



MUNICIPALITE
1189 SAUBRAZ

AU CONSEIL GENERAL DE SAUBRAZ

Préavis municipal n°05/2022

relatif au crédit de construction pour la transformation

du collège

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

Préambule

Le bâtiment du collège n'est plus utilisé dans sa fonction principale depuis juillet 2018, suite à la décision de l'ASSAGIE de regrouper les classes sur Gimel avec la construction du collège des Marais 2. Actuellement, ce bâtiment est toujours occupé par le concierge et employé communal dans un appartement situé au 1er étage et par le bureau de la secrétaire municipale également au 1er étage. Toujours au 1^{er} étage, une salle de classe est totalement inutilisée. Au rez-de-chaussée, une salle de classe est très sporadiquement utilisée par les associations du village et la salle du conseil qui est utilisée, très rarement, par le conseil général et quelques locations à des tiers. Dans les combles et au sous-sol des archives et salle de commission prennent place.

Le but est maintenant de rentabiliser ces surfaces et de créer une activité d'intérêt général par la même occasion. Une estimation nous a permis de retenir une variante qui serait au moins aussi rentable que la création de logements au travers de la création d'une crèche.

Ainsi, nous avons sollicité l'AEMA qui est également l'exploitant de la crèche de Montherod. Nous avons pris des engagements de principe de part et d'autre afin d'avancer dans les études du projet.

Il est important de souligner qu'à ce jour, au moins 4'000 enfants attendent une place en crèche dans le canton de Vaud. Dans notre district, la pression est forte : 633 familles attendent actuellement une place en garderie (situation fin juin 2022). En moyenne, il faut entre quinze et dix-huit mois pour que la demande soit comblée. Cela ne risque pas de diminuer : le choc démographique y est fort.

Notre crèche ferait partie de l'association AEMA (Accueil Enfance Montherod Aubonne) qui est intégrée dans le réseau AJEMA. Actuellement, l'association AEMA a seulement une crèche qui se trouve à Montherod. A fin août, la liste d'attente de cette crèche se monte à :

- Groupe des Grands : 72 enfants ;
- Groupe des Trotteurs : 66 enfants ;
- Groupe des Bébés : 20 enfants.

Pour rappel, le budget 2022 incluait un montant de CHF 40'000.- pour financer les études d'utilisation de ce bâtiment. Ainsi un mandat a été attribué au bureau YCO Partner Sàrl. Ce dernier a réalisé un avant-projet coordonné avec l'AEMA. La solution à laquelle nous sommes arrivés vous est présenté aujourd'hui.

Présentation de l'avant-projet

Sous-sol :	Salle de pause, vestiaires et WC pour le personnel ; local de rangement et des locaux techniques.
Rez-de-chaussée :	Salle d'accueil pour les groupe des bébés (10 enfants) et des trotteurs (14 enfants).
1 ^{er} étage :	Salle d'accueil pour les groupes des grands (20 enfants) et une salle de motricité.
Comble :	Bureau pour la crèche ; bureau pour la secrétaire municipale ; salle du conseil et archives communales.
Aménagements extérieurs :	Parcage, circulation piétonne, place de jeux et terrain de foot.

Conception architecturale

Ce bâtiment est classé de note II au registre du patrimoine. C'est un monument d'intérêt régional. Il s'agit donc ici de respecter l'histoire de ce bâtiment et d'en garder l'essence aussi bien d'un point de vue aspect que dans sa nature et son utilisation. C'est pour cela qu'une attention particulière est portée notamment dans la conservation de ses façades, de son clocher et de sa toiture.

