux ;
- Installation d'une ventilation mécanique à double-flux pour ventilation des locaux arrière : bureau, atelier et cuisine ;
- Mise en conformité des installations reliées au rez-supérieur passant sous-dalle, selon prescriptions de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ci-après ECA).

### CFC 25 Installations sanitaires

- Démontage et adaptation nécessaires des écoulements et tuyauterie d'eau froide dans le sol, les murs et les faux-plafonds selon nouvelle répartition des locaux ;
- Remplacement des appareils sanitaires, lavabos et wc ;
- Remplacement de l'agencement de cuisine ;
- Raccordement d'un lavabo dans l'atelier ;
- Contrôle et mise en conformité des appareils d'extinction selon prescriptions de l'ECA.

**CFC 27 Aménagements intérieurs**

- Doublages isolés de façades ;
- Galandages, rhabillages divers ;
- Vitrages intérieurs avec cadre en bois pour le bureau ;
- Réparation des menuiseries et pose de nouvelles portes avec huisserie bois selon prescriptions de l'ECA et mise en passe ;
- Barrières et portail en bois pour la sécurité des enfants ;
- Cloisons fixes pour sanitaires ;
- Installation d'un rideau d'obscurcissement.

**CFC 28 Aménagements intérieurs 2**

- Création de chape sur l'ensemble du rez-inférieur ;
- Remplacement du carrelage dans les sanitaires, cuisine, hall, vestiaire ;
- Revêtement de sol en linoléum dans le bureau, l'atelier et la grande salle ;
- Faux-plafond phonique dans le bureau, l'atelier et la grande salle ;
- Remplacement partiel du faux-plafond hall et vestiaire ;
- Caissonnage gaine de ventilation du rez-supérieur selon prescriptions de l'ECA ;
- Travaux de peinture sur les murs, plafonds, menuiseries et autres ;
- Assèchement du mur de façade enterré Nord-Est ;
- Nettoyage en fin de chantier.

**CFC 29 Honoraires**

- Honoraires de l'architecte pour le CFC 2 ;
- Honoraires de l'ingénieur civil pour le CFC 2.

**CFC 3 Equipements d'exploitation**

- Equipement complet nécessaire à l'aménagement de la garderie.

**CFC 4 Aménagements extérieurs****CFC 42 Jardinage**

- Création d'une surface en revêtement souple ;
- Pose de barrières et clôtures extérieures ;
- Réfection partielle des surfaces engazonnées au droit de la façade Sud.

**CFC 49 Honoraires**

- Honoraires de l'architecte pour le CFC 4.

**CFC 5 Frais secondaires****CFC 51 Autorisations et taxes**

- Autorisations et émoluments pour le permis des travaux.

**CFC 52 Frais de reproduction**

- Frais de reproduction de documents et de photographie.

## CFC 59 Honoraires

- Honoraires du géomètre ;
- Honoraires de l'ingénieur CVCR.

## CFC 6 Réserves pour imprévus

## CFC 60 Divers et imprévus

- Montant de réserve pour les travaux divers et imprévus correspondant à 8% du montant des travaux du CFC 2. Ce pourcentage, moins élevé que l'usuel, s'explique par une fluctuation possible à la baisse des prix lors de la mise en concurrence des entreprises.

## 5.1.3. Estimation du coût des travaux

L'estimation des coûts a été réalisée par le mandataire et se base sur des demandes d'offres auprès des entreprises.

Le montant des travaux pour le site du Coteau s'élève globalement à CHF 622'000.00 TTC.

Toutefois celui-ci devra encore être affiné par une mise en soumission selon les règles d'usage. Le devis détaillé figure en annexe avec la spécification de la nature des travaux.

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoire</b>	<b>13'800.00</b>
11	Déblaiement, préparation du terrain	12'000.00
19	Honoraires	1'800.00
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>464'400.00</b>
21	Gros Œuvre 1	47'800.00
22	Gros Œuvre 2	42'000.00
23	Installations électriques	34'500.00
24	Chauffage ventilation	39'800.00
25	Installations sanitaires	49'000.00
27	Aménagements intérieurs 1	58'000.00
28	Aménagements intérieurs 2	128'100.00
29	Honoraires	65'200.00
<b>3</b>	<b>Equipements d'exploitation</b>	<b>45'000.00</b>
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>34'500.00</b>
42	Plantations, serrurerie extérieure	30'000.00
49	Honoraires	4'500.00
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>9'700.00</b>
51	Autorisations et émoluments	4'000.00

52	Frais de reproduction, tirages, héliographie	2'900.00	
59	Honoraires	2'800.00	
6	Réserves pour imprévus		39'600.00
7	Honoraires		15'000.00
Coût total des travaux TTC			CHF 622'000.00

