

Présidence :

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

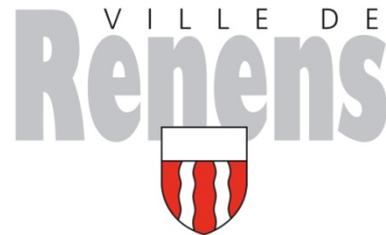
Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 72-2015

AU CONSEIL COMMUNAL

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

Date proposée pour la séance de la Commission :

Mardi 30 juin 2015, à 20 h.30

Au Centre technique communal

15 juin 2015

P R E A V I S No 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

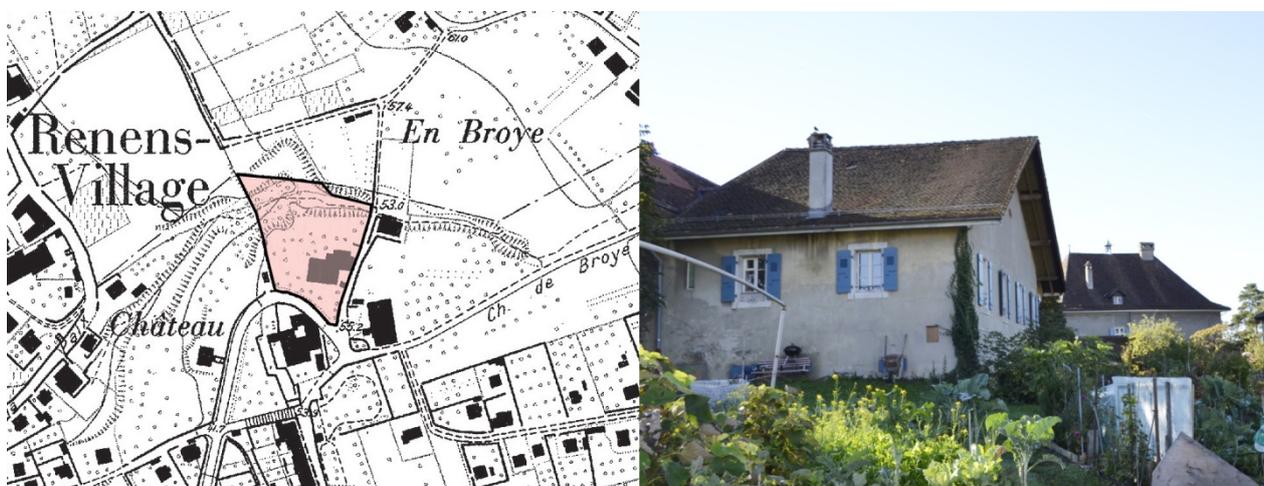
Renens, le 15 juin 2015

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Préambule

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal la demande d'un crédit d'études pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, l'agrandissement de la crèche "Le Tournesol", la création d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE) et l'aménagement paysager de la parcelle. Le crédit demandé inclut les frais du concours d'architecture, conformément au marché public, ainsi que l'attribution des mandats d'études du projet lauréat en vue d'une demande de crédit d'ouvrage à venir.



Plan de situation de 1930 avec le ruisseau de Broye à ciel ouvert

Table des matières

1. Contexte	3
1.1 Périmètre et historique de la propriété "Château 17"	3
1.2 Analyse du bâtiment actuel.....	3
2. Besoins en structures d'accueil de la petite enfance	4
2.1 Contexte légal	4
2.2 Situation actuelle de l'accueil de la petite enfance à Florissant	4
2.3 Objectif.....	4
3. Le projet	5
3.1 Programme du projet.....	5
4. Estimation financière du projet d'ouvrage	6
5. Concours d'architecture	6
5.1 Objectifs du concours.....	6
5.2 Programme	7
5.3 Genre de concours et type de procédure	7
5.4 Coûts du concours	7
5.5 Information.....	8
6. Estimation des délais et des honoraires	8
6.1 Planification	8
6.2 Estimation des honoraires pour la phase d'étude	8
6.3 Récapitulation des coûts.....	9
7. Incidences financières	9
7.1 Dépenses déjà engagées.....	9
7.2 Honoraires pour le concours et le crédit d'étude	10
7.3 Plan des investissements.....	10
7.4 Coût du capital	10
7.5 Compte de fonctionnement	10
8. Conclusion	11

1. Contexte

1.1 Périmètre et historique de la propriété "Château 17"

La propriété classée en note 3 au recensement des monuments et sites, située à l'avenue du Château 17 dans le secteur historique de Renens, est définie au sud par l'avenue du Château, à l'ouest par le chemin de la Bruyère, à l'est par le bois de Pachoudaz, et au nord par le ruisseau de Broye, qui a été canalisé en 1937 et dont la renaturation est prévue dans un futur proche.

