



Point n° 5 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit de construction de CHF 10'970'000.- TTC pour le projet pré- et parascolaire des Mûriers 2 à Colombier

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales,
Messieurs les Conseillers généraux,

1. Introduction

Depuis le début de la législature, votre Autorité a eu l'occasion de voter à deux reprises pour la mise en route et l'étude d'un projet d'envergure, non soumis au frein à l'endettement, comme le règlement général de commune le prévoit une fois par législature.

Après le crédit d'engagement de CHF 320'000.- pour la mise sur pied d'un MEP, voté en septembre 2021 et le crédit d'étude de CHF 1'060'000.- voté en novembre 2022, voici la dernière étape et non des moindres, le crédit de construction. Ce crédit va permettre de rénover et d'agrandir un bâtiment qui ne peut pas rester en l'état et qui, en accueillant les structures pré- et parascolaires de la commune, permettra d'offrir un outil conforme aux exigences légales et aux besoins de la population. Pour rappel, c'est la première fois depuis la création de Milvignes que le Conseil communal souhaite utiliser la possibilité de déroger au frein à l'endettement.

2. Le programme

Le bâtiment sis au chemin des Mûriers 2 (bien-fonds 3546) a été inauguré en 1970. Construit à l'origine pour accueillir quatre salles de classe, le hangar des pompiers et les locaux de la protection civile, le bâtiment a, peu à peu, perdu ses occupants au fil des restructurations. Une nouvelle école a été construite aux Mûriers 4, les pompiers ont été regroupés sur d'autres sites. La protection civile continuera d'occuper l'abri.

Les besoins de la population évoluant, une offre de garde pour les enfants en dehors des heures scolaires s'est imposée comme une nécessité. C'est pourquoi le parascolaire s'est installé dans les anciennes salles de classe des Mûriers 2 puis s'est étendu à la salle polyvalente des Mûriers 4. A l'heure actuelle, l'accueil offert aux enfants n'est, de loin, pas optimal. Les locaux sont vétustes, pas adaptés à la demande toujours croissante, le réfectoire trop petit oblige les équipes éducatives à jongler en faisant trois services chaque midi.

La transformation des Mûriers 2 permettra de regrouper en un seul site la crèche, actuellement logée dans le bâtiment de la Citrouille, rue du Collège 6, et le parascolaire de Colombier, dispersé entre le Collège des Vernes, les anciens locaux des Mûriers 2 et ceux des Mûriers 4. Ce regroupement permettra ainsi de doter Colombier d'un outil pour la petite enfance répondant aux normes de l'éducation actuelle en rationalisant l'espace et l'occupation des locaux.

Afin d'assurer également une occupation des locaux en dehors des heures ouvrées et en raison du manque récurrent d'espace de répétition, une troisième entité prendra place dans la nouvelle structure, la salle des sociétés de Milvignes.

3. La transformation

Le projet qui a remporté le MEP est intitulé « Hibou ». Porté par les architectes Gueissaz et Lopez de Sainte-Croix, il prévoit l'organisation du bâtiment en trois unités séparées. Au rez-de-chaussée, entrée ouest, la crèche ; au 1^{er} étage, entrée est, le parascolaire et au rez nord la salle des sociétés. Une circulation est toutefois prévue entre chaque unité, afin de simplifier le ménage et l'entretien. Afin d'avoir suffisamment de mètres carrés, les architectes construisent par-dessus le corps secondaire au nord et doublent le corps principal selon une symétrie nord-sud et aménagent, sur la façade ouest, des courettes intérieures chargées d'apporter de la lumière.