La répartition par nature des travaux est la suivante :

Rubriques	Sous rubriques	Totaux / rubrique
<b>Assainissement du bâtiment</b>		CHF 156'050.00
Energétique	CHF 118'350.00	
Mise en conformité sécuritaire	CHF 37'700.00	
<b>Valorisation du bâtiment</b>		CHF 96'550.00
<b>Entretien périodique</b>		CHF 55'550.00
<b>Aménagement intérieur</b>		CHF 285'300.00
Aménagements locaux	CHF 227'700.00	
Mobilier et équipements	CHF 57'600.00	
<b>Divers</b>		CHF 28'550.00
<b>Total TTC</b>		<b>CHF 622'000.00</b>

L'étude du projet, l'appel d'offres, la direction du chantier et la réalisation seront assumés par le mandataire sous la supervision du maître de l'ouvrage représenté par la Direction de la sécurité sociale et jeunesse conjointement avec la Direction des domaines, gérances, sports et sécurité publique.

Ce crédit sera financé par un prélèvement sur les disponibilités de la bourse communale. Malgré le fait que ce préavis ne figure pas au plan des investissements 2008 - 2012, la Ville de Pully devrait être en mesure de financer cet investissement par des fonds propres et par conséquent, ne pas recourir à l'emprunt.

A noter qu'une participation de CHF 66'000.00 de la Loterie Romande viendra en déduction des coûts pour le projet du Coteau pour autant que les équipements mobiliers soient acquis avant la fin de l'année 2009.

#### 5.1.4. Charges d'exploitation liées à l'utilisation de ces locaux

Les charges d'exploitation du bâtiment sont estimées à :

• Entretien courant des locaux	CHF	3'500.00
• Energie (eau, électricité)	CHF	3'500.00
• Chauffage	CHF	2'400.00
• Frais divers (taxes, assurance)	CHF	500.00
• Nettoyage des locaux	CHF	12'500.00
	CHF	22'400.00

#### 5.1.5. Incidences financières sur le budget de fonctionnement de 2010 à 2014 (en CHF)

Année	Charges totales	Participation parents	Participation FAJE aux salaires éducatifs	Aide au démarrage FAJE et OFAS	Participation Ville de Pully (arr.)
2010 9 mois	355'000.00	112'700.00	38'000.00	127'000.00	77'300.00
2011 12 mois	435'900.00	200'000.00	46'900.00	95'000.00	94'000.00
2012 12 mois	447'000.00	200'000.00	48'100.00	17'500.00	181'500.00
2013 12 mois	454'000.00	200'000.00	49'300.00	0.00	204'700.00
2014 12 mois	465'000.00	200'000.00	49'300.00	0.00	215'700.00

L'aide au démarrage de la FAJE est versée pendant une année à raison de CHF 5'000.00 par nouvelle place autorisée pour l'accueil préscolaire.

Une aide au démarrage de CHF 5'000.00 est versée par l'Office fédéral des assurances sociales (ci-après OFAS) pendant deux ans par place occupée pour l'accueil préscolaire.

#### 5.1.6. Planning d'intention

• Préparation du dossier pour la demande de permis	2 semaines
• Demande de permis à la Centrale des autorisations en matière d'autorisation de construire (ci-après CAMAC) et rapport	8 semaines
• Elaboration des plans d'exécution, appels d'offre, soumissions (nécessité d'entamer cette étape en même temps que l'étude du dossier par la CAMAC)	5 semaines
• Travaux d'exécution	15 semaines
• Retouches	1 semaine
• Emménagement	1 semaine
<b>TOTAL Planification travaux</b>	<b>27 semaines</b>

Soit pour une confirmation du mandat à fin juin 2009, l'entrée en exploitation sera possible au plus tôt en avril 2010, tenant compte des périodes de fêtes.

## **5.2. Extension de l' UAPE « Les Copains d'abord » de 24 places dans les combles du bâtiment de l'av. C.-F. Ramuz 73**

Cette unité d'accueil de 36 places occupe actuellement le rez et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment de l'av. C.-F. Ramuz 73.

Les surfaces des combles sont actuellement vacantes, toutefois leur configuration actuelle ne répond pas aux besoins et nécessite une redistribution des surfaces. Une première analyse technique a conduit à des coûts d'adaptation assez importants car, au-delà de la création de places d'accueil supplémentaires, de tels travaux induisent une réfection de l'enveloppe et une réhabilitation interne des finitions (sols, murs et plafonds).

