




Commune d'Oron

LA MUNICIPALITE

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE LA COMMUNE D'ORON**

PREAVIS N° 16/2025

DEMANDE DE CREDIT D'INVESTISSEMENT

DE

CHF 1'600'000.00 TTC

**POUR LA TRANSFORMATION
DU COLLEGE DE CHATILLENS EN GARDERIE**

2025



Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

Préambule

Le présent préavis a pour but de demander un crédit d'investissement afin de permettre la réaffectation du collège de Châtillens en une garderie pouvant accueillir vingt-neuf enfants par jour. La direction du réseau Accueil Petite Enfance Réseau Oron (APERO), ainsi que la Commune et le bureau Ducrest Metzger Architectes Sàrl, ont travaillé en étroite collaboration afin de présenter un projet qui réponde aux normes complexes de l'accueil de jour en préscolaire. Le projet qui est proposé a déjà été présenté au Service cantonal de l'accueil de jour des enfants (SCAJE) afin de s'assurer de la bonne conformité aux exigences légales.

Outre la transformation des classes en garderie, le projet proposé consiste en une réfection aux normes actuelles du bâtiment avec un changement de production de chaleur, une amélioration de l'enveloppe thermique du bâtiment ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques. Un aménagement des extérieurs fait également partie de ce préavis ainsi qu'une adaptation de la place devant le collège afin de pouvoir accueillir environ quinze voitures.

L'estimation globale s'élève à CHF 1'600'000.00 TTC, incluant une réserve pour les imprévus d'environ 15 %.

Ce projet s'inscrit également dans la volonté de la Municipalité d'entretenir et de mettre aux normes les bâtiments communaux.

Contexte

Depuis l'ouverture du nouveau collège d'Oron-la-Ville et la réorganisation du temps scolaire qui a permis le regroupement des élèves à Palézieux-Village et Oron-la-Ville, les petits collèges des villages composant notre Commune ont été vidés de leurs élèves. Le devenir de ces collèges dépend, entre autres, de l'affectation du sol. La plupart de ceux-ci sont construits en zone d'utilité publique. Celui de Châtillens, qui fait l'objet de ce préavis, est en zone agricole. Il aurait donc été possible de le transformer en y aménageant des appartements mais après avoir demandé un préavis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), il s'avère qu'il n'est pas possible de conserver l'entier du volume du bâtiment si celui-ci devait être transformé pour du logement. Dans ce cas-là, les coûts de transformation seraient trop importants et n'engendreraient pas un rendement suffisant au vu des loyers potentiels.

Il s'avère que le réseau APERO, suite à une étude des besoins établie pour le territoire couvert par celui-ci, manque de structures d'accueil pour le préscolaire. Selon cette analyse, des locaux situés au Nord du territoire auraient été idéals, mais après de multiples contacts et recherches, il se trouve qu'aucun bâtiment ne pouvait répondre aux besoins. C'est pourquoi la Municipalité d'Oron a proposé au réseau APERO la possibilité de réaffecter le collège de Châtillens en garderie. Cette





utilisation pour de l'accueil d'enfants permet d'utiliser le même volume qu'auparavant étant donné que l'affectation reste similaire.

Il était difficile de trouver une autre affectation permettant d'utiliser tout le potentiel de ce bâtiment et c'est pourquoi la Municipalité est convaincue que cette transformation permettra un accueil pour 29 enfants dans de bonnes conditions. A savoir que 29 places par jour permettent de répondre aux besoins d'environ septante familles. De plus, bien que l'accueil de jour soit géré en réseau, il est intéressant pour notre Commune de pouvoir offrir des places de proximité à notre population.

Projet structurel

Le projet de réfection porte sur une intervention complète de l'enveloppe intérieure du bâtiment. L'annexe de ce préavis renseigne sur les plans et détails techniques.

Le projet comprend notamment :

- La rénovation complète de la structure intérieure (sols, murs, plafonds) avec une adaptation aux normes actuelles.
- La pose de nouvelles portes et fenêtres.
- La création d'une loggia afin d'offrir un espace extérieur au groupe des bébés.
- L'adaptation des sanitaires ainsi que la pose de nouveaux sanitaires adaptés aux petits enfants ainsi qu'aux professionnels.
- La pose de mobilier fixe tel que vestiaires, armoires, table à langer.

