

Construction du centre socioculturel du Croset Demande d'un crédit de construction

AU CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le Conseil communal d'Écublens a déjà eu l'occasion de se prononcer à plusieurs reprises à propos de cet important projet pour l'avenir de notre commune.

Le 1^{er} novembre 2007, il accordait à la Municipalité un crédit de Fr. 296'000.-- pour l'organisation d'un concours d'architecture (préavis No 15/2007).

Le 14 mai 2009, il accordait à la Municipalité un crédit de Fr. 555'000.-- pour l'étude du projet du centre socioculturel, phase jusqu'à la détermination des coûts et la demande d'un crédit de construction. Il approuvait également le principe de constituer un droit de superficie en vue de la construction, par des fonds privés, d'un bâtiment pour des logements protégés et un centre médico-social (préavis No 4/2009).

Le 27 mai 2010, il approuvait l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la société coopérative d'utilité publique Primavesta pour la construction du bâtiment comprenant les logements protégés et un centre médico-social (préavis No 13/2010).

* * *

Le présent préavis concerne la demande d'un crédit d'investissement pour la construction du bâtiment socioculturel communal et les aménagements extérieurs sur la parcelle communale N°115.

2. ÉVOLUTION DU PROJET

2.1. Commission de construction

Le 19 janvier 2009, la Municipalité a nommé une commission de construction. Elle est composée de M. Pierre Kaelin, Syndic, de Mmes Danièle Petoud Leuba et Pascale Manzini, Conseillères municipales, de MM. Ronald Meuter et Serge Nicod, Chefs de service et de M. Sébastien Oesch, expert.

Cette commission a tenu, depuis le 26 mai 2009, plus de 20 séances auxquelles ont été associés les bureaux des mandataires, le représentant de l'investisseur pour le bâtiment des appartements protégés et des spécialistes.

La commission a examiné les problèmes qui se sont présentés tout au long de la mise en place du projet, a pris des décisions dont certaines, le cas échéant, ont été validées par la Municipalité.

Chaque séance de la commission de construction a fait l'objet d'un procès-verbal.

2.2. Négociations avec le centre commercial

Le centre commercial du Croset est un acteur primordial de la vie de notre Commune. Le projet d'implantation du centre socioculturel et la gestion de la mobilité sur le périmètre de l'îlot compris entre la route du Bois et les chemins du Croset, de Veilloud et du Stand, ont conduit la Municipalité à mener des négociations avec son propriétaire.

Rappelons qu'un bail à loyer liait la Commune et le centre commercial depuis 1993. Il a permis le stationnement des véhicules de la clientèle du Centre commercial sur la parcelle N°115. La construction du centre socioculturel a provoqué la résiliation de ce bail. Une convention a été signée entre les deux parties. Elle prévoit les délais de libération de la surface de stationnement sur la parcelle communale et la construction préalable, sur les terrains propriété du centre commercial, d'un parking à deux niveaux.

Parallèlement et en relation avec l'octroi du DDP à Primavesta, de nouvelles servitudes foncières ont été signées.

2.3. Évolution du projet

2.3.1. Évolution du projet architectural

Le projet lauréat "À la Croisée des chemins" des bureaux d'architecture AL30 et Hüsler & Associés a évolué notablement depuis le jugement du concours en juin 2008.

Les deux principales raisons en sont les suivantes:

Adaptation de la taille du bâtiment des logements protégés et du centre médico-social (LP-CMS):

Les négociations en vue de trouver un investisseur ont démontré que le projet de construire un bâtiment d'une vingtaine de logements protégés n'était pas compatible avec la volonté d'offrir des loyers modérés et accessibles aux personnes ayant droit aux prestations complémentaires de l'AVS. Pour que ce critère puisse être atteint, le nombre de logements doit avoisiner 40 unités.

Suite à ce constat, les architectes ont complètement repris leur étude pour présenter un nouveau projet d'un bâtiment comprenant 43 logements protégés de 2 et 3 pièces, 10 chambres d'étudiants et 1 logement de 4 pièces pour le concierge social. Le CMS est maintenu au rez-de-chaussée.

La nouvelle silhouette de cet immeuble, bien que plus volumineuse que celle du projet initial, a beaucoup gagné en aspect, grâce à sa forme en "L" et ses hauteurs différenciées qui lui enlèvent l'apparence de "barre" qui prédominait.

Arrangements avec le centre commercial:

Comme mentionné au chapitre 2.2, les discussions avec le propriétaire du centre commercial ont également influencé l'implantation des deux bâtiments projetés sur la parcelle N°115. En particulier, la position de la rampe d'accès commune aux parkings en sous-sol du centre commercial et du bâtiment LP-CMS détermine l'implantation de ce dernier.

Par ailleurs, la "place du village", qui empiétait dans le projet du concours, sur la parcelle propriété du centre commercial, est désormais entièrement située sur la parcelle communale, ce qui est particulièrement favorable du point de vue de la liberté d'utilisation de cet espace.

En ce qui concerne le bâtiment socioculturel communal, son volume est resté fidèle au projet "À la croisée des chemins". Cependant, des contacts étroits ont été entrepris entre les auteurs du projet et les entités futures bénéficiaires des locaux. Le programme des locaux défini pour le concours a été maintenu, mais des adaptations à l'intérieur du bâtiment ont été apportées.

2.3.2. Extension des besoins - création d'un Accueil pour Enfants en Milieu scolaire (APEMS)

Le 27 septembre 2009, la population a voté massivement pour un nouvel Art. 63a de la constitution du Canton de Vaud: École à journée continue:

¹ *En collaboration avec l'État et les partenaires privés, les communes organisent un accueil parascolaire surveillé, facultatif pour les familles, sous forme d'école à journée continue dans les locaux scolaires ou à proximité, pendant toute la durée de la scolarité obligatoire.*

² *L'accueil peut être confié à des organismes privés.*

³ *Les conditions de l'accueil parascolaire sont fixées par les communes.*

⁴ *Les parents participent au financement de l'accueil parascolaire.*

Les communes seront donc amenées à offrir un accueil parascolaire plus conséquent à l'avenir. Si l'accueil simple de midi peut s'avérer une solution de dépannage utile pour la famille et dont le coût est maîtrisé pour la commune, il ne reste pas moins qu'une demande supplémentaire pour l'accueil avant l'école et après l'école relève d'une demande de plus en plus pressante de la population familiale. Pour rappel, Écublens est doté d'un établissement scolaire accueillant environ 1'200 élèves.

