

Préavis N°05 – 2026 au Conseil communal

Rénovation Bordinette 12 bis
Extension de l'UAPE
Crédit d'études

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis.....	3
2. Le projet de transformation du bâtiment	3
3. Phases SIA d'un projet de construction	8
3.1. Architecte	8
4. Coûts	9
4.1. Coût de l'ouvrage	9
4.2. Subventions possibles	9
4.3. Evaluation des revenus et impact pour l'UAPE	9
5. Calendrier prévisionnel	10
6. Conclusions.....	11

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi par le Conseil communal d'un crédit de CHF 186'000.00 TTC. Ce montant est destiné à financer les études techniques nécessaires à la réalisation d'une extension de l'UAPE dans le bâtiment communal situé à la route de la Bordinette 12 bis.



2. Le projet de transformation du bâtiment

Lors du départ de la dernière locataire de l'appartement situé à la Bordinette 12 bis, il est vite apparu que les lieux, probablement sans rénovation majeure depuis plus de 50 ans, ne pouvaient pas être remis en location sans une rénovation en profondeur du bâtiment.

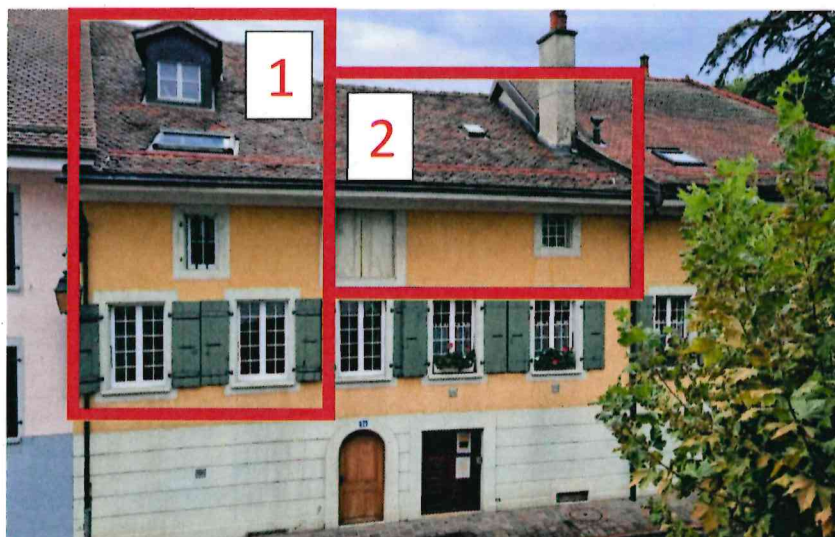
Dans une première étape (préavis 03-2023), la toiture du bâtiment a été assainie. Il s'agissait ensuite de définir que faire à l'intérieur de bâtiment.

La création d'un ou deux appartements dans les volumes disponibles a d'abord été étudiée. Il est ensuite apparu intéressant d'étudier une variante d'extension de l'UAPE existante.

Les avantages de cette solution sont les suivants :

- | | |
|--|---|
| ✓ Création de places d'accueil supplémentaires | Pour répondre aux besoins actuels et en prévision de l'augmentation de population |
| ✓ Synergies avec l'UAPE existante | Pas besoin de dupliquer des locaux tels que bureau de direction, vestiaires, salle de pause pour le personnel, ce qui aurait été nécessaire en cas de création d'une nouvelle UAPE distincte |
| ✓ Bâtiment déjà bien adapté | Car il y a déjà des passages horizontaux aux deux niveaux exploités par l'UAPE |
| ✓ Annexe polyvalente mal adaptée | L'annexe polyvalente ne répond plus aux attentes du SCAJE (service cantonal de l'accueil de jour des enfants), qui n'accepte plus le côté polyvalent de l'annexe et demande des locaux spécifiques pour l'accueil des enfants. Réaliser l'extension de l'UAPE permettrait ainsi de libérer l'annexe pour des réunions de travail en journée |
| ✓ Proximité directe de la Campagne Marcel | Pour les activités extérieures des enfants accueillis |
| ✓ Validation de l'avant-projet par la direction de l'UAPE | Ce projet répond aux attentes, besoins et contraintes de la direction de l'UAPE |