Equipements techniques

La rénovation du collège comprend une remise à niveau des installations techniques. Les interventions prévues incluent :

- La mise aux normes de l'installation électrique, de la distribution et de l'éclairage.
- L'installation d'une cuisine fonctionnelle et conforme, comprenant l'électroménager de base pour une cuisine de régénération ainsi que les raccordements nécessaires.
- Des « kitchenettes », qui sont obligatoires dans chaque groupe d'enfants.
- Les locaux étant sur trois étages, la pose d'un passe-plat s'avère nécessaire et est prévue.
- L'installation d'une pompe à chaleur (PAC) air-eau, en remplacement du chauffage à mazout existant.
- L'installation de panneaux photovoltaïques.





Développement durable

Le projet s'inscrit dans une démarche durable, notamment par la réaffectation d'un bâtiment existant, l'amélioration de son enveloppe thermique, le remplacement du chauffage à mazout par une pompe à chaleur ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques.

Estimation des coûts

L'estimation des coûts établie par le bureau Ducrest Metzger Architectes Sàrl se monte à CHF 1'326'000.00 TTC. A ce montant, la Municipalité a prévu une réserve de CHF 219'000.00 TTC, soit environ 15 % au vu de l'ancienneté du bâtiment.

A ceci il faut encore ajouter l'aménagement de l'accès routier afin de l'adapter au parcage d'une quinzaine de voitures. Selon une première estimation de base d'un avant-projet du bureau Gemetris, il faudrait compter environ CHF 55'000.00 TTC, portant le total du présent préavis à **CHF 1'600'000.00 TTC.**

Les détails chiffrés sont présentés dans l'annexe 1), les plans du projet figurent en annexe 2). Le détail des montants estimés par corps de métier se résume comme suit :

Travaux préparatoires	CHF	33'000.00
Constructions projetées	CHF	1'225'000.00
Aménagements extérieurs	CHF	51'000.00
Frais secondaires	CHF	3'000.00
Frais divers	CHF	14'000.00
Aménagement de la cour pour les voitures	CHF	55'000.00
Divers et imprévus 15 %, arrondis à	CHF	219'000.00
TOTAL estimé	CHF	<u>1'600'000.00</u>

Il est à noter que le rapport d'estimation des coûts établi par le bureau Ducrest Metzger Architectes Sàrl comprend également des frais financiers d'un montant de CHF 40'000.-. Toutefois, les dits frais ne sont pas applicables dans le cas particulier.

Déroulement d'un projet :

Les montants de construction sont estimés aux coûts selon cube SIA 116 et comprennent les honoraires du bureau Ducrest Metzger Architectes Sàrl. Ceux-ci vont de la phase 33 jusqu'à la phase 51.





Pour rappel, les différents règlements SIA relatifs aux honoraires des mandataires (architectes, ingénieurs, spécialistes) subdivisent les mandats en phases et phases partielles selon le plan ci-dessous.

Phase		Phase partielle		Objectifs
3	Etude de projet	31	Avant-Projet	Solution optimisée du point de vue de la conception et de la rentabilité
		32	Projet de l'ouvrage	Projet et coûts optimisés, délais définis
		33	Procédure de demande d'autorisation / dossier de mise à l'enquête	Projet approuvé, coûts et délais vérifiés, crédit de construction approuvé
4	Appel d'offres	41	Appel d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication	Contrats de vente et d'entreprise conclus
5	Réalisation	51	Projet d'exécution	Projet prêt pour l'exécution de l'ouvrage
		52	Exécution de l'ouvrage	Ouvrage réalisé selon cahier des charges et contrat
		53	Mise en service, achèvement	Ouvrage réceptionné et mis en service, décompte final accepté, défauts éliminés.

Subventions

L'installation d'un système de chauffage par une pompe à chaleur (PAC air-eau) ainsi que la mise aux normes thermiques du bâtiment rénové donnent droit, en principe, à des subventions conformément aux dispositifs en vigueur pour la transition énergétique des bâtiments.

