



**COMMUNE DE
GINGINS**

La Municipalité

Gingins, le 24 février 2025

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1276 GINGINS

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 46/2025

Salle polyvalente, place du village et solution de stationnement

**Demande de crédit d'investissement de CHF 242'000
pour le financement des études préliminaires nécessaires, antérieures à la
phase finale de réalisation du projet**

Déléguée municipale : Mme Charlotte Connell

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Préambule

Ce préavis s'inscrit dans la continuité du préavis N° 25 d'août 2023, adopté par plus de 74% de OUI, qui a permis de lancer le concours d'architecture pour la transformation du cœur du village.

La Municipalité de Gingins accorde une attention toute particulière à la maîtrise des coûts dans le cadre de ce projet important. Le concours d'architecture a permis de choisir le projet le plus adapté aux contraintes financières, techniques et environnementales et basé sur un programme intégrant les idées et propositions citoyennes.

Le succès du concours a dépassé les attentes, attirant 34 propositions alors qu'une quinzaine était attendue. Ce résultat témoigne de l'intérêt suscité par le projet et de l'implication des architectes, qui ont cumulé des milliers d'heures de travail pour soumettre leurs idées. Le jury, initialement prévu pour délibérer en une journée, a eu besoin de trois jours de réunions et débats pour désigner le lauréat, tant la qualité des propositions était élevée et variée.

L'utilité de ce projet ne fait aucun doute. La grande salle actuelle, construite il y a plus de 60 ans, ne répond plus aux normes scolaires actuelles et représente un gouffre énergétique et financier. Lors du concours d'architecture, les candidats avaient le choix entre une rénovation ou une reconstruction. Sur les 34 projets soumis, un seul a proposé une rénovation partielle, ce qui démontre que cette solution n'était pas viable.

Les besoins sont réels et immédiats : les écoles ont besoin d'une salle de gymnastique adaptée, les sociétés locales manquent d'un espace polyvalent fonctionnel, et la communauté a besoin de solutions de stationnement et d'une place du village où organiser divers événements. Ce projet répond donc à des attentes fortes et avérées, en modernisant un espace essentiel à la vie communale.

La Municipalité, consciente de la nécessité de concilier ambition et rigueur budgétaire, a soigneusement évalué les solutions proposées afin d'assurer une utilisation efficiente des ressources publiques. Le concours a permis d'identifier un projet en adéquation avec ces impératifs, tout en répondant aux attentes de la population.

Dès le lauréat connu, la Municipalité a remis l'ouvrage sur le métier après avoir entendu les visiteurs du vernissage et des journées portes ouvertes. Elle a ensuite rencontré les architectes lauréats pour réviser certains points et modifier quelques aspects du projet afin d'assurer une meilleure adéquation avec les attentes locales et les contraintes identifiées.

Aujourd'hui, pour affiner les études techniques en mandatant des experts et mener les démarches nécessaires jusqu'à l'établissement du crédit d'ouvrage (devis général estimatif à $\pm 15\%$), un crédit supplémentaire de CHF 242'000 est sollicité. Cette enveloppe vise à garantir une planification rigoureuse et conforme aux exigences réglementaires, budgétaires et légales, de manière à proposer dans un 3ème temps au Conseil un préavis de réalisation précis, basé sur des expertises détaillées, doublé d'un dossier de financement exhaustif et transparent. La Municipalité aborde cette nouvelle phase avec détermination, soucieuse d'optimiser au maximum chaque investissement accordé par le Conseil pour le bénéfice de la collectivité.

Points révisés

Bien que le projet « Scène ouverte » réponde aux exigences du concours, certaines améliorations sont nécessaires afin d'optimiser son intégration et son efficacité :

- 1. Étude d'un parking souterrain et clarification de la desserte des transports publics.**
La question du stationnement reste un enjeu majeur pour garantir l'accessibilité du site et renforcer les solutions de stationnement dans le centre du village. Une étude approfondie est donc indispensable pour évaluer la faisabilité technique et financière d'un parking souterrain. L'objectif est de maximiser le nombre de places disponibles, avec une capacité cible de 60 places, tout en maintenant une harmonie avec l'aménagement de la place du village. Par ailleurs, la desserte des arrêts de bus scolaires et TPN doit être clarifiée afin d'assurer une circulation fluide et sécurisée pour tous les usagers.
- 2. Déplacement du bâtiment pour améliorer la circulation piétonne**
Afin de garantir une meilleure connexion entre le haut du stade et le bâtiment, il est prévu de déplacer ce dernier de 1,50 m vers la place du village. Cette modification permettra de dégager un passage piétonnier naturel à l'arrière du bâtiment, sécurisant ainsi les déplacements et renforçant l'accessibilité générale du site.
- 3. Aménagement d'un toit-terrasse accessible**
Un espace extérieur supplémentaire pourrait constituer une réelle plus-value pour le projet. L'ajout d'un toit-terrasse accessible au sud du bâtiment permettrait non seulement d'offrir un point de vue idéal pour suivre les matchs, mais aussi de créer un espace de convivialité supplémentaire. Cette proposition s'inscrit dans la volonté de maximiser les usages possibles de l'infrastructure tout en valorisant son attractivité.

