



MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à l'achat immobilier d'un local commercial destiné à l'aménagement d'une crèche sur la parcelle 4422 RF, rue des Cerisiers 2

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de soumettre à votre examen et à votre approbation un crédit relatif à l'achat des lots n° 11045 et 11048 de la parcelle 4422 RF, rue des Cerisiers 2, ainsi que de 15 places de parc, pour l'aménagement d'une crèche. La présente demande comprend également un crédit d'étude permettant d'établir et de chiffrer le projet de transformation des locaux.

I. INTRODUCTION

Au mois de mai 2021, la crèche Cap Canaille, sise à la rue des Cerisiers 2 dans le quartier des Dailles, a annoncé son déménagement dans les locaux de Cormanon Centre au 1^{er} janvier 2022. Suite à ce déménagement, les Conseillers généraux, M. Pierre Portmann et M. Vanya Karati se sont inquiétés de l'absence de crèche dans le quartier des Dailles. Par le biais d'un postulat, ils ont demandé au Conseil communal de présenter un rapport sur sa stratégie pour garantir une offre en crèche suffisante sur tout le territoire communal y compris dans le quartier des Dailles. Ce postulat a été déposé le 14 octobre 2021 et transmis par le Conseil général le 17 février 2022. Dès lors, le présent message tient également lieu de rapport au Conseil général.

Fin 2021 la crèche Cap Canaille a quitté les locaux de la rue des Cerisiers 2 pour s'installer dans le quartier de Cormanon, laissant le quartier des Dailles sans structure d'accueil pour la petite enfance. Le Conseil communal a évalué les différentes possibilités pour installer une nouvelle crèche de la FAEF dans le quartier des Dailles afin de couvrir les besoins d'accueil des quartiers des Dailles et du quartier du Platy.



Pour répondre à ces besoins dans un délai raisonnable, la meilleure solution consistait à reprendre et à réaménager les locaux de l'ancienne crèche Cap Canaille sis au Centre commercial des Dailles pour respecter les normes édictées par le Service cantonal de l'enfance et de la jeunesse (SEJ/DSAS). Les autres solutions, à savoir l'installation d'une crèche dans un immeuble du quartier des Dailles, une éventuelle intégration à la construction du Vallon de Villars ou une construction sur la parcelle de l'école des Rochettes, ont toute été écartée pour des raisons de faisabilité, de délai de réalisation et de coûts.

Dès lors, les Services techniques, avec le concours de la FAEF, ont soumis au SEJ un projet préliminaire de réaménagement des locaux, réalisé par un architecte mandaté par le propriétaire des locaux et la Commune. Sur la base dudit projet, le SEJ a évalué les possibilités d'accueil à un maximum de 37 places par jour.

Le Conseil communal a évalué la possibilité de louer ou d'acheter les locaux. Tenant compte que les investissements à réaliser pour adapter les locaux aux conditions du SEJ sont élevés et afin de garantir la pérennité de cet investissement, le Conseil communal a opté pour l'acquisition des locaux afin d'avoir la garantie d'en disposer sur le long terme. En conséquence, il a soumis une offre d'achat au propriétaire des locaux, sous réserve de l'acceptation par le Conseil général.

II. SITUATION ACTUELLE ET BESOINS

Les deux crèches de la Fondation pour les structures d'accueil extrafamilial (FAEF) de Villars-sur-Glâne offrent respectivement 44 (Les Dauphins, Villars-Vert) et 30 places (Arc-en-Ciel, Cormanon) à 100%. La Commune subventionne également 32 places auprès de la crèche Cap Canaille (Cormanon), 7 places à la crèche Le Bosquet (Givisiez) et env. 5 places à la crèche Pop & Poppa (Guintzet) pour les enfants dont l'un des parents travaille au HFR à des horaires « irréguliers ».

À l'heure actuelle, les crèches de la FAEF, ainsi que les crèches conventionnées sont amplement occupées et la tendance montre une augmentation graduelle. La FAEF constate une évolution constante des heures de fréquentations dans les deux crèches communales (Arc-en-Ciel et Les Dauphins), les heures consommées passant de 151'126 en 2018 à 162'962 en 2022. À noter aussi que, compte tenu de l'évolution des demandes de placement en crèche, la Commune a accepté d'augmenter de 2 places (de 30 à 32) le nombre de places à plein temps subventionnées auprès de la crèche privée Cap Canaille, depuis le 1^{er} janvier 2023.

