

Préavis N° 03-2022

Demande de crédit pour de nouveaux locaux pour l'administration d'EnJeu aux Uttins

Préavis du Comité de direction déposé au Conseil Intercommunal d'Enfance & Jeunesse dans sa séance du 8 juin 2022.

Le présent préavis a pour but de présenter les besoins en vue d'obtenir l'accord pour le déménagement et l'aménagement des bureaux de l'Association Enfance & Jeunesse aux Uttins, à Rolle.

1. Préambule

Enfance & Jeunesse est l'association intercommunale de Rolle et environs pour l'enfance et la jeunesse, qui a pour but de pourvoir aux besoins de la scolarité obligatoire et de l'accueil de jour des enfants domiciliés sur le territoire des 11 communes associées.

La mission d'Enfance & Jeunesse (EnJeu) est d'encadrer, coordonner et développer les activités liées à la journée de l'enfant, que ce soit dans le domaine scolaire, préscolaire ou parascolaire. A cela s'ajoute la gestion des lieux d'accueil tels que le restaurant scolaire, la bibliothèque intercommunale scolaire et publique de Rolle, ainsi que tout ce qui touche au transport des élèves sur les différents sites.

2. Situation actuelle

EnJeu est sous locataire des bureaux qui se trouvent à la Rue du Temple 7B, à Rolle.

À la suite d'un avis de résiliation de ces bureaux pour le 1^{er} août 2023, des recherches de nouveaux locaux ont été entreprises dès 2021.

La surface des bureaux actuels était initialement prévue pour une dizaine de personne. Toutefois, ces cinq dernières années, EnJeu a engagé du personnel au niveau de son administration pour pouvoir mener à bien sa mission et à ce jour, 20 personnes y travaillent. De ce fait, la surface des locaux est devenue incontestablement trop petite.

3. Besoins

Les recherches de nouveaux bureaux tiennent compte des points suivants :

Besoins en surface

Jusqu'à présent, le personnel administratif d'EnJeu a travaillé dans des conditions défavorables. Espace insuffisant, manque de confidentialité et de concentration, manque de place de rangements, stockage partiel de dossiers dans les locaux communs.

La réflexion s'est donc basée sur la directive du SECO¹ qui stipule qu'un poste de travail à l'écran avec rangement de proximité nécessite 8-10m² et un poste de travail à l'écran sans rangement de proximité nécessite 6m².

Surface nécessaire	m2 nécessaire
Employés-ées actuels (20)	200 m2
Futurs engagements (6)	60 m2
Rangement dossiers familles	10 m2
Zone imprimantes & économat	20 m2
Salle de réunion pour 15 personnes	90 m2
Salle pour entretiens avec les parents	25 m2
Salle de stockage	50 m2
Cafétéria	50 m2
Voies de circulation et d'évacuation (environ)	70 m2
TOTAL surface brute	575 m2

Bien que certaines personnes travaillent à temps partiel et que le télétravail est possible sous conditions, la gestion électronique actuelle des dossiers et le règlement interne ne permettent pas, dans un avenir proche, de diminuer les m² nécessaires afin d'optimiser le travail à distance.

L'option de séparer les bureaux sur deux sites a été envisagée. Toutefois, cela n'est pas réalisable pour le moment car il est nécessaire de conserver une bonne cohésion d'équipe.

Prévoir une réserve pour la croissance

Dans la réflexion, une certaine croissance future a également été planifiée. En effet, la constante augmentation des demandes de structures d'accueil engendrera des besoins supplémentaires tant au niveau organisationnel qu'humain.

Meilleures conditions d'accueil

La mission première d'EnJeu est de fournir un service professionnel et de qualité aux parents et enfants de la région. Dans ce contexte, la qualité de l'accueil est primordiale. Un accès facilité aux poussettes ainsi qu'un espace fermé pour élaborer les dossiers afin de garantir la confidentialité doivent être intégrés à la recherche.

Besoins de salles de réunion

Actuellement, EnJeu dispose d'une salle de réunion exiguë au sein des locaux, pouvant accueillir jusqu'à 8-10 personnes, ainsi qu'une salle de réunion dans le bâtiment F du Martinet qui devra être rendue aux écoles à la prochaine rentrée scolaire. Donc à partir de la rentrée scolaire d'août 2022, le CODIR ne disposera plus de salle de réunion.

En interne, il est nécessaire de prévoir une salle de réunion pour les colloques mensuels (environ 20 personnes) ainsi que les réunions de travail, réunion de groupe ou réunion avec les parents ou responsables de structure. Au-delà des besoins internes, EnJeu devra également accueillir les séances du CoDir (environ 15 personnes), les séances des différentes commissions ainsi que les formations de l'Accueil de Jour (environ 15 personnes). Il convient donc de prévoir une grande salle de conférence équipée d'outils informatiques.

¹ Commentaire des ordonnances 3 et 4 relatives à la loi sur le travail, SECO, décembre 2018

Surfaces de rangement

EnJeu a sous gestion environ 600 familles, ce qui nécessite une grande place de rangement, soit minimum 4.50m linéaires et 2m de largeur. Ces dossiers nécessitent un accès rapide, facile et une confidentialité totale. Aujourd'hui, ils sont disposés partiellement dans les locaux communs (couloirs, bureaux).

