



**MUNICIPALITE**

**Préavis 2011-2016 / N° 12**

**Démolition et reconstruction de la garderie Barcarolle**

Rolle, le 18 octobre 2011

**AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 4'296'480.-- pour la construction, après démolition de l'actuelle, d'une nouvelle garderie Barcarolle sur le site du Collège des Buttes.

**1. PREAMBULE**

La garderie actuelle a été réalisée en 2000. Cette dernière, d'une surface d'environ 266 m<sup>2</sup>, était prévue pour accueillir 34 enfants (14 « trotteurs », 10 « nurserie » et 10 « grands », selon leurs caractéristiques respectives, rappelées en page 2).

A l'automne 2011, force est de constater que la capacité d'accueil maximale de la garderie est atteinte. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2012, cet espace devrait être en mesure d'accueillir 10 « grands » de plus selon les inscriptions actuelles. Il existe déjà, en parallèle, une demande de nombreux parents pour l'accueil parascolaire de 36 enfants dans un premier temps (ramenée à 24 selon l'évolution du dossier de La Cure - cf. préavis 2011- 2016 / N° 7). La construction d'une nouvelle garderie est dès lors nécessaire de manière à pouvoir, tant que faire se peut, répondre à l'augmentation constante du nombre de places souhaitées.

La garderie actuelle ne répond plus aux conditions et normes d'accueil de la petite enfance. Sa construction, aujourd'hui exigüe, ne permet pas une extension, un déplacement ou un agrandissement sans recourir à des investissements conséquents. Finalement, et contrairement à l'adage qui prétend « faire du neuf avec du vieux », la Municipalité a décidé de partir d'une feuille blanche, une opération moins onéreuse que des transformations.

La construction de la nouvelle garderie Barcarolle s'inscrit dans le cadre du programme de développement de l'ARAERE. Ce dernier s'étend sur 5 ans et a été adopté en 2009 lors de la création de l'association.

C'est la raison pour laquelle la structure actuelle sera démolie au profit d'une nouvelle garderie et d'une UAPE (Unité d'Accueil Pour Ecoliers). Durant le chantier, une crèche provisoire constituée de modules préfabriqués trouvera place sur le site.

## 2. DESCRIPTION DU PROJET

### 2.1 Implantation (cf. plans annexés)

La nouvelle garderie, toujours dénommée « Barcarolle », viendra donc remplacer le bâtiment existant implanté à proximité du Collège des Buttes. Le site se trouve à proximité du centre ville, du parc des Eaux et de la promenade des Grandes-Buttes : un endroit idéal qu'il convient de conserver. En outre, il est facile d'accès quel que soit le mode de transport utilisé. Les véhicules peuvent y accéder depuis le chemin Jaques-Dalcroze. La nouvelle garderie aura une capacité maximale de :

| Catégorie d'enfants                                    | Intitulé  | Nombre de places |
|--------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| dès fin congé maternité (3 mois) à 18 mois)            | Nurserie  | 15               |
| de 18 mois à 3 ans                                     | Grands    | 20               |
| de 3 ans à 4-5 ans (à la rentrée de l'école enfantine) | Trotteurs | 21               |
| 4-5 ans à 7-8 ans                                      | UAPE      | 36               |
| <b>Total</b>                                           |           | <b>92</b>        |

### 2.2 Descriptif des futurs locaux de la nouvelle garderie

#### Sous-sol (env. 325 m<sup>2</sup>)

Le sous-sol comprendra les locaux techniques, le chauffage et des surfaces principalement destinées aux besoins de stockage de la Commune. L'ARAERE (Association Régionale pour l'Accueil de jour des Enfants pour la région de Rolle et Environs) y disposera d'environ 50 m<sup>2</sup> à l'usage de la Barcarolle. Pour information, une grande partie de son matériel (jeux d'été, mobilier, etc.) est actuellement entreposée dans un local du Collège des Buttes.

Aucun aménagement particulier n'est prévu au sous-sol (dalles et murs en béton brut peint), à l'exception d'un linoléum, de points lumineux et de prises électriques nécessaires à l'exploitation. Un accès séparé au dépôt est prévu par le côté Sud, par une entrée indépendante de la garderie.

