



C O M M U N E D E P R A N G I N S

CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Rapport de la commission chargée du Préavis N° 37/19

**Demande d'un crédit de CHF 185'000 TTC pour
l'organisation d'un concours d'architecture en vue
de la construction d'une crèche à Prangins**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux,

La commission s'est réunie les 11, 19, 25 mars, 15 avril et 7 mai 2019 dans les locaux communaux. La présence des Municipaux Madame Alice Durngat Levi et Monsieur Igor Diakoff aux 4 premières séances a permis de trouver des réponses aux diverses questions de la commission et d'approfondir les réflexions sur les options permettant d'optimiser la surface à bâtir disponible. Nous tenons à les remercier pour leur ouverture d'esprit sur ce sujet, élément qui a été notablement reconnu par la commission. Nous les remercions pour les discussions ouvertes et constructives, leurs explications ainsi que leur disponibilité.

Lors de la séance du 25 mars, un représentant du BAMO était présent. Le 15 avril un représentant du bureau d'étude ENVAR ainsi que Monsieur Blaise Cartier, conseiller communal et membre de la commission consultative "architecture et bâtiments" se sont joint à nos réunions, ce dernier ayant joué un rôle de consultant pour la commission.

Préambule

A l'heure actuelle, la commune de Prangins n'est plus à même de répondre à la demande pour l'accueil d'enfants âgés de 0 à 4 ans, qui s'élève à 75 enfants, dont 66 sont actuellement pris en charge par le Réseau d'Accueil des Toblerones (RAT). Certes la Farandoline permet l'accueil d'un certain nombre d'enfants, mais seulement jusqu'à midi, ceci pouvant notablement limiter une occupation professionnelle. A noter que la Municipalité est en contact avec cette dernière afin de coordonner au mieux les activités liées à la création de la crèche, qui selon la loi, n'offre pas les mêmes prestations (limité à des demi-journées avec des coupures à midi, pas de repas de midi).

La construction d'une telle structure permettrait notamment de répondre en priorité aux besoins des Pranginois et les places restantes éventuellement disponibles seraient ouvertes aux parents de communes avoisinantes.

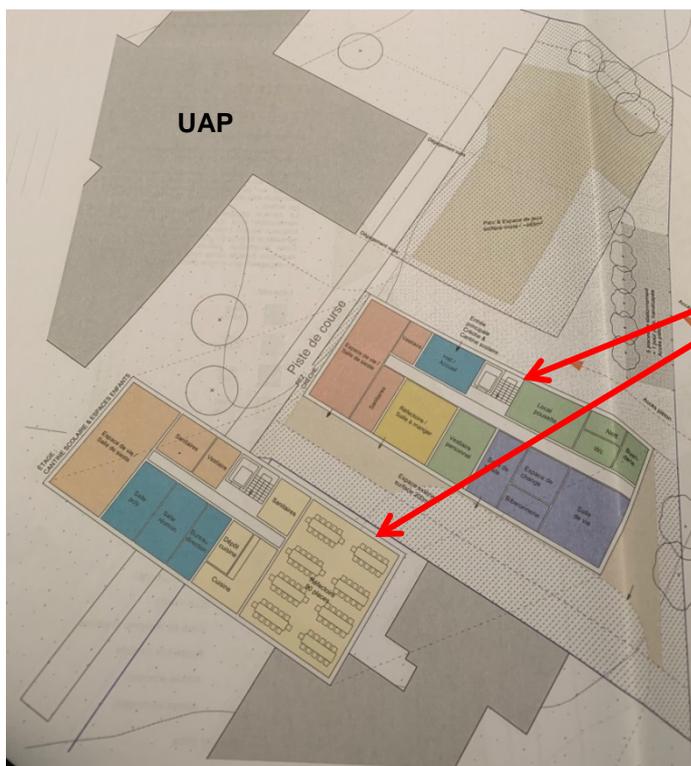
Implantation

La commission regrette vivement que lors de la construction de l'UAPE, le plan de quartier qui avait été élaboré en 1985 n'ait pas été respecté. Il prévoyait l'implantation d'une UAPE, d'une crèche, d'un EMS et d'appartements à loyers modérés.

