

Présidence :

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 26-2018

AU CONSEIL COMMUNAL

Château 17

- une demande de crédit pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, la construction d'un nouveau bâtiment pour la garderie et UAPE "Le Tournesol" et le Jardin d'enfants de Florissant;
- une demande pour la création progressive de 51 places d'accueil de la petite enfance à la garderie "Le Tournesol"

**Date proposée pour la séance de la Commission :
Mercredi 30 mai 2018, à 20h
A l'Hôtel de Ville, Salle de la Municipalité**

14 mai 2018

P R E A V I S No 26-2018

Château 17

- une demande de crédit pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, la construction d'un nouveau bâtiment pour la garderie et UAPE "Le Tournesol" et le Jardin d'enfants de Florissant;
- une demande pour la création progressive de 51 places d'accueil de la petite enfance à la garderie "Le Tournesol"

—

Table des matières

1. Préambule.....	4
1.1 Historique du site	4
1.2 Définition des besoins	4
1.3 Programme des locaux.....	5
2. Déroulement du concours d'architecture.....	5
3. Evolution du projet et des études	6
3.1 Etudes.....	6
3.2 Modification de la parcelle	6
3.3 Evolution des coûts.....	6
3.4 Terres polluées.....	7
3.5 Aménagement provisoire de la garderie "Le Tournesol" à La Croisée.....	7
4. Présentation du projet.....	8
4.1 Lecture du site et implantation du nouveau bâtiment.....	8
4.2 Bâtiment de la Grange	8
4.3 Bâtiment de la garderie et UAPE, jardin d'enfants et local voirie.....	9
4.4 Aménagements extérieurs.....	9
5. Présentation du projet technique	10
5.1 Concept énergétique.....	10
5.2 Panneaux solaires.....	10
5.3 Chauffage.....	10
6. Informations complémentaires.....	10
6.1 Utilisateurs.....	10
6.2 Informatique.....	11
7. Devis général et descriptif des travaux.....	11
7.1 Préavis 72-2015 "Financement d'un concours d'architecture et crédit d'études pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, l'agrandissement de la crèche "Le Tournesol"	11
7.2 Crédit de construction	12
7.3 Subventions	13
7.4 Evolution des besoins en ressources liés au bâtiment.....	14
8. Calendrier des travaux et organisation du chantier.....	14
8.1 Calendrier	14
8.2 Mise à l'enquête	14
8.3 Direction des travaux.....	14
9. Développement de la structure d'accueil "Le Tournesol"	14
9.1 Evolution des places dans le temps	15
9.2 Evolution des besoins en ressources dans le temps	15
9.3 Coût global d'exploitation de la structure – Le Tournesol (section : 7111).....	16
9.4 Jardin d'enfants de Florissant	16
10. Incidences financières.....	17
10.1 Investissements	17
10.2 Plan des investissements.....	17
10.3 Coût du capital	17
10.4 Compte de fonctionnement	18
10.4.1 Frais de fonctionnement en lien avec les bâtiments.....	18
10.4.2 Frais de fonctionnement en lien avec Le Tournesol.....	18
10.4.3 Aides au démarrage de la FAJE et de l'OFAS.....	18
10.4.4 Imputations internes	19
11. Conclusions de la Municipalité.....	19

Renens, le 14 mai 2018

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

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

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal :

- la demande d'un crédit de construction pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, la construction d'un nouveau bâtiment pour la garderie "Le Tournesol" et le jardin d'enfants de Florissant, ainsi que la création d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE) et l'aménagement paysager de la parcelle;
- la création progressive de 51 nouvelles places d'accueil de la petite enfance "Le Tournesol".

Ce préavis fait suite à l'autorisation donnée par le Conseil communal d'allouer un crédit d'études pour ce projet, préavis N° 72 du 15 juin 2015 intitulé «Financement d'un concours d'architecture et crédit d'études pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, l'agrandissement de la crèche "Le Tournesol" et la création d'une UAPE». Dans sa décision, le Conseil communal avait alloué à la Municipalité des fonds pour la réalisation d'un concours d'architecture ainsi que l'attribution des mandats d'études du projet lauréat.

L'objectif du programme du concours d'architecture et la préparation du cahier des charges ont été de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du site. Le 18 mars 2016, le jury a décerné le 1^{er} prix au bureau d'architecture Atelier Pulver, à Sugiez, pour son projet intitulé «GARY». C'est donc ce bureau qui a été chargé de réaliser l'étude.

Le projet tel que présenté dans les pages suivantes tient compte des besoins pour l'accueil de jour de la petite enfance définis dans le préavis N° 24-2017 "Planification en matière d'accueil de jour des enfants AJE Préscolaire et parascolaire 2016-2021" ainsi que du souhait de maintenir des activités culturelles et des jardins familiaux sur le site.

1. Préambule

1.1 Historique du site

Comme exposé dans le préavis N° 72-2015, le site de la Grange de Florissant lie depuis de nombreuses années diverses activités de la petite enfance, de la culture, de l'horticulture et de la vie de quartier. Située à l'avenue du Château 17 dans le secteur historique de Renens, la parcelle est définie à l'ouest par le chemin de la Bruyère, à l'est par le bois de Pachoudaz, au sud par l'avenue du Château et au nord par le ruisseau de Broye, qui a été canalisé en 1937.

La propriété a été acquise par la Ville de Renens en juin 1962 et comprend une surface totale de 4'288 m², dont un jardin de 3'822 m² et la maison paysanne de la Grange de Florissant, classée en note 3 au recensement cantonal des monuments et sites.

Dès 1971, un appartement situé au 1^{er} étage de la maison paysanne a été loué à la paroisse protestante de Renens pour y loger son pasteur, ceci jusqu'en 2002. En 1980, un lieu de réunion a été aménagé au rez-de-chaussée pour être mis à la disposition des habitants du quartier. Cette salle et ses locaux associés ont été occupés en journée par le Jardin d'enfants de Florissant. En 2000, l'annexe de la maison paysanne a été transformée en garderie et exploitée par la garderie "Le Tournesol", jusqu'en août 2017, date de son déménagement à La Croisée avec le Jardin d'enfants de Florissant.

La Grange a été aménagée pour les habitants comme un espace polyvalent à usage socio-culturel. Les locaux sont gérés par le Groupe d'Animation de Florissant (GAF), qui organise régulièrement des manifestations. Elle peut aussi être louée par l'ensemble des habitants de Renens. Les extérieurs sont occupés par une place de jeux et par 22 jardins familiaux.

Le bâtiment est dans un état de vétusté avancé, malgré quelques transformations et aménagements ponctuels effectués ces dernières années. Les locaux exploités par la crèche-garderie "Le Tournesol" ne correspondaient plus aux recommandations actuelles de l'accueil de jour de la petite enfance. Pour les locaux gérés par le GAF, les conditions sont très basiques, cette partie n'étant même pas isolée, que ce soit thermiquement ou phoniquement. En plus, la plupart des locaux ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Fin 2013, un incendie a ravagé partiellement la partie de la Grange ainsi que l'annexe qui abritaient des locaux de la voirie. Seuls des travaux de remise en état sommaires ont été effectués sachant qu'un important projet allait être entrepris.

1.2 Définition des besoins

L'évolution des besoins en places d'accueil de jour nécessite la rénovation et l'agrandissement de la garderie "Le Tournesol". L'objectif est d'offrir à la population des quartiers avoisinants un lieu d'accueil qui permette la prise en charge des enfants sur toute la durée préscolaire et sur les deux premières années de scolarité. Cette offre, complétée par le maintien du Jardin d'enfants de Florissant, participera à résoudre des besoins d'accueil des enfants et, par sa localisation, simplifiera la vie des parents et favorisera les rencontres entre les habitants. Dans cette optique, la Grange de Florissant, salle polyvalente et espace de rencontre, ainsi qu'un local indépendant, géré par le GAF depuis de nombreuses années, seront conservés et intégrés dans le projet. Les extérieurs, par l'aménagement des places de jeux et des jardins familiaux, font partie intégrante de la vision d'ensemble.

1.3 Programme des locaux

Conformément au programme initial des locaux, le projet comprend :

Garderie et UAPE Le Tournesol :

- 6 salles de vie
- 4 salles de sieste
- 1 réfectoire de 50 places
- 1 cuisine
- Locaux de la direction
- 2 salles d'étude et de jeux
- 2 salles de détente

Jardin d'enfants de Florissant :

- 1 espace de vie

Grange de Florissant :

- 1 salle polyvalente existante
- 1 petite salle d'activités et de réunions
- 1 kitchenette et un local de rangement

Voirie :

- 1 local outil

Espaces extérieurs :

- 22 jardins familiaux
- 1 place de jeux

Le détail complet des locaux figure en annexe.

2. Déroulement du concours d'architecture

Afin de répondre de manière cohérente aux besoins variés des utilisateurs du site, en valorisant le rural existant et en précisant les espaces collectifs, la Ville de Renens a organisé un concours d'architecture. Dans ce but, il a été demandé aux concurrents de soigner en particulier les aspects suivants :

- la prise en compte des valeurs et des contraintes du lieu;
- la mise en valeur réciproque de l'ancien rural et du nouveau bâtiment;
- la valorisation des espaces extérieurs par le réaménagement des 22 jardins familiaux.

Le concours d'architecture s'est déroulé du 6 octobre 2015 au 27 janvier 2016, et conformément à la norme SIA 142, édition 2009, 73 inscriptions ont été enregistrées et 64 dossiers de projet ont été rendus dans les délais prescrits. Suite aux délibérations du jury, le projet «GARY» du bureau Atelier Pulver de Sugiez a été retenu à l'unanimité et a obtenu le 1^{er} prix.

Les autres candidats étaient majoritairement issus des cantons de Vaud et Genève. Un certain nombre de bureaux d'architecture italiens et français ont également participé. Le jury a apprécié la grande qualité des projets fournis, qui ont été exposés durant les deux premières semaines d'avril 2016 à l'avenue d'Epenex 2.

Le projet lauréat adoptait une réflexion et une attitude claire sur la vision globale du site dans son évolution historique. En restituant à la ferme sa forme originelle, l'auteur redonnait à ce bâtiment existant sa véritable valeur patrimoniale. En plus, la nouvelle construction prenait en charge tout le programme lié à l'accueil des enfants, permettant ainsi une optimisation de l'organisation de la structure.

La Municipalité a ainsi décidé de confier le mandat d'étude aux auteurs du projet «GARY».

3. Evolution du projet et des études

3.1 Etudes

Suite à l'attribution du mandat d'étude aux architectes, un appel d'offres a été lancé pour désigner les différents mandataires, soit l'ingénieur civil, les ingénieurs en électricité, chauffage-ventilation et sanitaire, l'architecte paysagiste et le physicien du bâtiment.

Une commission de construction a été constituée pour suivre le projet. Elle est composée des conseillers municipaux en charge des dicastères Bâtiments-Domains-Logement-Cultes et Enfance-Cohésion sociale, de leurs chefs de service respectifs, de la directrice de la garderie, de la cheffe du projet et des architectes du bureau Atelier Pulver.

Les autres utilisateurs concernés, le GAF, le jardin d'enfants de Florissant, ainsi que le Service Gestion urbaine-Développement durable, ont été consultés et leurs remarques ont été prises en compte dans la mesure des capacités d'accueil du site et des contraintes budgétaires.

D'une manière générale, le projet n'a pas fondamentalement changé par rapport à celui du concours d'architecture. Cependant, certains éléments importants sont venus s'ajouter en cours d'étude, notamment un sas d'entrée au nouveau bâtiment, un local de rangement pour le GAF dans le rural et le déplacement des locaux techniques du nouveau bâtiment au rural.

3.2 Modification de la parcelle

La parcelle n° 123 d'une surface de 4'288 m² se situe en zone de villas du Règlement du plan d'extension de la Ville de Renens (RPE) et afin d'avoir un projet qui soit conforme à la réglementation en matière d'indice d'occupation du sol (IOS), une réunification des deux parcelles communales voisines n°s 488 et 123 était nécessaire. La parcelle résultante est de 7'421 m², dont 2'084 m² en forêt selon le relevé de janvier 2018. Cette procédure de réunification avait déjà été annoncée lors du concours d'architecture.

3.3 Evolution des coûts

Les coûts de construction estimés dans le préavis N° 72-2015 de demande de crédit d'étude étaient de CHF 5'050'000.-, auxquels ne s'ajoutaient pas les coûts des aménagements extérieurs. Ils étaient basés sur des coûts d'ouvrages d'objets similaires construits en Suisse romande. Cette estimation a été faite sur un bâtiment théorique. Le résultat du concours a permis de désigner un architecte qui avec l'aide des différents usagers et spécialistes (architectes, ingénieurs civils et spécialistes de la construction) ont pu estimer les coûts sur la base d'un projet réel. La différence des coûts de construction estimés avant le concours et le devis général s'explique entre autres pour les raisons suivantes :

- le devis de construction est basé sur un projet d'exécution et sur les soumissions rentrées;
- les aménagements extérieurs ont été chiffrés et sont inclus;
- la parcelle doit être dépolluée;

- le programme des équipements de la garderie et de l'UAPE a été précisé;
- le programme des équipements de la Grange a évolué;
- les équipements informatiques pour l'exploitation du bâtiment sont inclus.