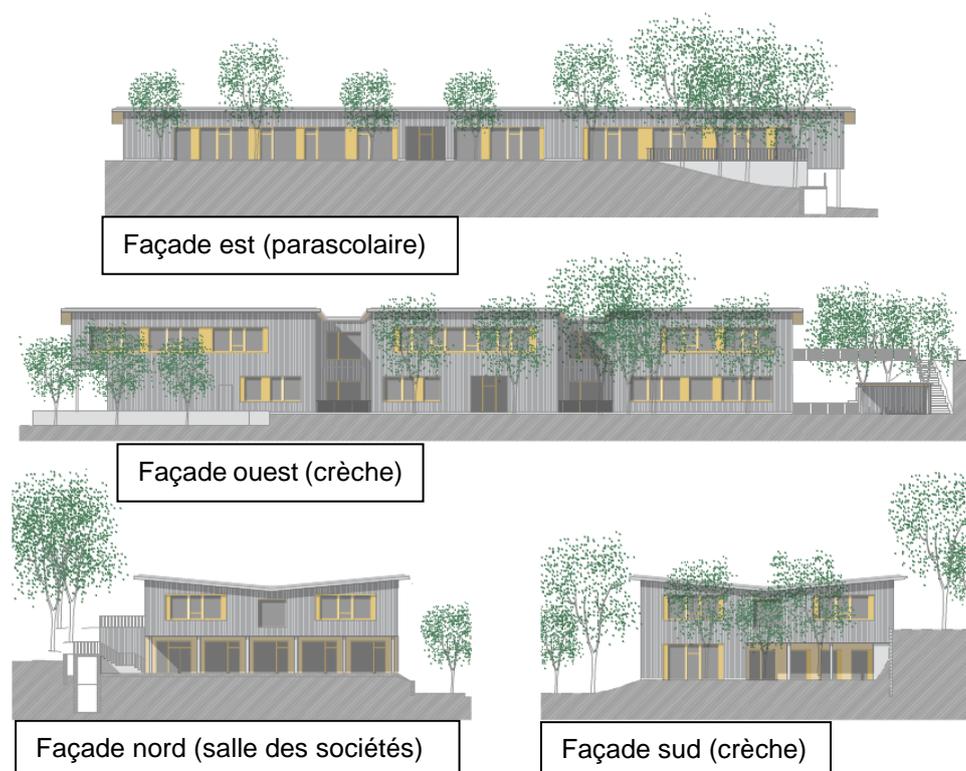


Fig. 1. Les façades

La crèche

La crèche s'étend sur une surface brute de plancher de 715 m² (auxquels s'ajoutent 90 m² de locaux techniques), au rez.

Une entrée centrale distribue à gauche et à droite les deux entités séparées, celle des bébés et celle des enfants entre 2-4 ans. Le chauffage au sol permet un confort pour les enfants qui passent la majeure partie de leur journée par terre. Les locaux d'administration et de réunions pour le personnel encadrent l'entrée et permettent d'exercer une surveillance sur tous les mouvements. Les salles de vie et des salles de repos sont propres à chaque âge. Un jardin de plain-pied clôturé accueille les enfants, de même que deux terrasses. Des toilettes pour personnes handicapées et des toilettes pour enfants sont prévues, ainsi qu'une buanderie et

de petites cuisines pour réchauffer les plats et les biberons. Les locaux techniques sont installés dans la partie borgne et sont communs à tout le bâtiment.

