

**Demande de crédit d'étude de CHF 235 000,00
pour la transformation du collège du Rosset en garderie**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objectif de solliciter un crédit d'étude de CHF 235 000,00 afin de procéder aux différentes études devant permettre une transformation partielle du collège du Rosset, situé au chemin des Tilleuls 8, en garderie pour l'accueil de jour préscolaire, en conservant les trois logements aux étages.

Après que la faisabilité du concept a été confirmée par une étude préalable, le projet entre maintenant dans sa phase d'étude détaillée qui vise à obtenir :

- un permis de construire entré en force ;
- un préavis de construction incluant l'ensemble des coûts prévisibles.

2. Préambule

Comme votre Conseil le sait bien, l'ASIGOS et la Municipalité prévoient, dans les prochaines années, la construction d'un complexe scolaire aux Esserpys, sur les parcelles communales 93 et 94 où se trouve actuellement le bâtiment utilisé pour l'accueil de jour ; avant de pouvoir effectivement débiter la réalisation de ce projet, il s'agissait pour la Municipalité de proposer une solution de remplacement.

En ce qui concerne l'accueil parascolaire (UAPE), une solution temporaire est envisagée en attendant la réalisation du futur complexe. Pour le préscolaire en revanche, une solution définitive devait être envisagée, permettant d'accueillir la garderie actuelle et, potentiellement, d'étendre les possibilités d'accueil avec la création d'une nurserie.

Au vu du peu de terrains disponibles appartenant à la commune et correctement zonés, le choix s'est rapidement porté sur le bâtiment du Rosset qui présente plusieurs avantages, parmi lesquels sa proximité immédiate du parc de Prazqueron et des aménagements partiellement adaptés par son utilisation passée et présente (salles de classe).

Ainsi, la Municipalité a mandaté à fin 2023 un architecte afin de réaliser une étude de faisabilité pour une extension du bâtiment, dont l'aspect visuel ne devait pas être modifié, tant au vu de son classement au recensement architectural que de sa valeur patrimoniale pour le village. L'étude a débouché sur la conclusion que seule une extension enterrée pouvait être envisageable au vu de la législation régissant le bien-fonds, des limites de construction.

Après avoir pris connaissance des résultats de l'étude de faisabilité à fin janvier 2024, la Municipalité a pris la décision de continuer et de confier à son architecte un mandat d'avant-projet devant permettre de mieux cibler le projet et ses coûts, ainsi que de constituer une équipe de mandataires pour l'étude détaillée et la réalisation future.

Le montant correspondant à cet avant-projet, réalisé pendant l'année 2024, est inclus dans le présent préavis.

Détail du projet d'extension et organisation envisagée des locaux

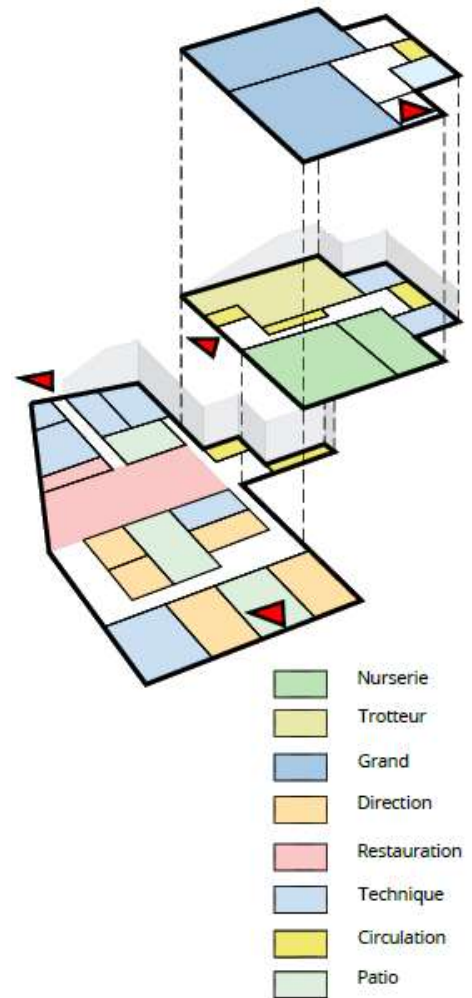
L'extension est prévue sur le rez inférieur, dans la cour, entre le mur de soutènement et le bâtiment existant. Elle sera éclairée par trois patios donnant en surface sur l'espace extérieur de jeu et offrant un apport indispensable de lumière naturelle. Chaque patio sera traité avec une ambiance végétale ou ludique différente. Ce rez inférieur comporte toute la partie administrative et technique du projet, ainsi que le pôle restauration pour les plus grands.

Les entrées existantes sont maintenues ; avec une entrée au niveau 1 et une entrée au niveau de la cour pour la nurserie. Un nouvel accès pour les locaux d'administration s'effectue par un des patios.

Au rez-de-chaussée sont prévues une nurserie avec une salle de sieste attenante, ainsi qu'une salle d'accueil pour les trotteurs. Une connexion verticale entre le rez-de-chaussée et le rez inférieur se place dans la prolongation de l'escalier existant afin de créer une circulation fluide. Enfin, le rez supérieur accueille également un grand local destiné aux groupes des moyens.

