COMMUNE
Yvorne

# LA MUNICIPALITÉ D'YVORNE
# AU CONSEIL COMMUNAL

**Préavis nº 09-2025**

**Demande de crédit pour la transformation des locaux commerciaux du bâtiment de la Souche en unité d'accueil pour écoliers (UAPE)**

---

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

## 1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'obtention d'un crédit de CHF 1'080'000.-- pour la transformation des locaux commerciaux du bâtiment de la Souche en UAPE. Il fait suite au crédit d'étude voté par le Conseil communal en date du 12 septembre 2024 (préavis nº 07-2024).



Image illustrative du réfectoire de l'UAPE

## 2. Contexte - rappel du cadre légal

L'accueil de jour des enfants dans le Canton de Vaud repose sur la Constitution vaudoise (art. 63a) et sur la loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE). Celle-ci vise à garantir une offre suffisante et de qualité, répondant à une mission éducative et sociale. Elle organise également le financement à travers la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE), alimentée par l'Etat, les communes, les employeurs et la Loterie Romande.

Les communes ont la responsabilité de mettre à disposition une offre d'accueil parascolaire minimale pour les enfants de 4 à 15 ans :

⇒ un accueil avec repas de midi,
⇒ pour les enfants de 4 à 12 ans (1P à 8P) : un accueil après les cours,
⇒ pour les enfants de 4 à 8 ans (1P à 4P) : un accueil avant les cours et le mercredi après-midi,
⇒ pour les enfants de 9 à 10 ans (5P–6P) : un accueil le mercredi après-midi si la demande est avérée.

Les communes peuvent organiser ces prestations dans le cadre d'un réseau intercommunal leur permettant de bénéficier des financements de la FAJE, dans notre cas le réseau "Enfants Chablais".

Les UAPE constituent la structure de référence pour l'accueil des enfants en âge scolaire en dehors des heures de classe. Elles assurent la garde, le repas et l'accompagnement des écoliers, y compris les déplacements entre l'école et le lieu d'accueil.

Elles s'inscrivent dans le dispositif cantonal d'accueil collectif de jour, au même titre que les crèches et nurseries pour les plus jeunes.

## 3. Analyse des besoins

La future UAPE d'Yvorne est destinée principalement aux enfants de 1 à 6P scolarisés dans la commune. Actuellement, ces enfants sont accueillis dans les UAPE d'Aigle, avec un accompagnement en transports publics assuré par les équipes éducatives. Depuis quelques années, les structures d'Aigle subissent une forte pression sur l'offre, notamment pour les élèves de 1-2P. La création d'une UAPE à Yvorne permettra de désengorger ces structures, de réduire les temps de déplacement des enfants et de renforcer l'offre locale, d'autant que l'accueil familial ne peut pas être garanti de manière systématique, dépendant de la disponibilité de personnes souhaitant exercer le rôle d'accueillantes en milieu familial. A ce jour, les UAPE d'Aigle accueillent entre 2 et 15 enfants scolarisés à Yvorne selon les jours et périodes de la journée. Le projet, initialement prévu pour 24 places, a été étendu à 36, les mètres carrés existants étant suffisants et l'ajout de sanitaires possible. Cela permet d'anticiper tout éventuel besoin futur et d'inclure éventuellement ceux des enfants scolarisés à Aigle ou Corbeyrier nécessitant une solution d'accueil au lieu de multiplier l'ouverture de structures dont l'occupation n'est pas optimisée. De plus, la création d'une UAPE est corrélée à la transformation du Collège d'Yvorne et à l'augmentation du nombre de classes.

Concernant les différents calculs de surfaces de l'UAPE, nous nous sommes référés aux directives cantonales pour l'accueil collectif de jour des enfants[1] :

⇒ La surface totale des locaux est de 204 $m^2$ (base pour le calcul du loyer).
⇒ L'espace intérieur disponible pour l'accueil des enfants (déduction des espaces de service tels que vestiaire, bureau de la direction, bureau du personnel, sanitaires, lieux de passages) est de 113 $m^2$.

## 4. Descriptif du projet

Au rez-de-chaussée du bâtiment de La Souche, il est prévu de regrouper les deux locaux commerciaux existants afin de créer une unité d'accueil pour écoliers (UAPE).