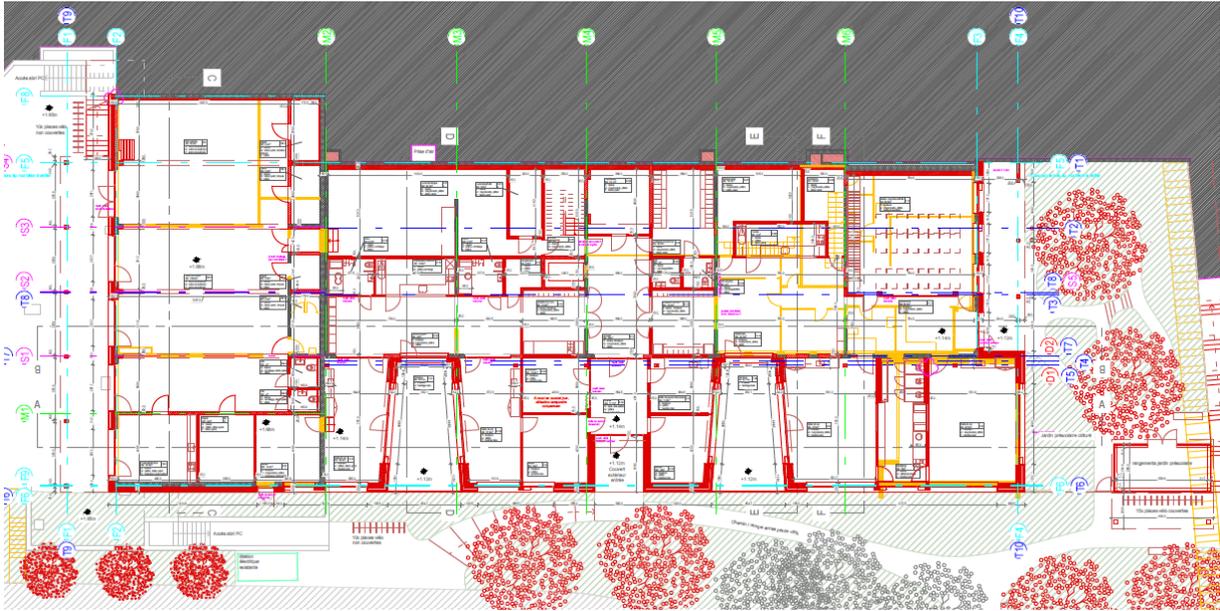


Fig. 2. Rez-de-chaussée. Dans le corps central, la crèche ; au nord, la salle des sociétés

Le parascolaire

Il s'étend sur une surface brute de plancher de 1'170 m², au-dessus de la crèche, avec une entrée séparée, par le chemin des Vaudijon.

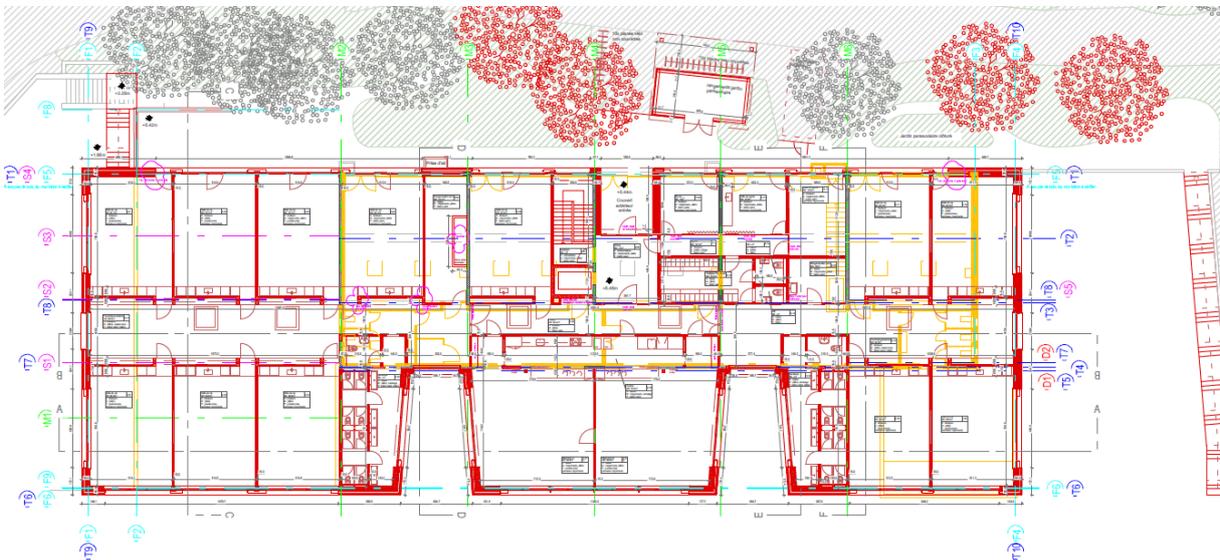


Fig. 3. Le parascolaire occupe tout le premier étage.

La surface est utilisée par l'infrastructure administrative et les salles d'accueil. L'accès aux personnes handicapées est garanti. Deux réfectoires permettent d'accueillir des tablées successives, tout en limitant l'effet sonore. Un seul plan de travail et de distribution de la nourriture assure une rationalisation du travail. Douze salles de vie sont prévues, afin que les enfants puissent se retrouver dans des espaces pas trop grands qui permettent de varier les activités et de limiter le bruit et la fatigue tant des collaboratrices que des enfants. Des vestiaires, des wc et des locaux de rangement complètent le programme.

4. Le mobilier

Toutes les cuisines seront équipées de rangement, évier inox, frigo, lave-vaisselle, four et plaques de cuisson, avec une hotte. Chez les bébés sont ajoutés des micro-ondes pour réchauffer les biberons et deux éviers distincts pour répondre aux normes du Service de la consommation et des affaires vétérinaires (SCAV).

