



MUNICIPALITE
1189 SAUBRAZ

AU CONSEIL GENERAL DE SAUBRAZ

Préavis municipal n°06/2023

relatif au crédit complémentaire du budget de fonctionnement de l'année 2023 pour une étude comparative sur l'utilisation du collège

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

Préambule

Lors du Conseil général du 23 août 2023, la motion suivante a été acceptée :

« Je souhaite qu'il soit porté connaissance au Conseil général de Saubraz, une étude comparative, sur l'utilisation du collège afin d'éclairer les conseillers sur les choix avenir. Cette étude comprendra un projet de rénovation et d'utilisation du collège.

Cette étude apportera une comparaison entre les deux projets relatifs au collège. Elle permettra également d'affiner le projet pour qu'il soit au plus proche des besoins de la commune et dernièrement, elle permettra d'avoir une vue plus élargie des possibilités rénovation du collège. »

Procédure d'adjudication

Nous avons consulté notre spécialiste des marchés publics, M. Patrick Vallat de Vallat Partenaires SA. Celui-ci valide la possibilité d'attribuer ce petit mandat (inférieur à CHF 150'000.00) de gré à gré.

Cette démarche demandée s'apparente à une étude préliminaire. Elle n'entre donc pas dans la notion de « projet » pour calculer la valeur-seuil du mandat d'architecte car le résultat doit justement permettre de décider quel projet doit être effectué. En conséquence, le calcul de ce mandat préliminaire se fait pour lui-même indépendamment du montant du mandat.

Le projet

Nous avons demandé à notre bureau d'architecte Mangeat Wahlen Architectes Associés Sàrl de nous faire une offre pour une étude de transformation en appartements. L'architecte va d'abord réaliser une étude d'implémentation d'appartements au niveau du collège et ensuite faire une étude de rentabilité pour les deux projets (crèche et appartements).

Rubriques comptables concernées, coûts et financement**350 Collège**

Compte :
3185.01 Frais d'étude et prestations de service

Budget : CHF 0.00 / Crédit supplémentaire demandé : CHF 25'000 TTC

Détail des coûts :

Etude de faisabilité	CHF 4'800.00
Avant-projet	CHF 14'400.00
TVA	CHF 1'478.40
Divers et imprévu	<u>CHF 4'321.60</u>
Total des coûts TTC :	CHF 25'000.00

Cette dépense sera financée par la trésorerie courante.

Ce que nous pouvons attendre d'une telle étude

Comme cela a déjà été expliqué à maintes reprises, la Municipalité a déjà fait cette approche par ses propres moyens.

Une étude de faisabilité a déjà été menée par la Municipalité précédente quant à la possibilité d'intégrer des appartements dans les espaces disponibles au sein du collège. Nous nous sommes, bien entendu, basés sur cette étude pour nos réflexions.

Type de projet

1. Crèche
2. Appartements

Tout autre projet n'est pas envisageable pour des questions soit de nature du bâtiment ou soit de tissu économique local.

Surfaces louables

Etant donné qu'une partie du sous-sol peut être valorisée au même tarif de location que le reste du projet ainsi qu'une partie des zones communes, nous prévoyons la **location de 20% de surfaces supplémentaires** avec le projet de la crèche que le projet d'appartements.

Emplacement de la salle du Conseil

La salle du Conseil se situera dans les combles, même en cas de projet d'appartements. Dans les deux cas, la salle du Conseil sera aménagée avec une kitchenette.

Tarif de location

Etant donné les tarifs pratiqués dans la région et que les appartements ne disposeraient ni de jardin ni de balcon, il serait difficile de pouvoir compter sur un tarif de location supérieur à la crèche avec les appartements. Le loyer d'une crèche est à CHF 250.00 le m² annuel.

Coûts de construction

La transformation en appartements sera significativement plus cher que la transformation en crèche.

Cette différence est absolument logique étant donné que pour un projet d'appartements, il faut considérer un compartimentage feu et phonique pour chaque appartement alors que pour le projet d'une crèche, il s'agit d'un ensemble. Bien entendu, la création d'une cuisine, salle de bain, cloisonnement, etc. pour les appartements participe majoritairement à la différence.

