



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Tél. 021 845 17 21
Fax 021 845 17 35
E-mail: municipalite@chenit.ch

La Municipalité du Chenit à son Conseil communal

PREAVIS N° 15/2013

Objet : Transformation de la garderie des *Aristochats*

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

Les crèches et garderies sont soumises à autorisation et au contrôle de l'office d'accueil de jour des enfants (OAJE), anciennement du service de la protection de la jeunesse (SPJ), cela implique le respect de normes contraignantes tant au niveau des locaux que de la formation du personnel.

La garderie *Les Aristochats* est un centre de vie infantine qui accueille les enfants de 14 semaines jusqu'à l'entrée au cycle infantin, à la demi-journée ou à la journée selon entente avec les parents.

Suite à une visite de l'OAJE, les normes ne sont plus respectées et un délai jusqu'à août 2014 a été accordé pour mettre les locaux en conformité.

Nous avons depuis 2010 une dérogation pour la nurserie qui ne serait pas renouvelée dès août 2014 sans les modifications demandées.

Historique

Le bâtiment qui abrite la garderie avait été légué à la commune du Chenit. Il a une surface au sol de 400 m² sur une parcelle de 2'000 m².

La garderie *les Aristochats* a ouvert ses portes en août 1988. Ce fut à l'époque une petite révolution à la Vallée de Joux. C'est une structure permettant aux parents qui travaillent de confier leur enfant en toute sécurité à une équipe de professionnelles.

Installée pendant 5 ans dans un appartement avec terrasse, la garderie entre en 1994 dans les locaux actuels, plus grands et mieux adaptés à ses besoins, situés à la rue Centrale 20 à l'Orient. Elle occupe actuellement tout le rez-de-chaussée, ainsi qu'une partie du 1^{er} étage.

A l'époque, la Municipalité avait décidé de dédier cet édifice aux enfants, tout en y gardant un appartement.

Pourquoi ce choix ?

Il a été réfléchi à diverses solutions.

La première consistait en la construction d'un nouveau bâtiment spécifiquement dédié à la garderie. Ce projet, intéressant au demeurant, aurait demandé la vente de l'immeuble des Saugettes et surtout de trouver un nouveau terrain. Or, la commune n'en possède plus et en regardant chez des particuliers, nous n'avons pas trouvé la surface nécessaire et bien située.

Selon les calculs de l'architecte, le projet serait revenu trop cher.

Le deuxième projet, celui qui était prévu initialement, et que nous avons dans le plan des investissements, consistait à mettre aux normes les locaux actuels, sans agrandissement. Après réflexions, il est apparu que si nous faisons ces travaux, le bâtiment ne serait pas conforme aux normes incendies et les surfaces par groupe seraient inadéquates. De plus, lors du départ de la locataire voisine, il faudrait refaire des transformations supplémentaires car son appartement est chauffé au mazout.

Voilà pourquoi nous vous présentons ce troisième projet.

Le programme envisagé nécessite une surface de garderie de 440 m², pour respecter les normes cantonales, sans compter les locaux annexes et les bureaux.

Or, au vu des contraintes de sécurité, des normes OAJE, et surtout de l'état des locaux, on constate qu'il n'est plus possible de maintenir de telles infrastructures en l'état, et qu'il est trop risqué, et trop onéreux d'envisager des transformations pour garder des enfants dans de tels locaux.

Le bâtiment, en grande partie, est composé de vieux murs avec une poutraison entre le rez-de-chaussée, l'étage et les combles.

Après étude, il s'avère que le fait d'enlever des murs, de reprendre des planchers et de maintenir une division pour le risque incendie, serait une solution onéreuse, avec un résultat à long terme qui serait peu satisfaisant.

Raison pour laquelle la proposition de démolir les $\frac{3}{4}$ des locaux du bâtiment sur deux niveaux a été envisagée, ce qui permet de créer de nouveaux espaces, adaptés, isolés, avec une structure anti-feu.

La partie rénovée en 1993, construite dans l'ancienne grange serait maintenue en son état actuel, avec une adaptation au rez-de-chaussée pour permettre l'accueil des nourrissons, et ainsi de maintenir l'appartement de trois pièces et demi situé à l'étage.

Pour le bâtiment dans son entier, les éléments suivants seront remis à neuf, soit :

- canalisations neuves ;
- étanchéité et isolation des dallages du rez-de-chaussée ;
- structure avec des murs coupe-feu, adaptée aux nouveaux locaux ;
- création d'une dalle en béton au 1^{er} étage, ainsi que sur les combles avec possibilité de créer ultérieurement d'autres locaux ou appartements ;
- isolation des murs ;
- nouveau chauffage par le sol ;
- mise à neuf de toute la partie sanitaire.

Ce projet permet une totale réorganisation de l'ensemble de la garderie, en garantissant, d'une part, la sécurité des occupants, et d'autre part, une meilleure prise en charge des enfants avec également une meilleure surveillance, ainsi qu'un accueil des parents performant.

Cette nouvelle organisation et les nouvelles surfaces dégagées, la garderie offrira la possibilité, et ceci sans engager d'autres frais, de passer le seuil fixé à 44 enfants au seuil supérieur de 66 enfants.

Ce projet a été validé par l'OAJE, qui nous assure que lorsqu'on reconstruit et que les locaux sont homologués, l'acquis reste.