La structure des quartiers, notamment en termes de population et d'enfants placés, plaide pour l'ouverture d'une nouvelle crèche aux Dailles, mais également pour le maintien de la crèche Arc-en-Ciel à Cormanon.

Au 31 décembre 2021, Villars-sur-Glâne comptait 12'250 habitants dont :

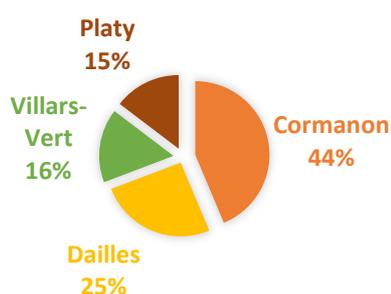
- 4'042 à Cormanon (33%) ;
- 3'675 aux Dailles (30%) ;
- 2'572 à Villars-Vert (21%) ;
- 1'960 au Platy (16%).

Les quartiers de Cormanon et des Dailles sont les plus peuplés de Villars-sur-Glâne. De plus, comme déjà relevé la nouvelle crèche aux Dailles dessert également le quartier du Platy. Il est d'ailleurs à prévoir que le nouveau quartier du Platy contribuera à une augmentation des demandes de placement. Ces constatations sont également observées dans la provenance des enfants placés dans les différentes crèches.

Provenance par quartier des enfants placés dans les différentes crèches (11.4.2023) :

	Cormanon	Dailles	Platy	Villars-Vert	Totaux :
Arc-en-Ciel	39	6	17	0	62
Les Dauphins	19	21	4	32	76
Cap Canaille	36	23	10	1	70
Le Bosquet	3	5	1	2	11
Pop e Poppa	7	3	2	3	15
Crèches à Fribourg	1	3	1	1	6
Autres crèches	-	-	-	-	-
Total	105	61	35	39	240

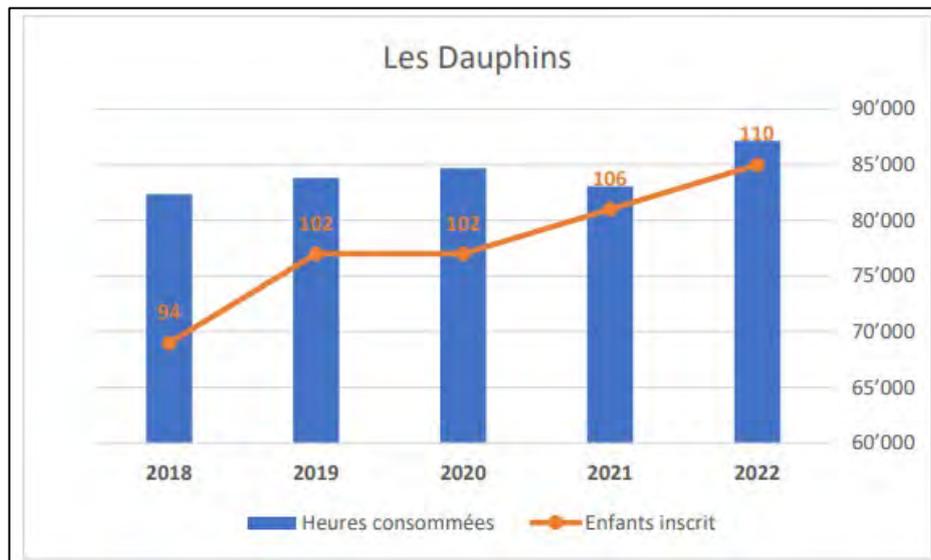
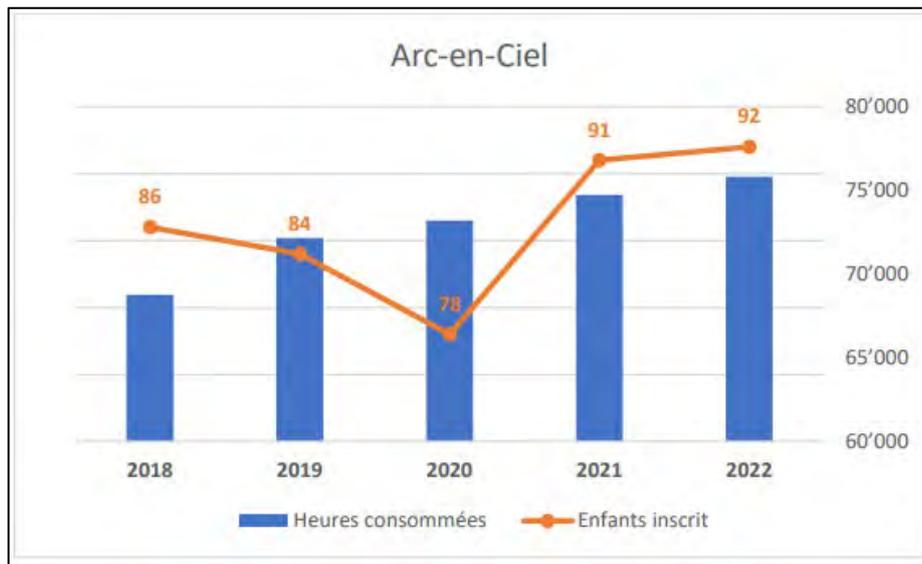
ENFANTS PAR QUARTIER



