



MUNICIPALITE
1189 SAUBRAZ

AU CONSEIL GENERAL DE SAUBRAZ

Préavis municipal n°05/2022

relatif crédit d'étude 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 la commune de Gimel avec la construction du collège des Marais 2. Actuellement, ce bâtiment est toujours occupé par le concierge et employé communal dans un appartement et par le bureau de la secrétaire municipale, tous deux situés au 1^{er} étage. Toujours au 1^{er} étage, une salle de classe est totalement inutilisée. Au rez-de-chaussée, se trouve une salle de classe qui est très sporadiquement utilisée par les associations du village et la salle du conseil qui est également très rarement utilisée par le Conseil général et quelques locations à des tiers. Dans les combles se trouvent les archives et au sous-sol une salle de commission.

Aujourd'hui, le but est de rentabiliser ces surfaces et de créer, par la même occasion, une activité d'intérêt général. L'avant-projet de crèche publique présenté répond aux attentes, aussi bien au niveau technique qu'au niveau rentable.

Afin de trouver un exploitant, nous avons sollicité l'association AEMA (Accueil Enfance Montherod Aubonne) qui est l'exploitant de la crèche de Montherod. Ainsi la commune de Saubraz aura uniquement le rôle de bailleur. Des engagements de principe de part et d'autre ont été pris 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 compter 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 qui est intégrée dans le réseau AJEMA. Actuellement, l'association AEMA possède 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 Bébéés : 20 enfants

Pour rappel, le budget 2022 incluait un montant de CHF 40'000.- pour financer les études d'utilisation de ce bâtiment. Dès lors, 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 présentée aujourd'hui.

Etapas de planification

A ce jour, nous sommes au stade de l'avant-projet (phase 3a). Dans le cadre du projet, les phases restantes à réaliser sont les phases SIA 3b, 4 et 5 :

Phase 3a – Etude et avant-projet

Résultat : un avant-projet

Phase 3b – Projet et autorisation

Elaboration de la documentation et du dossier d'autorisation de construire.

Résultat : l'autorité vérifie si le dossier est bien complet et répond à toutes les exigences légales.

Phase 4 – Appel d'offre

Dans cette phase, un appel d'offre est fait selon la procédure requise afin de trouver les meilleurs fournisseurs pour les travaux de gros œuvre et second œuvre.

Phase 5 – Réalisation

Les raisons qui ont conduit à abandonner l'idée de faire des appartements au profit d'une crèche

- Surface totale de location pour la crèche selon avant-projet : 440 m²
- Surface totale de location d'appartements : environ 330 m²
(Surface calculée si des appartements étaient construits au rez-de-chaussée et au premier étage avec une salle du conseil dans les combles).

Au vu de ce qui précède, un projet de crèche est donc plus rentable étant donné que la surface de location est plus élevée.

La crèche apporte également d'autres avantages comme :

- Faire revivre le centre du village,
Comblant un manque accru en garde d'enfants,
- Possibilité de demander, dans le futur, une zone 30 km/h pour le centre du village,
- Aménager une place de jeux, utilisable pour le public et la crèche,
- Attractivité du village augmentée pour les familles.

De plus, en termes d'exploitation, les plages horaires d'utilisation de la crèche étant complètement différentes de celles de la salle du conseil, il n'y aurait aucun problème de voisinage relatif au bruit, accès ou autre. Ce qui ne serait pas du tout le cas avec des logements.

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 groupes 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.
Ascenseur :	Maintenir l'accessibilité à la salle du conseil pour les personnes à mobilité réduite.

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.

Utilisation de la salle du conseil

La salle du conseil sera toujours utilisable pour les activités habituelles tant que celles-ci seront faites hors des horaires de la crèche (7h00 à 18h30 du lundi au vendredi). Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées durant les horaires de la crèche.

La Municipalité rappelle que la salle de municipalité, située au-dessus de l'Auberge, et l'abris PC sont également à disposition des sociétés locales. Ce sera certainement l'occasion de revaloriser l'abri PC.

Estimation de l'avant-projet

Estimation de l'architecte :

DEVIS ESTIMATIF à ±10% TTC (établi sur la base des plans du 23.08.2022) CFC 1 à 9 selon détail annexé		DEVIS net TTC [CHF]	SP SIA 416 [m2]	Prix unitaires [CHF/m2]	Volume SIA 416 [m3]	Prix unitaires [CHF/m3]
Devis actualisé, selon plans du 23.08.2022		1 780 000	832	2 138.65	2 400	742
CFC	Description					
			Detail /CFC net TTC		Detail /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. Dès lors, il convient, 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

Crédit d'étude

Afin de continuer notre projet de transformation du collège, la Municipalité sollicite l'autorisation d'engager la commune pour un crédit d'étude se montant à CHF 100'000.00.

Architecte, phase 3b :	CHF 37'692.00
Architecte, phase 4 :	CHF 28'870.00
Ingénieur civile :	CHF 7'500.00
BT électricité :	CHF 5'000.00
BT CVS :	CHF 12'500.00
Divers :	<u>CHF 8'438.00</u>
Total pour le crédit d'étude :	CHF 100'000.00

Cet investissement sera financé par la trésorerie courante. Le crédit d'étude sera amorti en même temps et sur la même durée que la rénovation du collège. Si le projet concerné est abandonné définitivement, le crédit d'étude sera immédiatement amorti.

Suite des démarches

Une commission ad hoc sera nommée de concert entre le bureau du conseil et la Municipalité pour accompagner les phases SIA 3b, 4 et 5.

Un appel d'offre d'architectes sera organisé en tout premier lieu afin de le mandater pour les phases 3b et 4 qui comprend la réalisation du projet définitif, de la mise à l'enquête et les appels d'offres.

Ce n'est qu'après avoir réalisé ce travail que la Municipalité présentera un préavis au Conseil général afin d'obtenir le crédit de construction sur la base d'un projet définitif et d'un devis détaillé. La phase 5 de réalisation pourra donc démarrer qu'après approbation de ce préavis.

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
- Oüi 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 les phases SIA 3b et 4 pour la réalisation de la crèche ;
- Article 2** D'allouer un crédit d'étude de CHF 100'000.-.

Approuvé en séance de municipalité du 8 novembre 2022.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Davide Marguccio



La Secrétaire
Evelyne Chesaux

Annexes :

- Plans
- Lettre intention AEMA