Objet du préavis

L'estimation de l'architecte :

DEVIS ESTIMATIF à ±10% TTC (établi sur la base des plans du 23.1)		DEVIS net TTC [CHF]	SP SIA 416 [m2]	Prix unitaires [CHF/m2]	Volume SIA 416 [m3]	Prix unitaires [CHF/m3]
CFC 1 à 9 selon détail annexé						
Devis actualisé, selon plans du 23.08.2022		1 780 000	832	2 138.65	2 400	742
CFC	Description		Détail /CFC net TTC	Détail /chapitre net TTC	Montant total net TTC	
1 à 6	TRAVAUX total général				1 780 000	
1 à 4	TRAVAUX hors honoraires			1 495 000.00		
11	Préparation du terrain		35 000			
112	Démontages et démolitions	35 000				
15	Adaptation		5 000			
150	Adaptation raccordement réseaux	5 000				
21	Gros œuvre 1		80 000			
211.1	Echafaudages	35 000				
211.6	Maçonnerie	40 000				
214.1	Charpente bois	5 000				
22	Gros œuvre 2		271 000			
221.3	Fenêtres et portes extérieures	100 000				
222	Ferblanterie	10 000				
224.1	Couverture et étanchéité	100 000				
225.4	Revêtements coupe-feu	6 000				
226.2	Crépis extérieurs	45 000				
228	Volets	10 000				
23-25	CVSE (à confirmer par bureaux techniques)		420 000			
230	Installation électrique	175 000				
243	Chauffage	90 000				
244	Ventilation de confort	25 000				
250	Sanitaire	90 000				
258	Cuisines	40 000				
26	Installation de transport		55 000			
261	Ascenseur	55 000				
27	Aménagements intérieurs 1		337 500			
271	Plâtrerie	210 000				
272	Serrurerie	30 000				
273	Menuiserie	85 000				
275	Verrouillage	12 500				
28	Aménagements intérieurs 2		146 500			
281.0	Chapes	21 000				
281.2	PVC & lino	35 500				
281.6	Carrelages et faïences	25 000				
285	Peinture intérieure	50 000				
287	Nettoyage du bâtiment	15 000				
3	Equipement d'exploitation		60 000			
33	Multimédia & téléphonie	10 000				
358	Colonne de lavage (2x)	15 000				
38	Mobilier, budget	35 000				
4	Aménagements extérieurs		85 000			
42	Aménagement terrain de jeux engazonné	25 000				
460	Places de parc & accès piéton	55 000				
49	Honoraires	5 000				
29	Honoraires (hors enquête de base)		195 000.00	195 000.00		
291.1	Architecte, phase 3 avant-projet & mise à l'enquête	55 000				
291.2	Architecte, DT	105 000				
292	Ing. civil	7 500				
293	BT électricité	5 000				
294	BT cvs	12 500				
296	Spécialistes divers & réserves	10 000				
5	Taxes et frais secondaires		50 000.00	50 000.00		
	Estimations, env. 3 % du coûts de travaux	50 000				
6	Divers & Imprévus		40 000.00	40 000.00		
	Estimations, env. 3 % du coûts de travaux	40 000				

Cette estimation est faite avec un niveau de précision de ±10% sur la base d'un avant-projet. Les études doivent être menées afin d'arriver au niveau du projet d'exécution. Il convient donc à ce stade d'être prudent et de considérer le montant de ces 10% dans le présent préavis. Le coût total de l'ouvrage est donc de :

CHF 1'958'000.- TTC

Financement

La Municipalité sollicite l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 1'958'000.- au maximum. Le moment venu et en fonction de la situation financière de la Commune, nous aimerions financer CHF 500'000.- avec les liquidités de la Commune. Ceci permettrait de diminuer l'emprunt total ainsi que les charges d'intérêts.

De plus, la Municipalité va également rechercher d'autres sources de financement et/ou des dons. Nous allons essayer d'encourager par exemple, la Loterie Romande, Schweizer Patenschaft für Berggemeinden et d'autres Communes ou entreprises à participer à ce projet. Ce qui permettrait de diminuer l'engagement de notre Commune.

Coûts et revenus

Actuellement le collège coûte en moyenne CHF 9'748.11 par année à la Commune :

	2021	2020	2019
Revenus (CHF)	21'830.00	19'753.55	19'976.30
Coûts (CHF)	-32'000.56	-24'016.11	-34'787.51
	-10'170.56	-4'262.56	-14'811.21

A noter, qu'aucune rénovation ou entretien n'a été entrepris durant ces dernières années.