En fonction des éléments ci-dessus, un tel accueil doit être envisagé dans le nouveau bâtiment socioculturel que nous allons offrir à la population d'Écublens.

2.3.3. Collaboration avec les mandataires techniques

La Municipalité a décidé de poursuivre le processus de construction du centre socioculturel du Croset à partir du projet "À la Croisée des Chemins", des bureaux AL30 et Hüsler & Associés, qui a été classé au 1^{er} rang du concours d'architecture jugé en juin 2008.

Les contacts ont repris avec les bureaux d'architecture lauréats en septembre 2008 avec les négociations sur les honoraires.

Dès la reprise du projet, la nécessité d'associer les bureaux techniques aux études en cours est apparue. C'est pourquoi la Municipalité a présenté au Conseil communal une demande de crédit d'étude comprenant un montant pour les honoraires des ingénieurs et de certains spécialistes. Le crédit a été accordé le 14 mai 2009.

Des appels d'offres ont été lancés auprès des branches techniques suivantes:

- Géomètre
- Ingénieur civil
- Ingénieur chauffage et ventilation
- Ingénieur sanitaire
- Ingénieur électricien

Les processus d'adjudication se sont déroulés en conformité avec la loi sur les marchés publics.

Au moment de la demande du crédit d'étude, les parts d'honoraires ont été strictement adaptées aux parts de prestations à fournir jusqu'à la réalisation du projet en vue de l'appel d'offres auprès des entreprises générales.

Lors de l'élaboration de la phase du projet de construction, il est apparu que pour donner un maximum de données abouties lors de l'appel d'offres auprès des entreprises générales, il était impératif de pousser la finalisation du projet au-delà de la pratique usuelle.

Les parts d'honoraires issues de cette démarche ont été reportées dans le dossier d'appel d'offres auprès des entreprises générales. Elles sont donc incluses dans les offres des entreprises générales.

Les ingénieurs ont participé aux séances de la commission de construction pour les cas où leur présence était utile ou nécessaire. Ils ont pu proposer à la commission des options techniques en adéquation avec les normes et les règles de l'art en vigueur.

2.4. Traitement des oppositions

Les deux bâtiments ont été portés à l'enquête publique selon 2 dossiers distincts, du 9 décembre 2009 au 7 janvier 2010.

Des oppositions et observations ont été enregistrées pour les 2 dossiers. Elles ne concernaient pas les 2 bâtiments en tant que tels, mais les abords, les circulations et le stationnement.

Des adaptations et mises au point ayant pu être trouvées pour chaque cas soulevé à la satisfaction de toutes les parties, toutes les oppositions ont été retirées.

2.5. Permis de construire

Les permis de construire des 2 objets ont été délivrés par la Municipalité en date du 3 mai 2010.

2.6. Collaboration avec une entreprise générale

La volonté de la Municipalité, partagée par l'investisseur du bâtiment des logements protégés, est de collaborer avec une entreprise générale pour la construction des 2 bâtiments projetés.

Ce mode de faire implique, de la part des architectes et des autres mandataires techniques, un aboutissement élevé du projet pour que les offres des entreprises générales soient précises, toute modification de projet ultérieure entraînant des risques de surcoûts.

Des dossiers d'appel d'offres auprès des entreprises générales ont donc été préparés avec grand soin par nos mandataires.

Plusieurs séances de la commission de construction ont été consacrées à l'étude des descriptifs des bâtiments et de leurs abords.

Les dossiers d'appel d'offres ont été compartimentés en lots:

- Lot 1: part communale
- Lot 2: part privée
- Lot 3: offre globale

L'appel d'offres auprès des entreprises générales a été lancé le 11 mai 2010 par un avis dans la feuille des avis officiels (FAO) et dans le quotidien 24heures.

11 entreprises générales ont demandé le dossier de soumission.

Une visite du site a été organisée par les architectes à l'intention des candidats.

La rentrée des offres a été fixée au 5 juillet 2010. 3 entreprises ont retourné des dossiers d'offres valables et dans le délai fixé.

2.7. Planning prévisionnel

Selon l'entreprise générale pressentie pour l'adjudication des travaux, le planning se présente ainsi:

- 4 octobre 2010 début des travaux
- 2 novembre 2010 fin installation de chantier, travaux préparatoires
- 13 décembre 2010 fin travaux spéciaux (pieux)
- Janvier à décembre 2011 construction, gros œuvre
- 20 décembre 2011 bâtiment communal hors d'eau
- Janvier à mi-juin 2012 second œuvre, installations techniques
- Juin 2012 finitions, nettoyage
- 29 juin 2012 remise du bâtiment
- 25 juillet 2012 fin des aménagements extérieurs autour du bâtiment
- Printemps 2013 fin des aménagements du parc

* * *

3. PROGRAMME DES LOCAUX, FONCTIONNEMENT ET CHARGES

3.1. Garderie Domino

3.1.1. Situation actuelle

Située au chemin des Esserts 12 dans des porta cabines, la garderie offre une trentaine de places jusqu'à l'âge de l'entrée au cycle initial (CIN, école enfantine). Si les locaux sont vétustes, Domino dispose d'un magnifique jardin privatif avec accès direct. Ouverte 5 jours par semaine, de 7 h à 18 h 30, la garderie est fermée deux semaines en été et deux en fin d'année.

3.1.2. Situation future

Les nouveaux locaux vont permettre d'augmenter fortement le nombre de places offertes à l'accueil préscolaire, passant ainsi de 30 à 66 places jusqu'à l'âge de l'entrée au CIN. De plus, 30 nouvelles places UAPE (unité d'accueil parascolaire pour écoliers) seront également créées et mises à disposition pour les enfants fréquentant le CIN.