L'entrée actuelle de l'immeuble, située au centre entre les deux anciens locaux, pose un problème d'organisation pour la future structure d'accueil, car elle diviserait les espaces en deux entités indépendantes. Afin d'optimiser la surface disponible et de garantir un fonctionnement fluide et cohérent de l'UAPE, il est donc proposé de déplacer l'entrée de l'immeuble sur la façade Nord. Cette

[1] https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dinf/oaje/Directives/2023.01.01_Directives_parascolaire.pdf

modification permettra de regrouper l'ensemble des espaces d'accueil sur un seul niveau, tout en maintenant un accès indépendant aux logements situés aux étages. Un nouveau couvert d'entrée sera également aménagé à cet endroit.

L'ancien couloir d'entrée sera transformé en vestiaire, depuis lequel les enfants pourront accéder aux différents espaces de l'UAPE.

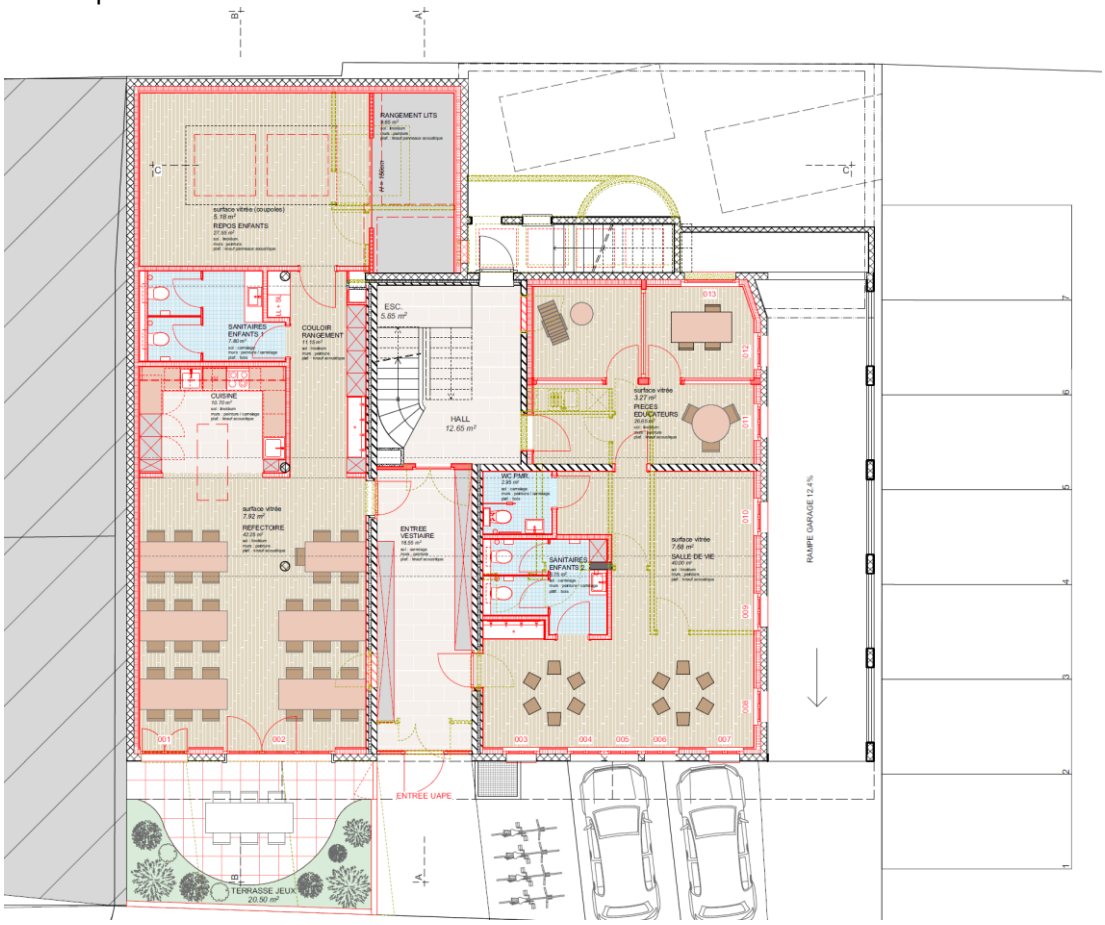



Image : plan du rez-de-chaussée avec le projet de l'UAPE

## 4.1 Organisation intérieure

*Côté Ouest :*

⇒ Un réfectoire avec une cuisine attenante, permettant de réchauffer les repas et d'organiser des activités pédagogiques. Une terrasse extérieure sera également aménagée à proximité.