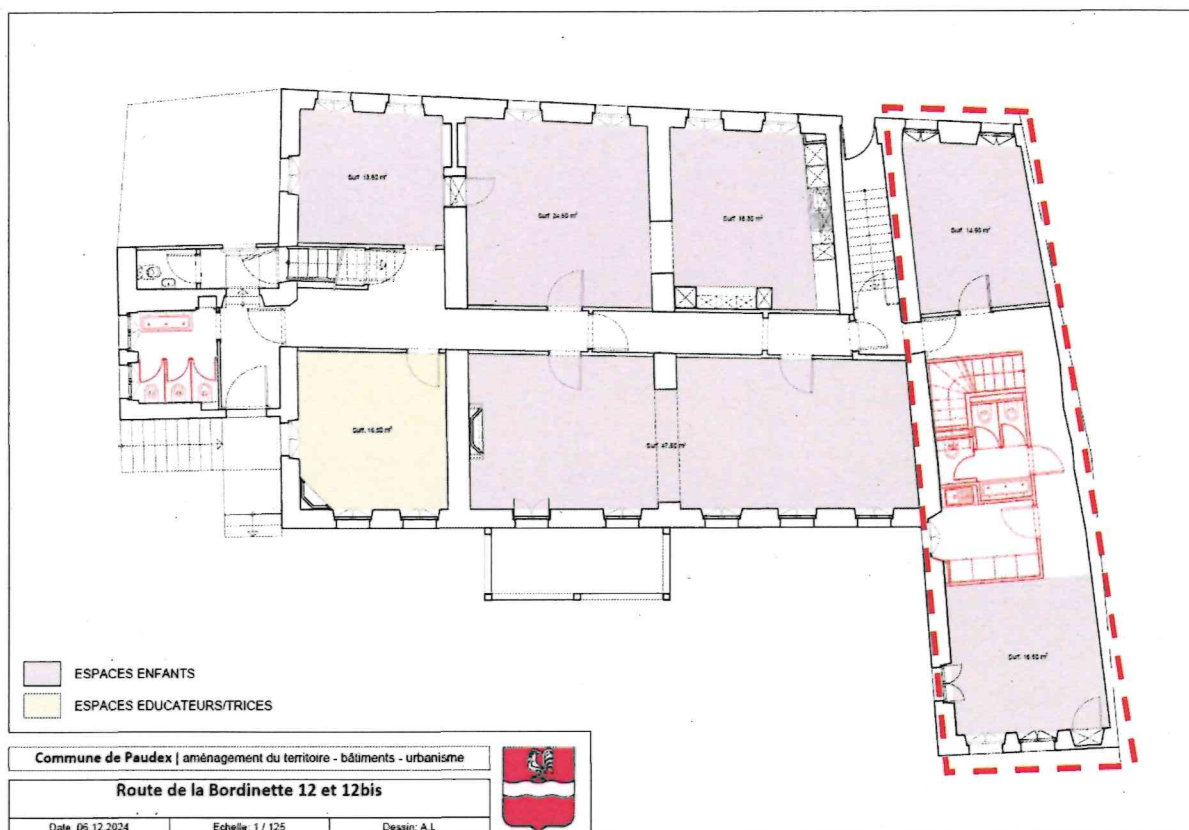
Convaincue de ces avantages, la Municipalité a développé un avant-projet d'extension de l'UAPE qui prendrait place dans les volumes précédemment utilisés par l'appartement [1] au-dessus du caveau communal ainsi que dans une partie « grenier » [2] au 2^{ème} étage qui n'avait encore jamais été aménagée.



L'aménagement des volumes intérieurs a été discuté avec la direction de l'UAPE et dessiné par notre technicien communal en tant qu'avant-projet.

