



Chardonne, le 24 avril 2023

Municipalité de Chardonne



**Préavis n° 20/2022-2023 relatif à l'octroi
d'un prêt de CHF 2'600'000.- à l'EMS La
Maison du Pèlerin pour le projet de
création d'une garderie dans une partie
de leurs locaux**

Au Conseil communal de Chardonne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

CONTEXTE

Depuis de nombreuses années, il est de plus en plus difficile pour les parents de trouver une place pour leur(s) enfant(s) pour l'accueil préscolaire, notamment dans les garderies, celles-ci étant déjà très souvent complètes.

En début d'année 2023, la liste d'attente pour le préscolaire comprenait 161 enfants pour les Communes du Cercle de Corsier.

Actuellement, l'Association Scolaire Intercommunale du Cercle de Corsier (ASICC) gère 2 structures préscolaires de 44 places chacune : Les Ecureuils et la SAP de Corsier-sur-Vevey. Toutes les places sont occupées. Le domaine préscolaire de l'ASICC est intégré au sein du réseau d'accueil de jour provisoire : le réseau LAC.

Pour répondre à l'ensemble des besoins des parents, les Communes du Cercle de Corsier se doivent de créer de nouvelles places d'accueil.

Un projet de transformation de l'EMS La Maison du Pèlerin est en cours de réalisation.

A Jongny, un crédit d'étude pour la réalisation d'un accueil collectif de jour pré et parascolaire a été adopté par le Conseil Communal, à l'automne 2022. Le concours d'architecture sera lancé cette année.

A plus long terme, à Corseaux un projet d'accueil mixte EMS/préscolaire est en attente de validation suite à deux recours déposés auprès de la Cour de droit public et administratif (CDAP).

Enfin, des partenariats privé - public sont encouragés par la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE) afin de pouvoir répondre à la demande des parents, tout en préservant les budgets des communes.

PROJET

Préambule

En 2021, le comité de Direction de la Maison du Pèlerin a mandaté un bureau d'architecture pour étudier l'aménagement du bâtiment « La Banane » dédié aujourd'hui à l'accueil du personnel.

Accueillir une structure préscolaire dans ce bâtiment répondrait à la volonté de l'Etablissement de s'ouvrir davantage aux différents publics et permettrait de le transformer en centre intergénérationnel.

Après 6 variantes d'études, en collaboration avec la Commune, l'Office de l'accueil de jour des enfants (OAJE) et différents représentants du réseau LAC, un projet intéressant a émergé.

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et l'OAJE ont préavisé positivement ce projet, moyennant certaines conditions (voir annexe « courrier de la DGTL du 02.12.2021 »).

Capacité de la structure

La capacité d'accueil sera de 44 places réparties comme suit :

Groupes nurserie : 10 places

Groupes trotteurs : 14 places

Groupes des grands : 20 places

FINANCEMENT

Le comité de direction de l'EMS La Maison du Pèlerin a effectué plusieurs démarches auprès des banques pour financer un projet de rénovation à hauteur de CHF 2'600'000.-.

Malheureusement, suite à la nouvelle période d'inflation que nous connaissons, ces dernières n'ont pas pu proposer un taux d'intérêt en-dessous de 2.51%.

Une autre solution, pour proposer un loyer correct, a été envisagée grâce à un prêt de la Commune avec un intérêt de 1%.

En effet, la Municipalité, convaincue par ce projet, a validé dans sa séance du 20 février 2023, l'option d'un prêt de CHF 2'600'000.- avec un taux de 1% sur 20 ans à l'EMS La Maison du Pèlerin pour le financement de la structure pour l'accueil de jour des enfants.

Le loyer comprend l'amortissement, les frais d'entretien et le taux d'intérêt du prêt sur le montant investi :

1. L'amortissement est prévu sur 20 ans, soit 5% de la somme investie, ce qui représente CHF 130'000.-/an.
2. Les intérêts de 1% sur le montant du prêt (calculés annuellement après amortissement)
3. Les frais d'entretien sont de 0,7%, calculés sur le montant total de l'investissement de CHF 2'600'000.- soit CHF 18'200.-/an.

La simulation de financement vous est jointe en annexe.

De plus, les conditions de l'EMS La Maison du Pèlerin sont les suivantes :

- Les quatre Communes du Cercle de Corsier s'engagent au minimum sur une durée de 20 ans. Bail d'une durée de 10 ans renouvelable.
- Les quatre Communes du Cercle s'engagent à négocier la poursuite de leur partenariat : loyer, conditions et prestations à l'issue du remboursement complet de la dette de CHF 2'600'000 (20 ans).
- Les charges locatives courantes (eau, électricité, chauffage) sont à la charge des exploitants.