⇒ Un couloir équipé d'armoires de rangement et d'un grand évier collectif, facilitant le lavage des mains ou des dents.

⇒ Un bloc sanitaire comprenant deux WC, dont un pour les petits.

⇒ Une salle de repos avec un local bas pour le rangement des matelas.

*Côté Est :*

⇒ Une salle de vie polyvalente destinée aux activités ludiques et éducatives, également équipée d'un grand évier collectif.

⇒ Un bloc sanitaire comprenant deux WC ainsi qu'un WC accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), également utilisable par le personnel.

⇒ A l'arrière, un espace administratif réservé au personnel de l'UAPE, comprenant un bureau de direction, un local de repos et un espace pour les entretiens avec les parents. Ces locaux seront également accessibles depuis la cage d'escalier, facilitant l'accès au garage.

L'aménagement intérieur (mobilier, équipements et rangements non fixe) sera fourni et coordonné par le réseau Enfants Chablais.

## 4.2 Travaux de rénovation et matériaux

Les travaux prévus comprennent principalement :

⇒ le changement de l'isolation intérieure des murs en façade,
⇒ le remplacement complet des fenêtres et des stores,
⇒ la pose d'une isolation et d'un chauffage au sol, mieux adapté à l'usage de l'UAPE et compatible avec une future installation de chauffage à basse température pour l'ensemble du bâtiment.

Les matériaux sont encore en cours de réflexion mais il est prévu de collaborer avec des entreprises de la région et de favoriser des matériaux naturels et durables (bois, peintures écologiques, revêtements à faible émission).

## 4.3 Accès et modifications extérieures

La création de l'UAPE entraîne la réorganisation des accès au rez-de-chaussée. La nouvelle entrée nord de l'immeuble assurera un accès indépendant aux logements, séparé de celui de l'UAPE, tandis que le nouveau couvert d'entrée marquera et protégera cette zone d'accès.

Le couvert d'accès piéton au garage sera également rénové. Les éléments en béton existants seront supprimés afin de libérer de l'espace pour les deux places de stationnement. Une nouvelle verrière, fermée sur les côtés, sera installée afin d'améliorer le confort et la protection des usagers lors du passage.