Répartie sur trois niveaux, en fonction des groupes d'âge, la garderie bénéficiera sur chaque niveau d'une terrasse d'environ 200 m². En outre, des bureaux et des locaux pour le personnel sont prévus.

Concernant les horaires, un avancement de l'heure d'ouverture à 6 h 30 est envisagé. Les périodes de fermeture en cours d'année ne subissent, quant à elles, aucune modification.

3.1.3. Charges de fonctionnement

Le budget prévisionnel pour la 1^{ère} année d'exploitation prévoit un excédent de charges d'env. Fr. 1'200'000.--, soit pour un total des dépenses de Fr. 2'430'000.-- (incluant loyers et charges) et pour un total des recettes de Fr. 1'230'000.-- (parents et subvention FAJE). La garderie faisant partie du réseau AJESOL (Écublens, Chavannes et St-Sulpice), la répartition des excédents de charges entre les trois communes se fait par l'AJESOL pour l'ensemble du réseau au prorata des places occupées par les habitants de chacune des communes membres.

3.1.4. Équipement et mobilier à acquérir

Le mobilier spécifique nécessaire à l'exploitation de la garderie a été estimé à environ Fr. 140'000.--. Ce montant, à charge de l'Association de la garderie, sera entièrement couvert par les aides au démarrage attribuées par la FAJE et la Confédération. Pour des questions d'unité dans le bâtiment, le mobilier des bureaux et des locaux du personnel est inclus dans celui du CSC et sera refacturé à la garderie.

3.2. Jardin d'enfants Les Mouflets

3.2.1. Situation actuelle

Occupant le sous-sol du bâtiment Neptune du collège du Pontet, le jardin d'enfants Les Mouflets accueille 20 enfants de 2 ans et demi à l'entrée au CIN à raison de 7 demi-journées de 3 heures par semaine. Le placement se fait pour 2 demi-journées par semaine, une troisième est possible l'année qui précède l'entrée à l'école.

Le jardin d'enfants est fermé pendant les vacances scolaires et ne bénéficie pas d'un espace extérieur réservé.

3.2.2. Situation future

La vocation de jardin d'enfants à temps d'ouverture restreinte (TOR) est maintenue, de même que la fermeture durant les vacances scolaires. Toutefois une augmentation de 20 à 30 places et une ouverture sur 9 demi-journées au lieu de 7, seul le mercredi après-midi restant fermé, sont prévues. Situé au 4^{ème} étage du bâtiment, le jardin d'enfants disposera d'une surface extérieure privative de 200 m². Il est également prévu un bureau et un local pour le personnel et le matériel.

3.2.3. Charges de fonctionnement

De l'augmentation du nombre de places et des périodes d'ouverture découle une augmentation des charges de fonctionnement et des participations des parents. Les charges sont évaluées à Fr. 243'000.-- et les participations des parents atteignent Fr. 125'000.--. Il reste en conséquence un excédent de charges à couvrir par la commune de Fr. 118'000.--. Enfin, il faut préciser que le jardin d'enfants ne fait pas partie du réseau AJESOL et reste communal, avec priorité et tarifs préférentiels pour les habitants d'Écublens.

3.2.4. Équipement et mobilier à acquérir

L'inventaire du mobilier nécessaire à l'exploitation du jardin d'enfants a été estimé à Fr. 27'000.--. Il inclut aussi bien le mobilier spécifique que l'équipement du bureau.

3.3. Centre de jeunes

3.3.1. Situation actuelle

Le Centre de jeunes se trouve actuellement dans le sous-sol du bâtiment Pluton qui abrite également une piscine et une salle de gymnastique. Il dispose d'un unique grand local d'accueil d'environ 200 m² où sont regroupés l'ensemble des activités, le bar et une petite cuisine. Un bureau est à disposition des animateurs et donne l'accès à l'unique WC !

Le Centre de jeunes est ouvert du mardi au samedi de 15 h à 19 h ou 20 h suivant les jours. Il est fermé 4 semaines en été et 10 jours pendant les Fêtes de fin d'année.

3.3.2. Situation future

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment, le Centre de jeunes disposera de plusieurs locaux séparés afin de permettre aux activités de se dérouler sans être perturbées par d'autres. Ainsi, une salle pour l'accueil libre, une autre pour les activités créatrices, un coin cuisine et salle à manger avec accès sur une terrasse sont prévus. Au sous-sol, une salle dévolue à l'exercice de la musique sera à disposition des jeunes mélomanes. Un bureau pour les animateurs et un autre pour le délégué jeunesse complètent l'ensemble.

Aucune évolution des périodes d'ouverture n'est pour l'instant envisagée, par contre une augmentation des activités sera proposée.

3.3.3. Charges de fonctionnement

Si les périodes d'ouverture restent les mêmes, il est fort à parier que la situation privilégiée du CSC drainera une forte augmentation de la fréquentation du Centre de jeunes. Ajouté à la diversification des activités, il faut tenir compte d'une augmentation du personnel d'animation. Ainsi, nous estimons les futures charges de fonctionnement du Centre de jeunes à Fr. 284'000.-- annuellement.

3.3.4. Équipement de mobilier à acquérir

Les besoins inventoriés du Centre de jeunes incluent également le matériel mis à disposition lors des accueils libres. Il se peut toutefois que le montant soit revu à la baisse en fonction d'acquisitions qui précéderaient l'intégration dans le CSC. À ce jour, l'investissement estimé se monte à Fr. 45'000.--.

3.4. Réfectoire scolaire

3.4.1. Situation actuelle

Le 27 septembre 2009, le peuple vaudois a voté un article constitutionnel sur l'école à la journée continue. Bien que cet article ne soit pas encore en vigueur, une demande accrue d'accueil des élèves pour les repas de midi est manifeste.

Actuellement, notre capacité d'accueil pour les repas de midi est limitée à 100 élèves répartis dans nos réfectoires du Pontet et de la Coquerellaz. La demande a passé en août 2009 de 40 à 50 places par réfectoire. Ceci a engendré l'engagement de deux personnes supplémentaires à raison de 8 heures hebdomadaires. Malgré l'augmentation de cette capacité, nous avons dû établir une liste d'attente pour plusieurs demandes d'inscription.