Dans chaque salle de vie du parascolaire sont prévus un meuble de rangement et un évier ; dans les vestiaires, des rangements pour les chaussures, un banc et des casiers et deux crochets par enfant.

Dans le préscolaire, les vestiaires sont adaptés pour chaque âge. Les 0-2 ans auront un meuble de rangement, des casiers et une table à langer pour habiller les tout-petits. Chez les 2-4 ans, la hauteur des meubles sera adaptée à la taille des enfants pour leur permettre d'acquérir une certaine autonomie.

La cuisine du parascolaire sera de type semi-professionnel avec un équipement gastronomique¹. Il y aura une zone de préparation comprenant un grand frigo, un congélateur, un évier et un plan de travail, une zone de cuisson, comprenant un four et des plaques à induction, un point d'eau et un plan de travail, une zone de lavage avec un lave-vaisselle professionnel, ainsi que deux plans de service avec maintien au chaud par bain-marie, des fontaines à eau et des tubes chauffants pour assiette. La cuisine servira également pour des activités culinaires avec les enfants.

Il n'est pas prévu d'acheter du nouveau mobilier, sinon des tables et des chaises pour le réfectoire.

5. La salle des sociétés

Conçue comme un lieu de répétition et de réunion, mais pas de spectacle, la salle des sociétés occupe 310 m². Elle compte des wc, une petite cuisine, des locaux de rangement et un local particulier pour la percussion, qui ne nécessite pas de manutention. La salle donne de plain-pied sur une petite place arborisée, avec un couvert prévu essentiellement pour être protégé du soleil et de la pluie.

6. Le sous-sol

L'abri de la protection civile est toujours en activité. Cela contraint de maintenir deux entrées telles qu'aujourd'hui. En revanche, un remblai est prévu sous la crèche afin de surélever son niveau par rapport à la rue, d'être de plain-pied avec le jardin au sud, de passer les canalisations et les gaines techniques et de réduire la hauteur d'étage importante pour des enfants très petits, ce qui permettra des économies de chauffage.

7. La technique

Bien que le bâtiment soit équivalent Minergie, la domotique reste simple. L'automatisation des éléments se limitera aux exigences légales (par exemple le relèvement des stores en cas de forts vents). L'expérience faite dans le bâtiment voisin des Mûriers 4 qui est obsolète après 20 ans a nourri les réflexions.

¹ Cette norme (qui standardise les équipements des cuisines professionnelles type bacs de nourriture, bains-marie, plaques de four, de frigo, etc.) permet de changer plus facilement dans le futur de type de production ou de fournisseurs selon l'évolution des lois sur l'alimentation ou selon l'évolution du nombre d'enfants.

Le bâtiment est déjà relié au chauffage à distance, qui produira également l'eau chaude sanitaire. La chaleur sera distribuée dans la crèche au sol et dans le parascolaire et la salle des sociétés par un réseau de panneaux rayonnants qui permettront à futur un rafraîchissement estival par l'installation d'un groupe froid, si le climat et les lois sur l'énergie évoluent. Les locaux seront ventilés naturellement, sauf les locaux borgnes, les sanitaires, les cuisines, certains réfectoires et la salle des sociétés qui seront ventilés mécaniquement.

Les fenêtres à triple vitrage seront en sapin à l'intérieur et métal éloxé couleur sable à l'extérieur. Les volets de ventilation seront identiques aux fenêtres, avec un panneau isolant à la place du verre. Les caissons parapluie extérieurs seront en métal, de la même couleur que le traitement métallique des fenêtres.

Le toit sera isolé par-dessus la structure, avec une isolation en fibre de bois sur laquelle se trouve le complexe d'étanchéité. Des panneaux photovoltaïques (156 modules pour une puissance totale de 62,4 kW) recouvriront une partie de la toiture pour tirer profit de l'orientation est et ouest. La partie centrale de la toiture sera végétalisée afin de faire de la rétention des eaux pluviales, favoriser la biodiversité et contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur. L'eau de pluie sera récoltée dans une noue centrale et évacuée à travers cinq descentes réparties dans le bâtiment. Une citerne de 5000 litres pourvoira à l'arrosage des alentours. Cinq coupoles permettront d'éclairer le parascolaire.

