



Commune d'Eysins

Préavis municipal N° 35/2025

Au Conseil communal

**Demande d'un crédit d'étude de 140'000 CHF pour
l'agrandissement et la rénovation de la crèche La Galiote sise à la
Grand-Rue 16**

Déléguées municipales :

**Madame Sandra Perozzo, Municipale
Madame Eveline Othenin-Girard, Vice-syndique**

Eysins, le 27 janvier 2025

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

1. Préambule

1a. rénovation de la crèche La Galiote de 24 places :

Implantée à Eysins depuis la rentrée d'août 2000, la crèche La Galiote occupe les locaux d'un ancien restaurant réaménagé pour y accueillir une structure dédiée à la petite enfance. Initialement gérée par une direction privée, la structure est passée sous la responsabilité de l'AEE (Association Intercommunale Enfance et Ecole) lors de sa création en 2008. Au fil des années, des petits travaux d'adaptation ont été réalisés afin de se conformer régulièrement aux normes de l'OAJE pour garantir un accueil optimal pour les enfants et de bonnes conditions de travail pour les employés. Avec le temps des problèmes d'électricité, de chauffage et d'isolation ont été détectés. Les sanitaires pour enfants, initialement situés au sous-sol, ont dû être transférés au rez-de-chaussée en raison de l'inaccessibilité des escaliers, qui ne répondaient pas aux normes en vigueur. Par ailleurs, les rapports de l'OAJE des dernières années ont mis en évidence que les locaux atteignent leurs limites, en particulier sur le plan de la sécurité.



1b. agrandissement de la crèche la Galiote avec 24 places supplémentaires par l'aménagement de l'ancienne épicerie :

Après plusieurs tentatives infructueuses pour maintenir une épicerie, la Municipalité a pris la décision de réaffecter les locaux pour l'agrandissement de la crèche La Galiote. Une étude Microgis demandée par l'AEE en décembre 2023 démontre que le besoin pour le réseau Asse et Boiron en accueil Pré-scolaire d'ici 2030 sera de 76 places supplémentaires ce qui a motivé la réflexion sur la réaffectation de nos locaux. Le Codir de l'AEE a donné un préavis positif sur ce projet.



2. Mandat d'architecture et avant-projet

La Municipalité a décidé, sous réserve de l'acceptation de ce préavis, de confier le mandat au cabinet d'architecture Glatz et Nassisi à Nyon avec lequel nous avons collaboré à plusieurs reprises à notre entière satisfaction pour qu'il procède à une étude de faisabilité et un avant-projet.

3. Crédit d'étude

Le coût de la rénovation « locaux Est » est évalué à 940'000 CHF et le coût des travaux de la nouvelle surface « locaux Ouest » est évalué à 960'000 CHF, soit 1'900'000 CHF au total comprenant le montant de 140'000 CHF d'étude faisant l'objet du présent préavis. Ce montant total pourra varier de plus ou moins 20% une fois l'étude terminée.

Les coûts estimatifs du crédit d'étude sont répartis comme suit :

1. Mutation PPE (notaire)	3'000 CHF
2. Plans de mutation PPE (architecte/géomètre)	5'000 CHF
3. Etude préliminaire/faisabilité/avant-projet (architecte)	15'000 CHF
4. Investigations, sondages, relevés, numérisation des plans (architecte)	10'000 CHF
5. Etude CVSE et thermique	9'000 CHF
6. Spécialiste RAQF (responsable qualité feu)	8'000 CHF
7. Ingénieur civil	2'000 CHF
8. Plan de situation (géomètre)	1'500 CHF
9. Etude acousticien	4'500 CHF
10. Architecte projet, enquête, devis général (ph. 1 et 2)	75'000 CHF
11. Permis, taxes et émoluments	7'000 CHF
Total CHF – TVA comprise 8,1 %	140'000 CHF

4. Description de l'ouvrage

La partie « Est » de l'immeuble, surface de 225 m² actuellement inoccupée, permettra d'accueillir 24 enfants supplémentaires. Cette surface inclura non seulement les espaces réservés aux activités des enfants, mais également toutes les zones secondaires et de service exigées, telles que les couloirs, vestiaires et sanitaires, conformément aux normes de surface minimale par enfant définies par l'OAJE.

La partie arrière côté Jura sera reliée à la partie « Ouest » par un nouveau couloir. Ce couloir sera créé en réaménageant une partie du local à poussettes de l'immeuble, un local commun, ainsi qu'une partie du hall d'entrée, dont la porte arrière est condamnée depuis toujours. Ce réaménagement sera réalisé en accord avec la Fondation des Peupliers.

Une fois les travaux d'aménagement de la partie « Est » achevés et la mise en conformité validée, les 24 places actuelles de La Galiote devront être temporairement déplacées vers cette nouvelle zone. Cette transition est indispensable pour libérer la partie « Ouest » et permettre le démarrage des travaux de rénovation prévus dans cette section.