La provenance par quartier des enfants placés en crèche démontre l'importance du nombre d'enfants qui viennent du quartier des Dailles et du Platy. En effet, les deux quartiers mis ensemble, cela représente 40% des enfants villarois placés en crèche.

De manière générale, comme le démontrent ces deux graphiques suivants une augmentation du nombre d'enfants placés dans les crèches communales est constatée, que ce soit dans la crèche Arc-en-Ciel ou la crèches des Dauphins.

Statistique de l'évolution des placements dans les crèches de la FAEF :



Afin de se projeter et d'avoir une vision à plus long terme, il est également important de se pencher sur les statistiques des effectifs prévisionnels élaborés par le Dicastère de l'instruction publique (cf. tabelles ci-après) qui montrent l'importance des quartiers précités dans la fréquentation des accueils extrafamiliaux et des écoles.

Effectifs prévisionnels pour les années scolaires 2022-2023 à 2026-27 :

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027
Cormanon	372	373	370	374	366
Rochettes	311	321	323	312	316
Villars-Vert	213	218	227	238	240
Platy	203	190	198	208	194
Total	1099	1102	1118	1132	1116

Au niveau des prévisions des effectifs scolaires des quatre écoles de Villars-sur-Glâne, nous constatons une augmentation prévue de 17 écoliers sur 5 ans.

Précisons encore qu'au 11 avril 2023, il y avait 26 enfants en liste d'attente pour une place dans une des crèches de la FAEF, à savoir 9 enfants du quartier des Dailles, 9 du quartier du Platy, 6 du quartier de Villars-Vert et 2 enfants externes à la Commune.

À noter enfin que la Convention de libre passage entre la Ville de Fribourg et la Commune de Villars-sur-Glâne a été abrogée à la fin avril 2022, en raison d'un trop grand déséquilibre entre les deux communes, les familles villaroises étant nettement plus nombreuses à placer en ville que l'inverse. De ce fait, les parents concernés doivent désormais trouver une solution de placement dans les crèches de la FAEF, voire conventionnées avec notre Commune.

III. CRÈCHE AUX DAILLES : AVANTAGES ET CONSIDÉRATIONS STRATÉGIQUES

L'achat et le réaménagement des locaux conduisant à l'ouverture d'une nouvelle crèche de la FAEF aux Dailles permettent de :

- garantir une offre en crèche suffisante et pérenne sur tout le territoire communal telle que demandé par le Postulat Portmann, Karati et cosignataires du 14 octobre 2021.
- offrir une situation à proximité immédiate de l'école des Rochettes, ce qui est idéal pour les parents devant déposer plusieurs enfants d'âges différents dans les deux structures.
- couvrir également les besoins de la zone du Platy (cf. statistiques), l'école du Platy étant située à une distance raisonnable (le centre commercial des Dailles, qui dispose de plusieurs places de parc, peut être rejoint facilement par différentes voies en plus d'une excellente desserte en transports publics).
- donner la possibilité aux parents des Dailles et du Platy, plaçant actuellement leurs enfants à Cormanon (FAEF et Cap Canailles) et à Villars-Vert (FAEF), de déplacer leurs enfants dans la nouvelle crèche et libérer ainsi des places pour les parents des quartiers de Cormanon et de Villars-Vert.
- répondre aux besoins de placement actuels et pour les prochaines années. La dernière étude des besoins effectuée en 2020 par la FAEF, pour le compte de la Commune, montre que le nombre de parents travaillant cumulativement à 150%, voire plus, tend à augmenter. La prochaine étude des besoins - à effectuer tous les quatre ans conformément à l'art. 6 de la LStE - sera effectuée en 2024).
- soulager la crèche Arc-en-Ciel, actuellement dans des locaux peu adaptés au nombre d'enfants, dans l'attente de la construction d'une nouvelle crèche dans le quartier de Cormanon, ceci dans le cadre du projet de logements seniors et à loyers modérés.