Une protection contre la foudre sera installée ainsi qu'une ligne de vie. Tous les locaux seront équipés d'un système de détection incendie relié à une centrale d'alarme. Un éclairage LED sera installé. Les stores à lamelle, électriques, seront actionnés avec des boutons, pas de télécommande. Un système de sonnette avec interphone sera mis en place dans chaque unité, afin de contrôler l'accès des locaux.

Un ascenseur est prévu pour relier les deux étages. Il permettra le transport de chariots de nourriture ou de nettoyage et le déplacement de matériel pédagogique. Il sera adapté à la norme SIA 500, pour les personnes à mobilité réduite.

Du point de vue de l'acoustique, des panneaux suspendus seront mis en place dans les couloirs et les différents locaux de la crèche. A l'étage du parascolaire, le modèle des panneaux rayonnants est pourvu de perforation et voile acoustique.

8. Les aménagements extérieurs

Deux jardins séparés sont prévus. Le terrain au sud sera terrassé pour être au niveau de la crèche. Les bitumes présents seront évacués pour être remplacés par des surfaces vertes et arborisées et des surfaces perméables (revêtement stabilisé ou bitume poreux) pour l'infiltration des eaux pluviales. Aucune installation type place de jeu n'est prévue. La proximité avec le collège des Mûriers l'explique. Les jardins seront aménagés en suivant le principe des cours vertes. Ils seront clôturés pour la sécurité des enfants. Il est prévu de refaire l'escalier qui longe la salle de gym pour le sécuriser. De même un escalier sera construit entre la place devant la salle des sociétés et le jardin du parascolaire.

Un cabanon dans chacun des jardins permettra de ranger le matériel et les jeux.

Six places de parc dépose-minute sont prévues au chemin des Mûriers et une place de livraison au chemin des Vaudijon. Des places pour les vélos (3 x 10 places non couvertes ainsi que 2x15 places couvertes) seront créées selon la demande du Service des ponts et chaussées.