3.4 Terres polluées

Lors de sondages géotechniques réalisés en cours d'étude, un taux élevé de carbone organique total (COT), ainsi que des traces de cuivre, ont été décelés. La réglementation fédérale prévoit des valeurs de référence qui permettent de séparer les matériaux non pollués des matériaux pollués. Les pollutions trouvées dépassaient certaines valeurs limites, ce qui aurait impliqué que tous les matériaux terreux décapés dans le cadre du projet auraient dû être acheminés vers une décharge contrôlée pour matériaux bioactifs (décharge type E).

La Direction générale de l'environnement (DGE) a examiné le dossier et elle a déterminé que le dépassement de COT était d'origine naturelle et n'était pas dû à une activité humaine. Ainsi, une dérogation a été accordée qui permet de ne pas appliquer la valeur limite. Cette décision implique que les matériaux terreux décapés doivent être triés en cours de terrassement. Ils pourront être soit valorisés sur site avec recouvrement d'une couche de propreté pour les aménagements paysagers des enfants, soit être évacués en décharge pour matériaux terreux peu pollués (décharge type B).

Suivant les recommandations du géotechnicien et au vu du résultat des rentrées de soumissions, une somme de CHF 76'200.- TTC a été portée au devis pour la gestion et le traitement de ces matériaux.

3.5 Aménagement provisoire de la garderie "Le Tournesol" à La Croisée

Conformément au préavis N° 8-2017, pour la rentrée scolaire 2017-2018, l'Etablissement primaire Est avait annoncé avoir besoin de quatre salles de classe à La Croisée. Deux salles de classe ainsi qu'une salle de dégagement et une salle d'ACT-ACM ont été mises provisoirement à disposition de l'Accueil collectif de jour de l'enfance. Pour rappel, la garderie "Le Tournesol" ainsi que le Jardin d'enfants de Florissant ont déménagé provisoirement à la Croisée en août 2017. Ils y resteront pour toute la durée des travaux du site de Château 17, ce qui permettra d'accueillir personnel et enfants dans des locaux neufs.

Afin de pouvoir accueillir la garderie à La Croisée, il a été nécessaire d'aménager des installations provisoires et complémentaires à celles initialement prévues. Les travaux effectués ont été les suivants :

- cloisonnement d'une salle de classe, permettant la création de deux salles de repos;
- installation d'un WC enfants directement attenant au local de vie;
- aménagement d'une partie d'un local de stockage en local de poussettes;
- divers travaux et modifications tels que sécurité d'ouverture des portes et des fenêtres, machine à laver le linge, etc.

Le montant des travaux, y compris la remise en état des locaux au départ de la garderie, a été estimé à CHF 47'500.- TTC et sera pris en charge dans le cadre du présent préavis.

A ce jour, les dépenses déjà engagées se montent à CHF 31'380.45 TTC.



4. Présentation du projet

4.1 Lecture du site et implantation du nouveau bâtiment

Le site s'attache à trois points principaux : son écrin de verdure en milieu urbain, la centralisation de la parcelle et sa flexibilité. Cette richesse est encore accentuée par le programme multifonctionnel et intergénérationnel du projet. Il faut donc non seulement créer un accueil pour le quartier, mais redéfinir ses limites et ses ouvertures. Pour cela, le projet souhaite retrouver l'aspect originel du rural.

Après la démolition de son ajout, il se créera naturellement un parc ouvert sur la forêt et les jardins familiaux. Le nouveau bâtiment complètera l'ensemble en s'intégrant à la pente du terrain entourant le rural. Son implantation au nord de la parcelle permettra au bâtiment de mieux s'intégrer au parc et de se positionner comme son centre. Il se démarquera ainsi clairement du rural faisant encore partie du tissu urbain du quartier. Dès lors, des relations entre les deux bâtiments de la parcelle se créeront, les entrées seront connectées et permettront un accès centralisé avec le chemin de la Bruyère.

Chaque face de la garderie - UAPE pourra donc offrir une orientation et une vue différentes aux utilisateurs mais toutes liées au parc, renforçant la volonté de s'éloigner du tissu urbain et de la route principale de l'avenue du Château.

Les jardins familiaux, réhabilités, entoureront les deux bâtiments pour consolider le projet et l'idée d'un pavillon au milieu d'un parc. Les cheminements offriront à l'espace urbain un parc ouvert à la promenade.

4.2 Bâtiment de la Grange

En accentuant l'architecture de son état original, la Grange retrouve son identité. La démolition d'une partie du rural ainsi que la mise en valeur des deux arches caractérisant le bâtiment et d'autres éléments notables permettent au bâtiment de revenir à son aspect d'antan. Le rural retrouve son identité, de ce fait, la matérialité se veut traditionnelle, composée d'une façade crépie

et d'une toiture avec des tuiles en terre cuite. De nouvelles fenêtres et doublages en bois, des nouveaux planchers en dalle mixte (bois-béton) et une isolation performante sont également prévus. Parallèlement, des nouvelles interventions sont pensées et se démarquent de la construction initiale tout en respectant son histoire. L'accessibilité aux fauteuils roulants et l'apport de lumière dans les différents espaces seront garantis.

Le rural et sa grange fonctionneront indépendamment de la nouvelle garderie. Un sous-sol sera aménagé dans le vide sanitaire existant et un accès indépendant sera créé. Le chauffage principal pour l'ensemble des bâtiments y sera installé ainsi que les introductions des services pour le site. Au rez-de-chaussée, la grande salle polyvalente sera entièrement rénovée. Une cuisine, des WC, un rangement ainsi qu'un ascenseur viendront compléter le programme. L'étage regroupera une salle d'accueil ainsi que des WC aux normes des personnes à mobilité réduite avec un accès par l'ascenseur ou par l'extérieur. Un local technique sera installé dans les combles, comprenant notamment une ventilation mécanique simple flux.

4.3 Bâtiment de la garderie et UAPE, jardin d'enfants et local voirie

Le nouveau bâtiment se pose délicatement mais précisément dans le parc. Il se distingue clairement du bâtiment rural, non seulement par sa forme, mais aussi par sa matérialité et son aspect pavillonnaire. Le volume s'imbrique dans le terrain qui l'enveloppe. Les espaces à l'intérieur du bâtiment sont ouverts et lumineux. Les façades se veulent légères et transparentes, offrant ainsi un maximum d'interaction intérieur-extérieur. Depuis l'intérieur, l'utilisateur reconnaît que la relation du bâtiment avec la nature et le sol est omniprésente.

Ce volume sera construit en bois, accompagné de quelques murs en béton pour des raisons sismiques. Une façade en grande partie vitrée permettra d'apporter une lumière naturelle dans l'ensemble des espaces de vie. Des études ont été effectuées afin d'éliminer la problématique de surchauffe. La matérialité intérieure proposée repose sur des choix simples qui mettent en valeur les matériaux mis en œuvre, comme le bois principalement.

Le bâtiment est conçu sur des demi-niveaux, avec l'entrée principale du bâtiment située au rez-de-chaussée supérieur. Accessible directement depuis l'extérieur, le local de la voirie se situe à l'extrémité du bâtiment à cet étage. Au rez-de-chaussée inférieur se trouvent les locaux de la garderie pour les groupes Bébé et Trotteurs, avec un accès au jardin depuis les salles communes, la cuisine et le réfectoire, ainsi que la salle destinée au jardin d'enfants de Florissant. Aux demi-étages supérieurs se situent les locaux de la garderie pour les groupes Moyens et UAPE, ainsi que les locaux administratifs et de direction.

4.4 Aménagements extérieurs

A l'extérieur, 22 jardins familiaux seront aménagés au sud de la parcelle en plus du parc public et des espaces de jeux. Les aménagements extérieurs visent à redonner au terrain sa déclivité naturelle et favorise les espaces végétalisés en minimisant les aménagements en dur pour une meilleure percolation de l'eau. Le parc a été travaillé par un bureau d'architecture paysagère et par le service communal qui sera en charge de son entretien. Les nouveaux végétaux ont été choisis pour leur facilité d'entretien et leur provenance indigène, et les places de jeux respectent les normes de sécurité en vigueur (EN 1176). Le concept principal met en avant l'idée d'un parc ouvert pour favoriser les échanges entre les différents utilisateurs et la population.

5. Présentation du projet technique

5.1 Concept énergétique

Dans le cadre du programme "Cité de l'énergie" auquel Renens adhère, la Municipalité a adopté le "Standard Bâtiments 2011". Ce standard vise à renforcer en particulier les mesures en faveur de l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables. Afin de se conformer à ce standard, les nouvelles constructions doivent impérativement atteindre les critères du "Minergie-P-ECO".

Dans cette optique, il a été décidé de suivre les exigences du Cahier Technique SIA 2040 pour le projet "Château 17". Ce cahier technique permet d'atteindre non seulement les deux objectifs précités, mais cette démarche est surtout plus économique qu'une adhérence traditionnelle aux procédures du "Minergie-ECO". Les économies sont dues au fait que le Cahier Technique SIA 2040 calcule un bilan énergétique global, basé sur les trois aspects que sont la construction, l'exploitation et la mobilité. Ceci évite d'entreprendre des analyses coûteuses des matériaux pendant la phase d'exécution.

Le projet comprend un nouveau bâtiment construit en bois ainsi que la rénovation et l'isolation thermique du rural, respectant des critères liés à la réduction de l'énergie grise, à la consommation optimisée de l'énergie et à l'isolation efficiente des bâtiments. Un choix de matériaux durables est prévu et la mobilité douce est favorisée, avec la mise à disposition de 20 places de stationnement de vélo et une limitation à 4 places de parc pour les voitures (3 places de dépose-minute et une place handicapés).

5.2 Panneaux solaires

Dans l'idée d'un concept durable, les différents panneaux thermiques et photovoltaïques du rural et de la garderie seront regroupés ensemble sur la toiture de la nouvelle construction. En conséquence des pentes de toiture, toute la surface du bâtiment n'est pas optimisée pour la production énergétique. Les surfaces optimales offrant un potentiel pour accueillir une installation des panneaux photovoltaïques sont de 25 m². La puissance de cette installation, chiffrée à 3.85 KWc, permettra de produire 4'050 KWh/an. Le courant produit sera directement utilisé pour la consommation des deux bâtiments du Château 17 (autoconsommation), et correspondra à environ 20% de la consommation électrique du site.

5.3 Chauffage

Une chaudière à pellets de bois d'une puissance de 50 kW a été prévue au sous-sol du rural, reliée au nouveau bâtiment. Elle couvrira l'ensemble des besoins en chaleur nécessaire du site. Une installation de préchauffage de l'eau chaude sanitaire au moyen de panneaux solaires thermiques (8 m²) sera installée au deuxième étage de la nouvelle construction et viendra compléter l'installation de production de chaleur. Elle permettra de couvrir environ 30% des besoins en eau chaude sanitaire des deux bâtiments.

6. Informations complémentaires

6.1 Utilisateurs

Les responsables du Groupe d'Animation de Florissant (GAF), des jardins familiaux ainsi que toute l'équipe éducative de la garderie ont été consultés lors de l'évolution du projet. Il a été pris note des différents vœux exprimés. Ils ont été mis en œuvre au fur et à mesure en tenant compte des contraintes liées aux lieux, au projet et au budget.

Pendant la première partie de 2018, le GAF peut continuer à bénéficier du site. Selon le planning actuel du projet, le chantier débutera en septembre 2018. Plus aucune activité ne pourra alors se dérouler sur le site. Les différents utilisateurs ont été informés de la situation.

6.2 Informatique

En parallèle des travaux de construction de la garderie et de la rénovation de la Grange de Florissant, il est prévu d'entreprendre des travaux de liaison des câbles en fibre-optique entre le Collège de Florissant et le site du Château 17. Ces travaux permettront d'optimiser le réseau communal de fibre optique, et de ce fait d'être indépendant de tout fournisseur d'accès. A long terme, ce choix permet également de limiter les coûts annuels. Le montant de cette opération a été estimé à CHF 38'000.- TTC et sera pris en charge dans le cadre du présent préavis.