#### Rez-de-chaussée (env. 315 m<sup>2</sup>) – voir plan annexé

Les locaux du rez-de-chaussée comprennent les espaces suivants :

- La nurserie (env. 88 m<sup>2</sup>) se composera de 2 salles de sieste pour les petits enfants et d'un grand espace commun. Une kitchenette et un emplacement pour changer les enfants sont prévus dans cet espace.
- Une grande salle (env. 67 m<sup>2</sup>) est prévue pour les trotteurs avec la possibilité de la diviser en 2 parties selon les besoins, par une porte coulissante. Un local sanitaire (WC enfants, changes et biberons) est accessible depuis les salles trotteurs/repas.
- Une salle polyvalente (env. 39 m<sup>2</sup>) qui servira également à la prise des repas. Elle est accessible depuis la cuisine, le hall d'entrée et le WC enfants ; la cuisine d'environ 26 m<sup>2</sup> sera entièrement équipée (agencement non-professionnel).

- Une surface couverte - préau (hors surfaces louées) située côté lac sera accessible depuis l'espace trotteurs et la salle polyvalente.

A noter encore, s'agissant toujours du rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec vestiaire (casiers) pour les enfants ; un coin parents pour changer les enfants ; un local de rangement ; un WC handicapés ; un vestiaire pour le personnel ; une buanderie ; un espace bureau pour le personnel ; un emplacement pour l'installation d'un ascenseur.

### **1<sup>er</sup> étage (338 m<sup>2</sup>) – voir plan annexé**

Les locaux du 1<sup>er</sup> étage comprennent les espaces suivants :

- Le hall du 1<sup>er</sup> étage (env. 62 m<sup>2</sup>) sera desservi par un escalier tournant reliant les étages. Des casiers de rangement sont prévus pour chaque enfant. Un espace sera réservé au personnel, et un sanitaire pour les adultes avec rangement sera également envisagé.
- Un bureau (env. 13 m<sup>2</sup>) servant aux réunions du personnel sera accessible depuis la salle de jeux UAPE.
- Un grand espace (env. 92 m<sup>2</sup>) a été dédié à l'UAPE. Il comprend un bloc sanitaire, un espace de jeux et un bloc sanitaire pour les enfants (brossage de dents).
- Une grande salle de bricolage/rangement (env. 30 m<sup>2</sup>) sera accessible depuis l'unité UAPE, pour le groupe des grands au moyen de portes coulissantes.
- L'espace (salle de jeux) pour les grands (env. 66 m<sup>2</sup>) sera divisé en 2 parties (porte coulissante) en fonction des activités qui s'y dérouleront. Un bloc sanitaire (enfants), avec changes et biberons, sera accessible depuis le couloir et ladite salle.
- Une salle polyvalente (env. 37 m<sup>2</sup>) servant également à la prise des repas est prévue. Un passe-plat sera installé afin de faciliter la distribution de ceux-ci.
- La salle de repos pour le groupe des grands (env. 38 m<sup>2</sup>) sera accessible depuis la salle polyvalente.

Enfin, hors surfaces louées, une terrasse (env. 28 m<sup>2</sup>) desservant les différents espaces de jeux des grands enfants sera située côté lac.

### **2.3 Aménagement extérieur (voir plan annexé)**

Une rampe d'accès est prévue côté Nord afin de faciliter l'accès aux personnes handicapées. Un local d'environ 12 m<sup>2</sup> sera affecté au « parcage » des poussettes.

### **2.4. Descriptif sommaire des matériaux**

Sous-sol : radier en béton armé ; murs et escaliers d'accès en béton armé.

Toiture : ossature porteuse en lamellé collé (poteaux, poutres, pannes, etc.).

Plancher étages : structure porteuse en poutre lamellé collé ; plancher porteur OSB 22 mm ; panneaux de sol en laine minérale 20 mm ; chape ciment 7 cm.

Façades : façades porteuses préfabriquées en ossature bois ; isolation en laine riche 240 mm ; parement intérieur en panneaux en plâtre et fibre de bois ; parement extérieur en panneaux « Eternit » 8 mm.

Ferblanterie : ensemble des ferblanteries, chéneaux, naissances et garnitures de ventilation sera en cuivre étamé ou en zinc titane.

Portes et fenêtres extérieures : ensemble des menuiseries sera en aluminium thermolaqué, avec vitrage double ou triple, selon prescription du bilan thermique.

Fermetures extérieures, protection contre le soleil : stores à lamelles en aluminium thermo-laqué.

Plâtrerie : cloisons intérieures (type Knauf) 100 mm avec laine minérale de 55mm. Enduit au plâtre avec revêtement final type Scandatex.