Relevons encore que le règlement communal concernant l'accueil extrafamilial de jour des enfants en âge préscolaire et son règlement d'application validés en 2021 disposent que les crèches de la FAEF ont la priorité sur les crèches conventionnées avec la Commune (Cap Canaille, Le Bosquet et Pop & Poppa) en ce qui concerne le placement des enfants. Cela permet d'optimiser le taux de remplissage des crèches « communales » existantes et à la nouvelle crèche d'être prioritaire sur lesdites crèches conventionnées, ce qui amène à une diminution des placements dans ces crèches.

Plus généralement, la disponibilité d'une 3^e crèche et une offre d'accueil en crèche élargie contribue à l'attractivité de notre Commune pour les familles, notamment celles dont les deux parents travaillent.

IV. PRESENTATION DES LOCAUX

Le bâtiment, sis à la rue des Cerisiers 2, a été construit en 1991 et n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucuns travaux de rénovation d'ampleur. Les locaux communs ont, quant à eux, fait l'objet d'un entretien courant. Selon le CECB réalisé en 2021, l'enveloppe du bâtiment est en classe E et l'efficacité énergétique globale est en classe D. Le bâtiment est chauffé au gaz par une production de chaleur remplacée en 2012. Ces locaux sont constitués en propriété par étages. Les parties communes sont vétustes et les charges annuelles élevées. Les fonds de rénovations ne couvrent pas les futurs gros travaux à entreprendre sur les parties communes. Le prix d'achat proposé prend en compte l'ensemble de ces éléments.

Les locaux envisagés pour l'aménagement d'une nouvelle crèche n'ont fait l'objet d'aucune adaptation depuis 2007, année d'emménagement de la crèche Cap Canaille. Ils ne peuvent être utilisés en l'état. Une réfection complète est effectivement nécessaire pour obtenir l'accord du Service de l'enfance et de la jeunesse (SEJ) pour l'exploitation des lieux. Il est non seulement obligatoire de revoir la répartition des locaux, de rénover les surfaces (murs, sols, plafonds), mais également d'installer une ventilation double flux afin de proposer des locaux permettant d'assurer la tranquillité et le bien-être des enfants.

La surface destinée à l'aménagement de la nouvelle crèche comprend un grand espace de 329.67 m², ainsi des locaux techniques ou de rangement de 26.97 m². Soixante places de parc, dont quinze faisant parties des lots à acquérir, sont disponibles dans le parking souterrain pour tous les utilisateurs du centre commercial.

V. PRESENTATION DU PROJET DE TRANSFORMATION

Une étude de faisabilité a été réalisée afin de s'assurer du nombre d'enfants pouvant être accueilli. L'avant-projet (voir plan annexé) a été, sur le principe, validé par le SEJ. La répartition des locaux planifiée propose des zones séparées pour les enfants de 0 à 2 ans, de 2 à 3 ans et de 3 à 4 ans avec des secteurs de repos spécifiques pour les tout-petits. En plus des sanitaires, des vestiaires et de la cuisine, il est nécessaire de prévoir un local de rangement pour les poussettes, un bureau et un espace de pause pour le personnel.

Sur la base de l'avant-projet, le SEJ a confirmé que les nouveaux locaux aménagés pourraient accueillir 12 enfants en nurserie et 25 enfants en crèche, soit 37 enfants au total.

La conception d'origine des locaux présente des difficultés s'agissant du renouvellement de l'air et de l'apport de lumière naturelle. Une ventilation double-flux doit être installée avec un nouveau monobloc dans la surface destinée aux locaux techniques / rangements et les zones de vie devront impérativement se situer sur le côté ouest de la surface.