Description des phases d'étude

La Municipalité s'appuie sur les pratiques de la Société Suisse des Ingénieurs et des Architectes (SIA) et s'est entourée de professionnels reconnus pour garantir la rigueur et la qualité du projet. Le concours d'architecture, lui-même conforme aux normes SIA, a posé les bases de cette approche structurée.

Dans cette continuité, la Municipalité souhaite mener les études jusqu'à la phase 3.1 selon la norme qui définira le crédit d'ouvrage estimatif. Cette décision permet de rationaliser les coûts, de réduire les incertitudes budgétaires, d'optimiser les ressources et de faciliter les prises de décision.

Cette étude est divisée en trois phases :

PHASE 1	DÉFINITION DES OBJECTIFS
Données du maître d'ouvrage à l'architecte	Echanges avec la Municipalité pour définir les besoins (points révisés) Evaluation du budget Récolte des données de base du terrain (qualité du terrain, protection des eaux, cadre légal, etc...) Estimation des délais
PHASE 2	ÉTUDES PRÉLIMINAIRES
Pour le maître d'ouvrage : <ul style="list-style-type: none"> - Les besoins sont définis - Le budget cadre est énoncé - Le terrain a été analysé - Les délais sont posés 	Il s'agit de l'étude de faisabilité qui prend en compte les recommandations des différents types de mandataires en fonction des contraintes du projet : ingénieur, hydrologue, thermicien, acousticien, etc. Établissement d'un cahier des charges avec le programme, une estimation des coûts et des honoraires, la récolte des données (légales, environnementales, etc.)
PHASE 3.1	ÉTUDE DE L'AVANT-PROJET
Les informations détaillées sont connues : <ul style="list-style-type: none"> - L'étude de faisabilité a permis de choisir le projet le plus adapté - Les différents types de mandataires sont identifiés Le cahier des charges est établi : programme et estimation des coûts/délais	Les prestations de l'architecte consistent à choisir les mandataires spécialisés et de prendre en compte leurs contraintes. Définition de l'implantation du bâtiment, de sa matérialisation, de la définition de la structure porteuse et des objectifs énergétiques. Estimation des coûts $\pm 15\%$

À l'issue de ces trois phases d'étude, correspondant aux étapes 1, 2 et 3 selon la norme SIA, le projet sera défini dans ses aspects architecturaux, techniques et financiers. Il disposera ainsi de tous les éléments nécessaires pour finaliser et affiner le projet avant de s'engager dans la procédure de réalisation.

Justification du choix des phases 1, 2 et 3.1

La Municipalité a décidé de mener les études du projet jusqu'à la phase 3, conformément aux normes de la Société Suisse des Ingénieurs et des Architectes (SIA). Cette phase inclut l'élaboration d'un avant-projet détaillé, permettant d'obtenir une estimation des coûts avec une précision de $\pm 15\%$. Cette approche est particulièrement adaptée pour des projets de grande envergure et complexes, car elle assure une compréhension approfondie des aspects techniques et financiers avant de procéder aux étapes suivantes.

En s'arrêtant à la phase 3.1, la Municipalité peut valider les choix conceptuels et s'assurer que le projet répond aux attentes en termes de fonctionnalité, de budget et de délais. Cette étape permet également d'identifier et de résoudre d'éventuelles contraintes techniques ou réglementaires, minimisant ainsi les risques de modifications coûteuses lors des phases ultérieures.

Cette décision reflète une gestion prudente et réfléchie du projet, garantissant que toutes les études nécessaires sont réalisées avant de solliciter des autorisations ou d'engager des dépenses plus importantes. En procédant ainsi, la Municipalité démontre son engagement à optimiser les ressources communales et à assurer la réussite du projet pour le bénéfice de toute la communauté.

Financement : une gestion prudente et responsable

Depuis le début de la réflexion sur la transformation du centre de Gingins, la Municipalité a pris un engagement clair : rechercher un maximum de fonds propres pour financer ce projet ambitieux sans alourdir la charge fiscale des habitants et en minimisant au maximum un endettement supplémentaire. Cet engagement s'est traduit par des actions concrètes et une planification financière rigoureuse.

La Municipalité a procédé, avec l'accord du Conseil communal, à plusieurs ventes de droits de superficie au cours des trois dernières années. Ces transactions ont permis d'alimenter les fonds destinés au patrimoine communal. Grâce à cette gestion, le financement du concours d'architecture – étape décisive dans la concrétisation du projet – a été entièrement financé par la trésorerie courante (fonds dédié au patrimoine communal), sans emprunt. Aujourd'hui encore, la demande de crédit soumise à l'approbation du Conseil communal s'inscrit dans cette même logique : elle sera financée exclusivement par les fonds réservés au patrimoine communal, n'aura aucun impact sur les contribuables et ne nécessitera aucun emprunt.