Coûts et revenus de la crèche – hypothèse scénario pessimiste :

Entretien des locaux et frais divers	CHF	2'000.00	
Assurances RC / ECA	CHF	2'000.00	
Frais chauffage et eau chaude	CHF	9'900.00	
Intérêt des dettes 2.7%	CHF	52'866.00	
Amortissement financier du bâtiment 30 ans	CHF	65'266.67	
Loyer crèche 440 m2 à CHF 250.00			CHF 110'000.00
Totaux	CHF	132'032.67	CHF 110'000.00
Charge prévisible		CHF 22'032.67	

Le calcul pour un scénario pessimiste se fait avec les hypothèses suivantes :

Emprunt : CHF 1'958'000.-
 Intérêt : 2.7%
 Investissement : CHF 1'958'000.-

La charge prévisible serait supérieure à la charge moyenne actuelle. Le scénario pessimiste est retenu pour la demande du crédit de construction.

Coûts et revenus de la crèche – hypothèse scénario optimiste (objectif) :

Entretien des locaux et frais divers	CHF 2'000.00	
Assurance RC / ECA	CHF 2'000.00	
Frais chauffage et eau chaude	CHF 9'900.00	
Intérêt des dettes 1.5%	CHF 17'700.00	
Amortissement financier du bâtiment 30 ans	CHF 59'333.33	
Loyer crèche 440m2 à CHF 250.00		CHF 110'000.00
Totaux	CHF 90'933.33	CHF 110'000.00
Revenu prévisible		CHF 19'066.67

Le calcul pour un scénario optimiste se fait avec les hypothèses suivantes :

Emprunt : CHF 1'180'000.-
Intérêt : 1.5%
Investissement : CHF 1'780'000.-

Dans le scénario optimiste, l'emprunt a diminué suite à la participation de la Commune (autofinancement) et des tiers (dons). Celui-ci permettrait de rentabiliser l'utilisation du bâtiment.

Conclusion

Considérant ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GENERAL DE SAUBRAZ

- **Vu le préavis Municipal n° 05/2022 de la Municipalité**
- **Où le rapport de la commission chargée de son étude**
- **Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour**

Décide

- Article 1** D'autoriser la Municipalité à entreprendre la réalisation et la construction d'une nouvelle crèche tel que décrit ci-dessus ;
- Article 2** D'allouer un crédit de CHF 1'958'000.- pour l'exécution de ces travaux ;
- Article 3** De financer ce crédit par un emprunt maximum de CHF 1'958'000.- aux meilleures conditions du marché.

Approuvé en séance de municipalité du 13 septembre 2022.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Davide Marguccio



La Secrétaire
Evelyne Chesaux

Annexes :

- Plans
- Lettre intention AEMA

REZ INFERIEUR

Echelle 1:100

OUVRAGE :