Dès lors, le réfectoire initialement prévu dans le futur Centre socioculturel pour remplacer celui du Pontet deviendra un réfectoire supplémentaire. Ainsi le nombre de réfectoires pour notre Commune s'élèvera à trois et permettra 50 à 70 places supplémentaires.

3.4.2. Situation future

Ce réfectoire nous permettra d'accueillir les enfants du primaire, des classes enfantines au 4^{ème} degré, des collèges Neptune, Croset et Epenex. Celui du Pontet sera réservé aux élèves du secondaire, soit du 5^{ème} au 9^{ème} degré.

Les repas seront servis, comme pour les réfectoires actuels, par un même fournisseur que pour les enfants accueillis par l'APEMS.

3.4.3. Charges de fonctionnement

Le personnel d'encadrement des enfants accueillis dans ce nouveau réfectoire doit s'élever au nombre d'une personne pour 10 à 12 élèves. Pour 50 élèves, il faut donc prévoir 4 personnes minimum, dont une avec les titres adéquats.

L'horaire d'une personne est fixé à raison de 12 heures hebdomadaires, soit de 11 h à 14 h les lundis, mardis, jeudis et vendredis pendant les périodes scolaires.

Le tarif facturé aux parents sera le même que celui appliqué dans les deux autres réfectoires.

La gestion par la Direction des écoles sera identique à celle pratiquée aujourd'hui pour les réfectoires du Pontet et de la Coquerellaz.

3.4.4. Équipement et mobilier à acquérir

L'achat du mobilier nécessaire au réfectoire a été estimé à Fr. 50'000.-- y compris la vaisselle et l'équipement de cuisine.

3.5. APEMS

3.5.1. Situation actuelle

À l'heure actuelle, cette prestation n'existe pas (cf. chap. 2.3.2)

3.5.2. Situation future

Sur le site du Croset, il a été prévu, d'une part d'accueillir 30 enfants de 4 à 6 ans dans le cadre de l'extension UAPE de la garderie Domino gérée de manière associative (cf. chapitre sur la garderie Domino) et d'autre part 36 enfants de 6 ans à 12 ans dans une APEMS communale qui serait à créer. Il est utile d'annoncer déjà qu'il est prévu que cet APEMS comprenne aussi un accueil de 30 enfants de 4 à 10 ans sur le site du collège de la Coquerellaz, et ce pour une dépense équivalente mais en utilisant une synergie entre les deux sites prévus. L'accueil se fera sur 5 jours, y compris le mercredi après-midi, mais uniquement pendant les périodes scolaires.

L'APEMS situé dans le bâtiment qui nous concerne utilisera le réfectoire scolaire prévu à cet effet au rez-de-chaussée du bâtiment (cf. le chapitre concernant le réfectoire).

L'APEMS communal serait une structure adhérente au réseau AJESOL avec l'application des règles et barèmes que cela implique. Il fera néanmoins l'objet d'un préavis soumis à la décision du Conseil communal en vue de sa mise en œuvre.

3.5.3. Charges de fonctionnement

Une projection sur la première année d'exploitation des 36 places de l'APEMS du centre socioculturel du Croset laisse apparaître un excédent de charges de Fr. 130'000.--, soit des dépenses pour un montant de Fr. 355'000.-- (loyers et charges compris) et des recettes pour un montant de Fr. 225'000.--. Ce déficit serait à priori entièrement à la charge de la commune. En effet, il s'agira d'un accueil destiné aux écoliers d'Écublens qui sont normalement domiciliés sur notre territoire communal.

Pour information, la charge financière des 30 places qui verraient le jour à la Coquerellaz sera à peu près équivalente.

3.5.4. Équipement et mobilier à acquérir

L'achat du mobilier nécessaire à l'APEMS a été estimé à Fr. 13'000.--. Il sera entièrement financé par l'aide au démarrage accordée par la FAJE.

3.6. Bibliothèque

3.6.1. Situation actuelle

Située au Centre technique communal, au chemin des Esserts 5, la bibliothèque dispose de deux locaux publics et d'un troisième destiné à l'administration et aux travaux de préparation, le tout pour une surface d'environ 135 m² et un prêt de 12'000 documents en stock.

Elle est accessible 4 jours par semaine du lundi au jeudi de 15 h 30 à 18 h (19 h le jeudi) soit 11 heures hebdomadaires.

Dans les conditions actuelles, la bibliothèque ne répond pas aux recommandations de la CLP (Communauté de travail des bibliothèques de lecture publique) qui rédige les normes au niveau fédéral.

3.6.2. Situation future

La nouvelle bibliothèque disposera d'une surface de 350 m² et à terme plus de 15'000 documents seront disponibles, répondant ainsi aux recommandations de la CLP pour une ville comme Écublens.

Des espaces lecture sont prévus, ainsi qu'un coin jeunesse spécialement adapté. Grâce à ce nouvel espace, plus accueillant et idéalement placé, la bibliothèque attirera certainement plus de lecteurs. Dans ce même contexte, il est prévu d'augmenter le nombre des activités d'animation et de sensibilisation à la lecture pour les jeunes.

En ce qui concerne les heures d'ouverture, une augmentation est projetée afin d'atteindre 20 heures hebdomadaires sur 5 jours en incluant une matinée et une nocturne (lundi, mercredi et jeudi de 15 h à 19 h, mardi de 14 h à 20 h et le vendredi de 9 h 30 à 11 h 30). En restant également ouverte pendant une bonne partie des vacances scolaires, la bibliothèque répondra mieux aux besoins de toute une population. Deux périodes de fermeture sont néanmoins nécessaires afin d'effectuer les différentes révisions et autres contrôles des collections, garantissant ainsi l'attractivité de la bibliothèque. Les quatre semaines de fermeture en été, ainsi que les deux semaines à la fin de l'année permettent aussi de condenser une bonne partie des vacances du personnel.