7. Devis général et descriptif des travaux

7.1 Préavis 72-2015 "Financement d'un concours d'architecture et crédit d'études pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, l'agrandissement de la crèche "Le Tournesol"

Dans le préavis N° 72-2015 "Financement d'un concours d'architecture et crédit d'études pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, l'agrandissement de la crèche « Le Tournesol » et la création d'une UAPE", le Conseil communal a octroyé à la Municipalité un crédit total de CHF 1'360'000.- qui a été utilisé comme suit :

Concours

LIBELLE	PREAVIS	FACTURES
Organisation du concours	CHF 55'000.00	CHF 64'037.50
Reprographie et documentation	CHF 5'000.00	CHF 10'692.43
Maquettes	CHF 5'000.00	CHF 8'294.40
Vernissage et exposition des résultats	CHF 4'000.00	CHF 10'962.00
Montant des prix, mentions du concours	CHF 100'000.00	CHF 105'000.00
Honoraires membres professionnels jury	CHF 12'000.00	CHF 22'020.00
Honoraires experts du concours	CHF 7'000.00	CHF 6'954.00
Divers et imprévus	CHF 7'000.00	CHF 2'025.70
TOTAL (TTC)	CHF 195'000.00	CHF 229'986.03

Le montant de CHF 229'986.03 (arrondi à CHF 229'986.-) est compris dans le devis général – CFC 5.

Etudes

Un montant de CHF 1'100'000.- TTC était prévu pour le financement des études jusqu'aux soumissions rentrées. Ce montant est compris dans le devis général figurant et réparti dans les différents CFC se rapportant aux honoraires.

Divers et imprévus

Un montant de CHF 65'000.- TTC a été mis pour le poste "Divers et imprévus". Ce montant est compris dans le devis général sous "Réserve".

7.2 Crédit de construction

Le crédit nécessaire pour le projet présenté est déterminé comme suit :

LIBELLE	MONTANT
Coût du projet global (concours, études, travaux, équipement selon devis général)	9'891'300.00
Travaux d'aménagement à La Croisée	47'500.00
Travaux de liaison des câbles fibre optique	38'000.00
Total Crédit brut TTC	9'976'800.00
Déduction du crédit déjà octroyé par le Conseil communal - préavis 72-2015	-1'360'000.00
Total Crédit brut TTC demandé au Conseil communal	8'616'800.00
Déduction subvention estimée pour l'efficacité énergétique	-59'200.00
Total Crédit net TTC demandé au Conseil communal	8'557'600.00

Le devis suivant a été établi sur la base de soumissions rentrées pour les travaux du gros-œuvre et les installations techniques, qui ont fait l'objet d'un appel d'offres public paru dans la Feuille des Avis Officiels (FAO) du 19 décembre 2017, conformément à la Loi sur les marchés publics (LMP-VD).

CFC	DESIGNATION DES TRAVAUX	MONTANT	
CFC 1	Travaux Préparatoires - Grange de Florissant - Garderie UAPE	CHF	127'359.40 111'575.40 15'784.00
CFC 2	Bâtiment - Grange de Florissant - Garderie UAPE - Terres polluées	CHF	7'390'972.95 2'072'968.45 5'241'807.20 76'197.30
CFC 3	Equipement d'exploitation - Grange de Florissant - Garderie UAPE	CHF	105'540.00 20'830.00 84'710.00
CFC 4	Aménagements extérieurs - Aménagements extérieurs	CHF	911'365.00 911'365.00
CFC 5	Frais secondaires - Grange de Florissant - Garderie UAPE - Réserves - Concours	CHF	1'182'664.30 58'249.00 99'212.00 795'217.30 229'986.00
CFC 6	Subventions - Grange de Florissant	CHF	-59'200.00 -59'200.00
CFC 9	Ameublement et décoration - Grange de Florissant - Garderie UAPE	CHF	173'376.00 49'000.00 124'376.00
	TOTAL COÛT DU PROJET GLOBAL (TTC)	CHF	9'832'077.65
	- Grange de Florissant - Garderie UAPE - Aménagements extérieurs - Terres polluées - Réserves - Concours		2'253'422.85 5'565'889.20 911'365.00 76'197.30 795'217.30 229'986.00

Le détail de la désignation des travaux se trouve en annexe.

7.3 Subventions

Des demandes de subvention ont été formulées au "Programme Bâtiments" de la Confédération ainsi qu'au Canton concernant l'efficacité énergétique des bâtiments, l'installation de chauffage et l'isolation de l'enveloppe du rural. Une demande au Fonds de développement durable de la Commune de Renens sera également formulée.

7.4 Evolution des besoins en ressources liés au bâtiment

L'auxiliaire de nettoyage qui a été déplacée de la garderie "Le Tournesol" à la "Croisée" occupe un 0.3 ETP. L'entretien technique des deux bâtiments après la réintégration à Château 17 sera partiellement assumé par cette personne à ce taux

Avec la construction du nouveau complexe, l'engagement de personnel supplémentaire pour un total d'un ETP s'avère indispensable pour l'entretien complet du site. Cette organisation permet également de garantir un horaire du soir convenable et de pallier les remplacements lors d'absences diverses.

Tableau d'évolution des ETP dans le temps

	Base	Evolution des ETP dans le temps			
Type de fonction	2018	2019	2020	2021	2022
Auxiliaires de nettoyage	0.3	0.0	1.0	0.0	0.0
Evolution du nombre d'ETP	0.3	0.0	1.0	0.0	0.0
Evolution cumulée au 31.12.XX		0.0	1.0	1.0	1.0
ETP cumulés au 31.12.XX		0.0	1.3	1.3	1.3

8. Calendrier des travaux et organisation du chantier

8.1 Calendrier

Les travaux débuteront en septembre 2018 et seront achevés en janvier 2020 avec une mise en service des nouveaux bâtiments à la mi-janvier 2020.

8.2 Mise à l'enquête

La mise à l'enquête publique du projet s'est déroulée du 7 mars 2018 au 5 avril 2018. Une séance d'information à l'intention des riverains et des résidents du quartier s'est tenue le 6 juillet 2017 à la Grange de Florissant. De plus, une séance d'information publique a été organisée le 26 mai 2016.

8.3 Direction des travaux

L'ensemble des travaux sera dirigé par le bureau d'architecture Atelier Pulver, en étroite collaboration avec le Service Bâtiments-Domains-Logement-Cultes. La Commission de construction, mentionnée au point 3.1, suivra la réalisation du projet.

9. Développement de la structure d'accueil "Le Tournesol"

Le présent préavis fait partie intégrante de la politique d'accueil de l'enfance définie dans le programme de législature et déclinée dans le préavis N° 24-2017 "Planification en matière d'accueil de jour des enfants AJE Préscolaire et parascolaire 2016-2021". Il a pour objet :

- l'agrandissement de la garderie "Le Tournesol" de 17 à 44 places en préscolaire (réparties en 2 groupes de 5 Bébés, 2 groupes de 7 Trotteurs et de 2 groupes de 10 Moyens);
- la création d'une UAPE (Unité d'accueil pour écoliers) de 24 places;
- le maintien du jardin d'enfants de Florissant de 10 places avec possibilité d'extension à 15 places.

9.1 Evolution des places dans le temps

Ce projet prévoit 7 nouvelles places de Trotteurs, 20 nouvelles places de Moyens et 24 places UAPE supplémentaires.

Afin de faciliter la transition et d'éviter à des enfants/des parents d'être ballotés d'une structure à l'autre, il est envisageable d'ouvrir prématurément un groupe de Moyens (36 mois à 4 ans) à la rentrée scolaire 2019-2020, à La Croisée. Cela garantirait la continuité d'accueil au Tournesol pour les enfants concernés. Ainsi, pour la reprise de l'année scolaire 2019-2020, les Trotteurs passeraient au groupe des Moyens, puis à l'UAPE en 2020-2021.

Type de places	Base	Evolution des places dans le temps			
	2018	2019	2020	2021	2022
Bébés	10				
Trotteurs	7		7		
Moyens		10	10		
UAPE			12	12	
Evolution du nombre de places	17	10	29	12	0
Evolution cumulée au 31.12.XX		10	39	51	51
Places cumulées au 31.12.XX		27	56	68	68

9.2 Evolution des besoins en ressources dans le temps

Le tableau ci-dessous représente l'évolution de l'effectif nécessaire pour la prise en charge et l'encadrement des 68 places.

La répartition ci-dessus tient principalement compte de l'évolution des groupes sur 3 ans, mais il n'est pas impossible que pour des raisons de besoin de places d'accueil et/ou de recrutement du personnel, l'effectif prévu pour 2021-2022 soit engagé tout ou en partie dès 2020-2021.

Type de fonction	Base	Evolution des ETP dans le temps			
	2018	2019	2020	2021	2022
Direction	0.4	0.1	0.1	0.1	
Responsable	0.1		0.3	0.1	
Personnel administratif (secrétariat)	0.2	0.1	0.3	0.1	
Personnel éducatif	4.5	1.5	4.5	1.5	
Personnel éducatif (remplacement)	0.3	0.1	0.3	0.1	
Personnel de maison	0.5	0.2	0.8	0.2	
Evolution du nombre d'ETP	6.0	2.0	6.3	2.1	0
Evolution cumulée au 31.12.XX		2.0	8.3	10.4	10.4
ETP cumulés au 31.12.XX		8.0	14.3	16.4	16.4

9.3 Coût global d'exploitation de la structure – Le Tournesol (section : 7111)

Le tableau ci-dessous montre l'évolution du coût global de la structure dans le temps.

Nature des charges :	Base	Coûts par année			
	2018	2019	2020	2021	2022
Coûts en personnel	635'400.0	741'300.0	1'161'000.0	1'576'600	1'678'600.0
Alimentation et divers	33'400.0	47'000.0	83'900.0	128'900.0	143'000.00
Mobilier de démarrage	0.0	3'000.0	9'000.0	3'000.0	0.0
Imputations internes	170'300.0	197'300.0	485'400.0	583'600.0	605'300.0
Total des charges	839'100.0	988'600.0	1'739'300.0	2'292'100.0	2'426'900.0

Nature des revenus :	Base	Revenus par année			
	2018	2019	2020	2021	2022
Subvention de la FAJE	158'500.0	184'900.0	287'700.0	387'800.0	411'400.0
Part. des parents	153'600.0	191'200.0	336'400.0	494'200.0	534'000.0
Imput. Internes empl. R.	8'500.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total des revenus	320'600.0	376'100.0	624'100.0	882'000.0	945'400.0

	Base	Charges nettes par année			
	2018	2019	2020	2021	2022
Total charges nettes	518'500.0	612'500.0	1'115'200.0	1'410'100.0	1'481'500.0

Afin de déterminer avec exactitude le coût réel engendré par les lieux d'accueil, les prestations des différents services communaux sont prises en considération, notamment par l'intermédiaire des imputations internes : personnel, biens, services et marchandises, énergie et combustibles, loyers/chauffage, formation, frais d'exploitation, licences informatiques.

Au-delà de la clarté comptable qu'apportent ces imputations, elles permettent de calculer le coût maximum autorisé à facturer aux parents, conformément aux directives de la FAJE.

Le nouveau loyer (figurant dans les imputations internes) est calculé sur une base de CHF 280.-/m², y compris les charges, prix comparable à divers projets similaires.

9.4 Jardin d'enfants de Florissant

Avec le nouveau projet, une place spécifique est prévue pour le Jardin d'enfants de Florissant. Outre l'amélioration de la qualité d'accueil dans un lieu adapté au mandat, la surface à disposition sera un peu plus grande et permettra selon le besoin, une augmentation du nombre d'enfants accueillis à 15 (au lieu des 9 actuels). De plus, le nombre de périodes d'ouverture pourrait lui aussi être augmenté.

Afin de faire apparaître le coût réel du Jardin d'enfants de Florissant, un loyer ainsi que les frais de conciergerie seront calculés sous forme de subventions (imputations internes), à l'identique des autres structures gérées par la Commune.

10. Incidences financières

10.1 Investissements

Les investissements nécessaires en lien avec la rénovation du bâtiment existant et à la construction d'un nouveau bâtiment au site Château 17 s'élèvent à CHF 8'616'800.- bruts TTC, avant déduction des subventions concernant l'efficacité énergétique des bâtiments estimées à CHF 59'200.-, soit un montant net de CHF 8'557'600.- TTC.

10.2 Plan des investissements

Le montant relatif à la rénovation et à la construction du site du Château 17 figure au plan des investissements 2017-2021 (2022-2026) adopté par la Municipalité le 25 septembre 2017 comme suit : section 3430 "Château 17" CHF 9'000'000.-, compte provisoire n° 3430.8005.5030 "Château 17 – Travaux, rénovation et agrandissement Grange & Tournesol". Cet investissement sera imputé dans les nouveaux comptes suivants :

- Compte n° 3430.2041.5030 Site Château 17 - Rénovation et agrandissement des bâtiments;
- Compte n° 3430.2042.5030 Site Château 17 - Travaux d'aménagement provisoires à la Croisée;
- Compte n° 3430.3054.5060 Site Château 17 - Equipement et mobilier

10.3 Coût du capital

Le coût du capital pour le crédit net de CHF 8'557'600.- représente un coût de fonctionnement annuel moyen de CHF 325'648.15 la première année, CHF 278'148.15 pour les 9 années suivantes et de CHF 246'074.65 pour les 20 années suivantes.