Au premier étage :

- Deux pièces destinées à l'accueil des enfants, l'une côté Bordinette et l'autre côté lac
- Au centre, une zone technique composée de WC pour les enfants et d'un coin kitchenette
- Entrée par la porte actuelle de l'appartement
- Création d'un escalier permettant d'accéder à l'étage supérieur

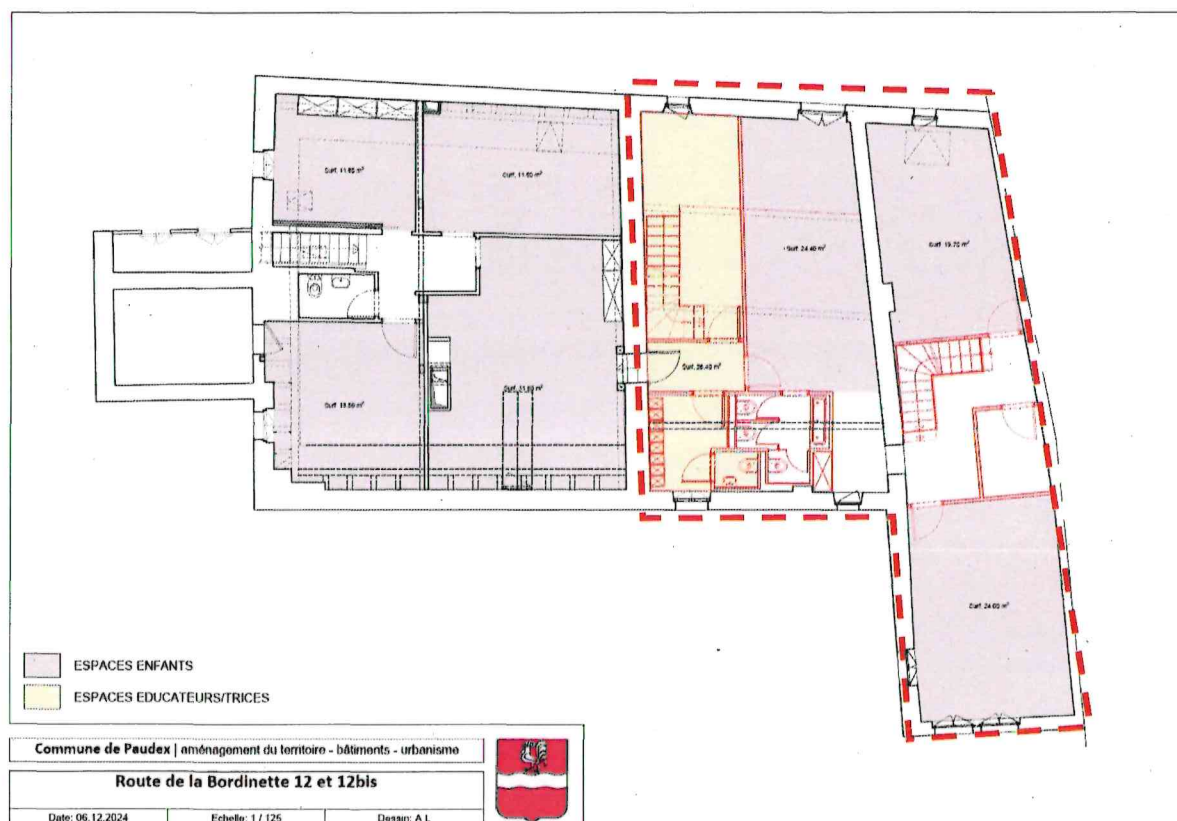


Au deuxième étage (partie ancien appartement)

- Deux pièces destinées à l'accueil des enfants, l'une côté Bordinette et l'autre côté lac
- Au centre une zone avec un espace de rangement
- Création d'un escalier permettant l'accès aux combles

Au deuxième étage (partie grenier)

- Une pièce destinée à l'accueil des enfants (avec grande fenêtre sur la Bordinette)
- Des WC à destination des enfants
- Un local « vestiaire et pause » avec un WC à disposition du personnel de l'UAPE
- Un espace de rangement donnant accès à une mezzanine pour rangement