Avantage d'une crèche

1. Polyvalence d'utilisation de la salle communale :

Dans le cas d'une crèche, la salle communale restera accessible pour les activités habituelles, à condition qu'elles soient programmées en dehors des horaires de la crèche (7h00 à 18h30 du lundi au vendredi). Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées pendant les heures d'ouverture de la crèche, permettant la flexibilité dans l'utilisation de cet espace central. Avec des appartements, les activités habituelles devront se terminer à 22h00.

2. Revenus stables et réguliers :

La transformation en crèche garantit un loyer stable et régulier pour la commune, éliminant ainsi la nécessité de poursuites potentielles ou de gestion locative complexe. Cela renforce la stabilité financière de notre commune, cela simplifie la gestion de l'établissement et allège la charge administrative.

3. Répondre à la demande de places dans les crèches :

Il existe une demande croissante de places dans les crèches de notre région. En établissant une crèche, nous répondons à ce besoin pressant et offrons une solution précieuse aux parents de notre communauté.

4. Valorisation de la Commune :

La transformation de notre ancienne école en une crèche ne se limite pas à répondre à un besoin essentiel de notre communauté, elle apporte également une dimension significative de valorisation pour notre Commune.

Voici comment :

Enrichissement du patrimoine historique : Notre Commune possède un riche patrimoine historique, l'ancienne école est un élément précieux de cet héritage. La transformation en crèche permettra de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine en le rendant accessible au public. Les bâtiments historiques, bien entretenus, ajoutent une dimension culturelle à notre Commune.

Création d'un lieu de vie convivial : Une crèche deviendra un lieu de vie au cœur de notre village. Les familles locales auront un endroit sûr et accueillant où elles pourront déposer leurs enfants tout en restant proches de chez elles. Cela favorisera la convivialité et renforcera le tissu social de notre Commune.

Pérennisation de l'histoire locale : En convertissant l'ancienne école en crèche, nous rendons hommage à notre histoire locale tout en laissant une empreinte durable pour les générations futures. Ce choix judicieux témoigne de notre engagement à préserver notre héritage et à en faire profiter les résidents actuels et à venir.

Attrait pour les nouveaux résidents : La présence d'une crèche valorise notre Commune en tant que lieu de vie attractif pour les familles. Cela peut influencer positivement le choix des nouveaux résidents qui cherchent un endroit où fonder leur famille, contribuant ainsi à la croissance de notre communauté.

Stimulation économique locale : La création d'une crèche génère également des retombées économiques locales. Elle crée des emplois dans la région, stimule les commerces locaux et contribue à la vitalité économique de notre Commune.

Engagement envers le bien-être des enfants : La transformation de l'ancienne école en crèche souligne notre engagement envers le bien-être et le développement des enfants de notre Commune. Cet engagement envers les plus jeunes membres de notre communauté renforce notre réputation en tant que Commune qui place la qualité de vie au premier plan.

Service public : Le rôle d'une commune est d'offrir les services publics nécessaires à sa population. Nous avons ici la possibilité de répondre à un besoin qui n'est plus à démontrer. La construction d'appartements va clairement à l'encontre de ce principe ainsi que des principes de la LAT (Loi sur l'aménagement du territoire) par rapport à laquelle nous avons déjà dépassé notre quota.

En somme, la conversion de l'ancienne école en crèche est une opportunité unique pour notre Commune. Elle enrichit notre patrimoine, renforce le lien social, attire de nouveaux résidents, stimule l'économie locale et témoigne de notre engagement envers le bien-être de nos enfants. Cette transformation représente une étape importante dans la valorisation de notre Commune, tout en préservant notre histoire et en laissant un héritage positif pour l'avenir.

5. Attractivité du village augmentée pour les familles :

La transformation de notre ancienne école en une crèche apporte une valeur inestimable à notre village en renforçant son attractivité, en particulier pour les familles. Voici comment cette initiative augmente l'attrait de notre village :

Répondre aux besoins des familles : Les familles avec de jeunes enfants sont à la recherche d'environnements favorables à la croissance et au développement de leurs enfants. En proposant une crèche de qualité, notre village répond à un besoin essentiel de ces familles, les incitant à s'installer et à rester dans notre communauté.