REMBOURSEMENT DU PRÊT

L'amortissement du prêt et les intérêts seront versés semestriellement par l'EMS à la commune de Chardonne selon le tableau de financement ci-joint.

CONCLUSION

En conclusion, il est urgent de trouver une solution pour les familles de Chardonne et environ et ce projet avec l'EMS La Maison du Pèlerin est celui qui est le plus abouti et qui puisse être réalisé rapidement, avec une probable ouverture en 2024. L'ouverture d'une telle structure permettrait de compléter une offre attendue par une partie de la population, tout en préservant, tant la manne financière que le foncier de la commune.

C'est pourquoi nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHARDONNE

VU le préavis n° 20/2022-2023 relatif à l'octroi d'un prêt de CHF 2'600'000.- à l'EMS La Maison du Pèlerin pour le projet de création d'une garderie dans une partie de leurs locaux

OUI le rapport de la commission ad hoc chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour,

OUI le rapport de la commission des finances,

décide

1. d'autoriser la Municipalité à prêter la somme de CHF 2'600'000.- à l'EMS La Maison du Pèlerin pour le projet de création d'une garderie dans une partie de leurs locaux,
2. d'autoriser la Municipalité à recourir à la trésorerie ou à emprunter, auprès d'un établissement bancaire ou de financement, jusqu'à un montant maximum de CHF 2'600'000.- aux meilleures conditions, dans le cadre du plafond d'endettement déterminé en début de législature 2021-2026, conformément à l'article 143 de la loi sur les communes,



**Direction générale du territoire
et du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Fiche technique

Personne de contact : Elian Guinnard
T 021 316 74 29
E elian.guinnard@vd.ch
Chardonne-778 / 2021

Lausanne, le 2 décembre 2021

Commune de Chardonne
**Propriété de La Maison du Pèlerin, parcelle n° 2248, bâtiment n° 520 - projet de changement
d'affectation d'une partie du bâtiment pour l'accueil pré-scolaire**

Le projet suscite la détermination suivante :

1. SITUATION

La parcelle n° 2428 est située en zone à occuper par plans de quartier selon le plan général d'affectation (PGA) communal. L'article 39 du règlement du PGA (RPGA) précise que cette zone ne peut être utilisée à la construction que moyennant un plan de quartier ou un plan partiel d'affectation. Etant donné sa localisation et sa destination, la zone à occuper par plans de quartier doit être considérée comme étant située hors de la zone à bâtir en l'absence de planification spéciale. En conséquence, tout projet de construction, transformation ou changement d'affectation en lien avec la parcelle n° 2248 requiert une autorisation de notre direction (art. 25 al. 2 LAT et 4 al. 3 let. a LATC).

Le secteur concerné par le projet était situé à l'intérieur de la zone à bâtir (zone de Beaumaroche) dans l'ancien plan général d'affectation de la commune de Chardonne, abrogé par l'entrée en vigueur du PGA actuel le 22 février 2007.

La parcelle n° 2248 est occupée par le bâtiment ECA n° 520 (EMS Maison du Pèlerin). Ce bâtiment a été construit avant le 22 février 2007. Il n'est pas lié à une exploitation agricole et a obtenu une note *3* (objet d'intérêt local) au recensement architectural du canton de Vaud. L'EMS ne constitue pas une entreprise à but commercial.

L'EMS a actuellement une capacité de 103 lits et occupe environ 90 collaborateurs pour une surface totale de plus de 6000 m².

2. BASES LEGALES

La parcelle considérée est située hors des zones à bâtir et les travaux de transformation du bâtiment d'habitation n'ont pas de lien avec une exploitation agricole. Par ailleurs, la construction n'a pas un usage commercial au sens de l'article 37a LAT. Les travaux doivent donc être analysés sous l'angle des dispositions dérogatoires du droit relatives aux constructions situées hors de la zone à bâtir (art. 24c LAT et 42 OAT).

Ces dispositions autorisent des transformations partielles de constructions et installations qui ont été érigées ou transformées licitement, conformément au droit matériel en vigueur à l'époque,

mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement (art. 41 al. 1 OAT).