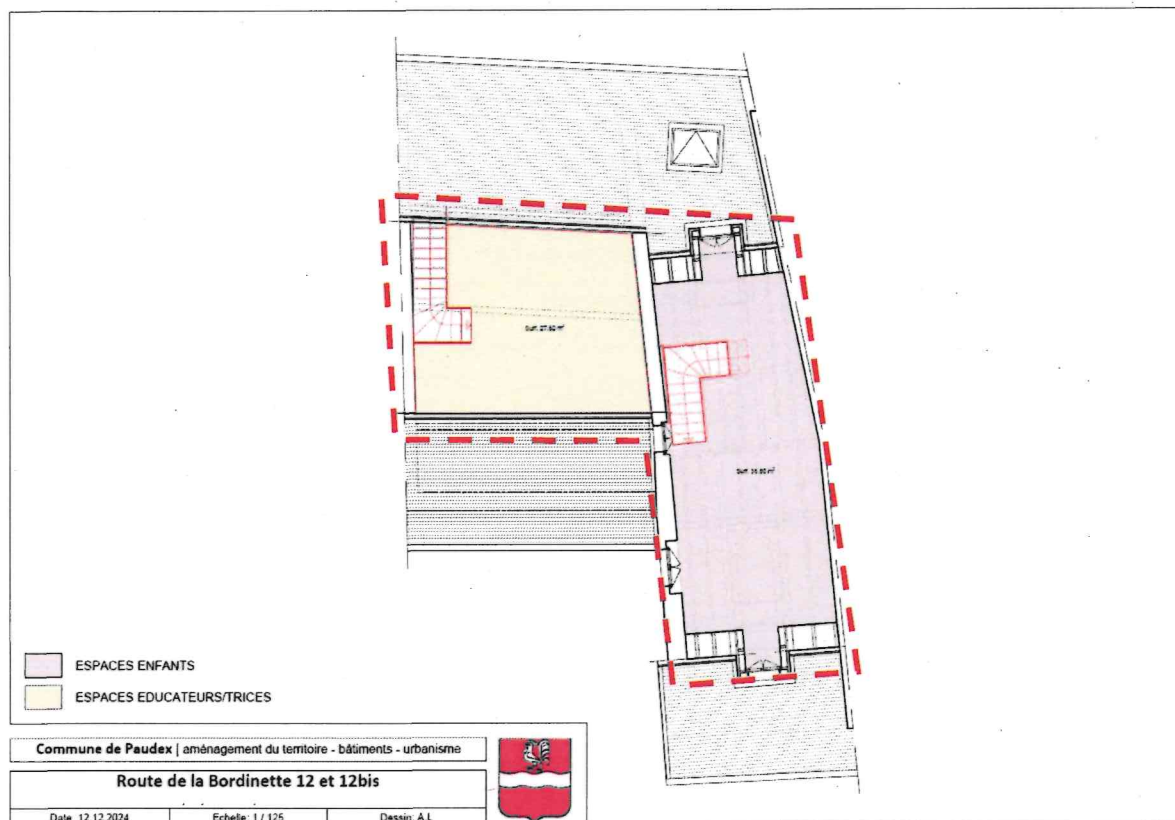


Dans les combles (partie ancien appartement)

- Une grande pièce avec deux lucarnes (existantes) destinée à l'accueil des enfants

Dans les combles (partie grenier)

- Une mezzanine destinée au personnel pour du rangement



3. Phases SIA d'un projet de construction

La SIA (société des ingénieurs et architectes) a décomposé les projets de construction en différentes phases (règlement SIA 102) :

Phases	Phases partielles
1 Définition des objectifs	11 Enoncé des besoins, approche méthodologique
2 Etudes préliminaires	21 Définition du projet de construction, étude de faisabilité 22 Procédure de choix de mandataires
3 Etude du projet	31 Avant-projet 32 Projet de l'ouvrage 33 Procédure de demande d'autorisation / dossier de la mise à l'enquête
4 Appel d'offres	41 Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication
5 Réalisation	51 Projet d'exécution 52 Exécution de l'ouvrage 53 Mise en service, achèvement
6 Exploitation	61 Fonctionnement 62 Surveillance / contrôle / entretien 63 Maintenance

Le présent préavis couvre les phases 31, 32, 33 et 41, soit jusqu'aux appels d'offres et à l'analyse des soumissions rentrées.