9. Eco-point des Mûriers

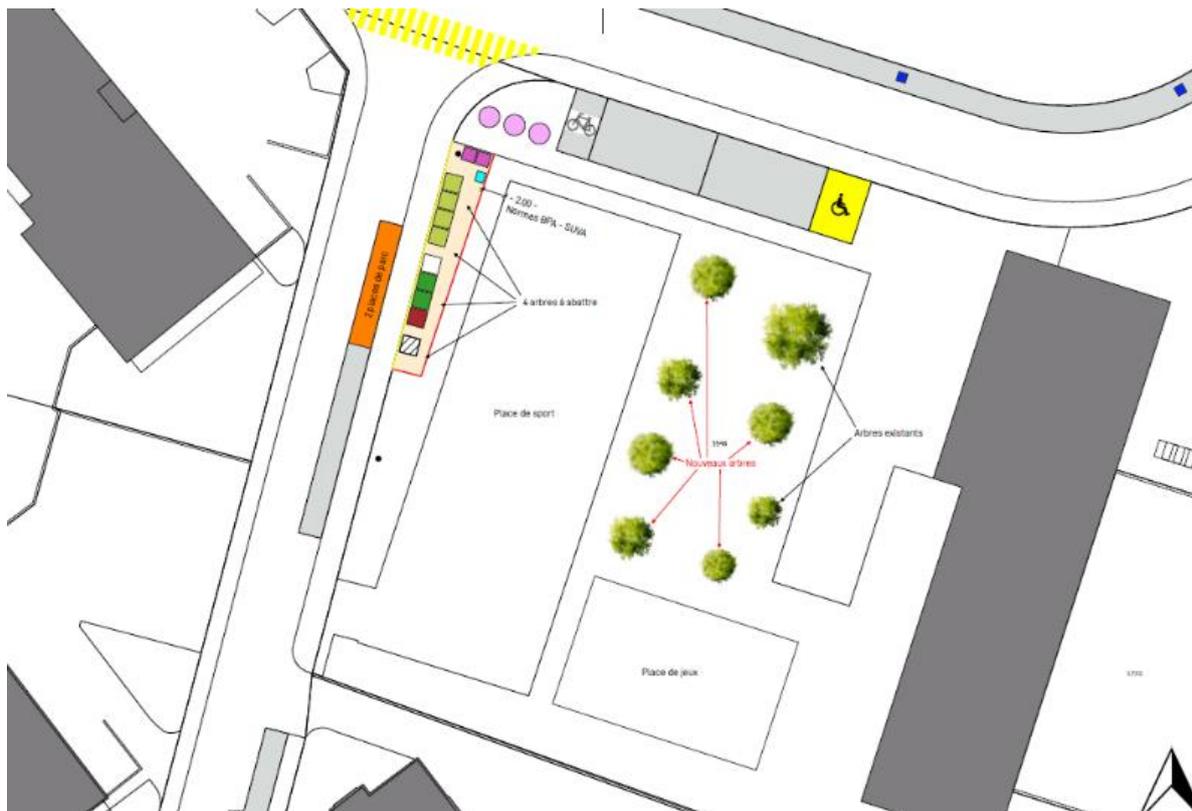


Fig. 4. Nouvel emplacement de l'éco-point

L'éco-point des Mûriers doit être déplacé. Il rejoindra les containers semi-enterrés le long de la rue de la Colline. Le coût est intégré dans la demande de crédit. Il comportera comme maintenant quatre cloches pour le verre, quatre cloches pour le papier/carton, deux cloches textiles et une cloche pour les capsules de café. Son installation à cet endroit suppose l'abattage de quatre arbres et le déplacement d'une barrière. Une dalle doit être coulée, de 65 m².

En compensation, six arbres seront replantés dans la cour du collège, selon le plan (fig. 4). Cela permettra de créer une place ombragée plus accueillante qu'actuellement.

10. Le calendrier des travaux

Le début des travaux est prévu en décembre 2024 et le chantier devrait durer 18 mois. Durant la durée des travaux, le parascolaire s'installera dans les locaux situés sous la salle de gym des Vernes (65 enfants) et utilisera, aux Mûriers 4, le réfectoire (ou salle polyvalente) et la salle de rythmique. Cet arrangement évite la location et l'installation coûteuse de containers. Les Perce-Neige, actuels locataires des Vernes, libèrent les locaux fin juin 2024 et reprennent les locaux à Longueville 1 (anciennement occupé par Ma Crèche sous les étoiles). La voirie rapatrie son matériel dans les locaux d'Auvernier. Des démarches sont entamées pour trouver une solution pour le matériel de l'intendance des bâtiments. Le cercle scolaire et les sociétés locales sont avertis des inconvénients qu'ils devront subir durant les travaux, notamment la restriction d'accès de la salle polyvalente et de la salle de rythmique. Chacun comprend que c'est un mal nécessaire pour une nette amélioration future.

Après une année de travail, les architectes qui portent le projet sont à bout touchant. De nombreuses réunions de travail ont permis de bien cerner les besoins des différents

utilisateurs. Le permis de construire a été déposé en décembre. Un seul groupe de voisins a déposé une opposition qu'il a par la suite retirée, après un échange d'explications. Une estimation des coûts à 10 % a été faite.

11. Détail des coûts

Le devis est estimé à 10 %, avec une TVA à 8,1 %

Le projet tel qu'il a été présenté est estimé à CHF 12'939'000 selon le tableau récapitulatif suivant (selon les normes SIA, un pourcentage de réserve est prévu à chaque poste)

0	Terrain	0.-
1	Travaux préparatoires	1'640'000.-
2	Bâtiment	8'527'000.-
3	Equipement d'exploitation	1'421'000.-
4	Aménagements extérieurs	1'217'000.-
5	Frais secondaires	98'000.-
6.	Divers (architecte) (intégré dans les postes)	0.-
7	Divers (sanitaire) (id.)	0.-
8	Réserve (non comptabilisée, car ventilée à chaque poste)	0.-
9	Ameublement et décoration	36'000.-
	Total TTC	12'939'000.-
	Déduction du crédit déjà voté	-1'060'000.-
	Total TTC du projet	11'879'000.-

La cible budgétaire au lancement du MEP a été fixée à CHF 9'000'000.- (p. 9 du rapport final), plus ou moins 20 % (hors équipements spéciaux et mobilier). Le projet « Hibou » s'inscrivait parfaitement dans cette cible. Malheureusement, pour différentes raisons allant du dérèglement de l'économie consécutif à la crise du covid à la guerre en Ukraine, l'indice des prix à la construction a fortement augmenté². S'ajoute encore la hausse de la TVA qui est passée de 7,7 % à 8,1 %. Il faut également rappeler que le montant voté en novembre 2022, de CHF 1'060'000.- est compris dans le montant final.

