



**COMMUNE DE VILLENEUVE**

**MUNICIPALITE**

---

**PREAVIS d'Urgence No 02/2010**

**AU CONSEIL COMMUNAL**

---

Pavillons provisoires destinés à l'entraide familiale pour une structure d'accueil de la petite enfance.

---

## Au Conseil communal de Villeneuve

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### Préambule

Conformément à l'article 79 du Conseil communal, la Municipalité a décidé de déposer ce préavis d'urgence.

Celui-ci permet de répondre aux besoins de l'Entraide familiale de Villeneuve et de la Plaine du Rhône tout en réalisant une structure d'accueil provisoire pour la petite enfance à moindre coût (voir chiffre 2 ci-dessous). La Municipalité vous prie instamment, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir traiter ce préavis au cours de la séance du 25 mars 2010.

### Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande d'un crédit de Frs 370'000.- destiné à l'aménagement d'une structure provisoire comprenant plusieurs pavillons nécessaires à l'accueil de la petite enfance. Ceci dans le but d'être opérationnel, fonctionnel et de répondre aux normes exigées par le réseau « Enfants Chablais ». Le programme correspond à celui établi par l'Entraide familiale de Villeneuve et de la Plaine du Rhône. Le crédit demandé intègre les conditions exceptionnelles faites à la Commune de Villeneuve par une manufacture du Sentier qui nous vend 30 modules d'occasion pour un prix de Frs 30'000.-. Restent à charge les frais de démontage, de transport et de remontage des éléments préfabriqués de ce bâtiment et d'adaptations aux normes.

#### 1. Nécessité d'une solution provisoire

Le secteur où est implantée actuellement la structure de la Marelle est compris dans le périmètre d'étude du plan directeur localisé du secteur de la Gare de Villeneuve. Celui-ci prévoit dans ce périmètre notamment des logements et ceci dans un délai estimé à 10 ans.

La Municipalité a dès lors été contrainte de trouver une solution transitoire, économique qui satisfasse à l'ensemble des besoins urgents de l'Entraide, à savoir pour la rentrée scolaire 2010. Ce programme réunira l'ensemble des prestations d'accueil de l'Entraide sur un seul site. Cela permettra la fermeture du Mille Pattes à la rue des Narcisses.

#### 2. Descriptif de la solution prévue

Par un heureux concours de circonstances, une manufacture a publié un avis de vente de différents modules de pavillons préfabriqués d'occasion. Un de ces modules, comprenant deux étages et d'une surface utile de 420 m<sup>2</sup>, utilisé jusqu'à ce jour comme foyer du personnel convient parfaitement au dit programme.

Ce bâtiment est agencé avec des sas d'entrée, des installations sanitaires, des parois de séparation intérieures. Il est pourvu d'isolation thermique et phonique et d'une sortie de secours. Il est en outre équipé d'une toiture à deux pans. Ce pavillon formé par des éléments modulaires sera implanté à proximité immédiate de la Marelle sur une parcelle appartenant à la Commune de Villeneuve actuellement plantée en vigne et colloquée en zone de construction d'utilité publique selon le PGA en vigueur. Les exigences du vendeur sont l'enlèvement de ces pavillons au printemps 2010 au plus tard.

### 3. Études de variantes

La Municipalité a étudié 4 variantes de constructions différentes. Celles-ci ont été analysées afin de trouver une solution économiquement supportable pour une structure provisoire. Le coût de ces quatre variantes, composées notamment de structures bois et de containers préfabriqués neufs, est compris dans une fourchette de Frs 620'000.- à Frs 820'000.-.

Consciente qu'un investissement pour une construction provisoire doit être calculé au plus juste, la Municipalité a retenu la solution la plus économique. Cette solution satisfait néanmoins aux exigences et normes légales pour ce genre de structure ainsi qu'aux demandes de l'Entraide familiale de Villeneuve et de la Plaine du Rhône.

<u>Déplacement des pavillons comprenant :</u>	
Le terrassement et les canalisations	Frs 47'800.-
Le démontage des pavillons, mise à disposition de main d'œuvre spécialisée comprenant serrurier et électricien	Frs 13'200.-
Le transport et grutage	Frs. 32'200.-
Le montage et le raccordement des modules, y compris grutage	Frs 28'800.-
<u>Équipement intérieur comprenant :</u>	
L'aménagement de 6 unités sanitaires supplémentaires	
Le chauffage à gaz, en remplacement du chauffage électrique existant	
Énergie renouvelable (panneaux solaires) pour eau chaude sanitaire	
L'adaptation des cloisons existantes	
La ventilation des sanitaires	
Un bloc cuisine + kitchenettes	
L'équipement de buanderie	
Une isolation complémentaire	
Création d'une cage d'escalier indépendante	
Electricité	
	Frs 150'000.-
<u>Aménagements extérieurs comprenant :</u>	
La construction d'un couvert et d'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite et les poussettes, jardin agrandi clôturé.	Frs 15'000.-
<u>Les frais secondaires</u> (procédure de mise à l'enquête publique)	Frs 5'000.-
Montant total HT	Frs 292'000.-
TVA 7.6%	Frs 22'192.-
Montant TTC	Frs 314'192.-
<u>Acquisition pavillons</u>	Frs 30'000.-
<u>Honoraires :</u>	
Ingénieur, géomètre, thermicien, architecte	Frs 16'000.-
<u>Récapitulatif :</u>	
Équipement des pavillons	Frs 314'192.-
Achat des pavillons	Frs 30'000.-
Honoraires	Frs 16'000.-
Divers et imprévus	Frs 9'808.-
<b>Total</b>	<b>TTC Frs 370'000.-</b>