Nous pourrons ensuite présenter au Conseil communal un préavis pour l'obtention du crédit de réalisation sur la base des soumissions effectives.

3.1. Architecte

La Municipalité a étudié différentes approches pour la réalisation de ce projet : gestion du projet classique par un architecte, entreprise générale. Nous avons finalement opté pour une approche classique avec un architecte, comme c'est le cas pour la transformation de Bordinette 8 ou la réalisation de notre immeuble aux Côtes Saint Maire.

Nous avons pour cela choisi le bureau RGB Architectes, qui a montré une bonne compréhension du projet et de notre démarche, qui a de l'expérience dans la rénovation de bâtiments anciens et avec qui nous avons eu de bons contacts en phase préparatoire.

4. Coûts

Mandataire	Coûts TTC
Architecte	102'910
Ingénieur civil	13'000
Ingénieur physique du bâtiment	9'000
Spécialiste incendie	9'000
Ingénieur acousticien	4'500
Ingénieur sanitaire, chauffage, ventilation	9'000
Ingénieur électricité	4'500
Géomètre	1'000
Relevés (façades et intérieur)	9'000
Réserve env 15%	24'090
TOTAL	186'000

Le montant des honoraires de l'architecte est basé sur une offre ferme. Les autres montants sont des estimations de budget validées par l'architecte.

4.1. Coût de l'ouvrage

Le coût total des travaux est estimé à CHF 1'200'000.00. Ce montant comprend le présent crédit d'études. Les études d'ouvrage et les soumissions prévues dans le cadre du présent préavis permettront d'affiner ce montant pour arriver au crédit de réalisation.

4.2. Subventions possibles

Des subventions sont possibles, en fonction de budgets cantonaux, pour la création de places d'accueil supplémentaires. Elles viendront en déduction des coûts de réalisation.

4.3. Evaluation des revenus et impact pour l'UAPE

Actuellement, les locations sont les suivantes :

- UAPE 305 m2 à 230.- / an CHF 70'150.00
- Annexe CHF 21'000.00
- Total **CHF 91'150.00**

Avec l'extension de l'UAPE, on arrivera à la situation suivante :

- UAPE 580 m2 à 230.- / an CHF 133'400.00 (*surface approximative à confirmer*)
- Annexe CHF 0
- Total **CHF 133'400.00**

Pour la commune, cela représentera donc une augmentation des loyers perçus de CHF 42'250.00 par an, avec l'avantage de pouvoir disposer pleinement de l'Annexe pour des réunions et des locations payantes en journée et en début de soirée.

5. Calendrier prévisionnel

Le planning intentionnel pour la suite du projet est le suivant :

Etapes	Périodes
Début du projet	Août 2026
Projet d'ouvrage	Fin 2026
Appels d'offres et enquête publique	1 ^{er} trimestre 2027
Préavis pour crédit d'ouvrage	2 ^{ème} trimestre 2027
Début des travaux	3 ^{ème} trimestre 2027
Durée estimée des travaux	6 à 9 mois

6. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 22 juin 2026,
- vu le préavis municipal n° 05 – 2026,
- vu /ouï le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cet objet,
- vu /ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'allouer un crédit de CHF 186'000.00 TTC destiné à financer les études pour l'extension de l'UAPE dans le bâtiment situé à la Route de la Bordinette 12 bis,
2. d'autoriser la Municipalité à prélever cette somme sur les disponibilités de la bourse communale ou de recourir à un emprunt,
3. d'autoriser la Municipalité à amortir ce montant selon les normes en vigueur.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire municipal

Jean-Philippe Chaubert



Nicolas Chamorel

Approuvé

par la Municipalité dans sa séance du 19 mai 2026.

Délégué municipal

Jean-François Spring
Aménagement du territoire – Bâtiments - Urbanisme