EnJeu dispose à ce jour de 50 m2 dans les combles pour le rangement du matériel mis à disposition des structures ainsi que des archives, un coffre et des dossiers qui doivent être conservés en version papier.

En résumé des besoins listés ci-dessus et de la situation actuelle, il apparaît qu'une surface d'environ 575 m2 est à envisager.

4. Recherches

L'option de demander aux communes, partenaires d'EnJeu, d'accueillir le personnel administratif d'EnJeu a été évaluée. Toutefois, il est peu probable qu'une telle surface soit disponible et de par les services offerts aux parents, aux accueillantes familiales et aux structures, il serait préférable de pouvoir rester en ville de Rolle. Nos recherches se sont donc concentrées uniquement sur Rolle.

Une grosse étude concernant des bureaux disponibles sur le site de A-One n'a malheureusement pas abouti, notamment à cause des coûts liés à son aménagement.

Quant aux autres offres du marché, elles n'ont pas répondu à nos besoins notamment par rapport aux surfaces disponibles, à l'accessibilité, aux places de parc et à la qualité de l'accueil qui pourrait être proposé. Un résumé détaillé des recherches entreprises est joint à ce préavis.

5. Résultats des recherches

Les recherches se sont donc arrêtées sur des bureaux qui se trouvent à l'avenue des Uttins 1, à Rolle. Il s'agit des anciens bureaux de Pictet dont une grande partie est vide. Ils ont l'avantage d'être déjà aménagés et de ce fait, nécessitent que peu de travaux supplémentaires. De plus, ces bureaux ne se trouvent pas encore sur le marché de la location.

La surface de location se compose ainsi :

- **Rez-de-chaussée – 172.2 m2**
Réception, grande salle de conférence (18 personnes), bureau individuel, espace ouvert, salle d'attente et salle de réunion ;
- **1^{er} étage – 330.90 m2**
12 bureaux de tailles différentes ;
Un espace cafétéria en commun à partager avec les autres locataires de l'étage.
- **Stockage – 47.5 m2**
24 m2 au rez-de-chaussée et 23.5 m2 au sous-sol.

Des parkings extérieurs et intérieurs sont disponibles au prix de CHF 75.- et CHF 150.- par mois respectivement. Ces coûts seront à la charge des employés qui souhaitent louer une place de parc. Deux places visiteurs seront à disposition.

Ce qui est inclus dans les charges :

- Transformations – tous les travaux demandés par EnJeu sont pris en charge par le propriétaire ;
- Cuisine et toilettes – les équipements de la cuisine et les commodités sont à la disposition des locataires. Le ménage hebdomadaire de ces espaces est inclus dans les charges.
- Eau, électricité et ventilation – l'eau et l'électricités sont incluses dans les charges pour une utilisation raisonnable uniquement.
Pour rappel, selon nos calculs, les coûts d'électricités s'élèveraient à environ CHF 4'000.- par an.

Ce qui n'est pas inclus dans les charges :

- Lignes téléphoniques et connexion internet ;
- Nettoyage de la surface louée ;
- Places de parc intérieures et extérieures ;
- Signalisation ;
- Mobilier.

Prix du loyer et charges :

	Surface m2	Loyer HT m2/an	Total /an HT	TVA	Total /an TTC	Total / mois TTC
Bureaux	503.10	290.00	145 899.00	11 234.22	157 133.22	13 094.44
Zone commune 5%	25.15	290.00	7 293.50	561.60	7 855.10	654.59
Charges & frais accessoires sur m2 des bureaux et zone commune		47.00	24 827.75	1 911.74	26 739.49	2 228.29
Stockage	47.50	150.00	7 125.00	548.63	7 673.63	639.47
TOTAL surface	575.75		185 145.25	14 256.18	199 401.43	16 616.79

L'adaptation du prix du loyer aura évidemment une incidence sur les budgets futurs.

Les conditions de location seraient les suivantes :

- Le bail est conclu pour 5 ans. Il se renouvellera aux mêmes conditions pour 5 ans supplémentaires, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 6 mois à l'avance ;
- Une gratuité de 3 mois de loyer est accordées (hors charges) ;
- Coût des travaux pris en charge par le propriétaire ;
- Le délai de transformation des locaux est de 3 mois à compter de la signature du contrat de bail ;
- Une garantie de loyer n'est pas demandée. Toutefois une garantie écrite attestant qu'en cas de rupture de contrat anticipée ou de dégâts survenant dans le bâtiment, une garantie est prévue pour régler ce genre de problème éventuel ;

- Parking gratuit pour les 12 premiers mois ;
- Le contrat de bail peut être signé à tout moment en fonction de la disponibilité des locaux ;
- Possibilité de louer ou d'acheter des meubles d'occasion.