Il est à relever qu'il est prévu de solliciter, pour ces travaux, 5 ouvriers de voirie, dont le temps de travail est estimé à 8 jours pour le démontage et le transport et à 5 jours pour le montage.

#### 4. Dispositions particulières

Afin de ne pas laisser échapper l'opportunité de cette acquisition, la Municipalité a pris une option de pré-réservation auprès de cette manufacture. Les travaux pourraient débuter à l'issue de la procédure d'enquête publique, soit aux environs du 15 mai 2010, date buttoir, afin de respecter les exigences du vendeur quant à l'enlèvement de ces pavillons. C'est au vu de ce calendrier extrêmement serré que la Municipalité a déposé un préavis d'urgence et elle remercie d'avance le Conseil communal de se déterminer immédiatement sur celui-ci.

#### 5. Financement

Cet investissement sera financé par la trésorerie courante et amorti sur une période de 5 ans.

Le tableau ci-après résume les répercussions financières de ce projet, en tenant compte d'une part, d'un intérêt estimé au taux moyen de 3% et, d'autre part, d'un revenu locatif annuel de Frs 60'000.-, négocié et accepté par les responsables de l'Entraide familiale de Villeneuve et de la Plaine du Rhône :

Année	Invest.	Charges			Revenus	Différence
		Amort.	Int. (3%)	Total	Loyer AEF.	
1	370'000.-	74'000.-	11'100.-	85'100.-	60'000.-	+ 25'100.-
2	296'000.-	74'000.-	8'880.-	82'880.-	60'000.-	+ 22'880.-
3	222'000.-	74'000.-	6'660.-	80'660.-	60'000.-	+ 20'660.-
4	148'000.-	74'000.-	4'440.-	78'440.-	60'000.-	+ 18'440.-
5	74'000.-	74'000.-	2'220.-	76'220.-	60'000.-	+ 16'220.-
6	0	370'000.-	33'300.-	403'300.-	300'000.- 60'000.-	+ 103'300.- - 60'000.-
7					60'000.-	- 60'000.-
8					60'000.-	- 60'000.-
9					60'000.-	- 60'000.-
10					60'000.-	- 60'000.-
	0	370'000.-	33'300.-	403'300.-	600'000.-	- 196'700.-

Ce tableau démontre que cet investissement engendre :

- Un excédent de charges de Frs 103'300.- pour la période initiale (année 1 à 5)
- Un excédent de recettes de Frs 300'000.- pour la période suivante (année 6 à 10)
- Sur la période complète de dix ans un excédent de recettes de Frs 196'700.-
- Dès la sixième année un rendement brut du capital investi de Frs 60'000.-

En ce qui concerne les autres charges annuelles, elles seront réparties comme suit :

A la charge du propriétaire (Commune) :

Les charges liées au bâtiment (assurance ECA, abonnements d'entretien extincteurs / brûleurs, etc.) non chiffrées mais considérées comme marginales.

A la charge du locataire :

Les charges d'exploitations ordinaires (chauffage, électricité, eau, etc.).

Finalement, il y a également lieu de tenir compte de la réduction du vignoble communal et des recettes liées à la vente de la récolte estimée à Frs 3'600.- par année (800 m<sup>2</sup> = 800kg de chasselas à Frs 4,50 / kg).

---

---

## PREAVIS D'URGENCE

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal :

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir et installer cette structure d'accueil selon le préavis 02/2010 ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit de Frs 370'000.- ;
3. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement sur une période de 5 ans.

---


Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 16 mars 2010, afin d'être soumis à l'approbation du Conseil communal.


Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de notre considération distinguée.


Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Le secrétaire :

  
D. Flückiger

  
MUNICIPALITE  
DE VILLENEUVE  
LIBERTE  
PATRIE

  
Y. Cheseaux

Annexes : Dossier complet « structures d'accueil »

Déléguée de la Municipalité : Dominique Dorthe, Municipale

Villeneuve, le 12 mars 2010/YCX

---