TRANSFORMATION CRECHE SAUBRAZ

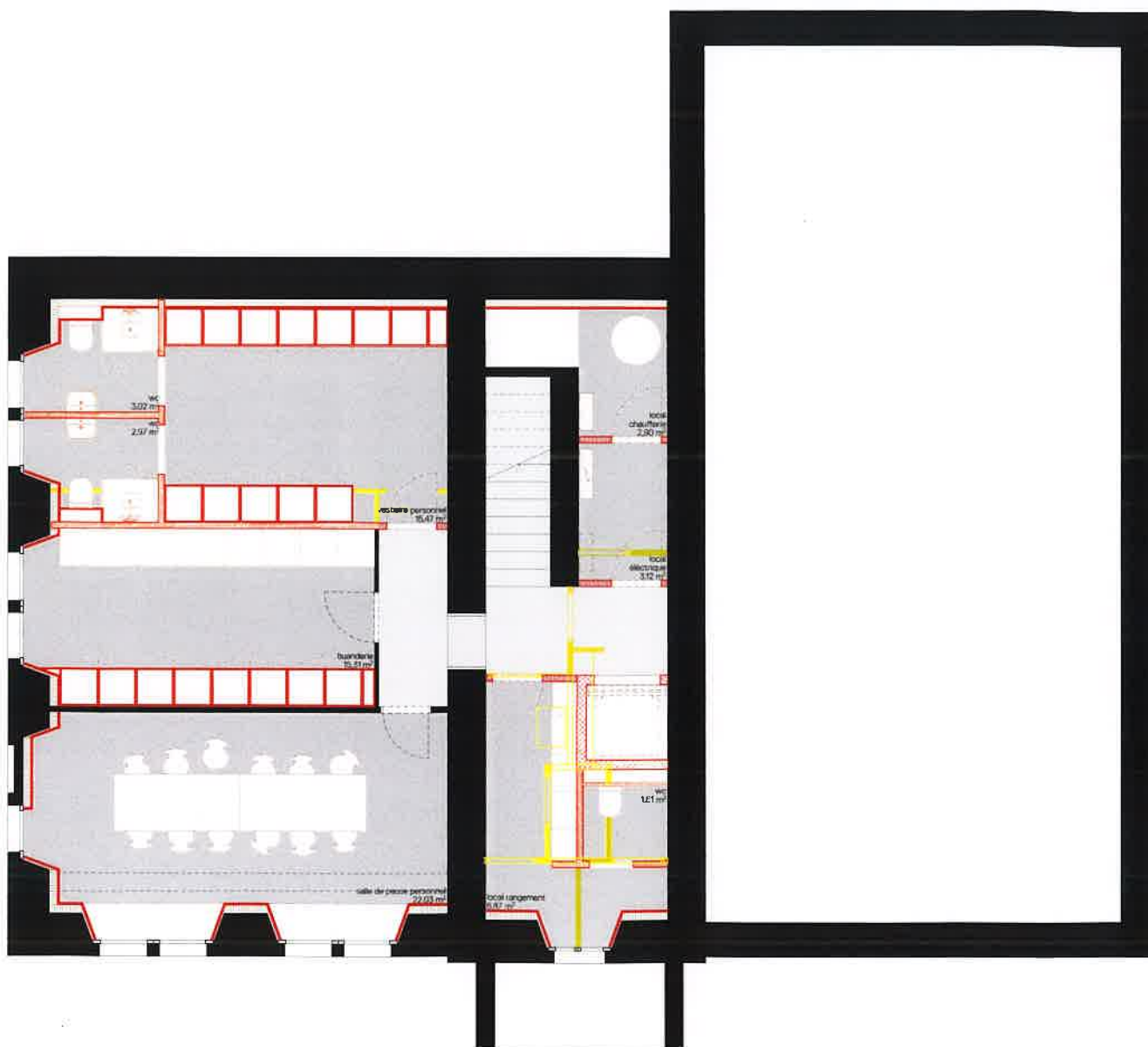
PHASE :

ETUDE

ARCHITECTE :

YCO PARTNER

Rue de St-Jean 4, 1983 Muraz, T 079 636 79 17, yvan.conti@ycopartner.ch

rez inférieur
1:100

REZ SUPERIEUR

Echelle 1:100

OUVRAGE :