Ces bureaux permettraient aux collaborateurs-trices de travailler dans des conditions professionnelles et répondants aux normes. L'accueil des familles, des partenaires internes et externes sera également assuré. Ils répondent également à des besoins à moyen terme afin qu'EnJeu puisse développer au mieux ses prestations aux familles qui ne cessent de croître.

Le CODIR, représenté par la Commission de Construction avec le soutien du Directeur ad interim d'EnJeu, est en charge des négociations actuelles avec Robertson Immo, représentant du propriétaire. Robertson Immo met gracieusement à disposition son architecte afin de définir un projet d'aménagement.

6. Coût du projet

Aménagement mobilier de bureaux	CHF	20'000.-
Outils informatiques pour salle de conférence	CHF	15'000.-
Installation infrastructure IT & téléphonie	CHF	20'000.-
Déménagement	CHF	8'000.-
Divers et imprévus 10%	CHF	6'300.-
Total HT	CHF	69'300.-
TVA 7.7%	CHF	5'336.10
Total TTC arrondi	CHF	74'637.00

7. En conclusion

Le CODIR vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil Intercommunal d'Enfance & Jeunesse

- Dans sa séance du 8 juin 2022.
- Vu le préavis du Comité de Direction.
- Entendu le rapport de la Commission des Finances.
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour.

Décide

- D'accorder un crédit de CHF 74'637.- au Comité de Direction en vue du déménagement et de l'aménagement des bureaux de l'Association EnJeu à l'avenue des Uttins 1, à Rolle.
- D'autoriser le Comité de Direction à utiliser les liquidités courantes ou l'emprunt pour l'investissement des travaux d'aménagement.
- D'autoriser le Comité de Direction à amortir les montants qui ont lieu d'être amortis sur 5 ans.

Adopté par le Comité de direction lors de sa séance du 9 mai 2022.

Au nom du comité de Direction d'Enfance & Jeunesse



Philippe Straub
Vice-Président

Enfance & Jeunesse



Jean-Yves Goumaz
Directeur ad intérim

Annexe : ment.

Nom du lieu	adresse	m2	durée de bail	prix/m2/an CHF TTC	acompte de charges CHF TTC	loyer annuel CHF TTC	prise en charge travaux d'aménagement	aménagement s en sus	disponibilit é	parkings	vélo	cave - archive	cuisine	accessibilité	cantine	minergie	commentaires
Rue du Temple 7B actuel	Rolle - Centre	251m2	Fin de bail au 01.08.2023, libération anticipée possible dès le 31.12.2022	238.41	350.- /mois	77'945.75	n/a	n/a	situation actuelle	non	non	oui grenier actuel	oui petite	en ville	non	non	
1 Uttins	Avenue des Uttins 1	575.75 m2 dont 503.10 m2 bureaux, 47.50 m2 stockage et résiliation donné 25.15 m2 en commun	5 ans, renouvelable pour 5 ans supp. Sauf avis de résiliation donné 6 mois à l'avance	- 312.33 bureaux & zone commune -161.55 stockage	50.62 /m2/an sur m2 des bureaux et zone commune	199'401.43	Tous les travaux sont pris en charge par le propriétaire.	oui	De suite	oui payants - à définir	oui	oui	oui, en commun et aménagée	en ville	non	non	Option idéale en terme de surface et disponibilité. Conditions de travail et d'accueil optimales.
3 La Pièce	Rolle - ZA La Pièce	800m2	5 ans	204.63 pour 800m2. Le prix sera plus conséquent si moins de surface	21.54 m2/an		Gros travaux à prévoir pour l'insonorisation des bureaux, installation d'interphone, signalisation.	oui	Automne 2022	oui payants - à définir	non	non	oui, en commun et aménagée	Décentré - obligation de parkings mais peu de places disponibles. Un seul petit ascenseur.	non	oui	En discussion. Pas adaptés pour l'accueil, entière par l'arrière du bâtiment, parkings accessibles que pendant les horaires de bureaux, peu de places possibles, pas de places visiteurs.
3 Le Château	Rolle - Centre	310m2		229.4 estimation 2021			Travaux importants.	oui	été 2022	Parking gratuit	n/a	n/a	non	en ville - mais pas adapté aux poussettes	non	non	Option mise de côté car surface insuffisante, vétusté de la construction et travaux importants pour aménager. Pas d'ascenseur à disposition.
4 Rue du Temple nouveau bâtiment "Coop"	Rolle - Centre	500m2		441.57 estimation 2021			non - surface brute. Gros travaux d'aménagement à prévoir.	oui	été 2022	oui - payant	n/a	n/a	oui - à définir	en ville	Rest. Coop	oui	Option écartée à cause du prix/m2 et surface brute donc travaux extrêmement coûteux pour adapter en locaux administratif.
2 A-one	Rolle - ZA La Pièce																Option abandonnée car les frais d'aménagements sont trop élevés.
5 Rue du Temple 7 B actuel avec extension (police + sécurité)	Rolle - Centre																Option abandonnée car le propriétaire de la surface de la sécurité publique ne veut plus louer la surface en l'état.
6 Le Cube	Rolle - Rte de Gilliv																Option abandonnée car le propriétaire souhaite louer des petites surfaces uniquement.