



Commune de
Bursinel

PRÉAVIS MUNICIPAL No 02 - 2025

Point à l'ordre du jour du Conseil général du 3 avril 2025

Commission des bâtiments
Commission des finances

Délégué municipal : Régis Widmer

Objet : Demande de crédit d'étude de CHF 240'000.— TTC en vue de la construction d'une structure préscolaire sur la parcelle communale n°129

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil général de la Commune de Bursinel à accepter un crédit d'étude en vue de la construction d'une structure préscolaire sur la parcelle communale n°129. Ce bâtiment sera loué et exploité par ENJEU (Enfance et Jeunesse) sous la forme d'une crèche.

Historique

Dans le canton de Vaud et plus particulièrement dans notre région, le manque de place en accueil préscolaire et parascolaire est un mal chronique. Fort de ce constat, le canton a obligé les différents réseaux, dont ENJEU, à se doter d'une stratégie de développement correspondante à la croissance démographique attendue.

Dans le cadre de la définition de cette stratégie, la Municipalité a initié les discussions avec le CODIR et la direction d'ENJEU en 2023 déjà en proposant une partie de la parcelle 129 (terrain de sports). Puis début 2024, ENJEU a sondé toutes ses Communes membres afin d'identifier les sites potentiels qui pourraient accueillir de nouvelles crèches ou écoles.

Après étude des sites proposés, les parcelles de Bursinel et de Bursins ont été retenues pour la création de 2 crèches de 44 places chacune, tandis que la parcelle de Vinzel restera en réserve.

Finalisée en fin d'année dernière, la stratégie de développement d'ENJEU a été validée par le conseil intercommunal le 4 décembre 2024 par voie de préavis. Ce vote favorable permet à la Municipalité de démarrer l'étude du projet et d'initier les réflexions sur le futur de l'entier de la parcelle 129.

Affectation de la parcelle 129

Suite à l'entrée en vigueur du PaCom le 1^{er} mai 2024, une partie de la parcelle 129 a été rendue à la zone agricole (partie nord en vert clair).

Sur la partie maintenue en zone d'utilité publique (en bleu), le règlement permet les activités suivantes :

- Parking public
- Bâtiments et équipements scolaires
- Bâtiments et équipements sportifs



La Municipalité a fait le choix de scinder en 3 secteurs la zone d'utilité publique :

1. Cette zone est dédiée à la structure préscolaire. Elle se situe proche de l'accès routier et des places de parc existantes. Son découpage est parallèle à la limite sud-ouest de la parcelle et permet un alignement du bâtiment avec les immeubles de la Chênaie, tout en tenant compte de l'impact de l'ensoleillement.
2. Cette zone est dédiée à une future salle communale en remplacement de la tente.
3. Cette zone est dédiée à de futures installations sportives.



Structure préscolaire

Le bâtiment projeté sera dimensionné selon les normes édictées par le Canton pour accueillir un maximum de 44 enfants de 0 à 4 ans, ainsi qu'une dizaine d'employées.

Afin de limiter au maximum les coûts de construction, il a été décidé de construire le bâtiment sur un seul niveau. Nous souhaitons néanmoins que les fondations permettent une surélévation dans le futur.

Une construction en modules préfabriqués est envisagée afin de réduire la durée des travaux, de tenir les délais et garantir les coûts.

Loyer

ENJEU cherche à unifier les loyers qu'elle paie aux communes. La Municipalité est favorable à cette uniformisation. En effet, ce sont ces mêmes communes qui couvrent les charges excédentaires non-financées par les parents. Le même loyer que pour la structure préscolaire de 22 places ouvertes à Luins en 2024 devrait s'appliquer.

Sous réserve de l'acceptation par le conseil intercommunal d'ENJEU en juin 2025 de s'engager à louer le bâtiment, le loyer devrait être calculé de la manière suivante :

- La valeur ECA du bâtiment, après déduction de l'aide à la Pierre accordée par la FAJE, répartis sur 30 ans.
- Le taux d'intérêt, déterminé en fonction du taux de référence de la Confédération au 31 décembre de chaque année (actuellement 1.75%), majoré de 1%.
- Le taux d'entretien du bâtiment, sous la responsabilité de la Commune (hors nettoyage des locaux), fixé à 2,5%.

Soit un loyer annuel de 8.58% de la valeur ECA nette de l'aide à la pierre. Les estimatifs actuels portent sur un cout de construction de 3 millions environ.

Sur la base de ces éléments, le loyer annuel devrait avoisiner les CHF 200'000.-. A noter que ce montant ne rentre pas dans le calcul de la péréquation.

Financement

La situation financière de la Commune est actuellement saine et permet cet investissement. Pour rappel, ces dernières années, nous avons été capables de financer en fonds propres les travaux du Trait-d'Union, y compris l'appartement dans les combles ainsi que les travaux de l'église. Nous avons en parallèle réduit notre dette de plus de CHF 1'000'000.-.

Nos liquidités actuelles et le montant disponible dans le cadre de notre plafond d'endettement nous permettent d'aborder cet investissement sereinement. Notre fonds de réserve pour projets de constructions divers nous permet également de préfinancer ce projet et donc de réduire l'amortissement annuel obligatoire d'un bien du patrimoine administratif.