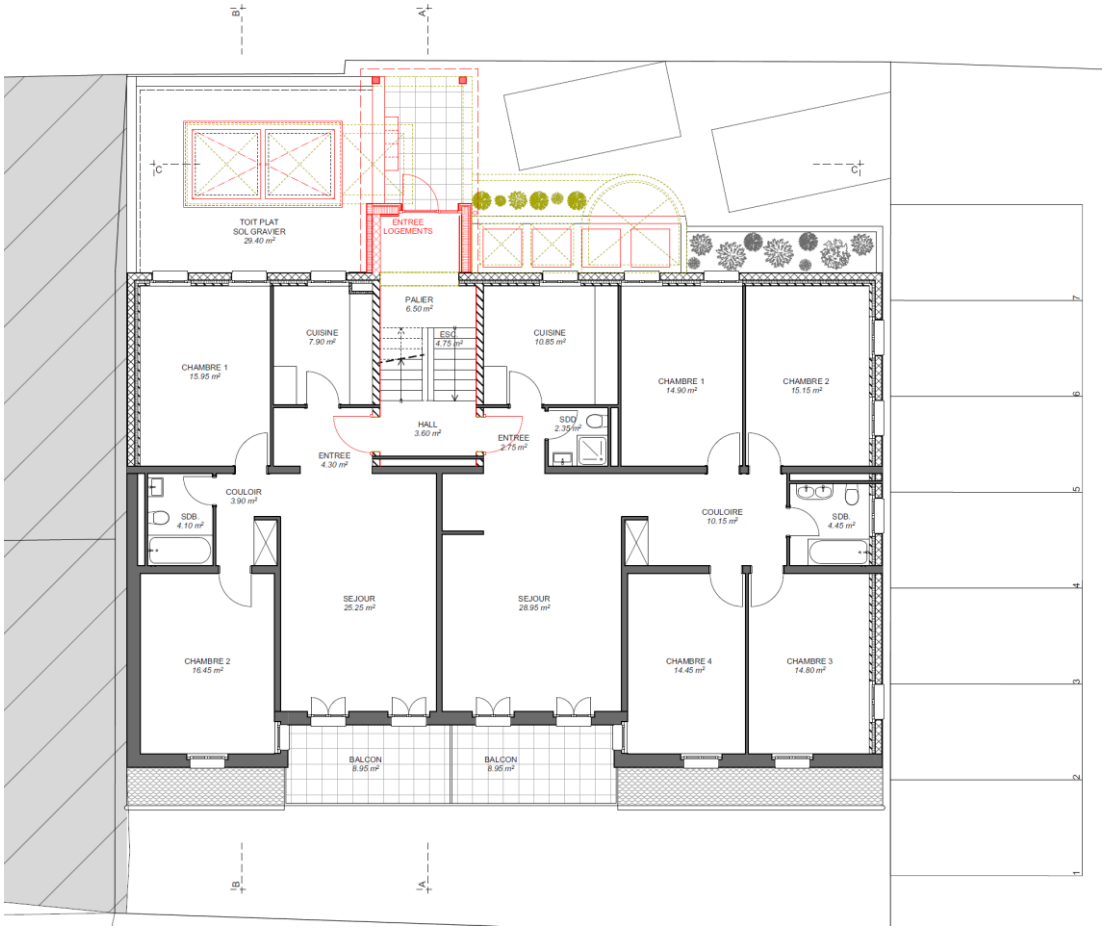



Image : plan du 1er étage avec la nouvelle entrée des logements sur la façade nord.

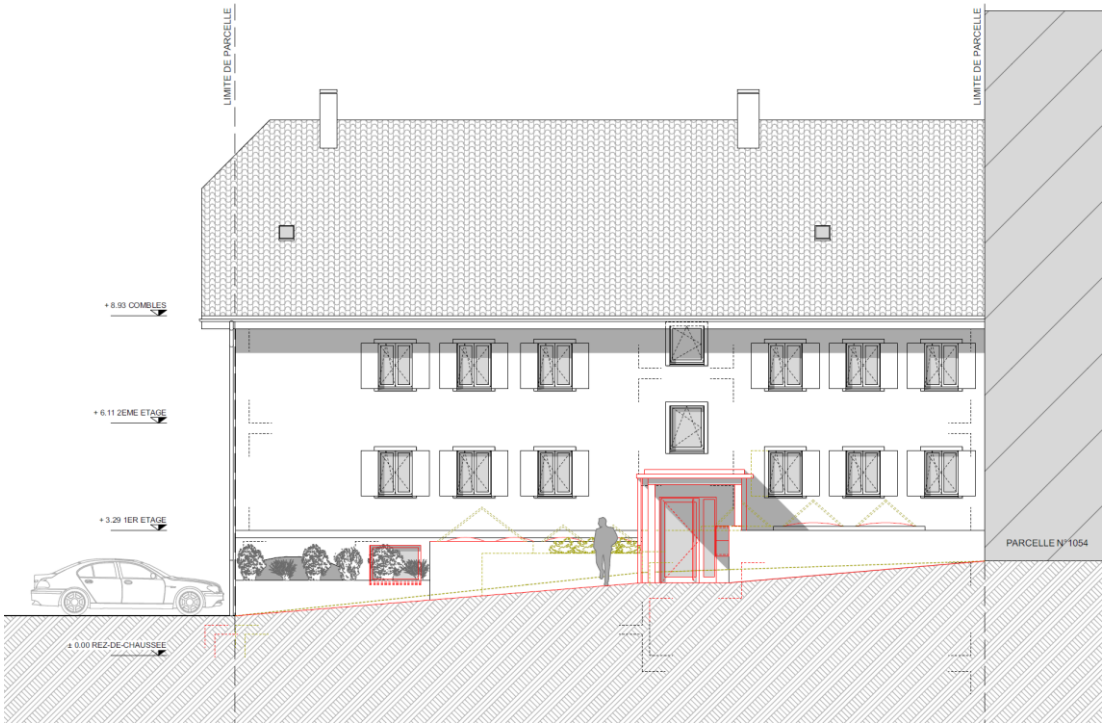



Image : Façade nord avec le nouveau couvert d'entrée

## 4.4 Mise aux normes de la cage d'escalier

Les travaux de modification de l'entrée impliquent également une mise aux normes de la cage d'escalier. Les portes d'entrée des logements sont remplacées par des portes coupe-feu EI30, une fenêtre pour l'extraction des fumées sera installée et les boiseries existantes au plafond seront remplacées afin de répondre aux exigences actuelles en matière de sécurité incendie.

