

LA MUNICIPALITE

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ

PREAVIS No 10/2011

**concernant un crédit d'étude complémentaire pour
le projet de rénovation de l'annexe de l'Auberge
communale et la réalisation d'une crèche-garderie**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de commission:
le 12 avril 2011 à 20.00

en l'ancienne salle du Conseil communal
route des Deux-Villages 23

St-Légier-La Chiésaz, le 14 mars 2011

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. But du préavis

Le présent préavis a pour but de proposer au Conseil communal la poursuite des travaux relatifs à la rénovation de l'annexe de l'Auberge communale et à la création d'une crèche-garderie

2. Historique

Au cours du premier semestre 2007, la Municipalité a pris la décision de la création d'une nouvelle crèche-garderie, devant permettre de remplacer avantageusement les locaux actuels, dont la capacité d'accueil est, depuis plusieurs années, insuffisante. Plusieurs sites ont été considérés avant de décider de privilégier l'annexe de l'Auberge communale.

Une première étude de faisabilité (14.11.2007) a conforté l'Autorité dans l'idée d'installer une crèche-garderie dans ces volumes.

La Municipalité, en collaboration étroite avec les utilisatrices de la crèche-garderie et l'architecte Niederhauser, a travaillé sur une garderie de contenance équivalente à l'actuelle, soit d'une capacité de 22 places. Durant toute la période de cette gestation, la Municipalité a gardé à l'esprit l'urgence de créer une nouvelle crèche, le constat général que le site était en adéquation presque parfaite avec le projet et enfin, le fait que le but original était la réhabilitation de la grange.

Dans son préavis 4-2008, la Municipalité demandait un crédit d'étude de CHF 91'000.-, que le Conseil communal réduisit le 3 mars 2008, à CHF 50'000.-. Le 10 avril 2008, l'étude complémentaire confirmait la faisabilité d'un projet de crèche-garderie de 22 places dans cette annexe, pour un montant estimé, hors taxes, de CHF 1'960'000.-. Il s'agissait d'une crèche sur un seul niveau, utilisant l'ancien local du feu et laissant ainsi le premier étage de la grange disponible pour d'autres affectations. Cette réalisation sur un niveau a été étudiée avec les représentantes de la crèche-garderie et de l'entraide familiale.

Le 7 janvier 2009, une communication des résultats de ces travaux a été faite lors d'une réunion regroupant la commission ad hoc du Conseil communal pour le deuxième crédit d'étude, les représentantes de la crèche, l'architecte, les membres de la COFIN, l'Entraide familiale et une délégation municipale. C'est à cette occasion que la décision fut prise de passer à 44 places afin de pallier la demande des parents, toujours grandissante.

Le 9 mars 2009, après plusieurs mois de réflexion le préavis 3-2009 passe de 22 à 44 places, permettant ainsi l'accueil d'une centaine d'enfants. Il est fait mention d'autres emplacements alors considérés par la Municipalité.

Dans ce préavis, les CHF 110'000.- demandés ont été octroyés par le Conseil communal.

Deux séances plénières réunissant une délégation de la Municipalité, l'architecte mandaté et les utilisatrices de la crèche-garderie, ont permis d'arriver à un projet qui fut mis à l'enquête le 16 juin 2009.

La deuxième partie de l'année 2009 fut consacrée aux discussions avec les opposants et a permis au groupe de travail d'améliorer et de corriger le projet. Pendant ce laps de temps, l'entraide familiale a mandaté Mme Zurbruchen, architecte à Lausanne. Les deux architectes ont ainsi collaboré depuis la fin de l'été 2009 jusqu'à ce jour.

Durant le printemps 2010, devant l'ampleur prise par le projet, la Municipalité décida de passer par une enquête complémentaire et dès lors, de ne pas répondre aux oppositions intervenues lors de la première enquête. L'enquête de 2009 avait en effet engendré dix oppositions. Lors de l'enquête complémentaire de 2010, il ne fut enregistré aucune nouvelle opposition, les trois oppositions intervenues émanant des mêmes opposants que lors de l'enquête de 2009.

L'automne 2010 permit à divers bruits de circuler et aux rumeurs d'aller bon train. La Municipalité entendit dire que selon certains, le site retenu ne serait pas le bon. Sensible à ces rumeurs, la Municipalité a reçu, lors de plusieurs séances plénières ou non, des délégations plus ou moins étoffées des utilisatrices et de l'entraide.

Le 10 janvier 2011, voulant être confortée dans ses options, la Municipalité a reçu Mme Zurbruchen, architecte. Cette séance a permis à la Municipalité d'entendre que le projet mis à l'enquête en 2010 permettrait de faire vivre le centre du village, qu'il apportait également une mixité bienvenue et que le lieu paraissait en parfaite adéquation avec le but recherché. On avait dans ce projet une grande richesse des différents espaces extérieurs et tout simplement, à son avis, il n'y avait pas beaucoup de garderies comme cela et de cette qualité dans le canton.

Dans les semaines qui suivirent, la Municipalité a pris la décision d'aller de l'avant dans ce projet, raison du présent préavis.