La mise en place de ces grandes améliorations, signe de plus de professionnalisme, nécessitera des forces vives formées supplémentaires (hors bénévoles).

3.6.3. Charges de fonctionnement

L'estimation faite des moyens nécessaires à la bibliothèque dans sa nouvelle configuration amène à des charges globales pour un montant de Fr. 262'000.-. Ce montant inclus une augmentation du personnel formé à 1,8 EPT réparti en trois postes.

3.6.4. Équipement et mobilier à acquérir

Pour équiper la bibliothèque, un inventaire exhaustif du mobilier nécessaire a été effectué. L'investissement à prévoir est de Fr. 87'000.--.

3.7. Ludothèque

3.7.1. Situation actuelle

Ce service est inexistant dans la commune.

3.7.2. Situation future

"Ludus" signifie en latin: le jeu, et "thêkê" en grec, le coffre. Ce mot est aussi inclus dans le mot bibliothèque. Une ludothèque est donc un lieu où l'on peut louer des jeux et des jouets. Mais on peut aussi y réaliser des activités liées à la découverte des jeux de société et des animations pour la jeunesse tout à fait passionnantes. Cette prestation permet la découverte de jeux à des enfants qui n'en auraient pas la possibilité autrement. À relever l'intérêt de pouvoir y louer tous les jeux d'animation pour les fêtes d'enfants ou les gros jouets encombrants dont les enfants se lassent bien vite une fois à la maison ! Enfin, la ludothèque a été dimensionnée en fonction des recommandations de l'Association suisse des ludothèques préconisant environ 500 jeux à louer pour une population de 10'000 habitants.

Dès le départ du projet CSC, il a été décidé d'intégrer une ludothèque, adjacente à la bibliothèque communale en vue de synergies futures entre les deux établissements. Il existe en effet dans le canton de Vaud quelques ludothèques gérées en même temps que les bibliothèques, qui utilisent les mêmes programmes informatiques pour ce qui concerne le référencement des livres et des jeux et qui bénéficient des mêmes heures d'ouverture puisque le public cible est identique, à savoir les familles avec enfants de tout âge. Les ludothèques fonctionnent avec une cotisation annuelle, puis un montant symbolique (souvent de 2 à 10 francs) est demandé, donnant droit à la location des jeux pendant deux ou trois semaines selon les structures.

L'idée serait de constituer une association à but non lucratif pouvant bénéficier de dons divers pour achalander la ludothèque et du travail de personnes bénévoles. Ceci en renfort d'un(e) employé(e) communal(e).

Dans ce cas, il serait proposé, à l'instar des prestations qui étaient offertes par la Commune à la garderie Domino avant son entrée à l'AJESOL, d'établir une convention entre la Commune et l'association pour ce qui concerne la mise à disposition des locaux, du mobilier d'équipement, des services de ménage et de voirie, d'un budget annuel pour le renouvellement des jeux ainsi que pour la gestion d'un(e) employé(e) communal(e). Il conviendrait aussi que la ludothèque puisse bénéficier du service informatique communal.

La création de la ludothèque fera l'objet d'un préavis au Conseil communal avant la fin des travaux du bâtiment socioculturel.

3.7.3. Charges de fonctionnement

En fonction du modèle proposé dans le chapitre précédent, il conviendrait de prévoir, dans une première étape, une personne à mi-temps, accompagnée

d'environ 8 bénévoles, ainsi qu'une ouverture 3 fois par semaine en s'alignant sur les horaires de la bibliothèque. Les recettes de location et de cotisation peuvent couvrir une partie du renouvellement des jeux. C'est principalement le salaire de la ludothécaire, la gratification annuelle des bénévoles et les autres services offerts par la Commune qui entrent en compte dans les charges de fonctionnement de la ludothèque. Ces charges sont estimées à Fr. 55'000.--.

3.7.4. Équipement et mobilier à acquérir

Le mobilier et les équipements nécessaires ont été estimés à Fr. 23'000.--. Toutefois, dans l'idée de la création d'une association, une aide financière extérieure reste ouverte, de même que la récupération éventuelle d'une partie du mobilier de la bibliothèque actuelle.

3.8. Salles pour sociétés

3.8.1. Situation actuelle

De nombreuses demandes de mise à disposition de salles parviennent à l'administration communale pour l'organisation de séances de travail, de cours ou de conférences. Seules trois salles peuvent être facilement prêtées ou louées (une salle au Veilloud 5-7, la salle des sociétés au Croset et celle des Arcades au Motty). Elles sont peu disponibles et mal équipées.

3.8.2. Situation future

Les trois salles sociétés (2 x 35 m² et 1 x 96 m²) sont prévues afin d'être équipées en fonction des besoins. Les deux petites salles peuvent accueillir entre 10 et 40 personnes (configuration conférence), la troisième salle est idéale pour les réunions de 20 à près de 100 personnes (configuration conférence). Toutes seront équipées de connexions informatiques et d'un beamer. Elles seront destinées à la location ou mises à disposition des associations locales.

3.8.3. Charges de fonctionnement

Il n'y a pas de charges de fonctionnement spécifique supplémentaire, celles-ci étant déjà incluses dans le fonctionnement général du bâtiment (concierge, nettoyages, charges diverses, etc.).

3.8.4. Équipement et mobilier à acquérir

L'ensemble du mobilier nécessaire à la mise à disposition de ces trois salles a été évalué à Fr. 40'000.--.

3.9. Archives communales

3.9.1. Situation actuelle

Depuis une dizaine d'années, les archives communales sont gérées par une archiviste professionnelle qui travaille également à Prilly et à Jouxten-Mézery. Elle est chargée de la gestion des archives courantes, intermédiaires et définitives/historiques. Elle a mis en place plusieurs instruments visant à améliorer la gestion documentaire de notre administration, mais se heurte depuis toujours à d'importants problèmes de place auxquels il est temps de remédier.

Les locaux d'archives de notre Commune sont actuellement répartis entre trois bâtiments de l'administration. Le manque de place, la dispersion des archives définitives entre différents bâtiments, les conditions climatiques

relativement médiocres des locaux actuels et surtout les difficultés à accéder aux documents sont les principales raisons qui motivent la création d'un local d'archives adéquat.

