

Message N° 2024/58 du Conseil communal au Conseil général du 22 août 2024

**Maison du P'tit Bonheur (anciennement Maison de l'enfance message n° 2023/45)  
Aménagement de locaux à la Neyruzienne à usage de crèche et d'AES  
Demande de crédit additionnel**

---

**1. Introduction et historique du dossier en référence au crédit initial accordé**

Les besoins futurs en infrastructures de la petite enfance (crèche et AES) ont conduit les Autorités communales, en collaboration avec l'Association du P'tit Bonheur, à définir l'implantation de la Maison du P'tit Bonheur dans l'immeuble de La Neyruzienne, à l'impasse du Chêne 8, dans lequel l'AES occupe déjà plusieurs logements.

Partant, l'estimation temporelle des travaux d'adaptation pour l'usage de crèche et AES a permis d'établir un planning prévisionnel des travaux présentés lors de la demande de crédit initial en octobre 2023.

Ainsi à l'appui de l'argumentaire présenté au Conseil général dans sa séance du 3 octobre 2023, celui-ci a accordé un crédit de CHF 392'000.- pour réaliser les travaux d'adaptation des locaux à usage de crèche et d'AES.

**1.1. Prépondérance du crédit initial**

Il convient de préciser qu'un des éléments contraignants ayant amené la demande de crédit pour la transformation de ces locaux à usage de crèche, découlait des subventions pouvant être accordées à la crèche pour l'ajout de nouvelles places d'accueil. Toutefois, l'octroi de ces subventions est conditionné par l'obligation de finaliser la nouvelle structure de crèche au plus tard au 31 décembre 2024. La deuxième contrainte temporelle dépendait du délai d'une année souhaité pour donner le congé aux locataires des appartements concernés pour ne pas les mettre en péril dans leurs recherches pour un nouveau logement.

**1.2. Les opportunités du projet global**

Dans le message d'octobre 2023, l'ensemble des opportunités a été détaillé. Rappelons, qu'en plus de l'aspect temporel pour l'octroi des subventions pouvant être accordées à la crèche par l'ouverture de nouvelles places de garde, l'idée est de créer un lieu de vie collectif en transformant l'immeuble existant, lequel sera dédié entièrement à la petite enfance, idéalement situé par rapport à l'école, facilement accessible pour les parents, offrant aux enfants et au personnel, qui les prend en charge, un cadre de vie adéquat.

En effet, les locaux seront ainsi centralisés dans le même périmètre et les espaces pourront être aménagés selon les exigences du SEJ et SAAV (extrait du message n° 2023/45 du 3 octobre 2023).



### 1.3. Etude Microgis publiée par l'Etat de Fribourg en juin 2024

La dernière étude Microgis, relative aux besoins en places d'accueil extrafamilial de jour au niveau cantonal, est parue en juin de cette année. Celle-ci démontre clairement le manque de places disponibles au niveau cantonal afin de concilier vie de famille et vie professionnelle. Le manque en places d'accueil est décrit dans cette étude et précise ceci :

*« la population cible, les enfants de 0 à 11 ans compris, compte plus de 43'900 enfants soit 13,1 % de la population cantonale, lequel pourcentage est supérieur à la moyenne nationale. Rapporté à la population cible, ce taux implique un besoin global de 16'150 places d'accueil dont un tiers en préscolaire (5'290) et les deux tiers restants en extrascolaire (10'860). L'effet conjugué de ces évolutions implique une croissance annuelle du besoin pour les âges préscolaires de l'ordre de +0.99% à court terme, puis +1.05% à moyen terme et finalement +0.53% à long terme.*

*En résumé, l'offre préscolaire permet à ce jour de couvrir 71% des besoins associés à la conciliation à l'échelle du Canton. Cela implique qu'un manque de plus de 1'500 places reste encore à combler dans le but de couvrir les besoins en places d'accueil pour la conciliation de la vie privée et de la vie professionnelle. »*

Pour prendre connaissance de l'étude dans sa globalité, consulter le lien ci-dessous :

<https://www.fr.ch/sites/default/files/2024-07/rapport-microgis--diagnostic-et-prospective-en-matiere-de-places-d-accueil-de-jour-des-enfants-dans-le-canton-de-fribourg.pdf>

## 2. Justification du besoin de la demande de crédit additionnel

Les estimations initialement présentées en octobre 2023 au Conseil général ne pouvaient tenir compte des nombreuses contraintes qu'allaient émettre les services cantonaux pour le changement d'affectation sans travaux à usage de crèche et d'AES.