Portes intérieures : en bois aggloméré (40 mm) avec revêtement stratifié.

Revêtement des sols : mise en place d'un revêtement en linoléum (type « Marmoleum »). Les sols de circulation seront cependant en carrelage.

Faux-plafonds : plaques de plâtre vissées sur l'ossature métallique et plaques acoustiques perforées blanches (salles).

## 2.5 Crèche provisoire

Une garderie provisoire d'une surface d'environ 200 m<sup>2</sup> sera mise en place durant les travaux, à proximité de la station de pompage. Cette « alternative » sera constituée de modules préfabriqués, répondant en tout point aux normes en vigueur. Une clôture délimitera le périmètre de la crèche. L'aménagement sera effectué en tenant compte des remarques des utilisatrices, notamment en ce qui concerne les points d'eau.

## 3. Indemnité à la Fondation Soroptimist International pour la crèche à Rolle

En date du 7 juin 2000, la Commune de Rolle a constitué en faveur de la *Fondation Soroptimist International pour la crèche à Rolle* un droit de superficie pour une durée de 25 ans, grevant la parcelle 544 de Rolle. En vue de la construction de la nouvelle crèche-garderie, ce droit de superficie doit être annulé.

En conséquence, et selon l'article 9 de l'acte notarié, la Commune de Rolle devrait verser à la Fondation une indemnité correspondant à la valeur actuelle du bâtiment, soit Fr. 132'295.-- (valeur au 7 juin 2000 : Fr. 300'672.--, diminuée d'une indemnité forfaitaire de vétusté de 4% par année). Il est à noter que la valeur de l'immeuble a passé à Fr. 572'800.-- après son agrandissement en 2003, mais que le droit de superficie n'a pas été modifié.

Dans sa séance du 11 janvier 2011, les membres du Conseil de Fondation ont accepté de céder le droit de superficie à la Commune de Rolle, sous réserve que le capital initial de Fr. 80'000.-- apporté en son temps par ladite fondation soit remboursé. Cette somme, à verser par la Commune après l'adoption, par le Conseil communal, du présent préavis, sera réinvestie par la Fondation dans des équipements nécessaires à la nouvelle structure.

La Fondation désire en effet continuer à gérer les deux structures à Rolle (Barcarolle et Girolle) et jouer un rôle important dans la vie de la petite enfance de notre ville.

#### 4. Prêt accordé à la Fondation par le SPJ

Lors de la construction de la crèche-garderie la Barcarolle en 2000, le Service de Protection de la Jeunesse (SPJ) avait avancé à la Fondation un prêt de Fr. 120'000.--. Ce prêt était accordé sans intérêts, et n'était pas appelé à être remboursé ; mais pour autant que la crèche demeure sur le site.

Aujourd'hui, la Commune devenant propriétaire du terrain et du bâtiment, deux solutions se présentent à elle : le remboursement du prêt accordé à la Fondation en l'an 2000 par les instances cantonales, ou l'inscription d'une charge foncière par acte notarié en faveur de l'Etat de Vaud.

C'est cette dernière option qui a été retenue par la Municipalité. La somme de Fr 120'000.-- serait donc remboursable en cas de vente de la parcelle, une perspective guère voire pas du tout envisagée pour les prochaines décennies.

#### 5. RECAPITULATIF DES COÛTS ET DES SURFACES

Deux entreprises générales ont été contactées en vue de réaliser le projet de la nouvelle garderie, ERNE et BATINEG, afin de concevoir un projet répondant en tout point aux attentes des différents utilisateurs du site, et d'établir une offre d'entreprise totale.

Les deux projets ont été étudiés minutieusement en partenariat avec les représentantes de la direction de l'ARAERE et de la Fondation, Mmes A.-M. Mézentin et T. Kleiner, dans le but de prendre en compte leurs vœux et leurs remarques, notamment au niveau de la distribution des locaux. Ils ont validé le projet retenu par la Municipalité.

Aux termes de cette étude comparative, tenant compte des remarques formulées et des compléments d'informations demandés aux entreprises, la Municipalité a porté son choix sur la plus compétitive d'entre elles, BATINEG.