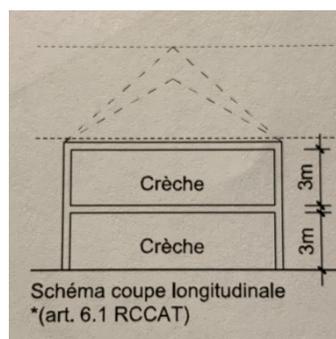
Maintenant, la manière dont a été implantée l'UAPE, soit quasiment au milieu de la parcelle principale, empêche tout simplement la possibilité de créer ces établissements proches les uns des autres.

2 options d'implantation de la crèche ont été définies par l'urbaniste de Prangins, Dominique-Ella Christin et le cabinet Envar telles qu'illustrées ci-dessous :

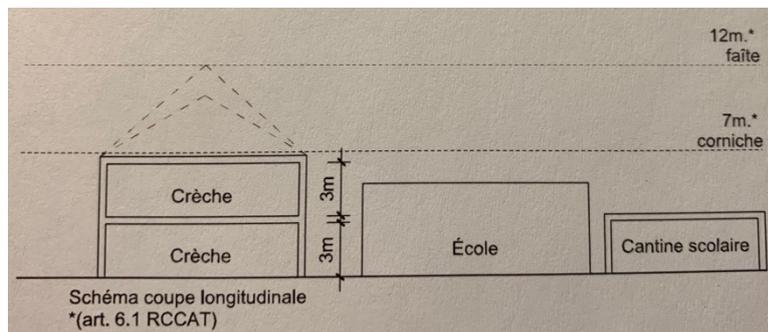
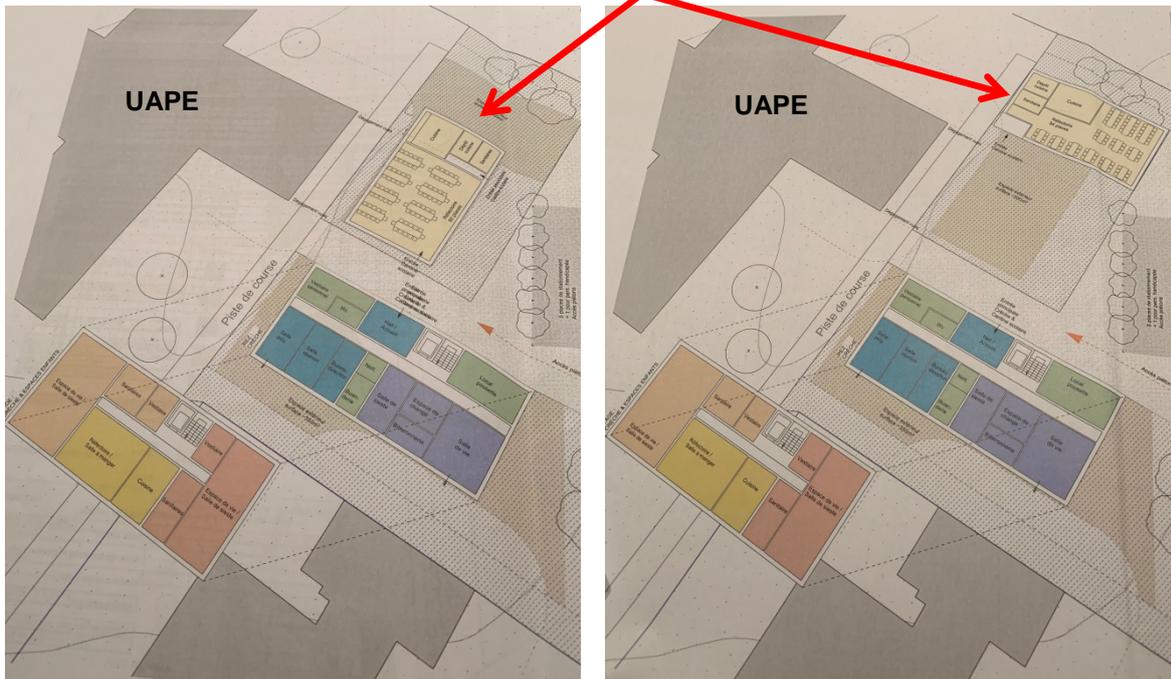
Option 1 (1 seul bâtiment)



Crèche sur 2 étages



Option 2 (idem option 1 mais avec 2 variantes de cantine séparée)



Plusieurs discussions ont eu lieu lors des séances de la commission et cette dernière a invité les Municipaux à analyser l'option suivante afin de ne pas répéter "l'erreur" faite avec l'UAPE dont l'implantation n'a pas pris en compte le plan de quartier élaboré en 1985 :

- Essayer d'optimiser l'utilisation de la surface à disposition en étudiant la faisabilité de construire également un bâtiment pour logement à loyers modérés;
- Si l'étude de faisabilité est positive, définir le plan de quartier en tenant compte des 2 bâtiments;
- Réalisation des 2 bâtiments de manière simultanée ou échelonnée dans le temps, selon le plan de quartier établi.