Pour qu'une transformation soit qualifiée de partielle (art. 42 OAT), l'identité du bâtiment, c'est-à-dire l'état de la construction au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (dans le cas présent le 22 février 2007), doit être respectée. Sur le plan quantitatif, cela se traduit par un potentiel d'agrandissement maximal de la surface brute de plancher imputable (SBPI) de 60% à l'intérieur du volume bâti. Un agrandissement à l'extérieur du volume bâti existant peut être admis uniquement si les conditions de l'article 24c alinéa 4 LAT sont remplies (voir paragraphe suivant). En cas d'agrandissement hors du volume bâti existant, l'agrandissement total ne peut excéder ni 30% de la surface totale du volume bâti, ni 100 m², qu'il s'agisse de la SBPI ou de la surface totale (somme de la SBPI et des surfaces brutes annexes). Dans ce calcul (en cas d'agrandissement hors du volume bâti existant), les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié.

Sur le plan qualitatif, les travaux doivent impérativement respecter l'identité (volume, structure, typologie, aspect, caractéristiques intrinsèques) du bâtiment existant et celle de ses abords. D'une manière générale, la toiture, qui est un élément fondamental de la volumétrie, ne peut pas être modifiée et les agrandissements d'éléments existants doivent reprendre les caractéristiques desdits éléments du bâtiment. Les abords du bâtiment doivent également être conservés et tout nouvel aménagement (terrasse, aire de stationnement) doit avoir le moins d'impact possible. En outre, une modification apportée à l'aspect extérieur du bâtiment peut être admise uniquement si elle est nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore si elle vise une meilleure intégration dans le paysage (art. 24c al. 4 LAT).

3. EXAMEN

Nous relevons que le projet tel qu'envisagé n'entraîne pas d'agrandissement de la surface totale ni de la SBPI. En effet, aucun agrandissement hors du volume bâti existant n'est prévu d'une part. D'autre part, les surfaces de logement existantes, concernées par le changement d'affectation en garderie, sont considérées comme des SBPI existantes. Ainsi, un calcul du potentiel d'agrandissement au sens de l'article 42 alinéa 3 OAT n'est pas nécessaire.

Changement partiel d'affectation

Le projet prévoit le changement d'affectation des logements existants dans l'annexe du bâtiment ECA n° 520, appelée « La Banane », en lieu d'accueil préscolaire. Nous relevons que le bâtiment ECA n° 520 a une affectation mixte à l'état de référence (partie principale affectée à l'EMS et partie annexe affectée au logement). Le bâtiment a par ailleurs des dimensions conséquentes. Dans ce contexte, l'affectation de la partie annexe du bâtiment à une activité de nature similaire à l'activité de la partie principale (l'accueil préscolaire constitue également une activité d'intérêt public à but non lucratif et consistant en la prise en charge de personnes) n'est pas considérée comme un changement complet d'affectation, mais comme un changement partiel d'affectation du bâtiment.

Le changement partiel d'affectation en question a un impact non négligeable sur l'identité du bâtiment au sens des articles 24c LAT et 42 OAT par le changement d'usage des locaux, l'intensification de leur utilisation et l'impact supplémentaire de l'activité sur le territoire, les 11 logements individuels laissant place à une structure accueillant 44 enfants et 8 collaborateurs. Toutefois étant donné l'ampleur du bâtiment (il s'agit de changer d'affectation une surface

d'environ 400 m² pour une construction comptant une surface totale de plus de 6000 m²) et des activités existantes (EMS comptant 103 lits et 90 collaborateurs), l'impact de la nouvelle activité d'accueil préscolaire est jugé comparable à une extension de l'activité de l'EMS et son ampleur n'est pas de nature à modifier l'identité du bâtiment. Le projet pourrait donc être considéré comme une transformation partielle au sens des articles 24c LAT et 42 OAT pour autant que les travaux de transformation nécessaires soient limités au strict minimum.

Interventions constructives

Les documents transmis ne comprennent pas de représentations des interventions constructives projetées. Nous relevons toutefois que les deux variantes possibles prévoient une modification de l'enveloppe du bâtiment en façade sud afin de permettre un accès direct aux espaces extérieurs situés au sud du bâtiment depuis les locaux du niveau -1. Sur la base des photographies à notre disposition, nous relevons par ailleurs que certains aménagements extérieurs ou mouvements de terre seront vraisemblablement nécessaires pour permettre l'accès en question.

L'examen de notre direction concernant les modifications prévues en façades et les aménagements extérieurs demeure entièrement réservé. Nous précisons que des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment (modification des ouvertures, aménagements nécessaires à l'accès) pourraient être admises uniquement si elles trouvent une justification au sens de l'article 24c alinéa 4 LAT.

4. CONCLUSION

Etant donné ce qui précède, notre direction préavise favorablement sur le principe le changement d'affectation partiel projeté (art. 24c LAT et 42 OAT). Notre examen concernant les interventions constructives demeure toutefois entièrement réservé, notre direction n'ayant pas accès à des représentations explicites de ces interventions.