Dans les différents locaux d'accueil, des rideaux et des parois amovibles sont installés afin de cloisonner les espaces en fonction des besoins du personnel éducatif.

Bien entendu, les différents locaux et les installations devront répondre aux normes - très strictes - édictées par le Service cantonal de l'accueil de jour des enfants (SCAJE), tant en termes d'encadrement éducatif que d'organisation et d'aménagement des locaux, des équipements et des sanitaires.



Capacité d'accueil prévue

La nouvelle structure devrait permettre d'accueillir les groupes suivants :

- 2 groupes de 5 bébés
- 2 groupes de 7 trotteurs
- 3 groupes de 10 moyens

Avec un total de 54 places, cette nouvelle structure permettrait ainsi la création de 34 places supplémentaires.

Coût estimé du projet

À ce stade de l'étude, le projet total est évalué à environ 3 millions de francs avec une marge d'incertitude de plus ou moins 15 %.

3. Détails de l'étude

Comme précédemment mentionné, l'objectif de l'étude détaillée est double, à savoir, d'une part, obtenir un permis de construire entré en force suite à une mise à l'enquête publique et, d'autre part, réaliser les différents appels d'offres et les documents nécessaires permettant de présenter à votre Conseil un préavis pour un crédit de construction.

Les éventuels coûts liés au traitement de possibles oppositions formulées lors de la mise à l'enquête ne sont pas inclus dans cette étude. Ils feront l'objet d'une demande de crédit complémentaire le cas échéant.

Dans le détail, l'étude couvre les phases SIA suivantes :

Phase	Prestations
31 - Avant-projet (déjà exécuté)	Recherche de partis et estimation sommaire des coûts de construction Avant-projet et estimation des coûts
32 - Projet de l'ouvrage	Projet de l'ouvrage, études de détail et devis
33 - Demande d'autorisation	Procédure de demande
41 - Appels d'offres	Plan d'appel d'offres, appels d'offres et adjudications

Les mandataires proposés sont les suivants :

- Architecte : SCA Sylvain Carera Architectes
- Ingénieur civil : Bernard & Forestier
- Ingénieur CVSE : Energa
- Géomètre : Renaud & Burnand
- Expert incendie (AEAI) : CR Conseils
- Paysagiste : L'Esquisse du Paysage

4. Aspects financiers

Coûts du préavis

Rubrique	Élément	Montant
100	Mandataires	188 000,00
CFC 291	Architecte	78 000,00
CFC 292	Ingénieur civil	25 000,00
CFC 294	Ingénieur CVSE	49 000,00
CFC 296	Géomètre	5 000,00
CFC 297	Expert AEA	6 000,00
CFC 491	Paysagiste	25 000,00
200	Autres coûts	35 620,00
	Frais d'avant-projet	21 620,00
	Frais de mise à l'enquête	8 000,00
	Frais de reproduction	6 000,00
	Total TTC	223 620,00
	Divers et imprévus (5 %), arrondi	11 380,00
	Total net arrondi	235 000,00

Dans le cas où ce préavis devait être refusé par votre Conseil, les montants engagés pour l'avant-projet (CHF 21 620,00) feraient l'objet d'un amortissement extraordinaire unique.

Amortissement

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les durées d'amortissement des investissements sont fixées par la loi.

En l'occurrence, les études sont amorties sur 10 ans dès l'aboutissement de l'étude financée par le crédit, soit un montant annuel estimé à CHF 23 500,00.

Financement

Cette dépense n'est pas prévue dans les investissements du budget 2025.

La Municipalité propose le financement de ce projet par prélèvement sur la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédits disponibles, dans la limite du plafond d'endettement.

Procédure d'adjudication

Aucun des montants ne dépassant la somme de CHF 150 000,00 HT, tous les appels d'offres ont été réalisés pour une procédure d'adjudication en gré à gré. Les offres ont été structurées de manière à permettre deux adjudications ; l'une pour l'étude et l'autre pour l'exécution, sous réserve naturellement de l'obtention des crédits correspondants.

Coûts récurrents

La réalisation de ce préavis n'entraîne pas de nouvelles charges d'exploitation, à l'exception des amortissements obligatoires.

5. Planification provisoire

La planification provisoire du projet est la suivante :

Étape	Période
Approbation du préavis	Février 2025
Étude détaillée	Mars-juin 2025
Mise à l'enquête publique	Juin 2025
Délivrance du permis de construire	Août 2025
Appels d'offres	Été 2025
Réalisation du préavis de construction	Octobre 2025

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :


LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE


- vu le préavis municipal N° 67/2025 adopté en séance de Municipalité du 20 janvier 2025 ;
- ouï le rapport des commissions consultées ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;


DÉCIDE :

1. d'accepter le préavis municipal N° 67/2025 tel que présenté ;
2. d'accorder un crédit d'étude de CHF 235 000,00 TTC pour la transformation du bâtiment du Rosset en garderie ;
3. d'autoriser le financement de cette dépense par la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédit disponibles, dans les limites du plafond d'endettement.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique : 
Claudia Perrin



Le Secrétaire : 
Nicolas Ray

Romanel-sur-Lausanne, le 20 janvier 2025

Délégué municipal : M. Patrick Oppliger, Municipal