Meilleure conciliation travail-famille : Une crèche locale offre aux parents la possibilité de concilier plus facilement leurs responsabilités professionnelles et familiales. Cela renforce la qualité de vie et le bien-être des familles résidentes dans notre village.

Épanouissement des enfants : La proximité d'une crèche signifie que les enfants peuvent grandir dans un environnement familier et stimulant. Ils ont accès à des activités éducatives et à des interactions sociales précoces, favorisant ainsi leur développement global.

Stabilité de la population : En attirant et en retenant les familles, notre village maintient une population stable et diversifiée. Cela contribue à la vitalité de la communauté et à la pérennité de nos infrastructures locales.

Éducation précoce de qualité : Une crèche offre une éducation précoce de qualité, ce qui profite aux enfants et aux parents. Les familles sont plus susceptibles de choisir notre village en raison de cette opportunité éducative.

Création d'un environnement accueillant : Une crèche crée un environnement accueillant et inclusif pour les familles, reflétant ainsi nos valeurs communautaires et notre engagement envers le bien-être de tous les résidents.

En conclusion, la transformation de l'ancienne école en crèche renforce l'attractivité de notre village pour les familles. Elle répond à leurs besoins, favorise leur épanouissement et contribue à la vitalité de notre communauté. Cette initiative est un investissement précieux dans l'avenir de notre village et de ses habitants.

6. Possibilité d'une zone 30km/h :

La création d'une crèche peut ouvrir la voie à la demande d'une zone 30 km/h pour le centre du village, améliorant la sécurité routière et la convivialité de notre environnement urbain.

7. Aménagement d'une place de jeux :

En transformant l'ancienne école en crèche, nous avons l'opportunité d'aménager une place de jeux, à la disposition du public et des enfants de la crèche. Cela renforce les espaces de loisirs dans notre commune.

8. Revitalisation du centre du village :

La création d'une crèche permettra de redonner vie au centre du village, renforçant ainsi son rôle en tant que lieu de rassemblement et de vie communautaire.

9. Approbation de la division monuments et sites :

Il est important de noter que la Direction générale des immeubles et du patrimoine du canton est favorable à la rénovation en vue d'accueillir une crèche. Cette approbation pourrait ne pas être aussi favorable si le projet était axé sur des appartements. Il est à prévoir que l'obtention d'un permis de construire pour la création d'appartements ne soit pas possible et que nous obtenions un simple refus après une procédure longue et coûteuse.

10. Bâtiment rénové :

Bien que la rénovation du bâtiment puisse nécessiter un crédit, cela présente des avantages considérables à long terme. Un bâtiment rénové est non seulement plus fonctionnel et sûr, mais il conserve également sa valeur au fil du temps. La transformation de l'ancienne école en une crèche rénovée garantit que cet espace historique sera préservé pour les générations futures, tout en offrant des installations modernes et sécurisées. Cela ajoute une dimension de durabilité à l'investissement, ce qui est essentiel pour l'avenir de notre Commune.

En conclusion, la transformation de notre ancienne école en une crèche représente une opportunité exceptionnelle pour notre Commune. Elle répond aux besoins des familles, stimule la valorisation de notre patrimoine, renforce l'attractivité du village, et offre une multitude d'avantages pratiques.

Votation du préavis N°05 du 08 décembre 2022

La votation du préavis n°05 du 08 décembre 2022 autorise un crédit d'étude pour avancer sur le projet de la crèche. Celui-ci est accepté à 22 oui contre 9 non et 2 abstentions.

Ce préavis essaie de remettre en cause la volonté de la grande majorité.

De plus, ce préavis génère des dépenses totalement inutiles au vu des arguments apportés ci-dessus.

Conclusion

Considérant ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GENERAL DE SAUBRAZ

- **Vu le préavis municipal n° 06/2023 de la Municipalité**
- **Ouï le rapport de la commission chargée de son étude**
- **Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour**

Décide

De rejeter l'étude comparative sur l'utilisation du collège de CHF 25'000.00, tel que présentée.

Approuvé en séance de municipalité du 12 septembre 2023.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

Davide Marguccio

Evelyne Chesaux