Suite au passage du projet devant la commission financière, cette dernière a demandé à diminuer le coût total de 10 %. Pour atteindre cette cible, le Conseil communal s'est donc attelé avec les architectes à faire des économies qui porteront sur :

Libellé	Prix TTC
Economies	
Suppression des faux plafonds sous charpente (hors duripanel), yc lissage et peinture	144'000.-
Suppression lissage et peinture plafonds béton dans les locaux techniques/rangements	22'000.-
Suppression lissage et peinture mur maçonnerie dans les locaux techniques/rangements	37'000.-
Suppression peinture meubles fixes	20'000.-
Façades avec le bois communal, économie si la Commune ne demande pas de prix d'achat	50'000.-
Suppression de l'ascenseur	50'000.-
Simplification et déprofessionnalisation de la cuisine parascolaire	25'000.-
Panneaux solaires, minimum légal uniquement	50'000.-
Linoléum, prix révisé	45'000.-

² Selon l'OFS, pour un indice 100 en octobre 2020, on a un indice 109.6 en avril 2022 et 113.2 en octobre 2023. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/prix/prix-construction/indice-prix-construction.assetdetail.29585606.html>

Simplification menuiserie meubles fixes	50'000.-
Aménagements extérieurs, baisse de 50.-/m2 pour les jardins	66'000.-
Aménagements extérieurs, suppression de divers éléments	34'000.-
Casiers et bancs vestiaires adultes repris de la Citrouille et du para actuel (sinon pris sur le budget de fonctionnement)	25'000.-
Simplification cloison mobile percussion	15'000.-
Suppression fenêtres intérieures du parasolaire	16'000.-
Suppression hublots portes du parasolaire	10'000.-
Suppression bibliothèques fixes	10'000.-
Adaptation majoration des honoraires	30'000.-
Suppression rideaux intérieurs	8'000.-
Diverses adaptations réserves et prix au m2	85'000.-
Suppression régies réserve ingénieur civil	80.000.-
Total TTC	909'000.-

Ainsi le résumé des postes est le suivant :

0	Terrain	0.-
1	Travaux préparatoires	1'538'600.-
2	Bâtiment	7'897'650.-
3	Equipement d'exploitation	1'251'850.-
4	Aménagements extérieurs	1'063'500.-
5	Frais secondaires	274'500.-
6.	Divers (architecte) (intégré dans les postes)	0.-
7	Divers (sanitaire) (id.)	0.-
8	Réserve (non comptabilisée, car ventilée à chaque poste)	0.-
9	Ameublement et décoration	3'900.-
	Total TTC	12'030'000.-
	Déduction du crédit déjà voté	-1'060'000.-
	Total TTC de la demande de crédit	10'970'000.-

A titre de comparaison, voici un tableau publié par la faïtière du bois Lignum qui évalue le prix au mètre carré des crèches construites en Suisse (le prix indiqué ne comprend pas le prix du terrain et ne concerne que la ligne CFC2, soit le bâtiment) :

Lignum, crèches / parasolaires réalisés ces dernières années en suisse partiellement en bois				
Ville	année A.O.	fr/m3 cfc 2	augm.	prix actualisé
Grand Lancy	2013	1'282.00 CHF	25%	1'602.50 CHF
Charmey	2016	813.00 CHF	25%	1'016.25 CHF
Riehen	2016	1'087.00 CHF	25%	1'358.75 CHF
Ittingen	2019	820.00 CHF	20%	984.00 CHF
Aarau Rohr	2018	930.00 CHF	20%	1'116.00 CHF
Aarau Gönhard	2018	838.00 CHF	20%	1'005.60 CHF
Renens	2020	1'433.00 CHF	15%	1'647.95 CHF
Ipsach	2014	1'340.00 CHF	25%	1'675.00 CHF
Meyrin-EVE Monthoux	2014	700.00 CHF	25%	875.00 CHF
Kleindandelfingen	2014	840.00 CHF	25%	1'050.00 CHF
Zürich	2014	1'630.00 CHF	25%	2'037.50 CHF
Obfelden	2016	580.00 CHF	25%	725.00 CHF
Wallisellen	2016	1'070.00 CHF	25%	1'337.50 CHF
Lugano	2014	1'420.00 CHF	25%	1'775.00 CHF
Milvignes Mûriers 2				
Volume SIA:				
	10'800			
Prix CFC 2 estimé 10%	8'500'000		787 fr/m3 cfc 2	
Prix CFC 2 estimé 10%, hors honoraires	7'200'000		667 fr/m3 cfc 2 hors honoraires	

Ainsi il apparaît que le projet des Mûriers se situe dans la fourchette basse des prix au m², tout en restant un magnifique projet.