Ces coûts se décomposent de la manière suivante :

Travaux d'aménagement provisoire à la Croisée (CHF 47'500.-) :

- Amortissement immédiat, pas d'intérêt.

Equipements et mobilier (CHF 278'900.-) :

- CHF 32'073.50 : amortissement CHF 27'890.- (CHF 278'900.- divisé par 10 ans) pendant 10 ans, intérêts CHF 4'183.50 (CHF 278'900.- divisé par 2 et multiplié par un taux de 3%) pendant 10 ans.

Bâtiments (CHF 8'231'200.-)

Agrandissement et rénovation (CHF 3'140'000.-) :

- CHF 3'140'000.- : amortissement immédiat par un prélèvement au fonds prévu à cet effet, compte n° 9282.1007 "Fonds de rénovation des bâtiments communaux". Pas de coût en capital. Compte tenu des recettes exceptionnelles survenues en 2013, la Municipalité avait créé un fonds de rénovation des bâtiments communaux d'un montant de CHF 4.5 millions. Lors du crédit d'études du site Château 17 "préavis 72-2015", un premier prélèvement a été effectué dans ce fonds de CHF 1'360'000.- pour financer les études. La Municipalité propose maintenant de prélever le solde de ce fonds pour financer en partie les coûts d'agrandissement et de rénovation du site, soit CHF 3'140'000.- (CHF 4'500'000.- moins CHF 1'360'000.-).

Agrandissement et rénovation (CHF 5'091'200.-) :

- CHF 246'074.65 : amortissement CHF 169'706.65 (CHF 5'091'200.- divisé par 30 ans) pendant 30 ans, intérêts CHF 76'368.- (CHF 5'091'200.- divisé par 2 et multiplié par un taux de 3%) pendant 30 ans.

10.4 Compte de fonctionnement

Mis à part le coût du capital, les objets présentés dans ce préavis génèrent une augmentation progressive des charges de fonctionnement annuelles ayant une incidence sur le résultat, estimées comme suit :

10.4.1 Frais de fonctionnement en lien avec les bâtiments

Nature des charges	Sections	Augmentation par rapport au budget 2018			
		En 2019	En 2020	En 2021	En 2022
Coûts en personnel	3006	0.0	100'000.0	100'000.0	100'000.0
Produits de nettoyage	3006	0.0	8'000.0	8'000.0	8'000.0
Energie	3436	0.0	5'000.0	5'000.0	5'000.0
Autres charges (entretien...)	3436	0.0	25'800.0	25'800.0	25'800.0
Entretien des espaces verts	3620	0.0	7'000.0	7'000.0	7'000.0
Total augmentation par rapport au budget 2018		0.0	145'800.0	145'800.0	145'800.0

10.4.2 Frais de fonctionnement en lien avec Le Tournesol

Nature des charges :	Section	Augmentation par rapport au budget 2018			
		En 2019	En 2020	En 2021	En 2022
Coûts en personnel	7111	105'900.0	525'600.0	941'200.0	1'043'200.0
Alimentation et divers	7111	13'600.0	50'500.0	95'500.0	109'600.0
Mobilier de démarrage	7111	3'000.0	9'000.0	3'000.0	0.0
Total augmentation par rapport au budget 2018		122'500.0	585'100.0	1'039'700.0	1'152'800.0

Nature des revenus :	Section	Augmentation par rapport au budget 2018			
		En 2019	En 2020	En 2021	En 2022
Subvention de la FAJE	7111	26'400.0	129'200.0	229'300.0	252'900.0
Participation des parents	7111	37'600.0	182'800.0	340'600.0	380'400.0
Total augmentation par rapport au budget 2018		64'000.0	312'000.0	569'900.0	633'300.0

	Section	Augmentation par rapport au budget 2018			
		En 2019	En 2020	En 2021	En 2022
Total augmentation par rapport au budget 2018	7111	58'500.0	273'100.0	469'800.0	519'500.0

L'évolution du coût en personnel est à mettre en relation avec le tableau représentant l'évolution du besoin en ressource figurant au chapitre 9 "Développement de la structure d'accueil Le Tournesol". A chaque nouvelle entrée en fonction, les salaire et charges sociales sont calculés sur 6 mois. Pour calculer le coût complet de la structure, des imputations internes sont ensuite effectuées.

10.4.3 Aides au démarrage de la FAJE et de l'OFAS

Il existe la possibilité de demander des aides au démarrage à La Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE) et à l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS). En se basant sur le fonctionnement des autres accueils préscolaires et UAPE de la Commune, il peut usuellement être

escompté plus de CHF 1'000.-/an par place (sur trois ans) d'aides par l'OFAS, et environ CHF 5'000.- par place en préscolaire et CHF 4'000.- par place (pondérée) en UAPE (versé en une fois) du côté de la FAJE.

A l'heure actuelle, aucune garantie ne peut être donnée sur les montants exacts de l'aide fournie par ces deux organismes pour l'ouverture de cette nouvelle structure d'accueil. Il s'agit d'aides fluctuantes selon les fonds disponibles et les montants sont calculés sur le taux de fréquentation effectif et non sur celui prévu initialement par le service Enfance-Cohésion sociale. Les aides au démarrage n'ont dès lors pas été incluses dans le budget du présent préavis.

10.4.4 Imputations internes

Les imputations internes telles que décrites au chapitre 9 "Développement de la structure d'accueil Le Tournesol" ne figurent pas dans les incidences financières, car elles n'ont pas d'incidences sur le résultat.

11. Conclusions de la Municipalité

Ce site de la "Grange de Florissant" recèle un potentiel impressionnant qui n'aura pas échappé au bureau d'architecte lauréat du concours organisé en 2015/16. Par le biais de ce préavis, la Municipalité propose un kaléidoscope d'activités et de fonctions dont la Ville a un grand besoin.

Un nouveau bâtiment pour commencer. Sa construction en demi-niveaux s'accorde particulièrement bien à la déclivité de la parcelle. Sa construction en bois et ses performances énergétiques font que notre Commune a une vraie valeur d'exemple vis-à-vis des autres propriétaires renanais. C'est dans ce bâtiment que la Crèche garderie "Le Tournesol" et le jardin d'enfants de Florissant vont s'épanouir tout en mettant une UAPE à disposition des élèves du quartier. Pour la Municipalité, qui entend à la fois étendre l'offre de places pour l'AJE et le faire en favorisant des conditions d'accueil de qualité, ce projet s'inscrit pleinement dans cette visée. Le site se prête admirablement à un tel développement, et le projet permet, par la création de 51 nouvelles places, de répondre à de nombreuses familles en attente de solution pour leur(s) enfant(s). En étendant l'offre aux écolier.ère.s, le projet permet également d'équilibrer (en partie) l'offre parascolaire en lien avec le quartier de Florissant, quartier caractérisé par la présence d'un collège primaire et d'une forte densité démographique.

Le bâtiment de la Grange, pour sa part, retrouve son volume et son aspect d'origine et est entièrement remis à neuf. Son isolation thermique et phonique permettront non seulement au Groupe d'Animation de Florissant, mais également à d'autres personnes ou associations, d'organiser des concerts ou d'autres manifestations dans des conditions bien meilleures qu'aujourd'hui.

Les jardins familiaux n'ont pas été oubliés et seront remis à disposition de la population, en même temps que tous les espaces verts et de jeu de cette magnifique parcelle.

Les constructions et le développement de la Grange, de la Crèche-Garderie, du jardin d'enfants et de l'UAPE sont une des mises en œuvre majeure du programme de législature 2016 – 2021 de la Municipalité dans les axes suivants: "Développer la qualité de vie", "Favoriser le rayonnement de la Ville" et "Garantir un avenir durable".

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis N° 26-2018 de la Municipalité du 14 mai 2018,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ALLOUE à la Municipalité un crédit brut de **CHF 8'616'800.- TTC**, avant déduction des subventions estimées à CHF 59'200.-, soit un crédit net de **CHF 8'557'600.- TTC**. Ce crédit comprend la rénovation du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment au site Château 17, les travaux d'aménagement provisoire à la Croisée pour accueillir temporairement la garderie Le Tournesol et les équipements et mobilier.

La dépense liée à la rénovation du bâtiment existant et à la construction d'un nouveau bâtiment au site Château 17 pour un montant de CHF 3'140'000.- TTC sera financée par la trésorerie ordinaire. Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif n° 3430.2041.5030 "Site Château 17 – Rénovation et agrandissement des bâtiments". Cette dépense sera amortie en une seule fois et le financement assuré par un prélèvement au Fonds de rénovation des bâtiments communaux, compte n° 9282.1007.

La dépense liée à la rénovation du bâtiment existant et à la construction d'un nouveau bâtiment au site Château 17 pour un montant de CHF 5'091'200.- TTC sera financée par voie d'emprunt conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal. Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif n° 3430.2041.5030 "Site Château 17 – Rénovation et agrandissement des bâtiments". Cette dépense sera amortie en 30 ans selon l'article 17b du Règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour au 1^{er} juillet 2006), sur la comptabilité des communes.

La dépense liée aux travaux d'aménagement provisoire à la Croisée pour un montant de CHF 47'500.- TTC sera financée par la trésorerie ordinaire. Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif n° 3430.2042.5030 "Site Château 17 – Travaux d'aménagement provisoire à la Croisée". Cette dépense sera amortie en une seule fois.

La dépense liée aux équipements et au mobilier pour un montant de CHF 278'900.- TTC sera financée par voie d'emprunt conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal. Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif n° 3430.3054.5060 "Site Château 17 – Equipement et mobilier". Cette dépense sera amortie en 10 ans selon l'article 17b du Règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour au 1^{er} juillet 2006), sur la comptabilité des communes.

ACCEPTÉ l'augmentation progressive de 17 à 44 places, soit 27 places préscolaires supplémentaires à la garderie Le Tournesol et la création d'une UAPE (unité d'accueil pour écoliers) de 24 places sur le site Château 17.

PREND ACTE que soient portés aux budgets 2019 et suivants, les charges et revenus inhérents au présent préavis tels que mentionnés aux chiffres 10.3 et 10.4 des incidences financières.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 mai 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic:  Jean-François CLÉMENT

Le Secrétaire municipal:  Michel VEYRE



Annexes :
- mise à l'enquête
- descriptif des locaux
- devis général

Membres de la Municipalité concernés :
- M. Jean-François Clément, syndic
- M. Didier Divorne
- Mme Karine Clerc

MISE A L'ENQUETE

Construction d'une crèche, rénovation d'un rural et réaménagement des jardins familiaux

maître de l'ouvrage: ville de Renens, avenue château 17, parcelle 123, 1020 Renens

plan de géomètre 1:500

plan aménagements extérieurs 1:500 & 1:100

plan de situation 1:500

- plan réseaux

plans généraux 1:100

- rez-de-chaussée & sous-sol

- étage

- toiture

- coupes a-a, b-b & c-c

- façades crèche

- façades rural

COMMUNE DE RENENS

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

Coordonnées moyennes : 2'535'250 / 1'154'140 (MN95)

Altitude approx. : 450m

Plan n° 4

Echelle 1 :500

Etabli sur la base des données cadastrales
Cotes et implantation fournies par l'architecte

renaud > burnand

Géomètres officiels – Ingénieurs du génie rural EPF/SIA
Ch. du Devin 51 – 1012 Lausanne – Tél. 021 321 38 80
Email : info@renaud-burnand.ch – Fax. 021 321 38 89
Site : www.renaud-burnand.ch

Le géomètre officiel :



Lausanne, le 23 octobre 2017
modifié, le 7 février 2018

Propriétés de la Commune de Renens (parc. 123 et 488)

selon RF

selon état
des lieux

état projeté
Regroupement
des parcelles
123 et 488

Parcelle 123

Habitation avec affectation mixte n° ECA 304

466 m²

(*) 307 m²

(**) 172 m²

Bâtiment projeté

--

--

532 m²

Place-jardin

3'822 m²

3'981 m²

3'584 m²

Surface cadastrale totale :

4'288 m²

4'288 m²

Parcelle 488

Garage n° ECA 1148

28 m²

28 m²

28 m²

Place-jardin

2'212 m²

1'021 m²

1'021 m²

Forêt

893 m²

893 m²

893 m²

Forêt (selon détermination du 25.01.2018)

-- m²

1'191 m²

1'191 m²

Surface cadastrale totale :