3.9.2. Situation future

Situé au sous-sol du bâtiment, le local est spécialement adapté à la conservation d'archives. Il accueillera l'ensemble des archives historiques/définitives de notre Commune, ainsi qu'un local de consultation. Une fois conditionnées et inventoriées, les archives pourront alors enfin être mises à disposition du public et de l'administration dans de bonnes conditions.

Le déplacement des archives définitives dans ce nouveau local permettra de désengorger les locaux d'archives actuellement surchargés et d'améliorer la prise en charge des archives intermédiaires. Celles-ci seront conservées dans les bâtiments de l'administration aussi longtemps qu'il sera jugé nécessaire, puis versées après tri aux archives historiques.

L'ouverture de ce nouveau local d'archives devrait également encourager les sociétés locales, voire des familles d'Écublens ou de petites entreprises, à venir enrichir les fonds administratifs par le don de leurs fonds privés aux archives communales.

Enfin, la proximité de la bibliothèque communale et des archives, réunies sous un même toit, devrait favoriser la mise en valeur du patrimoine culturel de la Commune.

3.9.3. Charges de fonctionnement

Il n'y a pas de charges de fonctionnement spécifique supplémentaire, celles-ci étant déjà incluses dans le fonctionnement général du bâtiment (conciergerie, nettoyages, charges diverses, etc.).

3.9.4. Équipement et mobilier à acquérir

L'achat du mobilier nécessaire au local d'archives a été estimé à Fr. 3'000.--.

3.10. Locaux techniques et divers, maintenance du bâtiment

3.10.1. Locaux techniques et communs

Outre les locaux destinés spécifiquement aux activités décrites ci-dessus, le bâtiment est doté des locaux suivants:

- Locaux techniques en sous-sol (chaufferie, silo à bois, local ventilation, local électricité/informatique).
- Locaux de conciergerie (22 m² en sous-sol et 17 m² au rez).
- Locaux de circulation (hall d'entrée, cage d'escalier, dégagements).

3.10.2. Charges de fonctionnement

La maintenance du bâtiment sera assurée par un concierge (1 EPT) lequel assurera les tâches de maintenance technique, gardiennage diurne, entretien des locaux techniques et communs (cf. ch. 3.10.1) ainsi que des extérieurs à proximité immédiate du bâtiment.

Le nettoyage des locaux affectés aux activités du centre sera assuré par une entreprise de nettoyage externe.

4. DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

4.1. Structure générale

Fondations: réseau de pieux forés en béton armé.

Dalle de fond: radier général en béton armé de 40 cm d'épaisseur. Les locaux techniques nécessitant une hauteur plus importante, le radier présente 2 niveaux distincts de 1.15 m. de différence d'altitude.

Murs contre terre en béton armé de 25 cm d'épaisseur.

Murs de façade en béton armé de 20 à 25 cm d'épaisseur.

Porteurs intérieurs: murs et piliers en béton armé, épaisseurs variables.

Dalles en béton armé de 28 cm d'épaisseur.

Murs intérieurs non porteurs: maçonnerie de brique de 15 cm d'épaisseur.

Cloisons légères en panneaux gypsés sur ossature métallique.

4.2. Revêtements et protections – Projet de base

4.2.1. Revêtements extérieurs, façades, terrasses et toiture.

Parement de façades en briques appareillées d'une épaisseur de 15 cm, accroché sur les murs en béton armé et séparé par une isolation thermique d'une épaisseur de 20 cm.

Fenêtres en bois métal, vitrages isolants et phonique.

Stores en toile motorisés.

Terrasses accessibles: granulat de gomme souple d'une épaisseur de 5 cm posé sur gravier, étanchéité et isolation thermique d'épaisseur variable pour façon de pente (min. 20 cm).

Toiture non accessible: toiture végétalisée posée sur étanchéité triple couche et isolation thermique, épaisseur idem terrasses.

4.2.2. Revêtements intérieurs, sols, murs et plafonds.

Revêtements de sols en résine synthétique coulée sur chape (sauf cuisine réfectoire et locaux techniques).

Locaux techniques: peinture anti-poussière sur chape.

Cuisine réfectoire: carrelage en grès.

Revêtements de murs: peinture dispersion sur cloisons plâtre, glacis à béton et lasure acrylique sur murs en béton apparent.

Revêtements de plafonds: faux-plafonds suspendus en panneaux de plâtre acoustique, types divers en fonction de l'exigence des locaux.

Peinture sous dalle brute dans les sous-sols.

4.3. Aperçu des installations techniques

Le bâtiment est conçu pour obtenir le label Minergie.

4.3.1. Installation de chauffage

Production de chaleur à bois. La centrale thermique fournira également l'énergie pour le bâtiment des logements protégés et du CMS.

Silo à bois dans une annexe en sous-sol, à l'Est du bâtiment, accessible par camions depuis le chemin de Veilloud.

Chaudière modulante 30 à 100%, jusqu'à 250 kW de puissance.

Distribution de chaleur à basse température, au sol. Réglage de température par zones.

Eau chaude sanitaire mise en température par la chaudière à bois et stockée dans un accumulateur de 500 litres.

4.3.2. Installations de ventilation

Installation de ventilation douce, à double flux, conforme au concept Minergie pour tous les locaux à l'exception de la cuisine, du réfectoire et de la grande salle du rez. Récupérateur de 85 à 90% de la chaleur de l'air vicié au profit de l'air neuf.

Ventilation séparée pour la cuisine, le réfectoire et la grande salle du rez, adaptée aux besoins particuliers de ces locaux. Récupérateur de 60 à 65% de la chaleur de l'air vicié au profit de l'air neuf.

Ventilation séparée pour les locaux d'archives en fonction des exigences particulières pour ce type de locaux. Installation d'une station d'humidification et de déshumidification pour gérer l'humidité ambiante.

Rafraîchissement des locaux spéciaux tels que local courant fort et local serveur.