3. Le projet

En 2007, la Municipalité de St.-Légier-La Chiésaz a demandé une étude globale du groupe de bâtiments composé de la Grange et des anciens locaux des pompiers. Après plusieurs visites des lieux, un constat de l'état des matériaux de construction, une approche historique (les bâtiments datent de 1830 env.), ainsi qu'un relevé métrique sommaire ont été effectués.

Ces relevés ont permis d'une part d'analyser la typologie et les caractéristiques des bâtiments et de leur environnement, et d'autre part d'étudier leur remise en état et de réfléchir à une future utilisation publique. D'une manière générale, les bâtiments ne présentent pas de dégradations majeures.

Les structures au rez-de-chaussée sont soumises à un régime humide et non chauffé. Des remontées capillaires sont courantes et provoquent des dégâts superficiels. À l'étage, grâce à une bonne aération, la charpente est bien conservée dans son ensemble. Le bâtiment principal reflète une typologie rurale classique avec porte de grange, donnant accès à la fourragère distribuant de parts et d'autres les écuries.

L'étage est composé de deux murs-pignons en maçonnerie de moellons et de deux façades à ossature en bois. La charpente à ferme couchée présente un ensemble remarquable tant au niveau du concept que de l'exécution.

Fermes et assemblages sont à priori bien conservés. La typologie originelle du bâtiment ensemble avec la charpente peu modifiée représente une qualité architecturale remarquable et mérite sans réserve la note II au recensement architectural. Le décor du peintre Alfred Béguin à la galerie ainsi que la scène de la fête des vigneronnes apportent une expression artistique en façade. En tenant compte de la typologie et des éléments d'origine à conserver, on a analysé les surfaces et les volumes qui peuvent être aménagés, et mieux éclairés, tout en respectant les composantes historiques et typologiques. Les façades sud et ouest ainsi que la toiture du bâtiment principal doivent rester telles quelles, sans modification.

L'annexe au nord pourrait supporter des transformations en façade et en toiture, permettant l'apport de lumière à l'étage. Les portes actuelles au rez-de-chaussée peuvent être remplacées par des vitrages. Quelques percements intérieurs devraient permettre une organisation plus libre des divers locaux et apporter l'éclairage naturel au centre du plan. Après les différentes phases d'études préliminaires, le projet s'est orienté vers une utilisation comme crèche-garderie au lieu de celle, actuellement logée dans les baraquements.

Les bâtiments actuels offrent quatre salles sur deux niveaux, chacune entre 75 et 140 m². Les parties arrières partiellement enterrées seraient aménagées comme locaux de service. Chaque groupe d'âge serait logé dans un volume adapté, soit : Nursery (10 bébés), au rez-de-chaussée de la Grange ; Trotteurs (14), au rez-de-chaussée des anciens locaux des pompiers avec grands vitrages côté préau ; Moyens (20), au 1er étage de la grange sous la charpente, éclairé par des ouvertures en toiture ainsi que de grandes baies en façade sud et est.

Un réfectoire est prévu au-dessus des locaux des pompiers sous la charpente existante. Les deux façades pignon actuellement boisées seront vitrées. Afin de faciliter la communication entre les différentes surfaces attribuées, un bâtiment de liaison sera construit à l'emplacement des escaliers actuels. Ce bâtiment largement vitré serait couvert d'une toiture végétalisée. En plus de sa fonction de liaison avec escalier et ascenseur, il comprendra une grande partie des vestiaires.

4. Les coûts estimatifs

Au mois de mai 2010, le tableau dressé par M. Niederhauser, architecte, démontrait clairement l'ampleur prise par le projet tout au long de son processus de maturité et le besoin de bureaux spécialisés pour régler la problématique des installations techniques toujours plus complexes.

Au fur et à mesure des ajustages, les frais d'études jusqu'aux soumissions rentrées ont augmenté, pour passer de CHF 154'000.- à CHF 249'000.- TTC. Cette évaluation s'expliquait notamment par :

- La complexité du projet au niveau des installations techniques et l'apport indispensable des ingénieurs chauffage/ventilation/électricité et sanitaires,
- L'intervention des experts pour la recherche historique liée à la charpente,
- L'adaptation des honoraires de l'architecte en fonction de l'importante réadaptation du programme de la crèche-garderie. Au fil des demandes, ce sont 10 modifications de plans qui ont été réalisées.

Dans ce contexte, les prestations estimées de l'architecte représentaient, en mai 2010, un montant de CHF 137'000.- TTC, soit proche du seuil de CHF 150'000.- pour un mandat de gré à gré selon la procédure des marchés publics.

L'on s'apercevait dès lors, qu'il allait être nécessaire, à tout le moins d'augmenter les crédits d'étude, mais en tout cas de passer, pour la réalisation, à des procédures de marchés publics.

A ce jour, le total des crédits d'étude votés par le Conseil communal s'élèvent, pour les deux préavis 4-2008 et 3-2009, à CHF 160'000.-.

Les montants dépensés à ce jour, y compris CHF 6'000.- d'honoraires de Mme Zurbruchen, architecte, s'élèvent à CHF 129'272.95. Au mois de mai 2010, le montant des crédits d'étude nécessaire pour obtenir des soumissions rentrées s'élevait à CHF 249'000.-.