Ainsi, à mesure des ajustements imposés et des reports de ces conditions sur le projet initial, force est d'admettre que l'application de ces exigences fait subir, à la projection initiale, un dépassement important du crédit accordé. Ci-après, les principaux éléments ayant contribué à cette situation :

### 2.1. Dossier d'enquête de la Maison du P'tit Bonheur et conditions de l'autorisation de construire

La demande de permis en procédure simplifiée a été mise à l'enquête publique le 17 mai 2024 et le permis a été octroyé le 10 juin 2024. En amont de la mise à l'enquête publique, plusieurs rencontres et échanges ont été nécessaires avec les instances cantonales en charge de ces infrastructures d'accueil, notamment avec le SEJ et le SAAV.

#### Les contraintes de l'ECAB, du SEJ et du SAAV

Il est important de relever la complexité des normes et réglementations en vigueur pour ce type d'affectation et d'usage. Ainsi, la liste des conditions du permis - que nous avons l'obligation de respecter - sont nombreuses et fort exigeantes.

Les exigences en vigueur en matière d'infrastructures de la petite enfance, émanant plus précisément du SEJ et du SAAV, ont fait subir au projet initial des changements de plans et d'installation non estimés initialement et qui ont un impact financier important sur la projection établie.



S'ajoute à cela les exigences de l'ECAB en matière de sécurité incendie qui sont indissociables de ces travaux. À cet effet, il est exigé de l'ECAB un certain nombre de dispositifs sécuritaires comme des portes antifeu aux accès depuis le parking souterrain en direction des logements ainsi qu'à chaque entrée d'unité crèche et/ou AES, la signalisation des voies d'évacuation, etc.

Partant ces préavis favorables conditionnant l'autorisation de construire nous obligent à revoir une partie des fondements ayant servi de base pour l'estimation des travaux projetés dans la demande de crédit initial. Le fichier détaillant l'ensemble des exigences provoquant des surcoûts est joint en annexe. Les plans du projet sont également joints en annexe pour information.

## **2.2. Prépondérants urgents de réalisation des travaux dans des délais impartis**

Par ailleurs, il est nécessaire d'insister sur l'urgence de réaliser ces travaux qui sont liés à différents éléments, dont les subventions pouvant être accordées à la crèche, la liste d'attente et de pré-réservations des places de garde d'enfants à la crèche, aux obligations communales envers l'AES, les logements désormais restés vacants, etc.

## **2.3. Risques et faiblesses en cas de non-acceptation d'un crédit additionnel**

S'ajoute à l'urgence de réaliser la partie crèche afin que l'Association du P'tit Bonheur puisse toucher la subvention espérée, l'abandon de parents, ayant pré-réservé des places en crèches, mais ne pouvant pas attendre pour placer leurs enfants.

Il faut également tenir compte de l'offre croissante de nouvelles infrastructures de la petite enfance qui se réalisent dans les Communes alentours avec le risque de générer un manque à gagner pour l'Association du P'tit Bonheur.

Au vu des accords signés avec La Neyruzienne, dans le cas où les logements resteraient vacants et ne seraient plus affectés à usage de crèche ou d'AES, nous serions contraints de remettre en location ces logements. Ceci provoquerait, dans tous les cas et au préalable, une nouvelle procédure pour rechanger l'affectation des locaux.

De plus, si des aménagements à usage de crèche ou d'AES ont été réalisés dans l'intervalle, il faudra aussi prévoir des travaux de remise en état pour de la location standard d'habitation.

Une autre difficulté serait de trouver des locataires acceptant les nuisances sonores générées par les enfants, si l'immeuble devait redevenir mixte.

## **3. Montant du crédit additionnel nécessaire pour réaliser l'ensemble des travaux**

Les deux architectes du bureau Page ont travaillé sur ce dossier depuis le début. Leur mandat comprend également l'établissement d'un devis détaillé des travaux à réaliser.