3'133 m²

3'133 m²

7'421 m²

(*) partie de bâtiment actuellement démolie (incendiée), toujours cadastrée (-159 m²)

(**) démolition projetée (-135 m²)

Servitudes concernées :

Parc. 123 Parc. 488

N° 246'287 : Ch. Ch. Canalisation(s) Passage souterrain du ruisseau de Broye

N° 246'288 : Ch. Ch. Canalisation(s) d'égouts

Voisins :

Voir le plan de situation ci-contre

Zone(s) :	Zone de villas	La propriétaire :
Secteur de protection des eaux :	üB	
Degré de sensibilité au bruit :	II	
Note au recensement architectural :	ECA n° 304 : note 3 ECA n° 1148 : aucune	
Visa de la municipalité :		

T. 6381

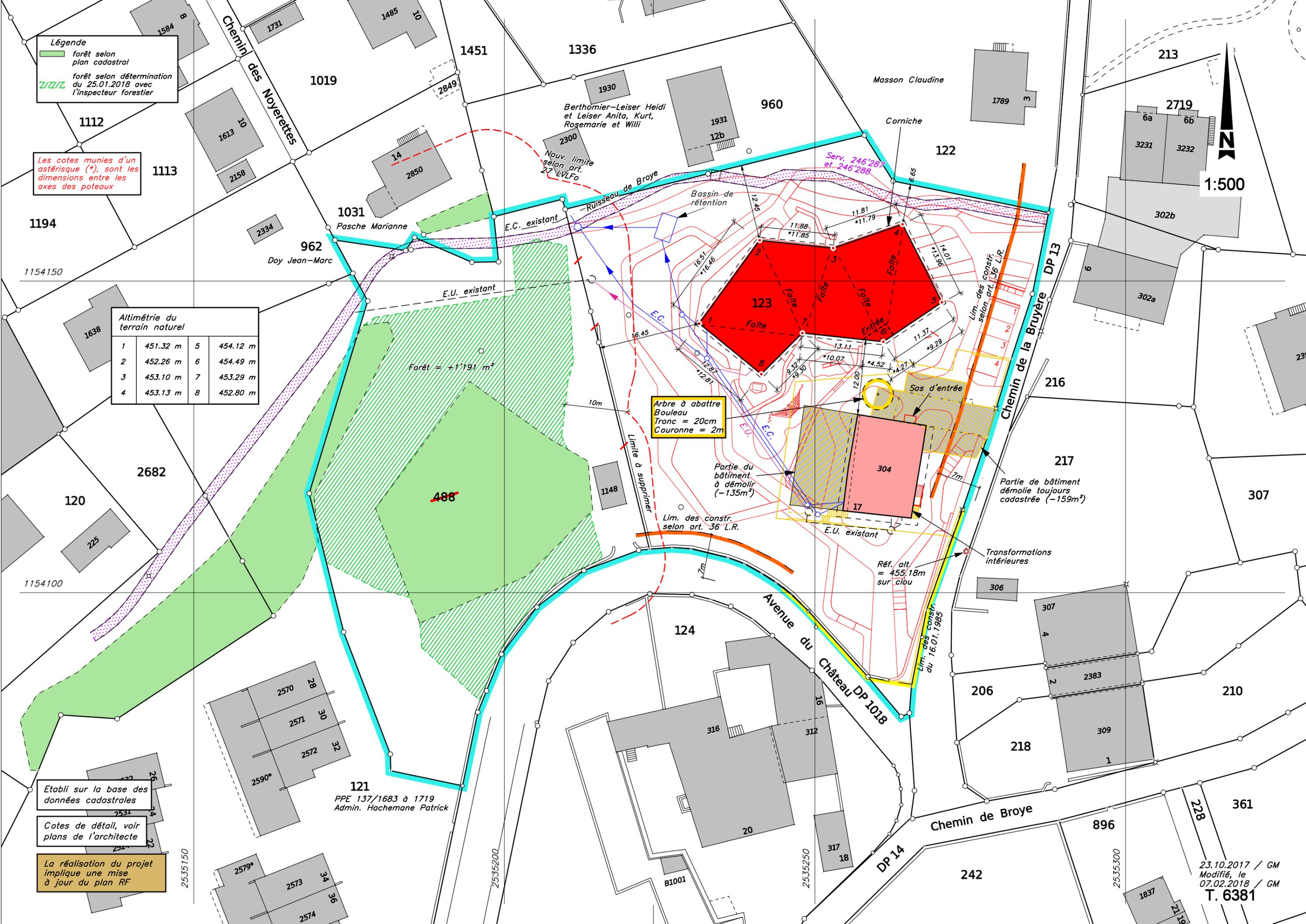
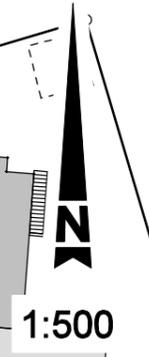
Légende
 forêt selon plan cadastral
 forêt selon détermination du 25.01.2018 avec l'inspecteur forestier

Les cotes munies d'un astérisque (*), sont les dimensions entre les axes des poteaux

Altimétrie du terrain naturel

1	451.32 m	5	454.12 m
2	452.26 m	6	454.49 m
3	453.10 m	7	453.29 m
4	453.13 m	8	452.80 m

Etabli sur la base des données cadastrales
 Cotes de détail, voir plans de l'architecte
 La réalisation du projet implique une mise à jour du plan RF



121
 PPE 137/1683 à 1719
 Admin. Hachemane Patrick

23.10.2017 / GM
 Modifié, le 07.02.2018 / GM
 T. 6381

VILLE DE RENENS 

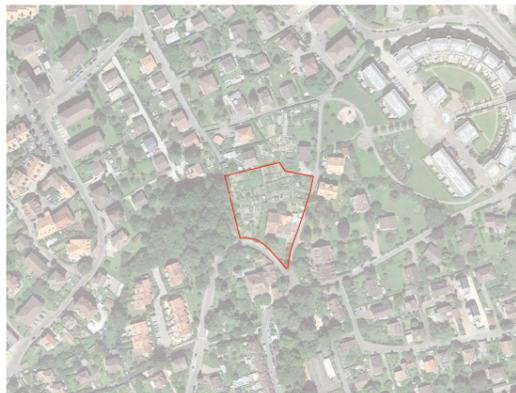
MISE A L'ENQUÊTE DES ESPACES EXTERIEURS

Construction d'une crèche-garderie, rénovation d'un rural et réaménagement de jardins familiaux
Avenue du Château 17
1020 Renens

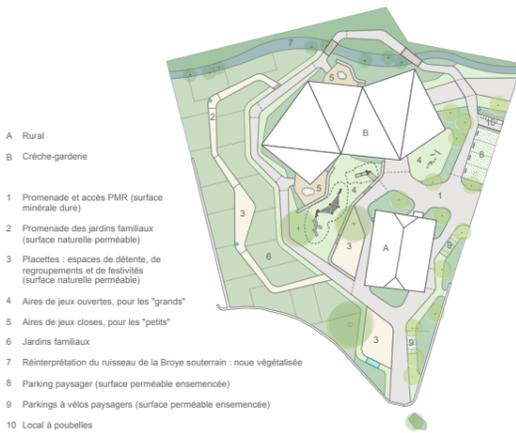
Plans et coupes des aménagements extérieurs
Format : A1
Date : 30 octobre 2017

MÂÎTRE DE L'OUVRAGE	ARCHITECTES	ARCHITECTES PAYSAGISTES
Ville de Renens Administration Communale Rue de Lausanne 33 Case postale 342 1020 Renens 1	AtelierPulver sa Route principale 70 1786 Sugiez 026 673 103 63 info@atelierpulver.ch www.atelierpulver.ch	L'Atelier du Paysage Jean-Yves Le Baron Stal Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne 021 617 17 38 contact@atelierdupaysage.ch www.atelierdupaysage.ch
Date et signature :	Date et signature :	Date et signature :

PLAN DE SITUATION



PLAN DES USAGES



PLAN D'ENSEMBLE

Echelle 1 : 500



PLAN DES ABATTAGES, PLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS

Echelle 1 : 500



COUPE DD'

Echelle 1 : 100



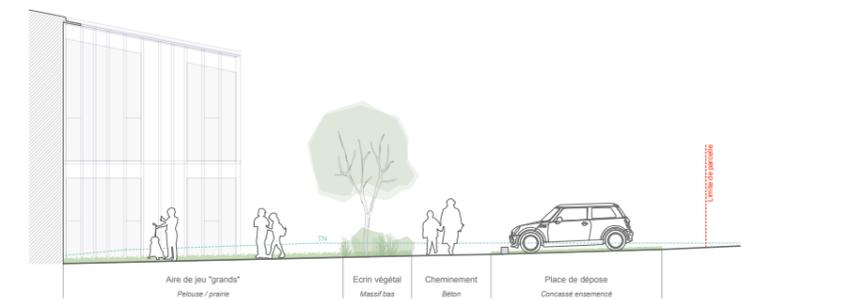
COUPE AA'

Echelle 1 : 100



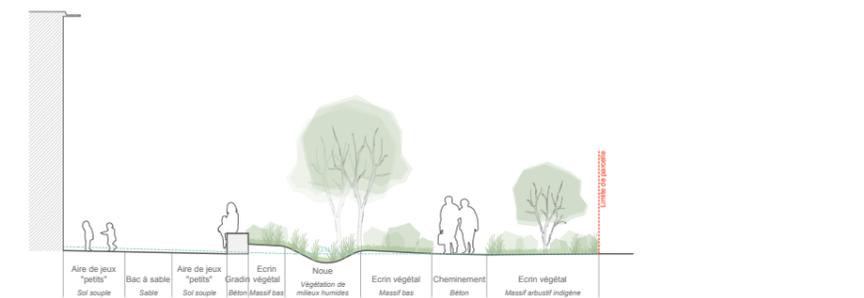
COUPE BB'

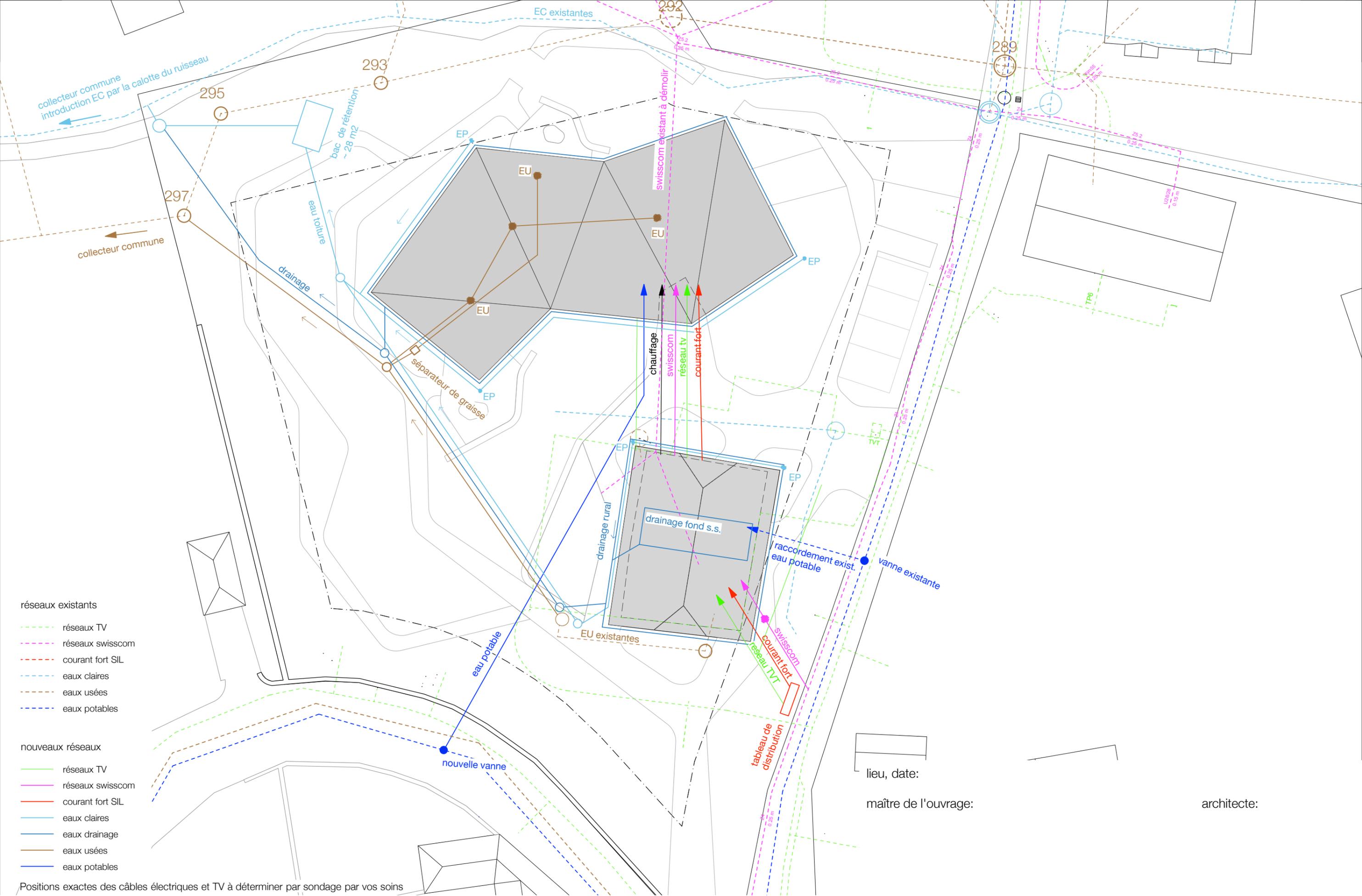
Echelle 1 : 100



COUPE CC'