Les Municipaux ont été ouverts à la suggestion de la commission et ont mandaté le bureau d'études ENVAR pour se pencher sur cette faisabilité.

Le résultat de l'étude a démontré que la construction d'une crèche et de 3 variantes de bâtiments pouvant accueillir de 6 à 14 appartements était possible.

Après plusieurs discussions avec le représentant du bureau d'études ENVAR et Monsieur Blaise Cartier et au vu des plans et maquettes illustrés ci-dessus, la commission a dû se rendre à l'évidence, avec regret, que la réalisation d'une crèche et d'appartements sur la surface à disposition n'était pas adéquate pour les raisons suivantes :

- proximité des bâtiments
- au vu des coûts du bâtiment, ce projet, estimé à 3.5 millions, ne serait pas "rentable" pour la commune dans l'optique d'un subventionnement.
- du fait qu'aucune place de parking ne peut être prévue pour les appartements, des va-et-vient de véhicules aux abords de la crèche ne seraient pas opportuns

Capacité d'accueil

La commission a posé la question de savoir si les 94 places prévues seraient suffisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Il s'avère que selon une analyse réalisée en 2018, le coefficient pour déterminer la capacité d'accueil d'enfants âgés de 0 à 4 ans pour une commune de la taille de Prangins est de 2.12 enfants par place créée ($44 \times 2.12 = 94$).

Remarque : les prévisions d'évolution démographique considérées sont basées sur l'ancienne LAT et ne tiennent donc pas compte de la nouvelle loi limitant l'expansion démographique.

Considérant qu'actuellement le besoin de capacité d'accueil est de 75 enfants pour les habitants de Prangins, cela signifie que 19 enfants d'autres communes pourront être accueillis. Lorsqu'une place se libérera et en cas de liste d'attente, les habitants de Prangins auront toujours la priorité.

Cela signifie aussi qu'une fois les projets de construction du "Clos" (environ 300 habitants) et "Entre Deux Chemins" (environ 700 habitants) réalisés, qui portera le nombre d'habitants de Prangins de 4'000 à 5'000 (+25%), la crèche permettra d'accueillir les enfants de ces nouveaux habitants.

Sachant que l'augmentation de places dans la crèche se fait par multiples de 22 (voir explication ci-dessous), la commission a estimé que 44 places étaient raisonnables et permettrait de répondre aux besoins actuels et futurs.

Explication de la règle des multiples de 22

- 1 adulte pour **5** enfants de 0 à 17 mois
- 1 adulte pour **7** enfants de 18 à 35 mois
- 1 adulte pour **10** enfants de 36 mois à 4 ans

→ $5 + 7 + 10 = 22$

Cantine(s)

La commission a posé la question aux Municipaux s'il avait été étudié la possibilité de fusionner la cantine de l'UAPE avec celle de la crèche afin de récupérer de la place à l'UAPE qui est saturée.

Il a été répondu par l'affirmative mais que notamment pour des raisons de bruit, des cantines séparées seraient plus judicieuses afin de répartir les enfants dans des lieux différents.

Afin de faciliter le déplacement des enfants entre l'UAPE et la crèche, la commission a suggéré aux Municipaux d'envisager une liaison souterraine entre les bâtiments, comme cela a été fait entre l'UAPE et la salle de sport des Morettes.

La commune dispose déjà de 2 cantines (La Combe et l'UAPE) qui sont d'ores et déjà exploitées à 100%. Il est donc nécessaire de prévoir une nouvelle cantine pour la crèche. De plus, il n'est pas envisageable de déplacer des enfants âgés de 0 à 4 ans pour manger, ceci nécessitant du mobilier adapté.

Subventions

Aucune subvention pour la construction, estimée à 3.5 millions et à charge de la commune, ne peut être obtenue.

Les subventions d'exploitation suivantes seront possibles :

- Forfait unique par nombre de places offertes versé à la structure pour l'achat de meubles et matériel avant l'ouverture de la crèche
- 220'000 CHF pendant 2 ans versés à la structure par la Confédération
- Comme actuellement appliqué dans le Réseau des Toblerones, 30% de la masse salariale sera versée annuellement à la structure par le canton. A noter que seules 0.2 unités de personnel seraient à la charge de la commune, le reste du personnel étant à la charge de la structure.