De plus, suite à une visite des lieux avec les autorités compétentes en matière de conformité des locaux aux prescriptions EAEI (incendie) plusieurs points de non-conformité des locaux ont été relevés. Ces travaux de mise en conformité, estimé à CHF 98'000.00 seront portés au budget 2010 au cas où aucun projet de transformation n'est finalement prévu dans cet immeuble.

L'analyse complète de cet investissement est en cours et nous sollicitons un crédit de CHF 22'000.00 afin de financer une étude de faisabilité de valorisation de la parcelle 1380 où se trouve le bâtiment abritant l'UAPE sise à l'av. C.-F. Ramuz 73 qui portera sur les aspects suivants :

- Vérification du programme des locaux selon les exigences du SPJ et des utilisateurs en regard de l'extension de 36 à 60 places ;
- Diagnostic Epiqr de l'état du bâtiment de l'av. C.-F. Ramuz 73 et détermination des coûts des travaux de réhabilitation du bâtiment ;
- Diagnostic Epiqr de l'état du bâtiment de l'av. C.-F. Ramuz 73a (bâtiment arrière) et détermination des coûts des travaux de réhabilitation du bâtiment ;
- Définition des coûts du projet de transformation du bâtiment pour recevoir les 60 places ;
- Etude de faisabilité pour la valorisation de la parcelle 1'380 en regard du potentiel constructif avec ou sans conservation de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Extension de cette étude de faisabilité aux parcelles attenantes du complexe Chamblandes ;
- Rapport de synthèse et confirmation de la faisabilité du projet sur le site de l'av. C.-F. Ramuz 73.

Cette étude sera confiée à un mandataire externe et pourrait être réalisée dans les 2 mois suivant l'accord du Conseil communal.



Cette deuxième étape devrait aboutir à la présentation en automne 2009 d'un nouveau préavis au Conseil communal.

Les travaux pourraient ainsi débuter au début de l'année 2010 permettant l'ouverture probable de l'extension à la rentrée scolaire 2010.

### 5.2.1. Incidences financières sur le budget de fonctionnement

Augmentation des places en UAPE par tranches de 12, soit 12 en 2010 et 12 en 2011 (en CHF)

Année	Charges totales	Participation parents	Participation FAJE aux salaire éducatifs	Aide au démarrage FAJE et OFAS	Participation Ville de Pully
2010 12 places de août à décembre	57'594.00	23'000.00	5'121.00	20'000.00	9'473.00
2011 12 places de janvier à août ; 24 places de août à décembre	203'879.00	92'500.00	19'746.00	60'000.00	31'633.00
2012 24 places	295'538.00	152'900.00	29'688.00	50'600.00	62'350.00
2013 24 places	301'474.00	166'800.00	30'565.00	10'600.00	93'509.00
2014 24 places	308'281.00	166'800.00	31'443.00	0.00	110'038.00

L'aide au démarrage de la FAJE est versée pendant une année à raison de CHF 3'000.00 par nouvelle place autorisée pour l'accueil parascolaire.

Une aide au démarrage de CHF 3'000.00 est versée par l'OFAS pendant deux ans par place occupée pour l'accueil parascolaire.

L'extension de l'infrastructure existante offre le grand avantage de ne pas multiplier les sites d'exploitation et permet ainsi des économies conséquentes tant sur l'aspect des charges d'exploitation du bâtiment que sur ceux proprement dits de l'accueil des enfants, notamment en matière de personnel, puisque c'est l'entité dans son ensemble qui serait prise en compte pour le respect des normes du SPJ.

On a déjà pu observer ce genre d'économie lors de l'extension de l'UAPE des Alpes en août 2008 (doublement des places d'accueil avec une augmentation d'un tiers de la masse salariale et non du double, soit une économie de l'ordre de CHF 150'000.00 par année).

### **5.3. Participation au projet d'une crèche à Paudex**

La Commune de Paudex a obtenu le 27 avril dernier, un crédit d'études afin de déterminer les possibilités et conditions d'implantation d'une nursery-garderie, en vue d'élargir l'offre d'accueil à sa population.

Actuellement, Paudex n'est pas en mesure d'offrir des places en nursery-garderie à ses habitants et, comme Pully a elle-même des listes d'attente, elle ne peut pas non plus compter sur un accueil, même minimal, des enfants de 0 à 4 ans au sein des structures de Pully.

Elle évalue ses propres besoins en nombre de places à 5 au minimum, permettant d'accueillir une dizaine d'enfants.

La Municipalité qui souhaite également apporter sa contribution au développement de l'accueil de la petite enfance envisage de créer une structure de 22 places au minimum sous le préau couvert de son collègue, ainsi que dans la salle des maîtres existante et les locaux attenants.