Le récapitulatif détaillé des travaux se présente comme suit :

| Prix TTC                                         | Coût de l'ouvrage       |
|--------------------------------------------------|-------------------------|
| Crèche provisoire                                | Fr. 317'820.--          |
| Modification et adaptation des réseaux existants | Fr. 50'000.--           |
| Création du sous-sol                             | Fr. 313'200.--          |
| Réalisation de la nouvelle crèche                | Fr. 3'100'860.--        |
| <b>Coût des travaux</b>                          | <b>Fr. 3'781'880.--</b> |

|                              |            |                     |
|------------------------------|------------|---------------------|
| Etude                        | Fr.        | 129'600.--          |
| Taxes permis de construire   | Fr.        | 25'000.--           |
| Divers et imprévus           | Fr.        | 200'000.--          |
| Hausses                      | Fr.        | 80'000.--           |
| Remboursement à la Fondation | Fr.        | 80'000.--           |
|                              |            |                     |
| <b>Coût total final</b>      | <b>Fr.</b> | <b>4'296'480.--</b> |

| <b>Surfaces</b>       | <b>En m<sup>2</sup></b>     |
|-----------------------|-----------------------------|
| Sous-sol              | 325                         |
| Rez-de-chaussée       | 315                         |
| 1 <sup>er</sup> étage | 338 (terrasse non comprise) |
| <b>Total</b>          | <b>978</b>                  |

L'ARAERE s'est engagée à louer les locaux selon les modalités suivantes :

- Sous-sol : 51 m<sup>2</sup> à Fr. 50.--/m<sup>2</sup>, soit **Fr. 2'550.-- par an**. Le solde du sous-sol reste à disposition de la Commune pour être utilisé comme dépôt pour des associations ou sociétés locales,

une somme à laquelle s'ajoute la location de la crèche devisée à Fr. 3'939'180.-- pour une surface nette de 653 m<sup>2</sup>, résultant des calculs suivants :

|                                                         |            |                     |
|---------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| ➤ Coût des travaux selon tableau de la page 5           | Fr.        | 3'781'880.--        |
| + étude, taxes permis de construire, divers et imprévus | Fr.        | 434'600.--          |
| + remboursement à la Fondation                          | Fr.        | 80'000.--           |
| <b>Total</b>                                            | <b>Fr.</b> | <b>4'296'480.--</b> |
| ./. création du sous-sol et installations de lavabos    | - Fr.      | 357'300.--          |
|                                                         | <b>Fr.</b> | <b>3'939'180.--</b> |

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Surface brute (m <sup>2</sup> )                               | 978        |
| ./. sous-sol                                                  | - 325      |
| <b>Surface nette en m<sup>2</sup> pour le calcul du loyer</b> | <b>653</b> |

\* \* \* \* \*

Conditions de location convenues, au taux de 4,35 % selon le détail suivant :

- Amortissement sur 50 ans, soit 2 % l'an
- Taux d'intérêt de 2,35 % bloqué sur 10 ans

|                                                                               |     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Soit un total arrondi de Fr. 171'350.-- (ou Fr. 262.40/m <sup>2</sup> par an) | Fr. | 171'350.-- |
| + location du sous-sol (51 m <sup>2</sup> à Fr. 50.--/m <sup>2</sup> )        | Fr. | 2'550.--   |

|                                                 |            |                   |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Total de la location annuelle à l'ARAERE</b> | <b>Fr.</b> | <b>173'900.--</b> |
|                                                 |            | =====             |

Le taux convenu de 4,35 % fera l'objet d'une réactualisation dans 10 ans selon les conditions du marché.

\* \* \* \* \*

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

## CONCLUSIONS

### LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2011– 2016 / N° 12 de la Municipalité du 6 octobre 2011,

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

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

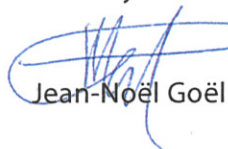
1. autorise la Municipalité à démolir et à reconstruire la crèche-garderie Barcarolle en y intégrant une Unité d'Accueil Pour Ecoliers (UAPE) ;
2. accorde à la Municipalité un crédit de construction de Fr. 4'296'480.--, à financer aux meilleures conditions et à imputer sur le compte 3683.5030.0 «Bâtiment La Barcarolle PM-12/2011-16 » ;
3. autorise la Municipalité à amortir cet investissement sur une durée de 50 ans ;

\* \* \* \* \*

Approuvé par la Municipalité en séance du 20 octobre 2011

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

  
Jean-Noël Goël



Le Secrétaire

  
Pascal Petter

1<sup>ère</sup> séance avec la Commission : mercredi 2 novembre 2011 à 18h.30 à la salle Chinet

Municipaux délégués : Mme Josephine Byrne Garelli et M. Denys Jaquet  
Affaire N° 10-0029