La surface totale de la parcelle est de 4'288 m², dont un jardin de 3'822 m².

En juin 1962, la Ville de Renens a acquis cette propriété pour un montant de CHF 350'000.-. Cette acquisition avait été faite en raison d'emprises importantes que nécessitaient des futures artères liées au plan directeur d'extension de l'époque d'une part et dans le but de constituer un patrimoine communal d'autre part.

Dès 1971, l'appartement a été loué à la Paroisse protestante de Renens pour y loger son pasteur et ceci jusqu'en 2002. En 2003, l'ancien appartement du pasteur a été transformé en garderie.

En 1980, un lieu de réunion a été aménagé au rez-de-chaussée pour être mis à la disposition des habitants du quartier. Actuellement, il est occupé en journée par le jardin d'enfants de Florissant ainsi que par différentes associations.

La Grange, espace polyvalent à usage socio-culturel (concerts simples, anniversaires, expositions, etc.) pouvant accueillir 70 personnes, a également été aménagée pour les habitants. Elle est gérée par le Groupe d'Animation de Florissant (GAF), qui organise régulièrement des manifestations. Cette salle peut être également louée par les habitants du quartier et de Renens.

Les extérieurs sont occupés par une place de jeux réservée exclusivement à la garderie et par 22 jardins familiaux.

1.2 Analyse du bâtiment actuel

Malgré quelques transformations et aménagements ponctuels effectués ces dernières années, le bâtiment est dans un état de vétusté avancé. Les locaux mis à disposition du Tournesol, situés au 1^{er} étage, ne correspondent plus aux recommandations actuelles de l'accueil de jour de la petite enfance. L'Office de l'accueil de jour de l'enfance (OAJE) n'autorise l'exploitation de ces locaux dans leur état actuel que d'une manière provisoire, étant informé du projet de rénovation et d'agrandissement en cours.

En effet, la Municipalité avait annoncé, depuis plusieurs années, son intention d'agrandir la garderie et de rénover le bâtiment existant dans le cadre de sa politique de développement du secteur de la petite enfance.

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

Concernant l'espace de la Grange, les conditions sont très basiques, cette partie n'étant pas isolée. Lors de manifestations, le GAF doit faire recours à du chauffage d'appoint pour garantir un minimum de confort pour les artistes et le public.

2. Besoins en structures d'accueil de la petite enfance

2.1 Contexte légal

Aujourd'hui, le développement de places d'accueil de jour de la petite enfance est crucial pour répondre aux besoins des parents afin de leur permettre de concilier vie privée et vie professionnelle.

Il incombe aux communes d'apporter des solutions au défi de l'accueil préscolaire et parascolaire. Cette responsabilité est ancrée dans la Constitution vaudoise aux articles 63 et 63a.

Avec l'entrée en vigueur en 2013 de la nouvelle Loi scolaire (LEO), les deux premières années du premier cycle primaire 1P et 2P (anciennement école enfantine) sont devenues obligatoires, entrant ainsi dans le périmètre du dispositif d'accueil de jour parascolaire. Ce dispositif est défini dans la Loi sur l'accueil de jour de l'enfance (LAJE) et répond aux directives de l'Office de l'accueil de jour des enfants (OAJE). L'article 2 de la LAJE le définit comme suit :

"Accueil régulier dans la journée, dans une institution, de plusieurs enfants ayant atteint l'âge de la scolarité obligatoire pour deux au moins des trois types d'accueils suivants : accueil du matin avant l'école, accueil de midi, accueil de l'après-midi après l'école. Cet accueil peut être étendu à des périodes de vacances scolaires".