Paudex prendrait le financement de la partie immobilière et mobilière à sa charge. Les subventions de la FAJE et de l'OFAS lui reviendraient.

Des discussions entre les deux communes ont débuté il y a plusieurs mois, au vu des intérêts communs de Paudex et Pully dans ce projet.

Si notre Conseil l'accepte, nous pourrions nous engager à réserver 10 places en nursery, ce qui signifierait répondre à la demande de 17 familles.

Cette approbation du Conseil est déterminante et donnerait les garanties d'occupation de places de la structure à Paudex dont elle a besoin pour se lancer rapidement dans son projet comme elle le souhaite.

#### **5.3.1. Incidences financières sur le budget de fonctionnement**

Une place d'accueil préscolaire au sein de notre réseau coûte environ CHF 28'000.00 par an toutes charges comprises. Une couverture maximale de déficit de CHF 20'000.00 par place pourrait être à la charge de Pully. Ce montant ne serait atteint que si toutes les familles se trouvaient dans une situation financière défavorable. C'est donc une somme de CHF 200'000.00 qui devrait être portée au budget communal dès 2011.

---

## 6. Programme

---

La mise à disposition de ces nouvelles unités d'accueil se fera en quatre phases, soit :

- Nouvelle unité de garderie du Coteau  
→ Avril 2010
- Extension de l'UAPE « les Copains d'abord » à l'av. C.-F. Ramuz 73  
→ Août 2010 (12 places)
- Acquisition de 10 places dans la nouvelle nursery-garderie de Paudex  
→ Début 2011
- Extension de l'UAPE « les Copains d'abord » à l'av. C.-F. Ramuz 73  
→ Août 2011 (12 places)

---

## 7. Développement durable

---

Ce projet de mise en œuvre de nouvelles places d'accueil est en adéquation avec l'engagement de la Ville de Pully en matière de développement durable :

**En terme social**, la création de structures d'accueil de jour répond entièrement à la demande des parents résidant sur nos communes. De plus, la FAJE, par le biais du réseau, incite les communes à créer plus de places d'accueil.

En ce qui concerne les répercussions de ce projet sur le marché du travail, une analyse réalisée en Suisse romande par une économiste confirme les résultats d'une étude zurichoise, notamment sur le fait qu'en ayant la possibilité de placer leurs enfants, les femmes sont beaucoup plus engagées sur le marché du travail.

**En terme économique**, ces aménagements permettent une meilleure utilisation du patrimoine construit par l'utilisation de surfaces vacantes ou peu utilisées dans des bâtiments ayant déjà une activité d'utilité publique. D'autre part, l'amélioration partielle de l'enveloppe des bâtiments concernés permettra une rationalisation des coûts énergétiques. L'extension d'une unité d'accueil permettra également une rationalisation des coûts d'exploitation par rapport à la création d'un nouveau site d'accueil. Une partie de ces travaux s'inscrit, par anticipation, dans des investissements de maintien du patrimoine et sa valeur d'usage (rénovation intérieur mur sol plafond, renouvellement des équipements, mise en conformité).

**En terme d'environnement**, l'amélioration partielle de l'enveloppe des bâtiments ainsi que le renouvellement de tout ou partie des équipements électriques (éclairage et

appareils domestiques) s'inscrit dans une logique d'une meilleure maîtrise des consommations énergétiques et de leur impact environnemental.

## 8. Conclusions

---

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

### Le Conseil communal de Pully

vu le préavis municipal 7 - 2009 du 13 mai 2009,  
ouï le rapport de la Commission désignée à cet effet,  
vu le préavis de la Commission des finances,

### décide

1. d'approuver les objectifs et la planification de la Municipalité relatifs au développement des structures d'accueil de la petite enfance pour 2010-2014, incluant sa participation à l'acquisition de 10 places dans la future nursery-garderie de Paudex ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 622'000.00, destiné à lui permettre de procéder à la création d'une garderie de 20 places au rez inférieur de la Chapelle du Coteau ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuité, sur trente ans au maximum ;
4. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 22'000.00 afin de financer une étude de faisabilité de valorisation de la parcelle 1380 où se trouve le bâtiment abritant l'UAPE sise à l'av. C.-F. Ramuz 73 ;
5. de prélever ces montants sur les disponibilités de la bourse communale.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 mai 2009.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic La secrétaire

  

J.-F. Thonney C. Martin

## 9. Annexes

---

- I. Tableaux comparatifs des taux de couverture des places d'accueil de Pully en 2008 et 2011.
- II. Couverture du déficit estimé de l'ensemble des structures d'accueil collectif de Pully jusqu'en 2014.
- III. Chapelle du Coteau
  - o Plan de situation
  - o Plan du rez inférieur, projet