Le transfert des enfants vers la partie « Est » sera réalisé avec une attention particulière à la continuité des activités, en respectant les normes de sécurité imposées par l'OAJE. Cette étape de transition sera soigneusement planifiée afin de minimiser les perturbations pour les enfants, les familles et le personnel.

La partie « Ouest » devra être entièrement ou partiellement démolie et réaménagée afin de répondre aux normes actuelles. Les luminaires, désormais obsolètes, devront être remplacés, l'ancienne cuisine du restaurant sera évacuée, les radiateurs devront être protégés ou changés, et certaines vitres remplacées pour améliorer l'isolation thermique. Par ailleurs, des cloisons et des points d'eau supplémentaires seront installés afin de répondre aux besoins fonctionnels des nouveaux espaces.

En outre, le revêtement de la terrasse extérieure, non conforme aux exigences de sécurité actuelles, devra être remplacé et les barrières seront adaptées.

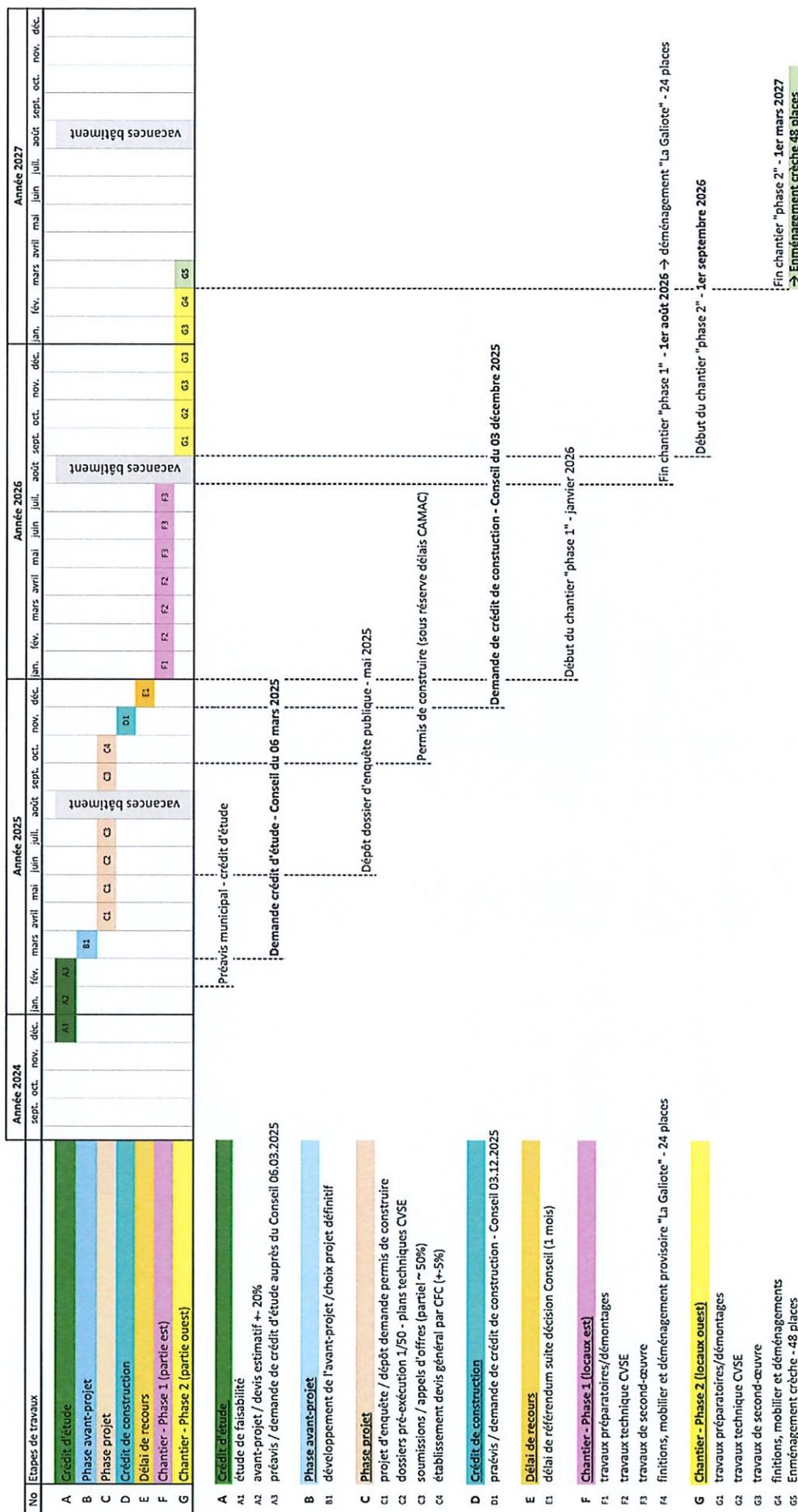
La ventilation représente un poste particulièrement onéreux dans ce projet (estimation à 150'000 CHF), car l'ensemble du système doit être entièrement refait. L'installation actuelle ne répond plus aux normes en vigueur, ce qui nécessite une refonte complète pour garantir une circulation d'air conforme aux exigences. Cette mise à niveau inclut le remplacement des équipements et la réorganisation des conduits, de plus l'intégration de solutions plus économes en énergie permettra de réduire les coûts de fonctionnement à long terme.