Echelle 1 : 100





- réseaux existants
- - - réseaux TV
 - - - réseaux swisscom
 - - - courant fort SIL
 - - - eaux claires
 - - - eaux usées
 - - - eaux potables

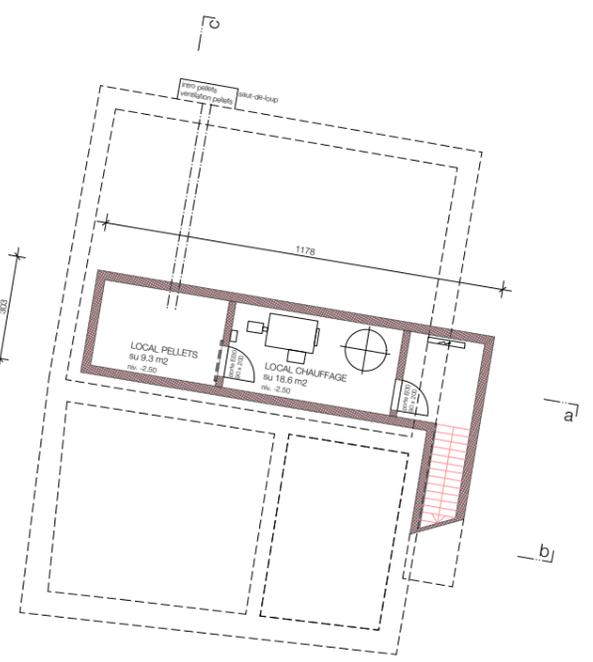
- nouveaux réseaux
- réseaux TV
 - réseaux swisscom
 - courant fort SIL
 - eaux claires
 - eaux drainage
 - eaux usées
 - eaux potables

Positions exactes des câbles électriques et TV à déterminer par sondage par vos soins

lieu, date: _____
 maître de l'ouvrage: _____
 architecte: _____



Plan du rez-de-chaussée



Plan du sous-sol

- nouvelle construction
- démolition
- existant
- nouveau bâtiment de la crèche

lieu, date: _____
 maître de l'ouvrage: _____ architectes: _____

Construction d'une crèche, rénovation d'un rural et réaménagement des jardins familiaux
 Avenue Créteau 17, 1020 Renens
 Maître de l'ouvrage: Ville de Renens

421-16 100E

échelle: 1:100
 date de dessin: 30.10.2017 | ic
 date de modification: |
 date d'impression: |
 format: A1

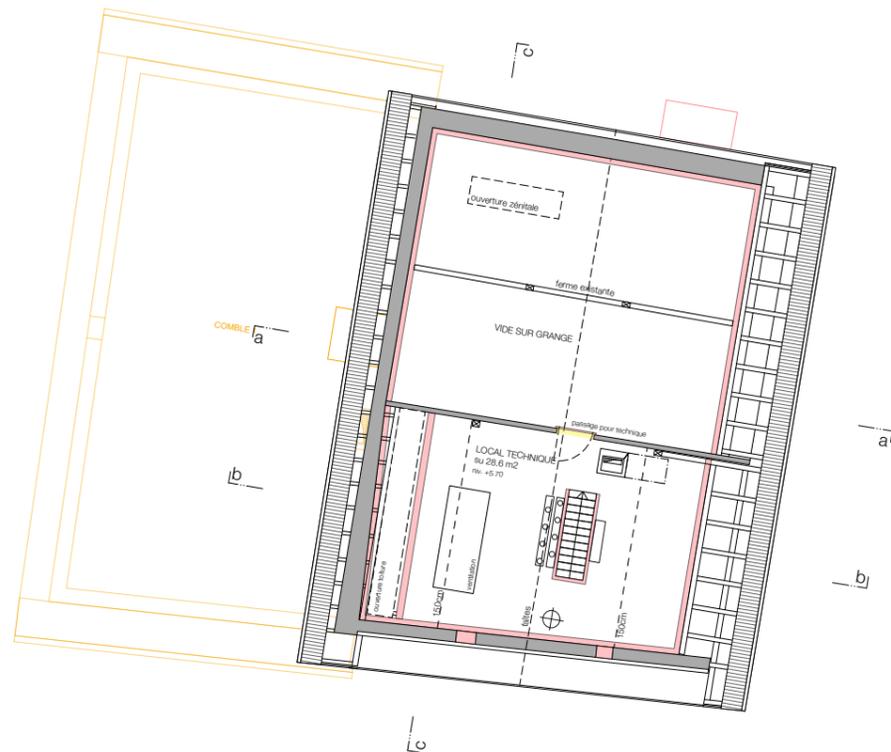
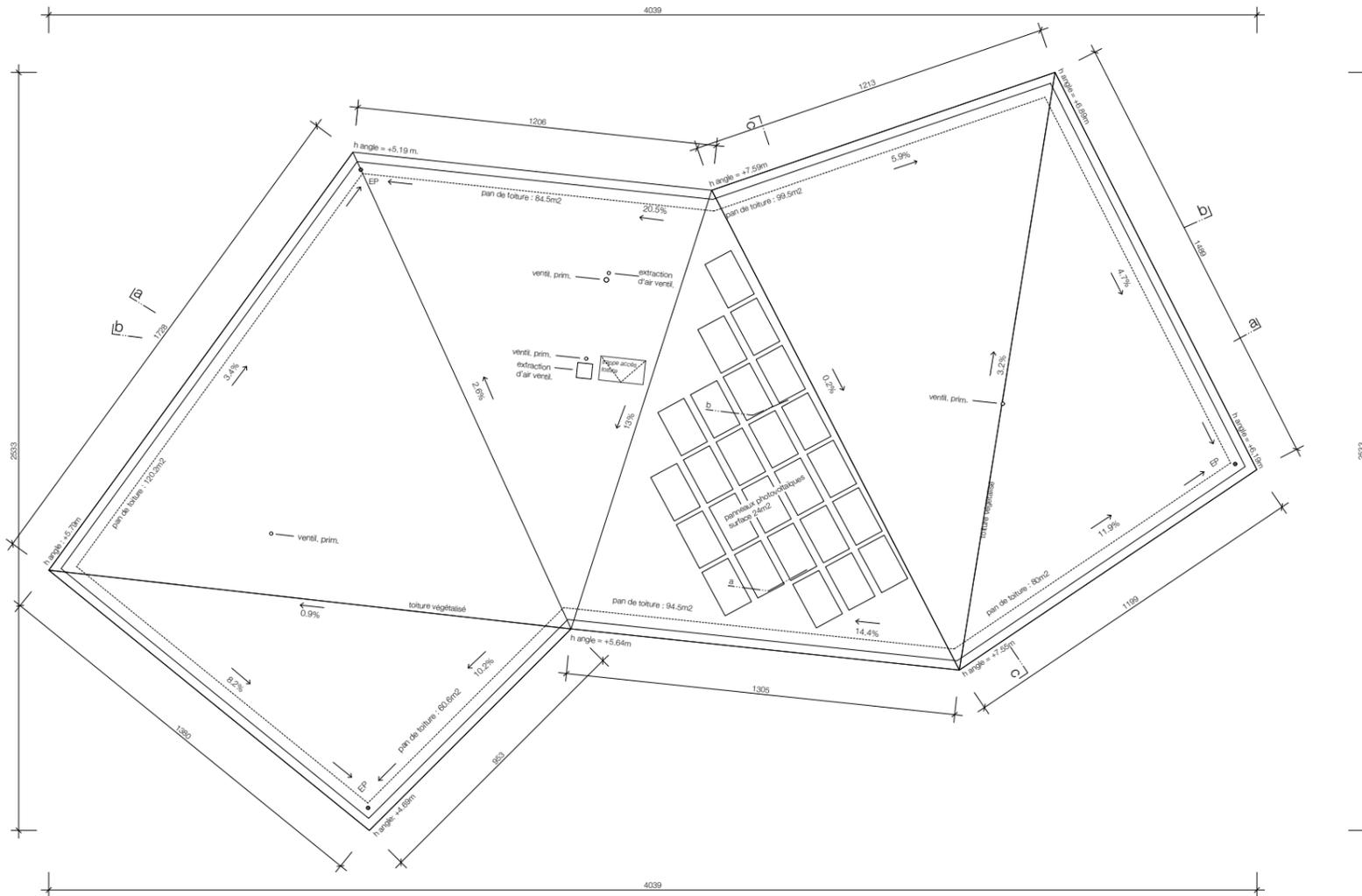
ENQUETE ORDINAIRE

plan du rez-de-chaussée & sous-sol

± 0.00 = 454.20 alt. sur mer

0 100 250 500

atelierpulver architectes sa
 route principale 70 | cp 9 ch-1786 nant | sugiez
 tel +41 26 673 03 63 fax +41 26 673 03 64
 info@atelierpulver.ch www.atelierpulver.ch



- nouvelle construction
- démolition
- existant
- nouveau bâtiment de la crèche

lieu, date: _____
 maître de l'ouvrage: _____ architecte: _____

Construction d'une crèche, rénovation d'un rural et réaménagement des jardins familiaux
 Avenue Crésneau 17, 1020 Renens
 Maître de l'ouvrage: Ville de Renens

421-16 | 102E

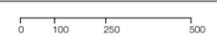
ENQUETE ORDINAIRE

échelle 1:100
 date de dessin 30.10.2017 | ic
 date de modification |
 date d'impression |
 format A1