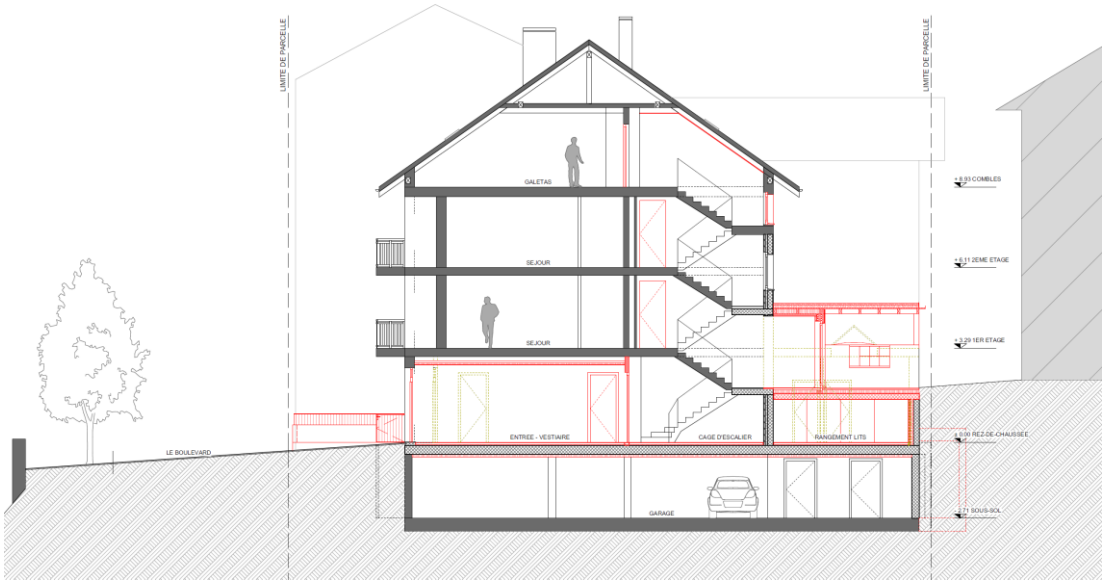



Image : Coupe à travers le bâtiment et la cage d'escalier, avec le nouveau couvert d'entrée.

4.5 Mise aux normes techniques du garage souterrain

La Municipalité souhaite profiter de ces travaux pour effectuer une remise aux normes du garage souterrain avec le changement des installation électriques, la désinstallation des tuyaux de ventilation obsolètes et l'installation d'une isolation au plafond afin de réduire les déperditions thermiques.

Le démontage de la ventilation permettra de libérer un dépôt et ainsi de créer un local vélo dans le second local.