TRANSFORMATION CRECHE SAUBRAZ

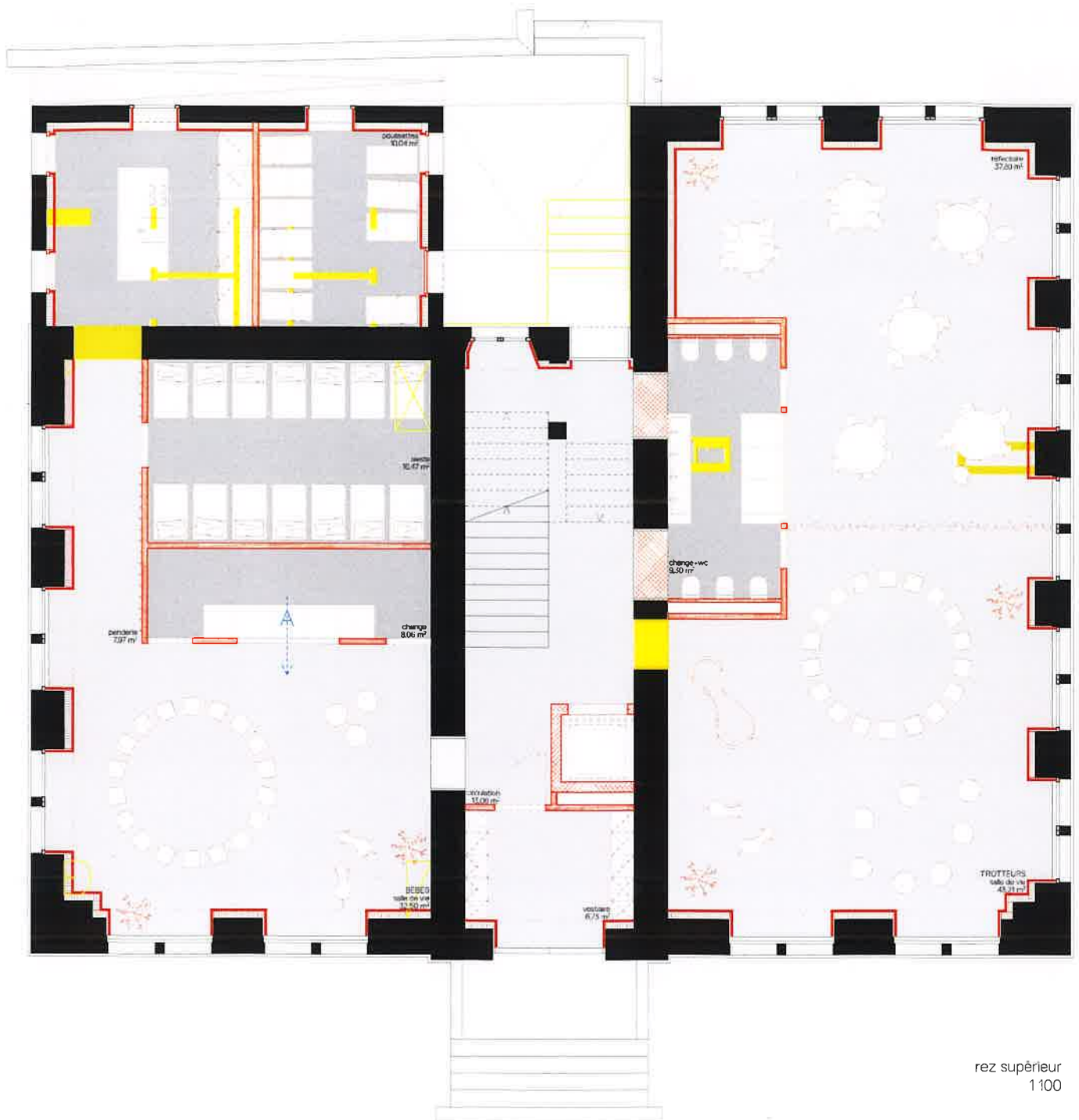
PHASE :

ETUDE

ARCHITECTE :

YCO PARTNER

Rue de St-Jean 4, 1983 Muraz, T 079 636 79 17, yvan.conti@ycopartner.ch



ETAGE

Echelle 1:100

OUVRAGE :

TRANSFORMATION CRECHE SAUBRAZ

PHASE :

ETUDE

ARCHITECTE :

YCO PARTNER

Rue de St-Jean 4, 1983 Muraz, T 079 636 79 17, yvan.conti@ycopartner.ch



COMBLES

Echelle 1:100

OUVRAGE :