La Commune a d'ores et déjà obtenu l'accord de principe de la copropriété pour utiliser et aménager un espace extérieur devant la crèche moyennant une compensation financière qui doit encore être négociée. L'espace anciennement utilisé par la crèche Cap Canaille, à proximité du pavillon scolaire des Rochettes, pourra également toujours être utilisé pour la nouvelle crèche.

VI. ESTIMATION FINANCIERE

En tenant compte de l'étude de faisabilité de l'architecte et de l'analyse de conseil d'une gérance de la place, le Conseil communal a convenu d'un prix d'achat de CHF 550'000.- avec le propriétaire actuel.

En sus, le Conseil communal requiert un crédit d'étude (architecte et ingénieur ventilation) de CHF 30'000.- permettant de finaliser et de chiffrer le projet de transformation dont les coûts sont estimés à CHF 355'000.- (+/-15%) pour la rénovation des locaux, CHF 120'000.- pour le mobilier et CHF 80'000.- pour les aménagements extérieurs.

VII. SUBVENTIONS

Actuellement, le SEJ (Service de l'Enfance et de la Jeunesse) octroie une subvention de CHF 5'000.00 par place à 100% créée en crèche (cf. fond cantonal destiné à la création de places d'accueil extrafamilial créé lors de la révision de l'imposition des entreprises). Cette subvention peut être requise lorsque la FAEF dépose une demande d'augmentation du nombre de places sur l'autorisation d'exploiter.

L'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) accorde également une subvention pour la création de places en crèche, pour autant que la demande soit justifiée, avant l'ouverture de la structure, par une liste d'attente démontrant les besoins à combler. C'est une demande complexe qui doit répondre aux normes demandées. Le montant de la subvention pour la création de places est de CHF 5'000.00 par place à 100%.

Enfin, la FAEF étant une Fondation à but non lucratif, il est également possible de déposer une demande de subvention à la LORO, sur la base d'un projet détaillé, mais sans garantie d'obtention.

VIII. PLANNING INTENTIONNEL

Après l'accord du Conseil général pour l'achat des locaux, quelques mois seront nécessaires pour établir le projet définitif et faire l'appel d'offres. Une procédure de mise à l'enquête simplifiée sera réalisée avec une consultation des différents services cantonaux (ECAB, SEJ, SPE, SAAV, SMO, etc.)

La demande de crédit pour les travaux pourrait être présentée au Conseil général en décembre 2023.

La durée des travaux étant estimée à environ quatre mois, l'occupation des lieux pourrait dès lors être envisagée fin mai 2024.

IX. FINANCEMENT

Un montant de CHF 550'000.- figure au budget 2023, sous chiffre 5451.5040.100, pour la transformation des locaux. Aucun montant n'a été inscrit au budget pour l'achat.

Dans la mesure où cet immeuble sera directement et durablement affecté à des fins publiques, ce transfert immobilier est exonéré des droits de mutation au sens de l'article 9, let. a1 de loi sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers (LDMG, RSF 635.1.1).

X. CHARGES FINANCIÈRES

Achat des lots n°11045 et 11048 de la parcelle 4422 RF	CHF	550'000.-
Frais d'acquisition	CHF	5'000.-
Crédit d'études	CHF	30'000.-

Demande de crédit d'investissement	CHF	585'000.-
---	------------	------------------

Amortissement de 3 % par an sur CHF 585'000.-	CHF	17'550.-
Intérêts de 3% par an sur CHF 585'000.-	CHF	17'550.-

TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES ANNUELLES	CHF	35'100.-
--	------------	-----------------

XI. PROPOSITION

Sur la base de ce qui précède, le Conseil communal vous invite à approuver le crédit d'investissement de CHF 585'000.- et l'autoriser à recourir à l'emprunt pour couvrir cette dépense.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

La Conseillère communale
Responsable du dicastère patrimoine, constructions et développement durable

P.O. Blum
Mélanie Maillard Russier

Le Conseiller communal
Responsable du dicastère Cohésion sociale, générations et animation



Marco Aurelio Andina

Approuvé par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne,
dans sa séance du 8 mai 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire