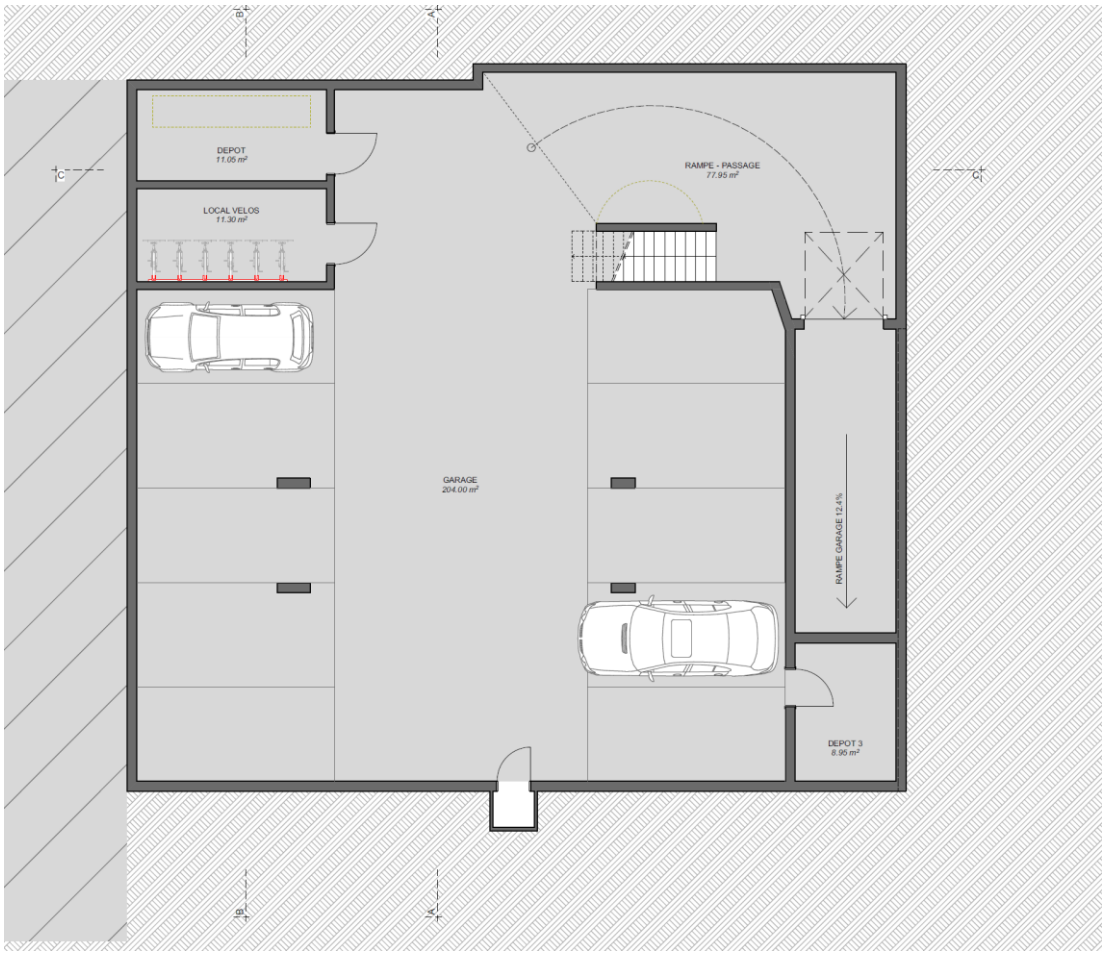



Image : Plan du garage.

## 5. Procédure d'enquête publique

Le projet de changement d'affectation du rez-de-chaussée avec création d'une UAPE, agrandissement de l'accès au garage souterrain, déplacement de l'entrée et mise en conformité AEAI de la partie habitation a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique du 6 août au 4 septembre 2025.

Celle-ci comprenait, pour la terrasse, une demande de dérogation à la limite des constructions selon le plan d'extension fixant la limite des constructions et de dérogation à l'art. 69 du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPAPC). Cet objet n'a suscité aucune opposition. L'autorisation de construire a été délivrée le 9 septembre 2025. Le délai de recours est échu.

## 6. Coût des travaux

Etabli sur la base d'offres rentrées en procédure de gré à gré comparatif, conformément au cadre légal en matière de marchés publics, le montant total du crédit d'ouvrage se présente comme suit :

| Position | | Total TTC | |
|---|---|---|---|
| **CREATION D'UNE UAPE** | | | |
| 211.6 | Maçonnerie et démolitions | | |
| 221 | Fenêtres | | |
| 222 | Ferblanterie | | |
| 225 | Etanchéités | | |
| 228 | Stores à lamelles | | |
| 230 | Installations électriques | | |
| 240 | Installation chauffage, sanitaires et ventilation | | |
| 271 | Plâtrerie, peinture | | |
| 272 | Ouvrages métalliques | | |
| 273 | Menuiserie | | |
| 275 | Systèmes de verrouillage | | |
| 280 | Chapes | | |
| 281.2 | Revêtement de sol synthétique | | |
| 281.6 | Carrelage | CHF | 620'000.00 |
| **DEPLACEMENT ENTREE DES LOGEMENTS ET MISE EN CONFORMITE AEAI** | | | |
| 211.6 | Maçonnerie et démolitions | | |
| 214.1 | Charpente | | |
| 222 | Ferblanterie | | |
| 225 | Etanchéités | | |
| 230 | Installations électriques | | |
| 271 | Plâtrerie, peinture | | |
| 272 | Ouvrages métalliques | | |
| 273 | Menuiserie | | |
| 275 | Systèmes de verrouillage | | |
| 281 | Revêtement de sol | CHF | 160'000.00 |
| **MISE AUX NORMES TECHNIQUES DU GARAGE SOUTERRAIN** | | | |
| 212.0 | Démontage monobloc ventilation | | |
| 225.2 | Isolation au plafond | | |
| 230 | Installations électriques | | |
| 272 | Ouvrages métalliques | CHF | 54'600.00 |
| **HONORAIRES ET FRAIS** | | | |
| 291 | Architecte | | |
| 292 | Ingénieur civil | | |
| 294 | Ingénieur CVCR | | |
| 297.4 | Ingénieur en acoustique | | |
| 298.5 | Ingénieur en protection incendie | | |
| 531 | Assurance | CHF | 188'000.00 |
| Sous-total | | CHF | 1'022'600.00 |
| Divers et imprévus (env. 5%, arrondi) | | CHF | 57'400.00 |
| **TOTAL TTC** | | **CHF** | **1'080'000.00** |