Les appels d'offres qui vont être lancés seront faits sur la base du projet initial et les choix d'économie seront décidés au fur et à mesure. Certaines priorités seront mises, notamment sur le nombre de panneaux solaires sur le toit. Il apparaît en effet aberrant d'économiser sur ce poste, de sorte que d'autres pistes seront cherchées. L'une d'elles serait d'englober ce toit à celui des Mûriers 4, où une coopérative solaire est déjà prévue, sinon une solution de contracting sera envisagée.

12. Avenir de la Citrouille

Parallèlement à la transformation du bâtiment des Mûriers 2, le Conseil communal se penche sur l'avenir du bâtiment de la Citrouille. En l'état actuel des projets, l'idée serait de vendre cette parcelle (bien-fonds 4797 du cadastre de Colombier) d'une superficie de 995 m² en zone de haute densité pour y construire des appartements avec encadrement, afin de répondre aux exigences cantonales que Milvignes doit atteindre.

13. Conclusion

Certes le présent projet dépasse la cible. Cependant, il faut y voir l'opportunité d'équiper Milvignes d'un outil performant pour ses enfants, et d'une salle pour les sociétés qui permettra de maintenir une activité associative riche.

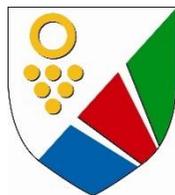
De plus, sans ces importantes rénovations, l'offre du parascolaire ne pourra pas être maintenue sans des frais conséquents afin de respecter les normes d'accueil cantonales. Il serait en effet politiquement compliqué de devoir diminuer le nombre de places d'accueil, alors que de nombreux parents se trouvent chaque année dans des difficultés importantes parce qu'il n'est toujours pas possible de répondre à toutes les demandes même en respectant scrupuleusement les priorités d'accueil posées par la directive 13 du SPAJ (Service de la protection de l'adulte et de la jeunesse). Il faut rappeler que les entreprises ont besoin de main-d'œuvre qualifiée et pour cela il faut que les parents qui en ont besoin puissent faire garder leurs enfants. D'autre part, un deuxième salaire est souvent nécessaire dans un foyer pour vivre décemment. Il n'est plus possible de fermer les yeux sur ces deux réalités.

Concernant la crèche, l'actuel bâtiment de la Citrouille ne répond plus non plus aux normes. Il manque de points d'eau, de sanitaires, de salles de réunion et d'une salle permettant de recevoir les parents en entretien.

Pour toutes ces raisons, le Conseil communal vous demande d'accepter cette demande de crédit et vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, d'adopter le présent rapport et l'arrêté qui l'accompagne.

Colombier, le 17 mai 2024

Le Conseil communal



Le Conseil général de la Commune de Milvignes

Arrêté relatif à une demande de crédit de construction de 10'970'000.- TTC pour le projet pré- et parascolaire des Mûriers 2 à Colombier

Le Conseil général de la commune de Milvignes,

Dans sa séance du 16 mai 2024

Vu le rapport du Conseil communal du 6 avril 2024

Vu la loi sur les communes (LCo) du 21 décembre 1964

Vu la Loi sur les finances de l'État et des Communes (LFinEC), du 24 juin 2014,

a r r ê t e

Crédit

de construction

Article premier :

¹ Un crédit de construction de CHF 10'970'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour le projet pré- et parascolaire des Mûriers 2 à Colombier.

² Le montant sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction pour l'espace Mitteland.

Comptabilisation

Article 2 :

La dépense sera portée au compte des investissements et amortie au taux moyen de 4,84 %

Exécution

Article 3 :

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Au nom du Conseil général

Le président :

Le secrétaire :

S. Bondallaz

R. Gygi

Colombier, le 20 juin 2024