### **3.1. Devis détaillé du projet établi par le bureau d'architecte**

En juin dernier, les deux architectes ont porté à connaissance du Groupe de travail de la Maison du P'tit Bonheur ainsi qu'au Conseiller en charge des finances, une première présentation du devis général.

Dans cette présentation, les architectes ont précisé que l'ensemble des exigences des conditions du permis ont été reportées dans l'estimation des coûts des travaux.



Elles ont également intégré dans ces coûts, en coordination avec les Directrices de crèche et de l'AES, des éléments non contraignants, mais apportant confort et touches décoratives d'usage courant pour ce type de locaux, représentant un montant total de :

<b>TOTAL</b>	<b>1'120'000.00</b>
Crèche - rez	490'000.00
AES - étage	310'000.00
AES - combles	240'000.00
Communs	80'000.00

Après une première lecture de ce devis général, le GT et le Conseiller des finances ont demandé aux architectes de revoir la globalité de ce devis. Ainsi, après modelage des éléments composant ce dossier, le montant chiffré revu se monte à un total de **CHF 975'000.-**.

<b>Total Fr.</b>	<b>975'000</b>
Crèche_Rez-de-chaussée	440'000
AES_Etage	270'000
AES_Combles	217'000
Commun	48'000

### 3.2. Participation financière de La Neyruzienne

Le montant de CHF 975'000.- est calculé sans intégrer le devis complémentaire de CHF 74'000.- qui concernent des coûts qui devraient, en principe, être à charge du propriétaire. Les modalités de prise en charge de ce montant sont en cours de discussion avec La Neyruzienne et le détail de ce montant est consultable sous l'annexe 2.

<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>71'110</b>
<b>6</b>	<b>Réserve</b>	<b>2'890</b>
	<b>Total Fr.</b>	<b>74'000</b>

Nous relevons également que les modalités de prises en charge de certains travaux usuels avant relocation avaient déjà été convenues dans une convention qui est d'ores et déjà signée entre La Neyruzienne et la Commune. Un montant forfaitaire initial de CHF 37'500.- avait été fixé pour ces travaux. Toutefois, cette convention ne tient pas compte du nouveau devis complémentaire de CHF 74'000.- (annexe 2) qui devra être négocié avec La Neyruzienne.

Il est important aussi de relever que les exigences de l'ECAB en matière de protection incendie découlent partiellement d'éléments qui n'ont pas été mis en place par La Neyruzienne et qui n'ont pas entièrement de lien direct avec le projet à usage de crèche et AES, notamment au niveau du parking commun à l'ensemble des immeubles du site. Comme indiqué, de nouvelles discussions seront donc nécessaires avec La Neyruzienne pour la prise en charge d'une partie de ces coûts de CHF 74'000.-.



#### 4. Convention à passer avec le P'tit Bonheur

Une convention pour régler les modalités de mise à disposition des locaux pour la crèche et l'AES est en cours d'élaboration avec l'Association, laquelle ne pourra être signée qu'après les décisions définitives prises sur le crédit lié aux travaux à réaliser.

#### 5. Projection de réalisation des travaux

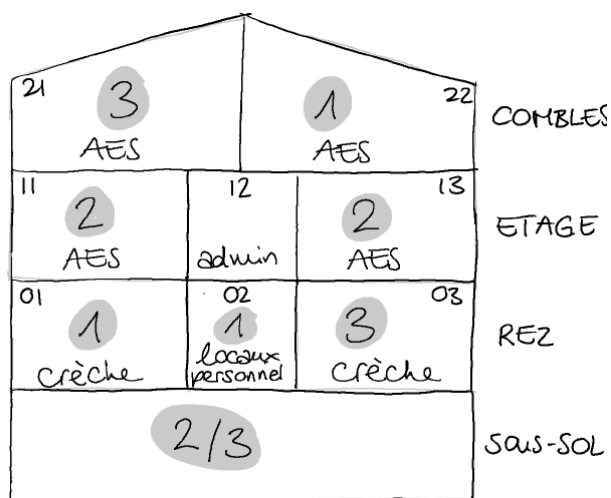
Au vu de ce qui précède, la question se pose de savoir ce qui peut se réaliser avec le crédit initial de CHF 392'000.- et qu'est-ce qui peut être planifié en étapes temporelles en prévision du crédit additionnel.