Consciente des enjeux financiers, la Municipalité a également fait le choix de ne pas solliciter, à ce stade, le crédit pour la phase d'exécution de l'ouvrage. Cette décision repose sur la situation budgétaire à venir et sur l'anticipation des ressources futures à concrétiser.

Et la suite ?

L'objectif final de cette démarche est inchangé : offrir à la population, aux sociétés locales, aux écoles et aux associations une nouvelle salle polyvalente, une place du village réaménagée et des solutions de stationnement adaptées aux besoins de la communauté. Dès lors, l'étape suivante sera naturellement le dépôt d'un préavis pour le crédit de réalisation.

Le financement de ce projet repose sur une gestion prudente et maîtrisée des ressources communales. À ce jour, la Commune dispose d'un plafond d'endettement fixé à CHF 21 millions pour la législature. Ses dettes à long terme s'élèvent actuellement à un peu plus de CHF 9 millions, et aucun emprunt à court terme n'est en cours. Ces éléments témoignent d'une situation financière saine, qui permet d'envisager l'avenir avec sérénité tout en veillant à ne pas compromettre l'équilibre budgétaire de la Commune.

Consciente de l'ampleur de l'investissement à venir, la Municipalité met tout en œuvre pour réunir un apport conséquent en fonds propres avant de solliciter le crédit d'ouvrage. La vente du terrain destiné à l'EMS contribuera significativement à cet effort, ce d'autant plus que le Canton est sur le point de signer une convention avec les différents acteurs concernés par ce projet, ce qui permettra finalement de le concrétiser. Une fois les divers fonds propres réunis, la demande de crédit pourra être déposée de manière réfléchie et responsable, garantissant un financement équilibré (fonds propres et emprunt) et soutenable pour les finances communales.

Cette approche s'inscrit dans une vision à long terme, cohérente avec le plan des investissements de la législature, et fidèle à l'engagement pris auprès du Conseil communal : avancer avec ambition, mais avec prudence et responsabilité.

En résumé

Avec cette demande de crédit de CHF 242'000, la Municipalité propose une démarche essentielle et réfléchie, qui s'inscrit pleinement dans les capacités financières de la Commune. Ce montant, financé sans impact sur les contribuables grâce aux fonds réservés au patrimoine communal, permet de mener à bien une étude approfondie garantissant que toutes les bases du projet sont solides avant d'envisager sa concrétisation.

Pourquoi est-ce indispensable ? Parce qu'un projet de cette envergure ne peut être mené avec légèreté. Il s'agit d'un investissement majeur qui façonnera le cœur de Gingins pour les décennies à venir. Cette étude permettra d'obtenir des données fiables et précises, afin que lorsque viendra le moment de décider du crédit de réalisation, le Conseil communal puisse le faire en toute connaissance de cause, avec une vision claire et maîtrisée des coûts et des implications.

Ne pas voter ce crédit aujourd'hui reviendrait à interrompre un processus dans lequel la Commune s'est engagée avec rigueur et méthode. Ce serait mettre en suspens un projet soutenu majoritairement jusqu'ici, qui répond à un véritable besoin et qui a été conçu pour améliorer durablement le cadre de vie des habitants.

Ensuite, il faut souligner que cette demande n'engage pas la Commune au-delà de ses moyens. Depuis le début, la Municipalité a fait preuve de prudence en veillant à avancer étape par étape, en tenant compte des finances communales et en recherchant des financements complémentaires, notamment à travers la future construction d'un EMS. Cette étude n'est pas un luxe, c'est une garantie de sérieux et de responsabilité.

Enfin, il est important de préciser que ce montant de CHF 242'000 ne constitue pas une charge supplémentaire dissociée du projet final. Il sera intégré dans le coût total de la réalisation, comme c'est toujours le cas pour les études préparatoires de ce type d'ouvrage. Il s'agit donc d'une étape logique et indispensable pour avancer de manière structurée et responsable.

En approuvant ce crédit, le Conseil communal permettra donc d'aller au bout du travail engagé et de poser les bases d'un projet à la fois ambitieux et maîtrisé, sans précipitation mais avec détermination.

Conclusions

La Municipalité vous prie en conséquence :

- Vu le préavis municipal N° 46/2025 du 24 février 2025 ;
- Entendu le rapport de la commission ad hoc ;
- Entendu le rapport de la commission des finances ;
- Considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

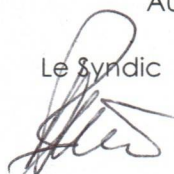
de bien vouloir d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 242'000.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 24 février 2025 pour être soumis au Conseil communal le 27 février 2025.

Nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

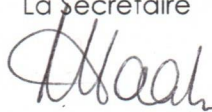
Le Syndic



Hans Brunner



La Secrétaire



Nathalie Haab