TRANSFORMATION CRECHE SAUBRAZ

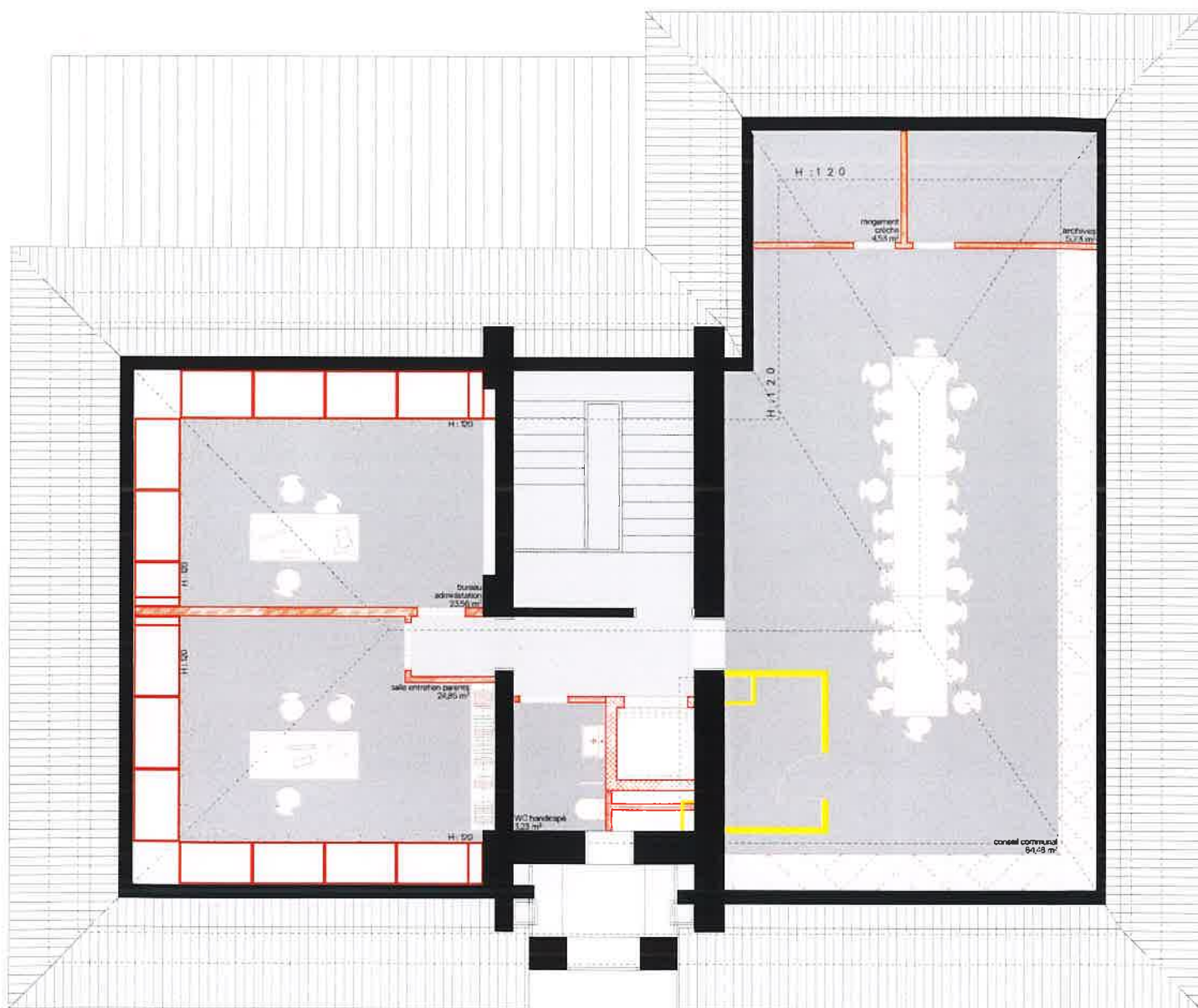
PHASE :

ETUDE

ARCHITECTE :

YCO PARTNER

Rue de St-Jean 4, 1983 Muraz, T 079 636 79 17, yvan.conti@ycopartner.ch



Coupes AA et BB

OUVRAGE :