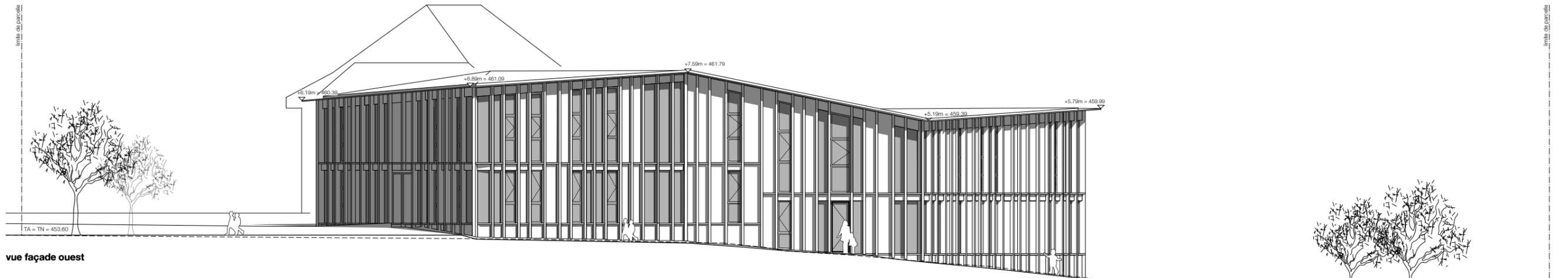
plan de toiture



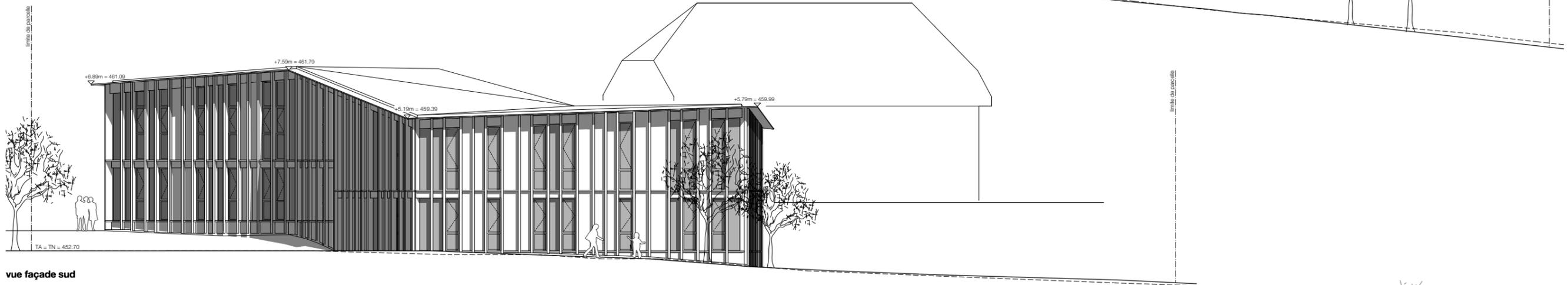
± 0.00 = 454.20 alt. sur mer



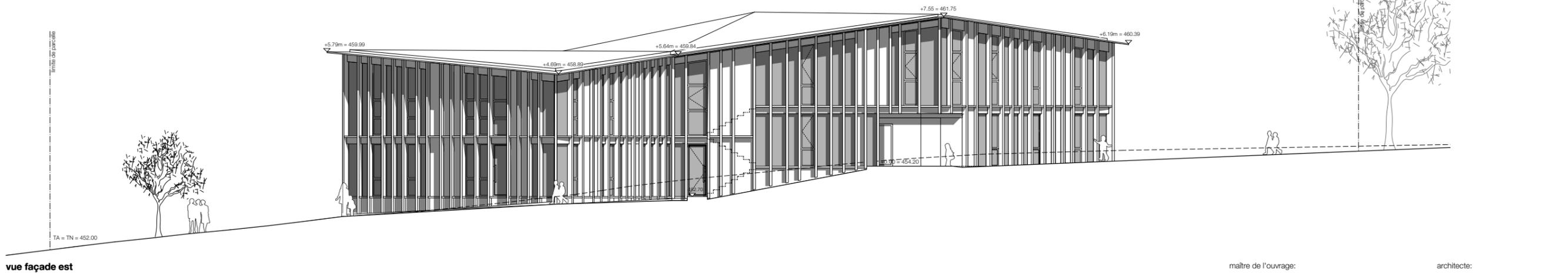
atelierpulver architectes sa
 route principale 70 | cp 9 ch-1786 nant | sugiez
 tel +41 26 673 03 63 fax +41 26 673 03 64
 info@atelierpulver.ch www.atelierpulver.ch



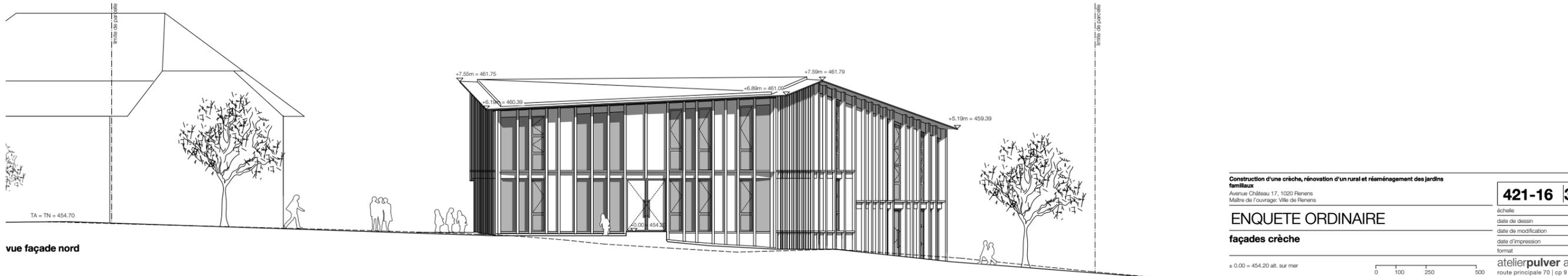
vue façade ouest



vue façade sud



vue façade est



vue façade nord

maître de l'ouvrage:

architecte:

Construction d'une crèche, rénovation d'un rural et réaménagement des jardins familiaux
 Avenue Grésseau 17, 1020 Renens
 Maître de l'ouvrage: Ville de Renens

421-16 300E

ENQUETE ORDINAIRE

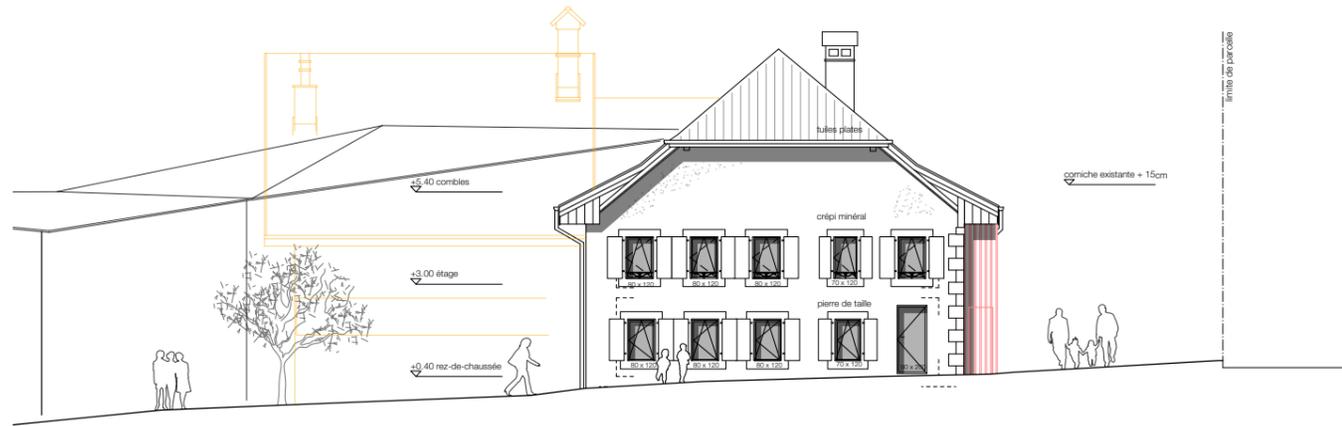
façades crèche

échelle 1:100
 date de dessin 30.10.2017 | ic
 date de modification |
 date d'impression |
 format A1

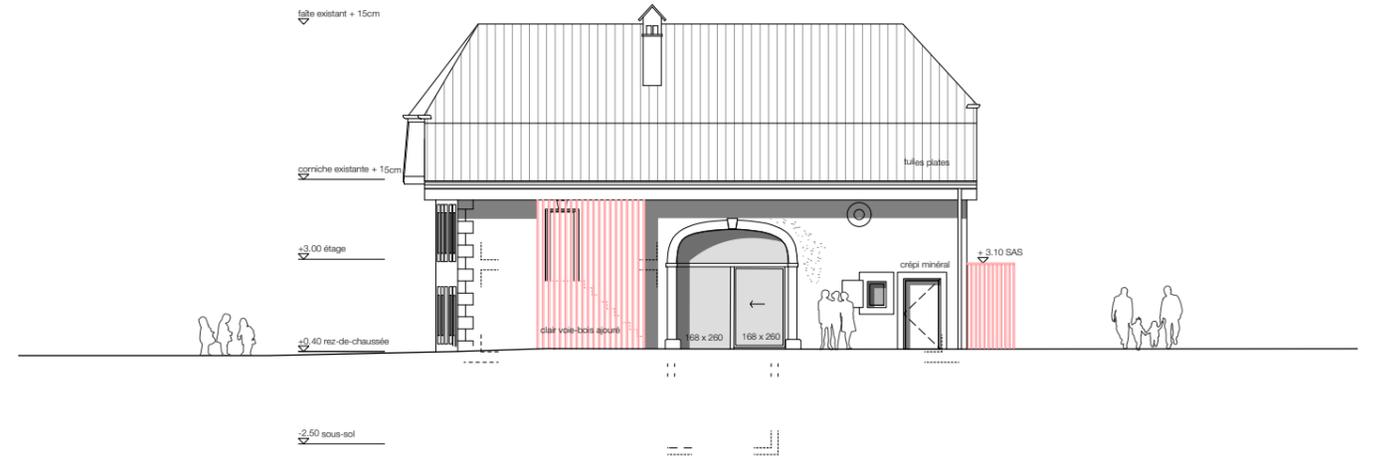
± 0.00 = 454.20 alt. sur mer

0 100 250 500

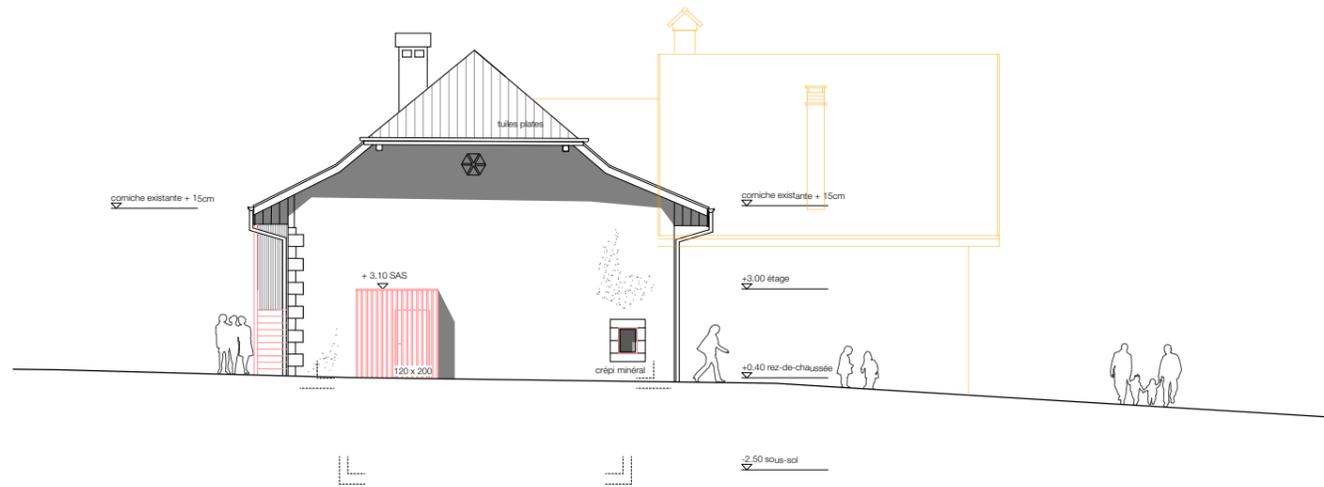
atelierpulver architectes sa
 route principale 70 | cp 9 ch-1786 nant | sugiez
 tel +41 26 673 03 63 fax +41 26 673 03 64
 info@atelierpulver.ch www.atelierpulver.ch



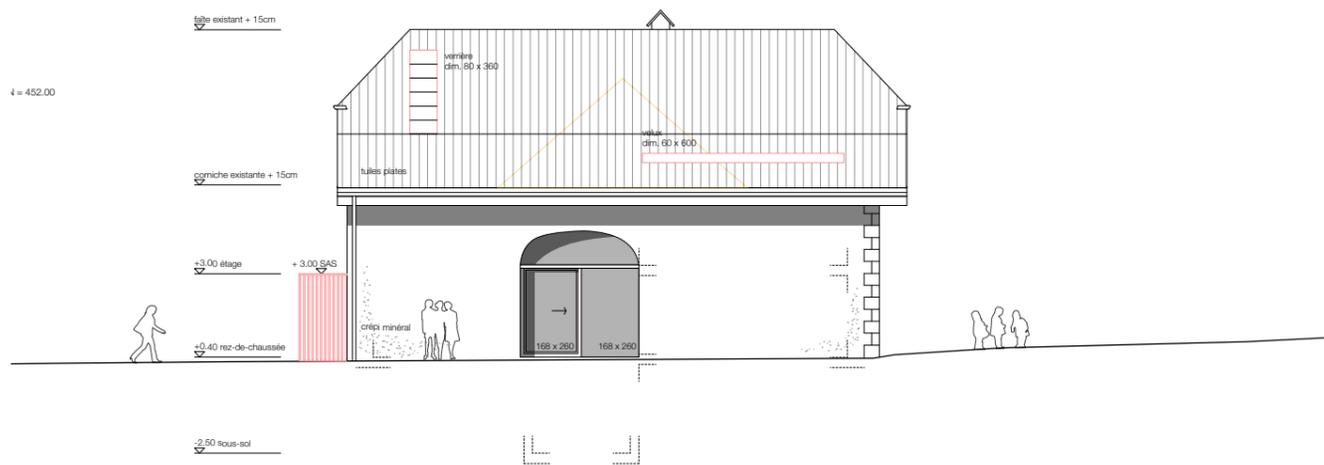
vue façade ouest



vue façade sud



vue façade est



vue façade nord

- nouvelle construction
- démolition
- existant
- nouveau bâtiment de la crèche

lieu, date:

maître de l'ouvrage:

architecte:

Construction d'une crèche, rénovation d'un rural et réaménagement des jardins familiaux
 Avenue Château 17, 1020 Renens
 Maître de l'ouvrage: Ville de Renens