4.3.3. Installations de transport, circulations verticales

Cage d'escaliers principale en béton armé avec 2 demi-volées et palier intermédiaire, largeur de passage de 1.70 m.

Ascenseur central pour une charge de 1'125 kg ou 15 personnes. Accès handicapés. Cabine 120 x 210 cm.

Escalier de secours extérieur, à l'usage des étages 1 à 4, composé d'un escalier métallique hélicoïdal jusqu'au 2^{ème} étage puis des rampes droites entre les terrasses des niveaux 2 à 4.

Escalier intérieur complémentaire pour la garderie Domino située sur 2 étages.

Monte-charge pour l'évacuation des cendres de chaudière.

4.4. Informatique et multimédia

Le bâtiment sera totalement équipé en câblage universel permettant aux employés de notre administration d'accéder au réseau communal, à Internet ainsi qu'à la téléphonie sur IP.

Les salles vouées à la location seront équipées d'une antenne Wi-Fi publique, afin que les locataires puissent accéder à Internet sans passer par le réseau communal.

Comme déjà mentionné au chapitre 3.8, un beamer pour projection depuis un PC et une installation audio équipera les salles pour sociétés. À l'entrée principale du bâtiment, un moniteur affichera les informations utiles aux visiteurs ainsi que les messages de bienvenue.

5. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

5.1. La place du village

5.1.1. Revêtement, éclairage, aménagement et couverture

La place du village aura une surface de 1'548 m². Elle sera bordée au Nord par une rangée de chênes chevelus, par une piste cyclable et une série de places de stationnement, à l'Est par le bâtiment LP-CMS et par la liaison avec le parc, au Sud par le bâtiment socioculturel communal et à l'Ouest par un groupe de constructions formé de la sous-station SIE existante, d'un dépôt et d'un couvert à vélos devant lesquels passera une allée piétonne.

Son revêtement sera composé de plaques de béton agencées de façon à créer un motif. Il sera carrossable et facile de nettoyage et de déneigement. L'eau de surface sera évacuée par une grille centrale et transitera par un bac de rétention souterrain avant de rejoindre le réseau de collecteurs EC.

Les aménagements fixes de la place seront:

- Un groupe de 3 metasequoias dominant un long banc de forme sinueuse en bois massif lamellé-collé.
- Un mat central d'une hauteur de 24 m., supportant l'éclairage de la place et, lors de certaines manifestations, une toile d'ombrage triangulaire d'une surface de 280 m², cette dernière étant accrochée également aux façades des 2 bâtiments projetés.

5.1.2. Animation, Wi-Fi

À l'instar de ce qui se développe actuellement dans de nombreuses villes (Lausanne, Renens, etc.), la Place de Ville sera desservie par une antenne Wi-Fi, permettant à tout un chacun d'accéder à Internet depuis le parvis du Centre socioculturel. Cet accès est spécifiquement étudié pour les lieux publics et ne pose pas de problème de sécurité, chaque utilisateur prenant la responsabilité de la confidentialité des données qu'il fait transiter par ce mode de connexion.

5.1.3. Entretien

L'ensemble de la zone de la place du village sera entretenu par la section voirie & espaces-verts, y compris le balayage et la levée des déchets.

Lors de manifestations, la gestion des infrastructures nécessaires sera en charge des services techniques communaux.

5.2. Le parc

5.2.1. Réaménagement de l'arborisation

En fonction de l'implantation des bâtiments, des dégagements nécessaires à la fouille en pleine masse et de l'installation du chantier, un certain nombre d'arbres formant le cordon boisé actuel devront être abattus.

Il est prévu de replanter sur la zone destinée au parc des essences variées (érables, cerisiers à fleurs et pins sylvestres), qui amélioreront la qualité et l'aspect de l'ensemble du paysage arboré, en regard à ce qui existe aujourd'hui.

5.2.2. Aménagements pour les usagers

Le parc sera traversé par un réseau de cheminements piétonniers reliant la route du Bois, la place du village et les limites Nord et Ouest de la parcelle.

Le long des cheminements seront aménagées des places de jeux et de détente pour jeunes et aînés. Une petite fontaine sera placée vers la liaison entre le parc et la place du village.

5.2.3. Entretien

L'entretien du parc y compris des poubelles sera réalisé par la section voirie & espaces-verts: soit entretien des végétaux, des arbres (92 pièces), tonte des gazons et prairie (3'000 m²), nettoyage des cheminements, levée des déchets.

5.3. Les circulations

5.3.1. Mobilité douce

Le concours d'idées lancé en parallèle au concours architectural de projet avait pour objectif de proposer un réaménagement du quartier du Croset pour la mobilité douce.

Le projet est situé à un carrefour d'un réseau de mobilité reliant:

- à l'Est le collège et les équipements sportifs du Pontet, de même que la station m1 de Crochy,
- au Sud le quartier d'habitation du Veilloud,
- à l'Ouest le quartier d'habitation du Stand,
- au Nord le collège et les équipements sportifs du Croset.

Ces liaisons de mobilité douce se dessinent aujourd'hui au travers du parking du centre commercial du Croset et méritent d'être mises en valeur en lien avec le projet du centre socioculturel et des logements protégés.

Le gagnant du concours d'idées, avec son projet "À la croisée des chemins", a proposé une place de ville ambitieuse sur la parcelle communale ainsi que sur une partie du parking du centre commercial, et des cheminements de mobilité douce reliant les quartiers alentours.

Dès lors, des négociations ont dû avoir lieu entre la Commune et le propriétaire du centre commercial, pour garantir d'une part la réalisation de la place publique et des cheminements, et d'autre part la circulation des clients du centre commercial en lien avec le nouveau parking souterrain en construction.

Le réseau de mobilité douce prévu est principalement constitué de zones de mixité piétons-vélos afin de permettre une circulation multidirectionnelle des vélos hors chaussée. Lorsqu'il est nécessaire de bien séparer les flux, un marquage spécifique aux vélos est prévu.