Une fois les deux parties terminées, la crèche pourra ouvrir ses 24 places supplémentaires, portant ainsi sa capacité totale à 48 places, réparties comme suit :

- Un secteur de 20 bébés/trotteurs accueillant des enfants âgés de la fin du congé maternité à 30/36 mois.
- Un secteur de 28 trotteurs/grands accueillant des enfants âgés de 18 mois à l'âge d'entrée à l'école obligatoire.

La crèche fonctionne en « groupe vertical », également appelé multi-âges. Cette organisation, qui regroupe des enfants d'âges différents au sein d'un même groupe, offre une plus grande flexibilité dans la gestion des places disponibles et garanti ainsi un remplissage optimal. Cette approche éducative vise à concilier individualité et collectivité tout en respectant les différents rythmes de développement de chaque enfant.

5. Calendrier estimatif



Phase A : Obtention du crédit d'étude mars 2025.

Phase B : Développement de l'avant-projet : relevés état existant, investigations techniques et structurelles, consultation OAJE, choix du projet définitif.

Phase C : Développement du projet définitif, mise à l'enquête, permis de construire, plans d'exécution, détails constructifs, appels d'offres, établissement devis général par CFC (Code des Frais de Construction).

Phase D : Préparation du préavis et demande de crédit de construction auprès du Conseil communal du 3 décembre 2025.

Phase E : Délai de référendum.

Phase F : Janvier à juillet 2026 (7 mois) → travaux dans les locaux partie « Est ». Août 2026 → déplacement provisoire de La Galiote dans la partie « Est ».

Phase G : Septembre 2026 à février 2027 (6 mois) travaux dans la partie « Ouest ». Mars 2027 → ouverture intégrale des 48 places de La Galiote.

6. Financement

Le financement se fera vraisemblablement par les liquidités courantes, toutefois, nous sollicitons, conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de 140'000 CHF aux conditions les plus favorables, dans l'éventualité où cela présenterait un intérêt pour la Commune d'Eysins.

7. Subventions cantonales

Droit à l'aide à la pierre : 4'300 CHF par place supplémentaire, soit :
 $4'300 \times 24 = 103'200$ CHF.

Droit à l'aide au démarrage : 9'500 CHF par nouvelles places créées versé en 3x comme suit :

- 5'500 CHF / place l'année 1,
- 2'500 CHF / place l'année 2 et
- 1'500 CHF / place l'année 3
- soit 228'000 CHF au total.

Le montant total des subventions cantonales pour notre projet s'élèverait à 331'200 CHF ce qui réduirait notre investissement à un coût total de 1'568'800 CHF.

8. Réseau et charges d'exploitation

La Commune d'Eysins fait partie du réseau Asse et Boiron, et la crèche La Galiote est gérée par l'AEE. Les locaux sont administrés par la régie Burnier, qui en assure la gestion dans le cadre d'un contrat locatif avec un loyer mensuel. La rénovation et la nouvelle affectation des espaces offriront l'opportunité de générer des revenus financiers pérennes pour notre commune.

Le loyer total correspondant aux 48 places devra faire l'objet d'une nouvelle discussion avec l'AEE, afin de définir les conditions financières et de réajuster les modalités en fonction de l'extension de la capacité d'accueil.

9. Amortissement

Ce crédit d'études sera porté au bilan et amorti en même temps et sur la même durée que les travaux de rénovation de l'actif concerné.

10. Conclusion

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, fondé sur ce qui précède, la Municipalité vous propose de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal d'Eysins,

- vu le préavis municipal n°35/25 concernant la demande d'un crédit d'étude de 140'000 CHF pour l'agrandissement et la rénovation de la crèche La Galiote sise à la Grand-Rue 16
- oui le rapport de la commission des Finances
le rapport de la commission des Travaux
- attendu que celui-ci a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

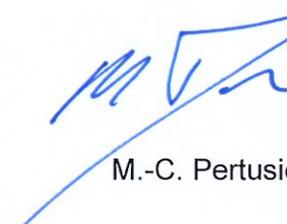
1. d'accepter la demande d'un crédit d'étude de 140'000 CHF pour l'agrandissement et la rénovation de la crèche la Galiote sise à la Grand-Rue 16.
2. d'autoriser la Municipalité à financer cette étude par un prélèvement sur la trésorerie courante ou par emprunt.

Ainsi délibéré par la Municipalité d'Eysins dans sa séance du 27 janvier 2025 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

M.-C. Pertusio

S. Brouet

Annexe : plan des locaux concernés