S'ajoute à cela, la question de l'état locatif de l'immeuble dans lequel, au moment de rédiger ce message, 2 logements sont encore occupés. Sur la totalité des logements, depuis que le bailleur a signifié aux locataires leur congé, et en accord à ce qui avait été annoncé, la Commune a apporté son soutien aux locataires sortants qui ont ainsi pu bénéficier d'aide au déménagement et pour d'autres démarches administratives.

Suite aux dernières démarches entreprises, ces deux logements devraient se libérer, en principe, fin juillet 2024.

Dans les réflexions menées pour définir si la réalisation des travaux peut ou doit se faire en une ou plusieurs étapes, les éléments ci-dessus cités ont été intégrés. Toutefois, pour le confort des enfants qui occuperont les locaux et pour des raisons de coûts, la réalisation en une seule phase est préconisée.

Si les travaux ne peuvent pas être réalisés en une seule phase, ci-contre, les propositions d'étapage en 3 phases



#### 6. Provenance des enfants de l'AES et de la crèche

Voici la provenance des enfants de l'AES et de la crèche, selon les informations fournies par l'Association Le P'tit Bonheur :

- L'AES est occupé uniquement par des enfants domiciliés dans la commune.
- La Crèche est occupée par 75% d'enfants domiciliés dans la commune (état de la situation au 1<sup>er</sup> juillet 2024). La priorité est donnée aux enfants de Neyruz.



## 7. Demande de crédit additionnel et financement

Au vu des explications exprimées dans le présent message, le crédit additionnel de **CHF 700'000.-** est demandé pour pouvoir réaliser l'ensemble des travaux à usage de crèche et d'AES de la Maison du P'tit Bonheur. Ci-dessous, le détail de ce crédit additionnel :

Descriptif	Montant TTC - CHF
Devis général des travaux mis à jour (annexe 1)	975'000.-
Coûts annexe 2 (exigences ECAB et réfection des balcons : coûts à négocier avec La Neyruzienne)	74'000.-
<b>Total des travaux du projet mis à jour (montant brut)</b>	<b>1'049'000.-</b>
Déduction du crédit initial accordé	- 392'000.-
<b>Différence d'investissement en rapport au crédit initial</b>	<b>657'000.-</b>
Divers et imprévus additionnels (dus, entre autres, au pourcentage des réserves revues à la hausse, de l'éventuel étagage des travaux découlant de l'état des locations si tous les appartements ne sont pas libérés à temps)	43'000.-
<b>Crédit additionnel demandé</b>	<b>700'000.-</b>

A relever aussi que la participation de La Neyruzienne sera déduite du total des travaux et qu'elle permettra de diminuer les coûts globaux à charge de la Commune. Toutefois, comme indiqué dans les explications du message, cette participation doit encore être renégociée avec La Neyruzienne.

Frais financiers du crédit :				
Perte d'intérêts sur capitaux utilisés	700'000.00	1.10%	+	7'700.00
Amortissement annuel comptable PA	700'000.00	5.00%	+	35'000.00
<b>Résultat annuel</b>			=	<b>42'700.00</b>

Ce crédit d'investissement de CHF 700'000.00 TTC figurera sous le chiffre 2180.5060.00 « Aménagement de locaux à la Neyruzienne pour le P'tit Bonheur » et sera financé par l'emprunt. Toutefois, la situation sera réexaminée dans le détail au moment de la dépense, selon l'état des liquidités communales.

### Conclusion

Le Conseil communal est conscient que cette demande de crédit additionnel peut susciter des remarques et interpellations. Cependant, ce type d'infrastructures dépend d'un nombre considérable d'exigences qui ne cesse d'évoluer et qui a généré des surcoûts imprévisibles de prime abord sur ce projet.



Au vu de ce qui précède, le Conseil communal fait appel à votre indulgence et sollicite votre autorisation pour l'engagement de ce crédit additionnel.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du lundi 22 juillet 2024.

Le Conseil communal

Annexes :

- 1 : Devis général Commune
- 2 : Devis général Neyruzienne
- 3 : Exigences des services cantonaux
- 4 : Plans du projet d'enquête
- 5 : Esquisse de propositions d'étapage pour l'exécution des travaux