2.2 Situation actuelle de l'accueil de la petite enfance à Florissant

Actuellement, le bâtiment de l'avenue du Château 17 abrite la crèche-garderie "Le Tournesol" qui propose 17 places enfants, soit 10 places "Bébés" entre 4 et 18 mois et 7 places "Trotteurs" entre 18 et 30 mois.

En outre, le bâtiment abrite aussi le jardin d'enfants de Florissant, qui peut accueillir jusqu'à 10 enfants de 2,5 à 4,5 ans. Cette structure d'accueil privée n'offre pas les repas. Elle est gérée par une association de parents, qui est subventionnée par la Commune de Renens.

Ces garderies font pleinement partie du concept d'accueil de la petite enfance à Renens. Elles complètent l'offre dans les quartiers Nord-Est de la commune.

2.3 Objectif

L'objectif est de créer une structure permettant l'accueil des enfants des quartiers avoisinants, de la naissance à la 2^{ème} année scolaire dans un même établissement, proche des lieux d'habitations. L'avantage pour les parents demeure dans la garantie d'une continuité des prises en charge, la limitation des déplacements et la simplification de l'accueil des fratries. Le projet prévoit ainsi la possibilité de regrouper les 6 premières années de vie des enfants sur ce site.

Cette continuité peut être garantie en augmentant le nombre de places d'accueil afin d'obtenir deux groupes de chaque catégorie, soit un groupe de "Trotteurs" supplémentaire, deux groupes de "Moyens" entre 2,5 et 4 ans, âge obligatoire pour le début de la scolarité, ainsi que deux groupes UAPE entre 4 et 6 ans (1^{ère} et 2^{ème} année scolaire – Harmos).

3. Le projet

Pour la garderie "Le Tournesol", le projet prévoit la création de 51 nouvelles places auxquelles s'ajoutent les 17 places existantes pour un total de 68 places (44 places préscolaires et 24 places en UAPE). Cette capacité permet de rationaliser la gestion des ressources, tout en conservant une qualité d'accueil personnalisée.

En parallèle, le projet prévoit un agrandissement des locaux actuels du jardin d'enfants de Florissant qui permettra d'augmenter la capacité d'accueil de 10 à 15 enfants.

Actuellement, le jardin d'enfants dispose d'un local qu'il partage avec le GAF. Hormis l'exiguïté de ce local, l'exploitation des lieux reste très difficile par le fait que l'éducatrice du jardin d'enfants doit les vider après chaque accueil. Cette situation ne peut pas perdurer et ce constat rejoint celui effectué par l'OAJE, qui a refusé un soutien spécial supplémentaire à l'encadrement des enfants fréquentant cette structure privée en raison des locaux inadaptés.

Le comité de l'association étant toujours motivé à poursuivre la gestion du jardin d'enfants, il n'est pas prévu d'en faire une structure communale.

Les espaces associatifs, la Grange gérée par le GAF ainsi que les aménagements extérieurs sont également intégrés au projet.

3.1 Programme du projet

Désignation	Surface	Surface totale
100 Crèche/Garderie (44 places)		500 m²
110 Nurserie (0 à 24 mois) 10 places	92 m ²	
120 Trotteurs (18 à 36 mois) 14 places	70 m ²	
130 Moyens (2.5 à 4.5 ans) 20 places	102 m ²	
140 Locaux communs	236 m ²	
200 Ferme existante		379 m²
210 UAPE (24 places)	172 m ²	
220 GAF et la Grange de Florissant	141 m ²	
230 Association de Florissant - 15 places	66 m ²	
300 Extérieurs		1'500 m²
310 Place de jeux	300 m ²	
320 Jardins	1'100 m ²	
330 Place de parc	4 pl.	
340 Local voirie	50 m ²	

Ce programme respecte les "Directives pour l'accueil de jour des enfants" qui précisent les conditions et les aménagements techniques nécessaires à l'accueil collectif de jour. Ces directives ont été établies par le Département de la formation, de la jeunesse et de la culture du canton de Vaud et ont été mises à jour le 1^{er} février 2008.