Ce montant ne comprend pas les CHF 6'000.- d'honoraires de Mme Zurbruchen.

L'on peut donc ajuster ce montant à CHF 255'000.-.

A ce jour, la Municipalité a demandé à l'architecte Niederhauser d'évaluer le coût total des travaux envisagés.

Elle lui a également demandé de faire une ventilation entre les travaux dédiés exclusivement à l'entretien de l'annexe de l'auberge, ceux dédiés exclusivement à la création de la crèche-garderie et ceux dédiés aux réparations et à l'entretien de l'auberge communale, compris dans le total estimatif.

Ce total estimatif est aujourd'hui de CHF 2'947'000.- hors taxes, soit environ CHF 3'200'000.- TVA comprise. Toutefois, ce montant ne comprend ni les aménagements extérieurs, ni les aménagements spéciaux, ni le mobilier. Par contre, ce qui était au mois de mai 2010 évalué comme étant l'enveloppe de crédits d'étude globale nécessaire devrait être augmentée, pour arriver à un stade de soumissions rentrées d'environ CHF 150'000.-, compte tenu notamment de divers aménagements et équipements spécialisés qui ont été demandés.

Dans les montants estimés, M. Nierderhauser, architecte, estime que sur CHF 2'947'000.- hors taxes, il faudrait consacrer CHF 230'000.- à l'auberge, CHF 484'000.- à l'entretien de la grange et CHF 2'233'000.- à la création de la crèche-garderie.

Si le Conseil communal donne son feu vert à la continuation des travaux, il y aura lieu de mettre sur pied une procédure de marchés publics pour le mandat d'architecte, relative à l'exécution des travaux. Avant cela, il sera également nécessaire d'obtenir de l'architecte les coûts de la réalisation, soumissions rentrées.

Pour ce faire, il sera nécessaire d'augmenter le crédit d'étude d'une somme d'environ CHF 150'000.- (cent cinquante mille francs), le faisant ainsi passer à un total de CHF 310'000.-.

Il apparaît en effet hors de question à la Municipalité d'aller de l'avant dans ce projet et de demander au Conseil communal un crédit de construction sur des devis estimés. Pour avoir des chiffres « soumissions rentrées », il est nécessaire de faire encore un important travail d'étude.

On rappelle encore une fois qu'à ce jour, ont été dépensés CHF 129'272.95 sur un total de crédits d'étude, voté par le Conseil communal, de CHF 160'000.-.

5. Contexte général

A l'automne 2010, le PPA « Autour de l'Eglise » est définitivement entré en vigueur. Cela signifie notamment qu'après la mise au point de divers éléments de détails, aussi bien architecturaux que juridiques, la Fondation Eben-Hezer pourrait rapidement mettre à l'enquête la construction des bâtiments envisagés.

Cela signifierait, dans un terme relativement rapproché, l'abandon nécessaire de la crèche-garderie d'aujourd'hui.

Il s'agit dès lors de ne pas perdre de temps. Si le Conseil donne son feu vert à la continuation des travaux et dès lors, approuve les conclusions de ce préavis, il sera encore nécessaire d'avoir quelques mois afin de préparer et de mettre en œuvre, de manière complète, une procédure de marchés publics ne souffrant pas la critique.

La Municipalité a été définitivement convaincue par Mme Zurbruchen, architecte, du bien-fondé de la présente démarche et du fait qu'il était absolument nécessaire de présenter cette création de crèche au Conseil communal, ce projet étant par ailleurs pétri de diverses qualités et permettant, par la même occasion, de réhabiliter complètement cette ancienne grange, classée 2 à l'inventaire cantonal.

Il faut aussi relever que le règlement du PPA « Autour de l'Eglise » prévoit qu'une étude de circulation doit être réalisée afin de redéfinir les mesures à prendre en ce qui concerne le régime de circulation, la modération du trafic, la sécurité des piétons et le trafic deux roues légers.

Un avant-projet a été établi par le bureau Transitec S.A.

Il comprend notamment la création d'une zone 20 km/h dans ce secteur de l'Auberge (chemin de l'Eglise), ce qui contribue encore à renforcer la valeur de ce projet de crèche-garderie.

6. Conclusions

L'Autorité estime, par la présentation de ce préavis, répondre à l'interpellation de Mme Vouilloz Burnier, déposée lors de la séance du Conseil communal du 10 décembre 2010 et intitulée « Crèche-garderie cherche encore lieu d'accueil ».

Vu ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal :

- ⇒ Autoriser la Municipalité à poursuivre les études relatives à la rénovation de l'annexe de l'auberge communale et à la création d'une crèche-garderie.
- ⇒ Octroyer un crédit d'étude complémentaire de CHF 150'000.- (cent cinquante mille francs), TTC.
- ⇒ Financer la dépense par la trésorerie courante.
- ⇒ Amortir cette dépense via les exercices courants sur le compte 352.10.3185

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

J. de Gautard

J. Steiner

Municipaux-délégués : MM. Gérald Gygli et Nicky Schuler