Emmanuel Roulin



Le Syndic



Bruno Marmier

Annexe : plan du projet de transformation

ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c

CP 142

1705 Fribourg

T 026 422 34 83

F 026 422 34 93

info@acarchitectes.ch

www.acarchitectes.ch

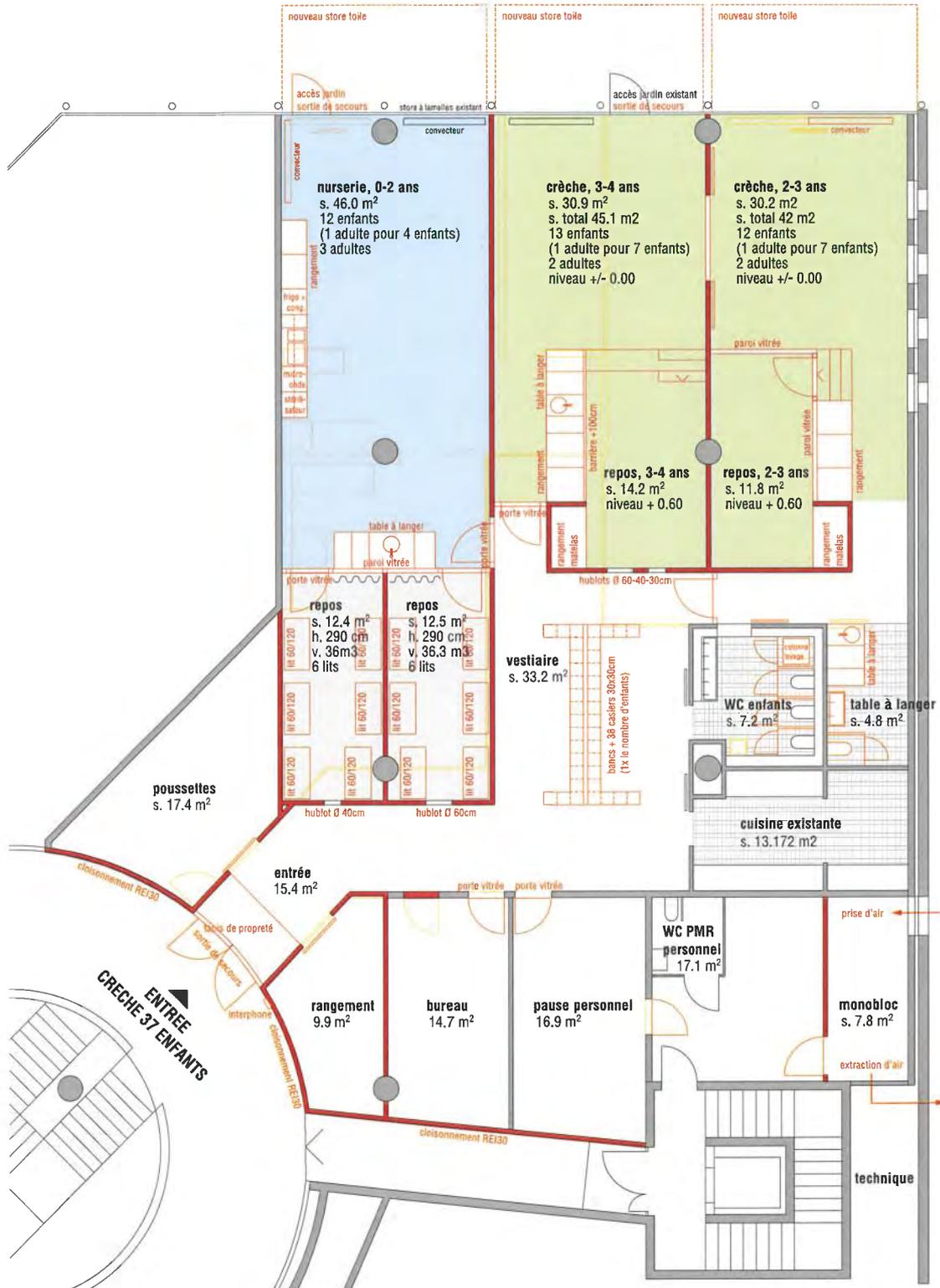
efCVSG_Implantation d'une crèche d'environ 40 enfants dans la commune de Villars-sur-Glâne

Etude de faisabilité

efCVSG_101_Projet crèche des Dailles, 37 enfants

échelle : 1:100 format : A3 dessin : ac/mg

dates : 28.03.2022



Surface nette de plancher (SNP) : 338.7 m²