Le temps des travaux

Le temps nécessaire pour entreprendre ces travaux seront de 6 mois. Les locaux devront être opérationnels pour la rentrée d'août 2014.

Il a fallu trouver des solutions pour que la garderie puisse continuer à fonctionner. Les solutions trouvées, en accord avec l'OAJE, sont les suivantes :

- Pour la nurserie (10 bébés) et les trotteurs (14 enfants), un espace au premier étage du VIC 5.
- Pour les grands (20 enfants) dans l'immeuble *Bon-Port*, propriété de la Fondation Grohe.

Ces locaux étant proche l'un de l'autre, cela évitera des transports aux parents.

L'appartement de la voisine sera, lui, transformé. La commune a demandé aux villages de l'Orient et du Sentier s'ils avaient des appartements libres, afin de la reloger.

Le coût

Devis estimatif des travaux

CFC	Travaux	Total estimation Fr.
1.	<u>Travaux préparatoires</u>	
	Démolitions intérieures, dépose et installations provisoires	<u>110'000.--</u>
	Montant total CFC 1	110'000.--
2.	<u>Bâtiment</u>	
	Maçonnerie-BA-Canalisations	300'000.--
	Charpente et protection contre la foudre	23'000.--
	Menuiserie extérieure et peinture extérieure	56'000.--
	Echafaudages	2'000.--
	Installations électriques et pré-équipement détection incendie	101'000.--
	Chauffage	50'000.--
	Installations de ventilation et sanitaires	65'000.--
	Agencements de cuisines	45'000.--
	Plâtrerie et peinture intérieure	154'000.--
	Serrurerie courante	2'000.--
	Menuiserie intérieure-cloisons vitrées	150'000.--
	Chapes et isolation	25'000.--
	Revêtements de sols, parquet, carrelages-faïences	90'000.--
	Honoraires (architecte, Ingénieur civil, géomètre)	168'000.--
	Divers et imprévus	209'000.--
	Montant total CFC2	1'440'000.--
4	<u>Aménagements extérieurs</u>	
	Terrassements, maçonnerie, canalisations, route et place	40'000.--
	Couvert d'entrée	50'000.--
	Montant total CFC 4	90'000.--

5 Frais secondaires

Autorisations et frais	7'000.--
Assurances RC et TC	3'000.--
Montant total CFC 5	10'000.--

Récapitulatif

Total Fr.

1. Travaux préparatoires	110'000.--
2. Bâtiment	1'440'000.--
4. Aménagements extérieurs	90'000.--
5. Frais secondaires	10'000.--
6. Déménagement et aménagement des locaux provisoires	50'000.--
Total coût de l'opération	1'700'000.--

Financement

Lors de l'élaboration du plan des investissements en 2011, il était prévu une rénovation plus modeste pour un montant de Fr. 400'000.--. Après étude approfondie de l'ensemble du problème la solution choisie se monte à Fr. 1'700'000.--. Pour financer cet investissement, la Municipalité propose de prélever Fr. 400'000.-- sur le fonds investissements futurs et Fr. 300'000.-- sur le fonds Rénovation des bâtiments. Le solde sera assuré par un emprunt global. La dépense sera comptabilisée à l'actif du bilan dans les investissements du patrimoine administratif et l'amortissement se fera en 15 ans par le budget de fonctionnement.

AJOVAL paie un loyer annuel de Fr. 59'000.— pour les locaux actuels. Le bail sera naturellement revu en fonction de nouvelles surfaces mises à disposition. A cela s'ajoutera, le loyer de l'appartement voisin.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 15/2013,

Où le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. autorise la Municipalité à transformer la Garderie des *Aristochats*
2. alloue dans ce but un crédit de Fr. 1'700'000.--
3. autorise la Municipalité à prélever Fr. 400'000.-- sur le fonds pour investissements futurs, compte no 9282.20.
4. autorise la Municipalité à prélever Fr. 300'000.-- sur le fonds Rénovation des bâtiments, compte no 9281.39.
5. autorise la Municipalité à emprunter la somme de Fr. 1'000'000.-- si nécessaire, ceci dans le cadre du plafond d'endettement de Fr.28'000'000.-- voté par le Conseil Communal en date du 3 décembre 2011.

6. décide de porter cette dépense dans les investissements du patrimoine administratif, compte no 9143.79, et de l'amortir en 15 ans par le budget de fonctionnement, comptes nos 362.3312.


Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire
 
Jeannine RAINAUD-MEYLAN Marc-André BURDET

Délégués municipaux : - Mme Jeannine Rainaud-Meylan
- M. David Piguet

Annexe : - Plans du projet de transformation

Le Sentier, le 26 août 2013

COMMUNE DU CHENIT - LES ARISTOCHATS

01

aff. n°	334.7
éch.	1/100
date	26.08.13
dess.	RC
surf.	A3
mod.	27.08.13

PROJET DE TRANSFORMATION DE LA GARDERIE
"LES ARISTOCHATS"
COMMUNE DU CHENIT
Rue Centrale 20
L'ORIENT - COMMUNE DU CHENIT

Projet



ATELIER D'ARCHITECTURE
JEAN-CHARLES ROCHAT SA

GRAND-RUE 20
CH-1347 LE SENTIER
TEL 021 845 43 41
FAX 021 845 82 84



Zone Nursery

Zone Trotteurs

Rez-de-chaussée 1:100