Concours d'architecture

Le montant de 42'135 CHF TTC est un forfait indépendant du nombre d'offres reçues.

La commission a émis le désir auprès des Municipaux qu'un Conseiller Communal du métier d'architecte soit un des membres du jury.

Le choix se portera notamment sur le projet remplissant un maximum de critères (environnement, coûts, matières utilisées, ...) préalablement définis par la Municipalité.

Subventions communales aux familles

Il est estimé un montant de 440'000 CHF (44 x 10'000 CHF) annuel alloué aux familles répondant aux critères liés à leur revenu.

Coûts d'amortissement et d'entretien

Il est estimé que les coûts d'amortissement et d'entretien du bâtiment seront couverts par le loyer facturé à la structure, comme cela se fait déjà pour l'UAPE.

Etat du plafond d'endettement de la commune

Après renseignement pris auprès de la COFIN, il s'avère que le plan d'investissement prévoit un crédit de construction destiné à la crèche d'un montant de 4 millions, réparti à hauteur de 2.5 millions en 2020 et 1.5 million sur 2021.

Le plafond d'endettement est de 34 millions et actuellement (soit en novembre 2018 qui est le dernier pointage reçu par la COFIN) nous en sommes à 26,5 millions d'endettement. Il reste donc 7.5 millions environ pour financer des investissements.

Recommandations

La commission recommande à la Municipalité de considérer les éléments suivants :

- D'impliquer la commission architecture et bâtiments ainsi que des représentants des futurs utilisateurs dans la définition du cahier des charges pour le concours d'architecte de la crèche
- Ne pas choisir le projet le plus luxueux (ex : UAPE qui a coûté 12 millions)
- Dans le futur, consulter de manière plus systématique les commissions d'urbanisme et/ou architecture et bâtiments avant la dépose des préavis
- Dans le futur, consulter les archives afin de vérifier si l'objet d'un nouveau préavis à venir a déjà fait l'objet d'un préavis dans le passé ayant un rapport direct ou indirect (exemple de l'UAPE et du plan de quartier de 1985)

Synthèse

La commission ne s'est volontairement pas limitée à l'aspect du crédit mais a voulu analyser le projet dans sa globalité afin de s'assurer qu'un maximum d'éléments ont été considérés, comme notamment l'éventuelle possibilité d'optimiser l'utilisation de la surface, car une fois que le processus est lancé et que le crédit pour le concours d'architecture et de projet ont été acceptés, il peut être difficile de renoncer au crédit de réalisation en considérant les montants déjà investis.

La commission est convaincue à l'unanimité de la nécessité d'une crèche à Prangins et remercie une fois encore les Municipaux Alice Durnat Levi et Igor Diakoff pour les excellentes discussions et leur écoute.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil Communal de Prangins

Vu le préavis municipal No 37/19 concernant la demande d'un crédit de CHF 185'000 pour l'organisation d'un concours d'architecture en vue de la construction d'une crèche à Prangins

Vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

ouï les conclusions de la commission chargée d'étudier cet objet,

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

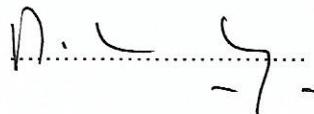
Décide

1. d'adopter le préavis municipal No 37/19 concernant la demande d'un crédit de CHF 185'000 pour l'organisation d'un concours d'architecture en vue de la construction d'une crèche à Prangins
2. d'accorder un crédit de CHF 185'000 pour l'organisation d'un concours d'architecture en vue de la construction d'une crèche à Prangins
3. de financer cette opération avec notre trésorerie courante ou par le biais d'un emprunt, conformément à l'art. 18 ch. 7 du Règlement du Conseil Communal
4. d'amortir ce montant sur une période de 10 ans et de porter le montant annuel y relatif au compte de fonctionnement

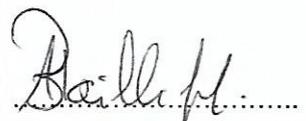
Prangins, le 9 mai 2019

La commission d'étude du préavis 37/19 :

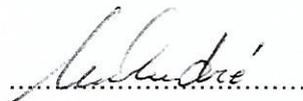
Marie Van Leckwyck



Anne-Marie Baillifard



Ursula André



Jacques Auberson



Vanni VOGEL
(Président)