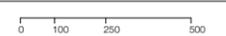
421-16 301E

ENQUETE ORDINAIRE

façades rural

échelle 1:100
 date de dessin 30.10.2017 | ic
 date de modification |
 date d'impression 26.10.17
 format A1

± 0.00 = 454.20 alt. sur mer



atelierpulver architectes sa
 route principale 70 | cp 9 ch-1786 nant | sugiez
 tel +41 26 673 03 63 fax +41 26 673 03 64
 info@atelierpulver.ch www.atelierpulver.ch

PREAVIS : Château 17 - Demande d'un crédit pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, la construction d'un nouveau bâtiment pour la garderie et UAPE "Le Tournesol" et le Jardin d'enfants de Florissant

	DESCRIPTION DES LOCAUX	m2	REMARQUES
NOUVEAU BÂTIMENT	100 Nurserie (0 à 24 mois)	74	10 places
	101 Salle de vie	16.9	
	101 Salle de vie	23.2	
	102 Salle de sieste	7.7	
	102 Salle de sieste	7.6	
	103 Espace à langer	5.7	
	103 Espace à langer	5.9	
	104 Kitchenette	7	
	110 Trotteurs (18 à 36 mois)	69	14 places
	111 Salle de vie	28.3	
	111 Salle de vie	24.5	
	113 Sanitaires pour enfants	16.2	
	120 Moyens (2.5 à 4.5 ans)	96.4	20 places
	121 Salle de vie	33.4	
	121 Salle de vie	37.5	
	122 Rangement matériel	3	
	123 Sanitaires pour enfants	15.5	
	124 Rangement	7	
	150 Locaux communs	390	
	150 SAS d'entrée	8.5	
	151 Hall d'entrée / Vestiaire jardin d'enfants	32.4	
	152 Vestiaires Nurserie / Trotteurs	34.4	
	154 Vestiaires Moyens / Personnel	36.2	
	155 Local poussette	16.8	
	156 WC hommes	3.5	
	157 WC femmes	3.5	
	158 Bureau pour la direction	13.3	
	158 Secrétariat	10.1	
	158 Bureau entretiens	6.1	
160 Salle de colloque	12.3		
161 Espace personnel	17		
163 Cuisine / Economat cuisine	18		
165 Réfectoire pour moyens / trotteurs / UAPE	51.9		
167 Local d'exploitation	10.1		
168 Buanderie	10.2		
169 Local technique	35.4		
170 Circulations	65.7		
Gaines techniques verticales	4.6		
210 UAPE	165.9	24 places	
211 Hall d'entrée / vestiaire enfants	34.4		
212 Salle d'étude et de jeux	50.9		

	212 Salle d'étude et de jeux	40.3	
	213 Salle de détente	16.5	
	213 Salle de détente	14.7	
	214 WC filles / garçons	9.1	
	230 Jardin d'enfants de Florissant	49.6	15 places
	231 Espace de vie	44.1	
	233 WC	5.5	
	304 Local voirie	39.1	
	305 Local outil	29.3	
	306 Bureau / kitchenette	5.3	
	307 WC / douche	4.5	
GRANGE DE FLORISSANT	220 Grange de Florissant (GAF)	255.3	
	221 Grande salle polyvalente existante	75.2	
	222 Petite salle	26	
	223 Cuisine	9.6	
	224 WC	3	
	224 WC Handicapé	3.1	
	226 Rangement GAF	12.7	
	227 Vestiaire GAF	7.3	
	228 SAS entrée (rez)	4.1	
	228 Circulation (rez)	13.6	
	240 Local chauffage (sous-sol)	17.9	
	240 Local pellets (sous-sol)	9.4	
	241 Circulation (sous-sol)	4.4	
	250 Palier entrée + escalier (1er étage)	3.9	
	251 Circulation (1er étage)	15.3	
	260 Local technique (attique)	43.9	
	261 Circulation (attique)	2.8	
	Gaines techniques verticales	3.1	
EXTERIEURS	300 Espaces extérieurs		
	301 Place de jeux	300	
	302 Jardins familiaux	660	
	106 Espace clos trotteurs	20	
	Place de parc		4 places
	Places vélos		20 places
	SURFACES TOTALES	m2	
NOUVEAU BÂTIMENT	Surface de plancher	1057	
	Surface nette	884	
	Surface de construction	173	
GRANGE DE FLORISSANT	Surface de plancher	355.4	
	Surface nette	255.3	
	Surface de construction	100.1	
TOTAL	Surface de plancher	1412.4	
	Surface nette	1139.3	
	Surface de construction	273.1	

Projet : 421-16
Château 17, Renens
Nouvelle crèche et rénovation de la grange
Structure : Nouvelle crèche, Transformation du rural, Aménagements extérieurs, Polutions, Réserves, Concours

Maître d'ouvrage: Commune de Renens, Rue du Lac 14, 1020 Renens VD

Architecte: atelierpulver architectes sa, rte principale 70, 1786 Nant / Sugiez

Direction des travaux: atelierpulver architectes sa, rte principale 70, 1786 Nant / Sugiez

Devis général révisé (±10%)

Le devis général révisé est basé sur 80% de retour d'offre pour le cfc 2.

Mandataires :

Ingénieur bois : Charpente-Concept SA
Ingénieur civil : bureau d'ingénieurs civils Daniel Willi SA
Ingénieur CV : Pierre Chuard Ingénieurs Conseil SA
Ingénieur E : CSD ingénieurs SA
Ingénieur façade : BCS SA
Architecte paysagiste : L'atelier du Paysage Jean-Yves Le Baron sàrl
Physique du bâtiment : Planair SA

Non compris dans le devis :

- les renchérissements éventuels
- les frais de financement

Indice de référence OFS région lémanique date 01.10.2016, bâtiment, i=98.4 (base oct. 2015=100)
Précision: +/- 10 %

Légendes :

CRECHE : nouveau bâtiment de la crèche
RURAL : rénovation du rural
AMEX : aménagement extérieur
POLU : terrain pollué
RESE : réserve
CONC : frais du concours

Contrat :	PU = À prix unitaires	FO = Forfaitaire	AV = Avenant
	RG = Régie	GL = Global	D = Paiement direct
	R = Réserve	CP = Coût plafond	ME = Mètres
	f = Tout adjudiqué	* = Provisoire	PRG = Paiements en régie
Facture :	A = Avance	AC = Acompte	FP = Facture partielle
	HA = Hausses	FF = Facture finale	FA = Facture
	RG = Régie	TA = Taxes	CH = Charges
	GA = Garantie	PG = Paiement garantie	HON = Honoraires
	NC = Note de crédit	= Charges à déduire	
Paiement :	HC = Hors compte	CD = Chèque WIR	DP (f) = Dernier paiement
	CC 1 =	WIR	

Avenue du Château 17 à Renens:

Devis général, phase 3.41 Appel d'offre

+/-10%

Indice de référence OFS Région lémanique date 01.10.2016, bâtiment, i=98.4 (base oct. 2015 =100)

04.04.18

	CHF	HT	TVA	TTC	
RURAL		2 092 315	161 108	2 253 423	23,00%
CRECHE		5 167 957	397 933	5 565 889	56,50%
AMENAGEMENTS EXTERIEURS		846 207	65 158	911 365	9,30%
TERRAIN POLLUE		70 749	5 448	76 197	0,80%
FRAIS DE CONCOURS		213 543	16 443	229 986	2,30%
RESERVES		738 363	59 069	795 217	8,10%
TOTAL		9 129 134	705 158	9 832 077	100%

- Les renchérissements éventuels

- Les frais de financement

CRECHE

CFC 2 TTC

REFECTOIRE	313 m3	409 047
VOIRIE	172,5 m3	225 433
JARDIN D'ENFANT	337 m3	440 411
UAPE	882,5 m3	1 153 302
CRECHE/GARDERIE	2306 m3	3 013 614
	<u>4011 m3</u>	<u>5 241 807</u>

RURAL

2 072 968

m2 total	355	CHF/m2	5 839
m3 total	1430	CHF/m3	1 450

CRECHE

5 241 807

m2 total	1057	CHF/m2	4 959
m3 total	4011	CHF/m3	1307

Devis général révisé (±10%)

Récapitulation par groupes principaux **TVA incl.**

CFC	Désignation	Prévision
	OU/contrat/Entr.	
1	Travaux préparatoires Nouvelle crèche Transformation du rural	127 359.40 15 784.00 111 575.40
2	Bâtiment Nouvelle crèche Transformation du rural Aménagements extérieurs Polutions	7 390 972.95 5 241 807.20 2 072 968.45 76 197.30
3	Equipements d'exploitation Nouvelle crèche Transformation du rural	105 540.00 84 710.00 20 830.00
4	Aménagements extérieurs Aménagements extérieurs Polutions	911 365.00 911 365.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente Nouvelle crèche Transformation du rural Réserves Concours	1 182 664.30 99 212.00 58 249.00 795 217.30 229 986.00
6	Subventions Transformation du rural M01 : isolation de l'enveloppe M03 : chauffage à bois automatique < 70 kW M13 subvention CECB honoraires expert CECB	-59 200.00 -59 200.00 -65 000.00 5 800.00
9	Ameublement et décoration Nouvelle crèche Transformation du rural	173 376.00 124 376.00 49 000.00
	Total du projet Nouvelle crèche Transformation du rural Aménagements extérieurs Polutions Réserves Concours	9 832 077.65 5 565 889.20 2 253 422.85 911 365.00 76 197.30 795 217.30 229 986.00

Devis général révisé ($\pm 10\%$)

Récapitulation par groupes **TVA incl.**
 Ne pas contenir de paiements sans date de paiement

CFC	Désignation	Prévision
	OU/contrat/Entr.	
1	Travaux préparatoires	15 784.00
10	Relevés, études géotechniques	15 784.00
13	Installations de chantier en commun	
15	Adaptation du réseau de conduites existant	
19	Honoraires	
2	Bâtiment	5 241 807.20
20	Excavation	
21	Gros oeuvre 1	2 150 265.05
22	Gros oeuvre 2	237 967.70
23	Installations électriques	259 310.95
24	Chauffage, ventilation, conditionn.d'air,réfrigér.(inst.)	242 572.25
25	Installations sanitaires	277 449.95
26	Installations de transport	35 539.00
27	Aménagements intérieurs 1	627 399.60
28	Aménagements intérieurs 2	307 524.00
29	Honoraires	1 103 778.70
3	Equipements d'exploitation	84 710.00
30	Equipement	65 540.00
38	Maintenance	19 170.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente	99 212.00
51	Autorisations, taxes	24 190.00
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	53 746.00
53	Assurances	5 076.00
56	Autres frais secondaires	16 200.00
9	Ameublement et décoration	124 376.00
90	Meubles	118 376.00
92	Textiles	6 000.00
	Total du projet	5 565 889.20

Devis général révisé ($\pm 10\%$)

Récapitulation par groupes **TVA incl.**
 Ne pas contenir de paiements sans date de paiement

CFC	Désignation	Prévision
	OU/contrat/Entr.	
1	Travaux préparatoires	111 575.40
10	Relevés, études géotechniques	7 128.00
11	Déblaiement, préparation du terrain	96 947.40
15	Adaptation du réseau de conduites existant	
19	Honoraires	7 500.00
2	Bâtiment	2 072 968.45
20	Excavation	
21	Gros oeuvre 1	821 816.55
22	Gros oeuvre 2	126 570.50
23	Installations électriques	118 777.70
24	Chauffage, ventilation, conditionn.d'air,réfrigér.(inst.)	183 948.25
25	Installations sanitaires	106 075.70
26	Installations de transport	31 522.00
27	Aménagements intérieurs 1	115 570.20
28	Aménagements intérieurs 2	91 816.55
29	Honoraires	476 871.00
3	Equipements d'exploitation	20 830.00
30	Equipement	7 600.00
38	Maintenance	13 230.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente	58 249.00
51	Autorisations, taxes	27 907.00
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	20 352.00
53	Assurances	2 430.00
56	Autres frais secondaires	7 560.00
6	Subventions	-59 200.00
	M01 : isolation de l'enveloppe	
	M03 : chauffage à bois automatique < 70 kW	
	M13 subvention CECB	-65 000.00
	honoraires expert CECB	5 800.00
9	Ameublement et décoration	49 000.00
90	Meubles	49 000.00
92	Textiles	
	Total du projet	2 253 422.85

Devis général révisé ($\pm 10\%$)

Récapitulation par groupes **TVA incl.**
Ne pas contenir de paiements sans date de paiement

CFC	Désignation	Prévision
	OU/contrat/Entr.	

2	Bâtiment	
29	Honoraires	
4	Aménagements extérieurs	911 365.00
42	Jardins	791 242.00
49	Honoraires	120 123.00
	Total du projet	911 365.00