La Commune déposera le dossier nécessaire à l'obtention des subventions en temps voulu. Toute subvention obtenue viendra en déduction du crédit d'investissement sollicité dans le présent préavis.

De plus la Fondation d'Accueil de Jour des Enfants (FAJE) octroie une subvention dite, d'aide à la pierre, en fonction du nombre de place d'accueil prévue. Cette participation financière doit être validée par le Conseil de Fondation de la FAJE. Comme les autres subventions elle viendra en déduction du crédit d'investissement.

Suite de la procédure

Si le présent préavis est accepté par le Conseil communal, la suite du projet se déroulera selon cette procédure :

- Dépôt de la demande de permis de construire auprès de la Direction générale du territoire et du logement, section hors zone à bâtir (DGTL/HZB).
- L'architecte procédera à l'enquête publique et à l'appel d'offres pour les corps de métier principaux, en privilégiant la mise en concurrence de plusieurs entreprises. Pour certains postes plus limités, une procédure simplifiée avec une ou deux offres sera suivie, notamment auprès d'entreprises locales avec lesquelles la Commune travaille régulièrement.
- A l'issue de l'adjudication, un calendrier d'exécution sera établi en fonction des disponibilités des entreprises retenues.





L'objectif serait de débiter les travaux encore cette année, avec l'idée que la garderie soit fonctionnelle au deuxième semestre 2026.

Le suivi technique sera assuré par l'architecte mandaté, en coordination avec les services communaux.

Financement et Amortissement

Demande de crédit

Désirant réaliser ces travaux, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement de **CHF 1'600'000.00 TTC.**

Financement

Le montant de cet investissement sera, dans les limites de ses possibilités, pris en charge par la caisse communale. Par la suite et si nécessaire, celui-ci sera relayé au moyen d'un emprunt qui sera contracté aux meilleures conditions du marché.

Amortissement

Depuis l'introduction des nouvelles normes comptables MCH2 au 1^{er} janvier 2024, les durées d'amortissement obligatoire, déterminées par type d'investissement doivent être appliquées.

Investissement : Bâtiment Administratifs

Amortissement : 30 ans sur le montant de l'investissement net.

Charges annuelles d'exploitation

Amortissement maximum : CHF 53 400.00 (arrondi à la centaine)

Intérêts moyens 2024 : CHF 8 000.00 (1^{ère} année, taux 0.5 %)

Entretien : Les frais de conciergerie sont à charge de l'APERO. Les frais d'entretien des nouvelles installations techniques ne sont pas connus, à ce jour.

Revenus envisagés Le loyer convenu avec l'APERO se monte à CHF 190.- le m², soit un montant annuel de l'ordre de CHF 60'000.- (y c. les places de stationnement extérieures).

Dépenses déjà engagées

Pour cette année, les frais d'étude du bureau Ducrest Metzger Architectes Sàrl se montent à CHF 5'405.- et seront intégrés dans ce préavis. Toutefois, un montant de CHF 7'567.- a déjà été réglé au bureau précité, en 2024.





Conclusion

Ce projet de transformation de l'ancien collège de Châtillens en garderie permet la réhabilitation de ce bâtiment en l'adaptant aux normes actuelles tout en offrant une plus-value à notre population en termes d'accueil de jour des enfants. Il répond aux besoins du réseau de notre région et permet, par sa situation proche d'un grand axe routier, d'être facilement accessible aux parents habitant les communes voisines.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORON


- vu le préavis municipal 16/2025 du 21 juillet 2025,
- entendu le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

D E C I D E

1. d'accorder un crédit d'investissement de **CHF 1'600'000.00 TTC** pour la transformation du collège de Châtillens en garderie ;
2. de l'autoriser à financer ce montant par la caisse communale ;
3. de l'autoriser, le cas échéant, à emprunter ce montant aux meilleures conditions du marché.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Olivier Sonnay



Le Secrétaire
Olivier Burnat

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 août 2025.

Délégués de la Municipalité : Mme Anne-Cécile Uldry, Municipale (petite enfance)
M. Thierry Menétrey, Municipal (technique)
M. Olivier Sonnay, Syndic (finances)

Annexes : - Estimation des coûts
- Plans du projet