4. Estimation financière du projet d'ouvrage

Le projet est divisé en deux objets :

- Le bâtiment existant (la Grange) est en mauvais état et nécessite une rénovation lourde; le bâtiment n'est pas isolé et ses installations techniques sont en fin de vie. La cave du bâtiment, qui comprend une salle voûtée en briques, a dû être étayée. Ce bâtiment a fait l'objet de nombreuses réparations ponctuelles depuis ces dernières années dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet global. Le cube SIA 416 est de 2'950 m³. Le coût de la rénovation est estimé, CFC 1-9, à CHF 930.-/m³, soit CHF 2'750'000.- TTC arrondis (plus ou moins 20%).
- Le nouveau bâtiment comprendra une surface utile de 500 m² et une surface de plancher d'environ 600 m². Le coût de construction est estimé à CHF 3'800.-/m², soit à CHF 2'300'000.- TTC arrondis, plus ou moins 20% (selon exemples similaires).

Les coûts de constructions sont estimés à CHF 5'050'000.- TTC (CFC 1-9) auxquels s'ajoutent les coûts des aménagements extérieurs.

5. Concours d'architecture

Tous les marchés liés à la construction d'un objet immobilier communal sont soumis à la législation vaudoise sur les marchés publics et à son règlement d'application. Les marchés de services tels que les mandats d'architectes et ingénieurs y sont soumis. La mise sur pied d'un concours architectural, afin de trouver le meilleur parti pour ce site exceptionnel, permet de répondre de manière conforme à cette contrainte légale.

5.1 Objectifs du concours

Il s'agit de développer une structure d'accueil qui permette de répondre de manière efficace et économique aux besoins définis par le cahier des charges, en valorisant la ferme existante avec sa cave voûtée et en précisant les espaces collectifs. Dans ce but, il sera demandé aux concurrents de soigner en particulier les aspects suivants de leur projet :

- la prise en compte des valeurs et des contraintes du lieu,
- la mise en valeur réciproque de l'ancien et du nouveau bâtiment,
- la valorisation des espaces extérieurs avec la création d'un espace public de qualité, de cheminements publics et le réaménagement des jardins familiaux.

Ce programme permet de préserver la possibilité dans le futur de remettre le ruisseau de Broye à ciel ouvert.

Le fonctionnement de la garderie "Le Tournesol" et du Jardin d'enfants de Florissant devra être maintenu dans le bâtiment existant durant la construction du nouveau bâtiment.

5.2 Programme

Le programme s'articule sur quatre points :

- agrandissement de la crèche-garderie "Le Tournesol" de 17 à 44 places,
- création d'une UAPE de 24 places et maintien du jardin d'enfants de Florissant de 10 places avec possibilité d'extension à 15 places, d'un local de quartier et d'une salle de concert dans la ferme existante, ainsi que d'un local pour la voirie,
- assainissement, rénovation et transformation du bâtiment existant, y compris la salle polyvalente à usage socio-culturel
- réaménagement des espaces extérieurs par un projet d'ensemble comprenant des jeux, des jardins familiaux, des cheminements, et tenant compte de la future remise à ciel ouvert du ruisseau de Broye.

5.3 Genre de concours et type de procédure

La Municipalité propose un concours de projets d'architecture à un degré, en procédure ouverte, en conformité avec les articles n^{os} 3.1.b et 6 du Règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition octobre 2009.

La solution d'un concours ouvert à un degré offre le meilleur rapport de qualité, de prix et de rapidité. Ce type de concours est ouvert à tous les architectes répondant aux critères de la SIA. Il ne comprendra qu'un seul tour, à l'issue duquel le jury désignera le lauréat.

Le jury est composé de municipaux, d'architectes indépendants, de professionnels communaux ainsi que d'un représentant du GAF.

5.4 Coûts du concours

Un bureau spécialisé de la place a été mandaté comme soutien à l'organisation du concours d'architecture. Il a pour tâche de faire valider le programme du concours par la SIA ainsi que d'assurer la bonne marche de celui-ci depuis son lancement jusqu'à l'exposition et au rapport du jury.

Le jury disposera d'une somme globale de CHF 100'000.- pour l'attribution d'environ huit prix et mentions dans les limites fixées par l'article n^o 17.1 du règlement SIA 142.