Les éléments de la "croisée des chemins" sont prévus de la manière suivante:

- en direction de l'Est, une piste cyclable bidirectionnelle est tracée sur jusqu'à la route du Bois, une zone de mixité piétons-vélos est prévue jusqu'au Tir-Fédéral dans le cadre de la réalisation future du Bike & Ride de Crochy.
- en direction du Sud, la prolongation de l'accès par le chemin de Veilloud permet le déplacement en toute sécurité des piétons sur un trottoir et des vélos sur la chaussée.
- en direction de l'Ouest, un réaménagement conséquent est à prévoir sur les parkings du centre commercial. Le propriétaire s'est engagé à autoriser la réalisation des cheminements nécessaires dans le cadre d'un réaménagement des parkings.

- en direction du Nord, le premier tronçon entre les centres commerciaux est constitué d'une large allée arborée, tandis que seul un marquage pourra être mis en place sur le second tronçon jusqu'à la route du Croset, en raison de l'espace insuffisant à disposition entre les rampes de sorties des parkings et la station essence.

Pour le stationnement des vélos, 40 places sont prévues à l'Ouest de la place publique, proche de l'entrée du centre socioculturel. Des bornes de vélos en libre-service, sur le réseau "velopass" Lausanne-Morges, sont également prévues sur un emplacement encore à confirmer.

5.3.2. Voitures

La circulation et le parcage des voitures sur le périmètre du projet seront limités au maximum:

- 7 places de stationnement dont 1 pour handicapés seront aménagées à l'Ouest du bâtiment communal, avec accès depuis le chemin de Veilloud.
- 6 places de dépose seront disponibles au Nord de la place du village avec accès depuis la route du Bois en limite Nord du projet.
- Les usagers du bâtiment des logements protégés et du CMS accèderont à leur parking souterrain depuis la route du Bois par l'allée située en limite Nord du projet et la rampe commune avec le parking du centre commercial.
- Les employés du CMS auront à disposition 6 places de stationnement, dont 1 pour handicapés, au Nord de leurs locaux, avec accès depuis la route du Bois par l'allée située en limite Nord du projet.

Lors de manifestations sur la place du village, le parking du complexe scolaire du Pontet sera mis à disposition de la population.

5.3.3. Accès depuis le chemin de Veilloud

Un chemin sera créé sur les parcelles communales N°1437 et N°1465 situées entre le chemin de Veilloud et le futur centre socioculturel. Il sera destiné à la mobilité douce (cf. ch. 5.3.1) ainsi qu'à l'accès aux places de stationnement pour les employés du centre socioculturel et au silo à bois de la chaufferie.

Une barrière automatique en limitera l'accès aux seuls ayants droits.

Une mise à l'enquête particulière sera effectuée pour ce chemin.

* * *

6. INFORMATION COMPLEMENTAIRE

6.1 "Pourcent culturel"

Selon l'usage, un montant des travaux est octroyé pour la réalisation d'une intervention artistique. À cet effet, la somme de Fr. 50'000.-- a été portée au devis général.

7. ASPECTS FINANCIERS

7.1. Devis général

CFC	Libellé	montants	totaux
	Concours (préavis No 15/2007)		296'000.00
	Crédit d'étude (préavis No 4/2009)		555'000.00
1	Travaux préparatoires	769'000.00	
2	Bâtiment	9'990'000.00	
4	Aménagements extérieurs	2'007'000.00	
5	Frais secondaires	567'000.00	
	Total travaux entreprise générale		13'333'000.00
90	Mobilier activités	285'000.00	
	Mobilier manifestations	20'000.00	
	Matériel conciergerie	20'000.00	
	Pourcent culturel – œuvre d'art	50'000.00	
	Total mobilier et matériel		375'000.00
	Concept informatique, Wifi		35'000.00
	Divers et imprévus		145'000.00
	Total HT		14'739'000.00
	TVA (8% dès 2011)		1'111'000.00
	Total TTC		15'850'000.00

7.2. Nouvelles charges annuelles d'exploitation

Libellé	Montants annuels
Chauffage, électricité, eau	50'000.00
Conciergerie	100'000.00
Nettoyage des locaux	50'000.00
Domino	375'000.00
Les Mouflets	50'000.00
Centre de jeunes	68'000.00
Réfectoire scolaire	72'000.00
APEMS	130'000.00
Bibliothèque	170'000.00
Ludothèque	55'000.00
Total	1'120'000.00

7.3. Financement

Cette dépense sera financée par la trésorerie courante. Elle sera comptabilisée dans un compte d'investissement du patrimoine administratif, sous la section n° 359 "Bâtiment socioculturel" et la nature n° 5030 "Bâtiments et constructions", plus précisément dans le compte n° 359.5030.223 "Centre socioculturel du Croset - crédit de construction".

L'amortissement interviendra, dès la fin des travaux, sur une durée de 30 ans.

Cet assainissement engendrera des nouvelles charges annuelles d'exploitation, détail selon tableau 7.2 ci-dessus.

* * * *

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

- vu le préavis municipal N° 20/2010;
- ouï les rapports des commissions chargées de son étude;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. d'approuver la création du centre socioculturel du Croset;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de construction de **Fr. 15'850'000.--** (quinze millions huit cent cinquante mille francs) pour sa réalisation;

Cette dépense sera financée par la trésorerie courante. Elle sera comptabilisée dans un compte d'investissement du patrimoine administratif, sous la section n° 359 "Bâtiment socioculturel" et la nature n° 5030 "Bâtiments et constructions", plus précisément dans le compte n° 359.5030.223 "Centre socioculturel du Croset - crédit de construction".

Cette dépense sera amortie en **30** ans dès la fin des travaux, conformément à l'art. 26 du règlement sur la comptabilité des communes du 14 décembre 1979.

* * *

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23 août 2010.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire

(L.S.)

P. Kaelin Ph. Poget

Annexes : extraits des plans d'enquête

Délégués municipaux à convoquer:

- Par la commission ad hoc: Municipalité incorpore
- Par la commission des finances: M. Pierre Kaelin, Syndic, section des finances
 Mme Pascale Manzini, section des affaires sociales

Écublens, le 19 août 2010
RM/SN/SM/DF/MM/CB/CS/MF/PM/DPL