TRANSFORMATION CRECHE SAUBRAZ

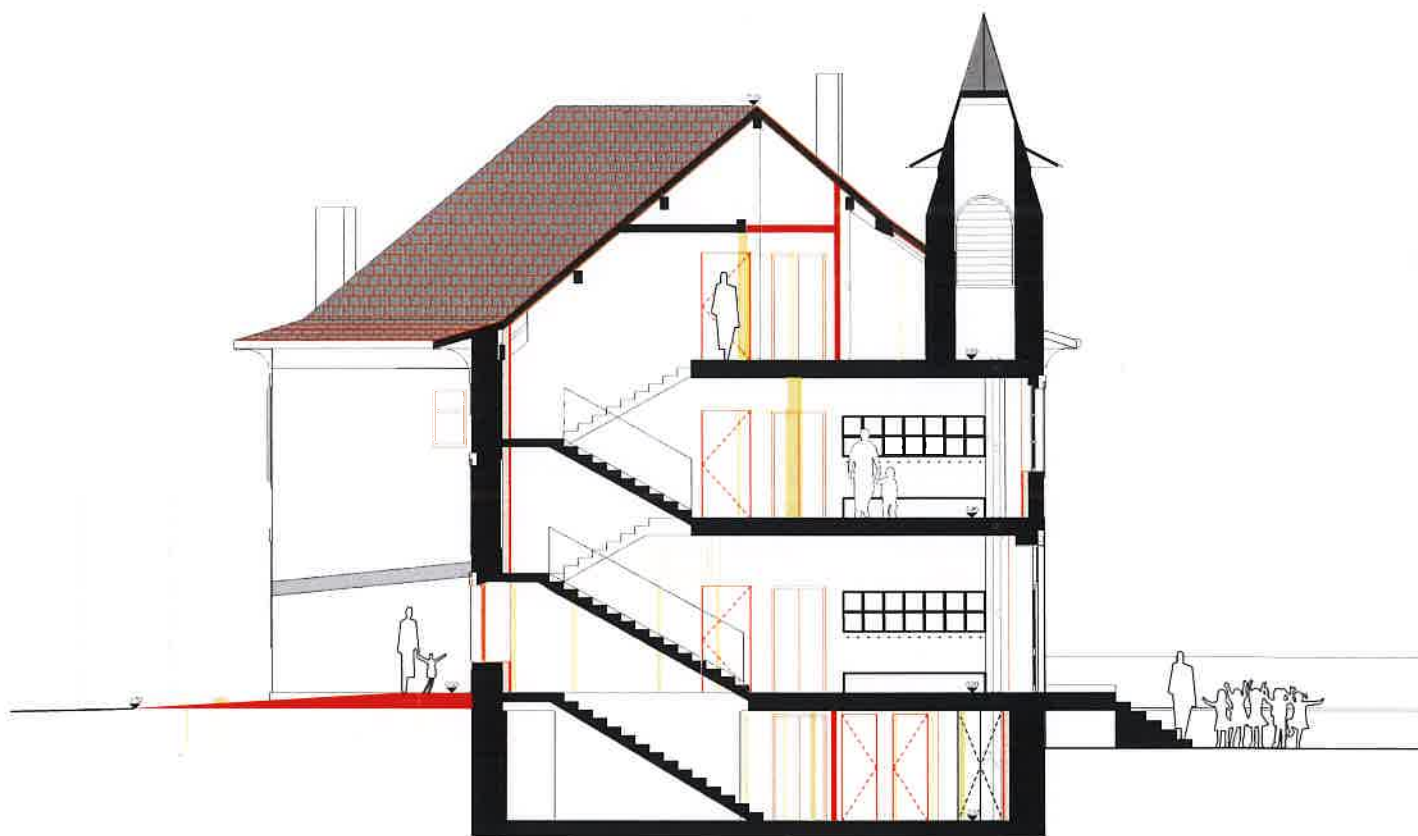
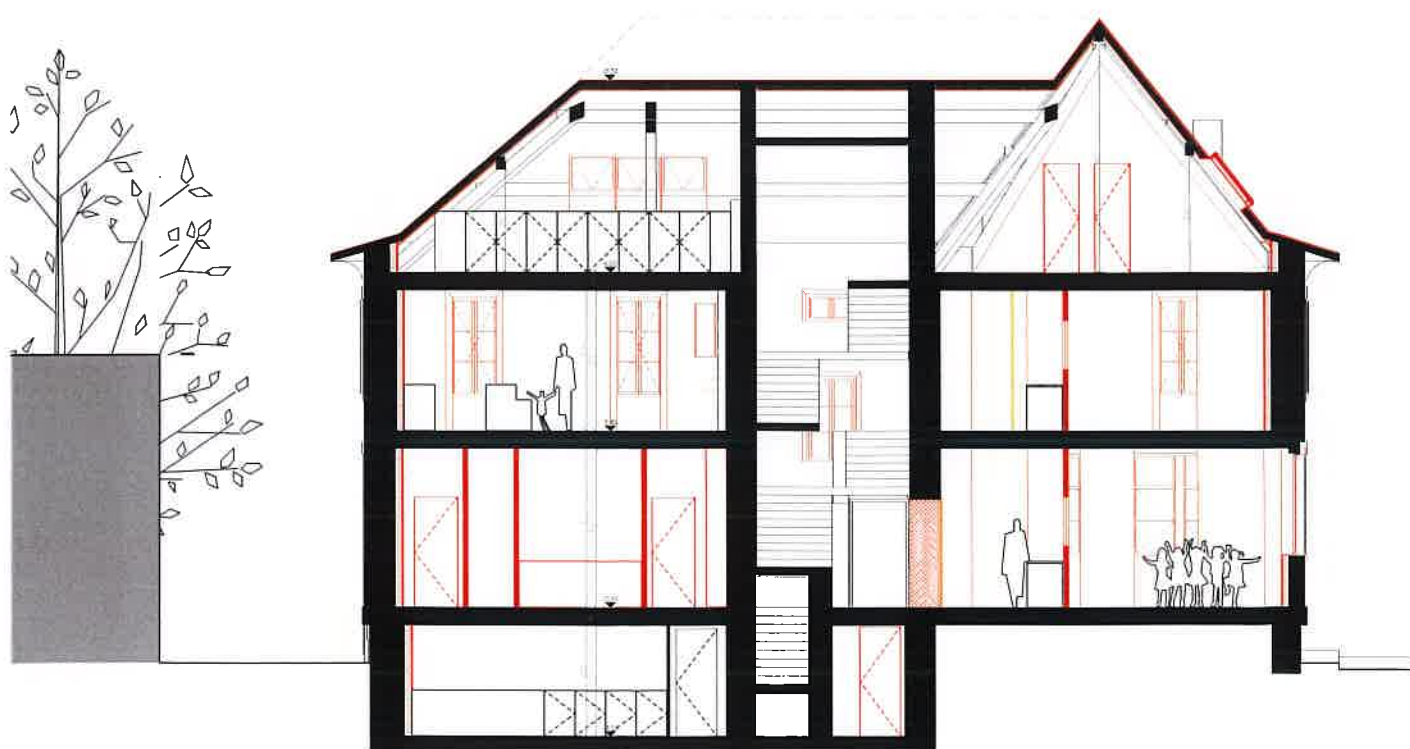
Echelle 1:100

PHASE : ETUDE

ARCHITECTE :

YCO PARTNER

Rue de St-Jean 4, 1963 Muraz, T 079 636 79 17, yvan.conti@ycopartner.ch

Coupe AA
1 : 100Coupe BB
1 : 100



Association Accueil Enfance Montherod-Aubonne

15 NOV. 2021

Municipalité de Saubraz
Administration communale
Place du Village 2
1189 Saubraz

Aubonne, le 10 novembre 2021

Réalisation d'une structure de crèche à Saubraz

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Nous vous remercions pour votre courrier du 12 octobre 2021 concernant la réalisation d'une structure crèche à Saubraz.

Nous vous informons que le comité de l'AEMA a décidé lors de sa séance du jour de répondre favorablement à votre demande et vous remercie pour la confiance que vous nous témoignez.

Nous vous proposons de prendre contact avec notre directrice générale, Mme Viry afin de discuter plus amplement de ce projet.

Nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et nous vous présentons, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Fabienne Thurnheer Horvath
Présidente de l'AEMA

Nadine Viry
Directrice générale AEMA