Le coût TTC du concours est le suivant :

Organisation du concours :	CHF	55'000.-
Reprographie et documentation :	CHF	5'000.-
Maquettes :	CHF	5'000.-
Vernissage et exposition des résultats :	CHF	4'000.-
Montant des prix, mentions du concours :	CHF	100'000.-
Honoraires membres professionnels jury :	CHF	12'000.-
Honoraires experts du concours :	CHF	7'000.-
Divers et imprévus :	CHF	<u>7'000.-</u>

Total TTC pour l'organisation du concours : **CHF 195'000.-**

5.5 Information

Une présentation publique du projet aux habitants du quartier sera organisée. Les résultats du concours seront présentés et expliqués aux riverains ainsi qu'au GAF, l'association active sur le site.

6. Estimation des délais et des honoraires

6.1 Planification

Le calendrier suivant est prévu :

Concours et études (présent préavis)

- vote du Conseil communal :	10 septembre 2015
- procédure de concours :	octobre à décembre 2015
- jugement du concours et exposition :	janvier 2016
- attribution du mandat d'études :	février 2016

Réalisation (préavis à venir)

- dépôt du 2 ^{ème} préavis sur crédit d'ouvrage :	février 2017
- vote du Conseil communal :	mars 2017
- début des travaux de la nouvelle garderie :	mai 2017
- fin des travaux de la nouvelle garderie :	septembre 2018
- début des travaux de rénovation de la ferme :	octobre 2018
- fin des travaux de rénovation de la ferme :	mars 2020

6.2 Estimation des honoraires pour la phase d'étude

Tableau récapitulatif des honoraires et des frais d'études comprenant les phases de l'avant-projet, du projet définitif et des appels d'offre, permettant de mener le projet jusqu'aux soumissions rentrées et au permis de construire.

CFC	Titre /mandataires	Phases et prestations	Montant estimati du crédit d'étude	TOTAL
291	Architecte	avant-projet	98'000.-	550'000.-
		projet de l'ouvrage	228'700.-	
		autorisation	27'200.-	
		appel d'offre	196'100.-	
292	Ingénieur civil	avant-projet	31'500.-	210'000.-
		projet d'ouvrage	126'000.-	
		appel d'offres	52'500.-	
293	Ingénieurs CVSE	avant-projet	37'700.-	200'000.-
		projet ouvrage	75'500.-	
		appel d'offre	86'800.-	
296	Géomètre		5'000.-	5'000.-
296.5	Paysagiste		30'000.-	30'000.-
511	Autorisation, taxes		15'000.-	15'000.-
522	Echantillons, maquette:		5'000.-	5'000.-
524	Reproduction, tirages		10'000.-	10'000.-
551	Honoraire spécialiste		30'000.-	30'000.-
	Divers et imprévus		45'000.-	45'000.-
	TOTAL TTC			1'100'000.-

Les honoraires des architectes, ingénieurs et spécialistes correspondent aux prestations pour la préparation de l'exécution et la direction des travaux. Ils sont calculés sur la base des normes professionnelles usuelles (SIA).

6.3 Récapitulation des coûts

Le coût des études se décompose comme suit :

Crédit pour le concours d'architecture	CHF	195'000.-
Frais d'études	CHF	1'100'000.-
Divers et imprévus 5%	CHF	65'000.-
Total TTC	CHF	1'360'000.-

7. Incidences financières

7.1 Dépenses déjà engagées

A ce jour, des dépenses pour l'organisation du concours ont été engagées pour un montant total de CHF 14'256.- TTC et se trouve intégré dans le montant de CHF 55'000.- prévu dans le présent préavis pour l'organisation du concours (voir chiffre 5.4).

Ce montant a été financé dans le cadre du préavis n° 1, point 4 "Le Conseil communal accorde à la Municipalité une autorisation générale pour ouvrir des comptes d'attente pour la comptabilisation de certains frais d'études qui ne pouvaient être prévus au budget de fonctionnement, ceci jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- au maximum par cas". Il a été

enregistré dans le compte d'attente d'investissement n° 3430.5030.234 (compte de bilan n° 9140.234) "Château 17 – étude, rénovation et agrandissement – Grange et le Tournesol".