## 7. Subventionnement - aide à la pierre

La Fondation pour l'accueil de jour des Enfants (FAJE) a mis en place une aide visant à soutenir la création de places d'accueil. Cette aide est reversée par le Réseau aux communes afin de participer aux frais de travaux immobiliers liés à la création de nouvelles places d'accueil. Selon la directive, la commune d'Yvorne pourrait percevoir une aide de CHF 3'300.-- par place, ce qui pourrait représenter un montant entre CHF 80'000.-- et CHF 119'000.-- selon le nombre de places reconnues par la FAJE

(24 ou 36 places). Les démarches seront effectuées par le Réseau auprès de la FAJE une fois le crédit de construction accordé. Il est important de préciser que la décision d'octroi relève du Conseil de Fondation de la FAJE, et que le versement de cette aide ne peut être garanti avant réception d'une décision définitive. A noter que cette aide prendra fin en décembre 2026 et qu'un éventuel report de la construction de l'UAPE ne pourra garantir la réception de ce montant.

Concernant le subventionnement pour la rénovation des locaux, la commune pourrait également percevoir une aide cantonale par le biais du Programme Bâtiments pour l'isolation des murs en façades et la dalle contre l'extérieur. Ce montant, selon les conditions actuelles, s'élèverait environ à CHF 7'000.--.

## 8. Gestion de l'UAPE par le réseau Enfants Chablais

L'UAPE d'Yvorne est dimensionnée pour accueillir jusqu'à 36 enfants, conformément aux surfaces et installations sanitaires prévues. L'encadrement suivra le ratio d'un professionnel pour douze enfants. Comme la plupart des UAPE, elle sera ouverte cinq jours par semaine, de 06h45 à 18h30, pour les périodes où les enfants ne sont pas à l'école. L'offre pourra toutefois varier selon la fréquentation : certaines plages ou certains jours pourront être réduits ou fermés si la demande est insuffisante. La structure sera fermée pendant les vacances scolaires, période durant laquelle les UAPE d'Aigle assureront la relève. En général, il faut compter 2 à 3 ans pour remplir une structure parascolaire. Les inscriptions débuteront en février 2026 afin de calibrer l'offre pour la rentrée scolaire, et les recrutements suivront dès mars 2026. A terme, si l'UAPE offre 36 places, elle comptera environ quatre à cinq collaborateurs, incluant la direction et d'éventuels stagiaires ou apprentis, et sera gérée directement par l'ARASAPE.

Les frais de fonctionnement seront intégrés dans le budget global de l'ARASAPE (partie accueil de jour) et répartis entre les quinze communes membres du Réseau, avec une part socle proportionnelle au nombre d'habitants (environ 30%, votée chaque année) et une part variable liée à la consommation réelle en heures d'accueil selon le domicile fiscal des familles. Ainsi, lorsqu'un enfant domicilié à Aigle mais scolarisé à Yvorne est accueilli, la part liée à sa consommation sera prise en charge par la Commune d'Aigle. L'ouverture d'une nouvelle structure tend également à stimuler légèrement la demande, certaines familles n'ayant jusqu'alors pas eu accès à un mode de garde adapté. Il faut donc s'attendre à une variation de la consommation estimée à environ 5% supplémentaires, soit, en se basant sur les comptes 2024 du Réseau, à une augmentation de la participation d'Yvorne d'environ CHF 9'000.-- en plus des charges de fonctionnement supplémentaires liées à l'UAPE (environ CHF 2'000.-- à charge d'Yvorne).