La Commune devrait pouvoir bénéficier de subventions. Les aides financières octroyées actuellement par la FAJE se montent à CHF 4'300.- par place, soit un montant total de CHF 189'200.-.

Stratégie de réalisation

La Municipalité a mandaté le bureau d'architecte Glatz & Nassisi Architecture Sàrl afin de créer l'avant-projet nécessaire à la préparation du crédit d'étude.

Ce bureau préparera toute la documentation indispensable à la mise à l'enquête publique et l'élaboration du descriptif de construction. Les honoraires d'architectes étant inférieurs au seuil de CHF 150'000.-, il n'est pas nécessaire de mettre au concours le projet architectural selon la loi sur les marchés publics.

La Municipalité a décidé de réaliser le projet en entreprise totale sur la base du permis de construire en force et d'un descriptif détaillé de la construction, y compris les choix de matériaux. Compte tenu du coût de construction estimé et de la législation sur les marchés publics, la mise en place d'une procédure de mise en concurrence ouverte au niveau Suisse est imposée.

Planification du projet

La planification du projet est, sous toutes réserves, la suivante :

Avril 2025	Vote du crédit d'étude par le Conseil général
Fin mai 2025	Dépôt du dossier de mise à l'enquête du projet définitif
Juin/juillet/août 2025	Préparation du dossier d'appel d'offres d'entreprises générales
Septembre 2025	Obtention du permis de construire
Septembre 2025	Publication du dossier d'appel d'offres sur SIMAP.CH
Octobre 2025	Retour et ouverture des offres des entreprises totales
Novembre 2025	Décision d'adjudication à l'entreprise totale (sous réserve du vote du crédit)
Décembre 2025	Vote du crédit de construction par le Conseil général
Décembre 2025	Signature du contrat ou début des prestations d'entreprise totale
Janvier 2026	Elaboration des plans d'exécution et préparation chantier
Février 2026	Début du chantier
Août/sept 2026	Fin du chantier (sous réserve du planning de l'ET)
Sept/octobre 2026	Inauguration et début d'exploitation du bâtiment

Crédit d'étude nécessaire

Afin de demander au Conseil général un crédit de construction, il est nécessaire de réaliser les prestations d'étude de projet, de demande d'autorisation de construire et d'appel d'offres d'entreprises totales d'exécution. En tenant compte des offres reçues, le montant détaillé du crédit d'étude est le suivant :

- Etudes préliminaires / faisabilité / avant-projet	CHF	15'000.-
- Sondages sur parcelle	CHF	5'000.-
- Etudes CVSE*, thermique, ...	CHF	15'000.-
- Assistant AMO**, marchés publics.	CHF	50'000.-
- Spécialiste RAQF***	CHF	5'000.-
- Ingénieur civil / ing. Bois	CHF	20'000.-
- Géomètre plan d'enquête	CHF	2'000.-
- Etude acousticien	CHF	3'000.-
- Architecte (projet, enquête, cahier des charges...)	CHF	115'000.-
- Permis, taxe et émolument	<u>CHF</u>	<u>10'000.-</u>
Total TTC	CHF	240'000.-

* CVSE = chauffage-ventilation-sanitaire-électricité

** AMO = Assistance au Maître de l'ouvrage, chef de projet

*** RAQF = Responsable Qualité Feu

Informations finales

La Municipalité soutient fortement ce projet. En effet, la présence d'enfants au sein de Bursinel est gage de dynamisme et d'une vie villageoise forte. C'est une opération rentable, sur une longue période avec un locataire solide.

Il est important de rappeler la volonté de la Municipalité de garantir l'équilibre financier global à terme des trois secteurs sur la parcelle 129.

En conséquence :

- Vu le préavis municipal n° 02-2025
- Considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour
- Entendu le rapport de la Commission des Finances
- Entendu le rapport de la Commission des Bâtiments

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers :

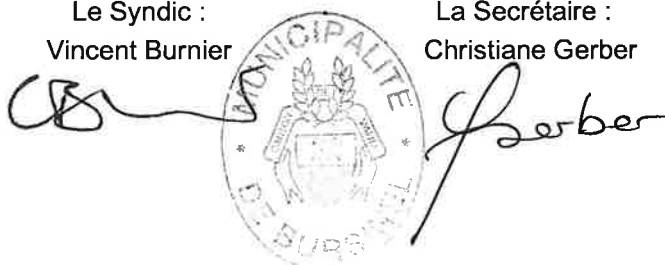
- **d'accorder un crédit d'étude de CHF 240'000,-- TTC en vue de la construction d'une structure préscolaire sur la parcelle communale n°129,**
- **de financer ce montant par le flux de la trésorerie communale et/ou selon l'évolution des finances communales par un emprunt.**

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 25 février 2025 pour être soumis à l'approbation du Conseil général.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :
Vincent Burnier

La Secrétaire :
Christiane Gerber



The image shows two handwritten signatures in black ink. On the left is the signature of Vincent Burnier, and on the right is the signature of Christiane Gerber. In the center, partially overlapping both signatures, is the official seal of the Municipality of Bursinel. The seal is circular and contains the text 'MUNICIPALITE' at the top and 'BURSINEL' at the bottom, with a central emblem featuring a shield and a crown.