7.2 Honoraires pour le concours et le crédit d'étude

Comme décrit au chapitre 6.3, le montant total des honoraires pour le concours et le crédit d'étude pour la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17 et l'agrandissement de la crèche s'élève à CHF 1'360'000.- TTC.

7.3 Plan des investissements

Le montant relatif à la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, l'agrandissement de la crèche "Le Tournesol" et l'aménagement paysager de la parcelle figure au plan des investissements (2014-2018), adopté par la Municipalité le 17 octobre 2014, comme suit : Section 3430 Bâtiments du patrimoine administratif - Bâtiment à usage socio-culturel - compte n° 3430.5030.234 - Château 17 - étude, rénovation et agrandissement Grange et Tournesol : CHF 7'000'000.-.

7.4 Coût du 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. Considérant que ce projet entre dans le cadre voulu lors de la création de ce fonds, la Municipalité propose au Conseil communal de prélever le montant de CHF 1'360'000.- TTC.

Ainsi, l'amortissement sera fait en une seule fois par un prélèvement dans le fonds prévu à cet effet, compte n° 9282.31 "Fonds de rénovation des bâtiments communaux". Par conséquent, aucun coût du capital n'est engendré par cette dépense.

7.5 Compte de fonctionnement

Les frais liés au concours d'architecture ainsi que les honoraires nécessaires pour chiffrer le coût total de la rénovation du bâtiment de l'avenue du Château 17, l'agrandissement de la crèche "Le Tournesol" et de l'aménagement paysager de la parcelle n'entraîneront pas, à ce stade, d'augmentation de charges liées au personnel et aux bâtiments.

8. Conclusion

La Grange est un bâtiment classé, historique et emblématique de Renens qui joue un rôle important dans le quartier de Florissant. Sa rénovation permettra de le pérenniser, d'y adjoindre un élément contemporain et de répondre aux besoins d'extension de l'accueil collectif de jour.

L'évolution des besoins en places d'accueil de jour de l'enfance nécessite la rénovation et l'agrandissement de la crèche-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 parascolaires. Cette offre, complétée par le maintien du Jardin d'enfants de Florissant, résoudra non seulement en partie les besoins de garde des enfants, mais par sa localisation, simplifiera la vie des parents et favorisera les rencontres entre habitants. Dans cette optique, la Grange gérée par le GAF, ainsi qu'un local à disposition des habitants seront conservés et intégrés dans le projet de rénovation. Les extérieurs ont toute leur importance, par l'aménagement des places de jeux et des jardins familiaux. Ils font partie intégrante de l'animation du lieu.

Le Tournesol et le Jardin d'enfants de Florissant répondent non seulement aux besoins de garde exprimés par les parents, mais participent également à renforcer la cohésion sociale des quartiers avoisinants. Ce sont des lieux de vie où les jeunes familles se croisent, font connaissance, et où des liens peuvent se tisser et perdurer parfois bien au-delà de l'âge de la petite enfance.

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° 72-2015 de la Municipalité du 15 juin 2015,

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 de CHF 1'360'000.- TTC pour financer le concours et les études permettant de chiffrer les coûts pour la rénovation du bâtiment sis à l'avenue du Château 17 comprenant l'agrandissement de la crèche "Le Tournesol", la création d'une UAPE et l'aménagement paysager de la parcelle.

ACCEPTE que le financement du crédit de CHF 1'360'000.- TTC soit assuré par un prélèvement sur le fonds intitulé "Fonds de rénovation des bâtiments communaux", compte n° 9282.31.

Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire.

Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif pour le montant de CHF 1'360'000.- TTC, section 3430 Bâtiments à usage socio-culturel, sous le compte n° 3430.5030.234 - Château 17 - étude, rénovation et agrandissement - Grange et le Tournesol et sera amortie en une fois, dès la fin des études. Son financement sera assuré par le Fonds de rénovation des bâtiments communaux, compte n° 9282.31.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 12 juin 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.) Nicolas SERVAGEON

Membres de la Municipalité concernés : Mme Tinetta Maystre
M. Jean-Marc Dupuis
Municipal de la Sécurité sociale
M. Jean-François Clément