Sur le plan immobilier, l'ARASAPE a donné un accord de principe pour un loyer annuel de CHF 270.-- par mètre carré, hors charges, soit environ CHF 54'000.-- francs par an (surface estimée à 200 $m^2$), versé directement à la commune. Un bail d'une durée minimale de dix ans sera conclu entre celle-ci et l'ARASAPE.

## 9. Durabilité

### 9.1 Social

La création d'une UAPE constituerait un atout supplémentaire pour la commune. Disposer d'une telle structure la rendrait plus attractive pour les jeunes familles, stimulant ainsi la démographie et la vitalité locale. Cela répond à une politique communale proactive, attentive aux besoins des habitants et soucieuse de la cohésion sociale.

9.2 Economique

La création d'une UAPE représenterait un apport financier stable pour la commune. En effet, cette structure générerait environ 50 000 francs de revenus par an sur une période minimale de dix ans, garantissant ainsi une rentabilité à moyen terme. A cela s'ajouteraient les subventions et aides financières cantonales auxquelles la commune pourrait prétendre, renforçant encore la viabilité économique et sociale du projet. Ce dernier permettrait également de valoriser des locaux restés vacants depuis longtemps.

9.3 Environnemental

La création d'une UAPE présenterait également un impact environnemental positif. En centralisant l'accueil des enfants au sein d'une structure unique, elle permettrait de réduire les déplacements individuels des parents. La mise aux normes énergétiques des locaux et du sous-sol permettrait en outre un réduction substantielle de la consommation d'énergie.

## 10. Estimation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Les conséquences du projet sur le budget de fonctionnement figurent à titre indicatif dans le tableau ci-après. Cet investissement sera en l'occurrence amorti sur une durée de 40 ans dès l'aboutissement des travaux, en application du règlement sur la comptabilité des communes (RCCom).

en milliers de francs

| Intitulé | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 à 2065 au maximum |
|---|---|---|---|---|
| *Personnel supplémentaire (EPT)* | --- | --- | --- | --- |
| Frais d'exploitation (cf. chapitre 8) | 11.0 | 11.0 | 11.0 | 11.0 |
| Charge d'intérêt (à 2,5%) | 27.0 | 26.3 | 25.7 | 25.0 |
| Amortissement | 27.0 | 27.0 | 27.0 | 27.0 |
| Revenus supplémentaires | 54.0 | 54.0 | 54.0 | 54.0 |
| *Equivalent en point d'impôt actuel* | *0.30* | *0.28* | *0.26* | *0.24* |

## 11. Conséquences de l'acceptation ou du refus du préavis

En cas d'acceptation du préavis, la commune engagera la réalisation d'une unité d'accueil permettant de répondre à la demande croissante en matière de prise en charge extrascolaire, avec pour conséquence un renforcement de l'offre éducative et sociale. Elle augmentera également l'attractivité de la commune pour les familles avec enfants.

En cas de refus, la commune laissera perdurer l'insuffisance actuelle de l'offre d'accueil, ce qui ne manquera pas d'engendrer des difficultés pour les familles concernées et limitera la capacité de la collectivité régionale à répondre à l'évolution des besoins. Les locaux, actuellement inoccupés, ne pourront vraisemblablement pas être valorisés à court terme, entraînant un manque à gagner en matière de loyers.

## 12. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

**LE CONSEIL COMMUNAL D'YVORNE**

⇒ Vu le préavis municipal n° 09-2025 concernant la demande de crédit pour la transformation des locaux commerciaux du bâtiment de la Souche en unité d'accueil pour écoliers (UAPE),

⇒ Ouï le rapport des commissions chargées de rapporter sur cet objet,

⇒ Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

**d é c i d e**

1) d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'080'000.-- pour la transformation des locaux commerciaux du bâtiment de la Souche en unité d'accueil pour écoliers (UAPE),

2) d'autoriser la Municipalité à emprunter CHF 1'080'000.-- au maximum, auprès de tout établissement bancaire, assurance, collectivité publique ou d'entreprises établi en Suisse et présentant de solides garanties financières.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

le syndic le secrétaire

Edouard Chollet Fabien Cathélaz

Adopté en Municipalité le 3 novembre 2025

Délégué-municipal : M. Maxime Isoz