

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE
DE LA PAROISSE DE MARLY DU MARDI 6 FEVRIER 2024 A 19H00 AU CCPM**

Présidence : M. Jean-François Emmenegger, président

Scrutateurs : MM. Jean-Pierre Helbling et Xavier Maugère

Présences : 58 personnes dont 56 avec droit de vote

Excusés : Mmes Josiane Helbling et Joumana Al Semaani, ainsi que la délégation du conseil communal de Marly,

Le président ouvre l'assemblée et remercie les paroissiens de leur présence. Il passe directement la parole au Père Augustin pour la prière.

Le président salue particulièrement

- les membres de la communauté des Spiritains, les Pères Augustin, Sébastien et Lazare ;
- ses collègues du conseil de paroisse Mme Nicole Dougoud, vice-présidente, MM. Charles Clément, James Gottofrey et Raffaello Müller ; Mmes Florence Schornoz, secrétaire paroissiale, Marina Vuarnoz, secrétaire du conseil et Arlette Schafer, comptable de la paroisse;
- M. Jean-Marie Helbling, président de la commission financière et les membres présents ;
- les délégués der katholischen Pfarreiseelsorge Freiburg, Stadt und Umgebung, MM. Mario Parpan, Präsident, et Melchior Ettl, Präsident des Seelsorgerates;
- MM. Germain Maillard et Marcel Petignat, anciens présidents du Conseil de paroisse et Roland Brügger, ancien conseiller paroissial.

Le président signale que cette assemblée a été régulièrement convoquée par un tout-ménage, une invitation sur le site internet de la paroisse comprenant tous les documents nécessaires et par la Feuille officielle.

Le président continue selon l'ordre du jour.

1. PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE DU 27 AVRIL 2023

Le président rappelle que le procès-verbal était à disposition au secrétariat et sur le site internet de la paroisse. Aucune remarque n'est émise.

Le président soumet au vote à main levée l'approbation de ce procès-verbal. Il est accepté à la majorité avec remerciements à son auteure.

2. NOMINATION DES SCRUTATEURS

MM. Jean-Pierre Helbling et Xavier Maugère sont élus à la majorité.

3. PROJET DE RÉNOVATION DE LA CURE

Présentation du projet

En introduction, le président explique que l'objet de cette assemblée est la transformation de la cure, bâtie sur une parcelle de 3'965 m². L'existence du bâtiment est attestée dès l'année 1782, cette date pourrait coïncider avec l'agrandissement par les deux pavillons ; selon d'autres sources, la cure serait

plus ancienne. Ce bâtiment est extraordinaire, il s'agit d'un bâtiment historique dont il est conseillé d'aller le contempler un après-midi ensoleillé et d'en étudier les proportions, on découvre ainsi à quel point ce bâtiment est magnifique.

Dans le livre, « Marly son histoire » de 1992, il est écrit que de 1780 à 1823, le curé Brülhart a fait l'école plusieurs années dans une chambre de la cure de Marly et chaque écolier apportait sa buche de bois pour le chauffage. Plus tard, une chambre abritait la première banque Raiffeisen de Marly. Le doyen Monnard et le curé Boschung y ont habité, « les Sœurs de la Charité » était la dernière communauté religieuse à habiter la cure jusqu'en automne 2021, avant qu'y logent les réfugiées ukrainiennes en 2022.

Aujourd'hui, la paroisse est à un tournant, les Spiritains, le Père Augustin, curé modérateur, et les Pères Sébastien et Lazare, vicaires, forment le clergé de l'UP Sainte-Claire et la cure de Marly s'avère être le domicile idéal pour les loger. La cure a donc un nouvel avenir, mais comme ont pu le constater les paroissiens lors des portes ouvertes, une profonde rénovation est nécessaire et inévitable. Pour cette raison, le Conseil paroissial actuel, après mûre réflexion, a lancé ce projet de transformation. L'assemblée de ce soir est appelée à prendre les décisions qui s'imposent.

Une fois la cure transformée, elle pourra être habitée par les trois prêtres. A partir de là, ils auront une base durable et nécessaire pour exercer leur ministère pastoral pour toute notre région. Chacun a pu constater avec quel dynamisme les trois prêtres annoncent l'Évangile, c'est un plaisir d'entendre des homélies profondes et soignées, de lire de beaux articles dans le feuillet dominical, d'observer leur témoignage vécu de la foi chrétienne et de constater leur vision pour le développement de nouveaux projets pastoraux.

La transformation de la cure est un projet innovateur qui est intégré à la mission du clergé de notre UP Sainte-Claire, c'est la contribution de la paroisse de Marly à cette noble tâche. N'oublions pas que la civilisation occidentale est construite sur le terrain du judaïsme, du christianisme, de la philosophie grecque ancienne et du droit romain, ceci a mené au siècle des lumières, aux droits des hommes, aux états de droits. Le philosophe allemand Hans Jonas, en 1979, nous fait part de ses réflexions dans son livre « Le Principe Responsabilité » sur le rôle primordial de la responsabilité individuelle et de celle des institutions de notre société moderne. C'est la responsabilité de notre paroisse de rendre cette cure à nouveau habitable et de la mettre à disposition de la communauté des Spiritains.

Le président donne maintenant la parole au Père Augustin pour présenter le projet pastoral de sa communauté.

Père Augustin relate une anecdote, une paroissienne lui a demandé l'an dernier s'il logeait en colocation avec Sébastien, il a corrigé en précisant vivre en communauté, qui est un aspect essentiel de leur vie religieuse. La vie communautaire prend pour modèle la communauté de Jésus avec ses apôtres. Elle s'inspire de l'idéal qui animait les premières communautés chrétiennes et en a tiré sa devise « Cor unum et anima una – un seul cœur et une seule âme ». Elle puise sa plénitude dans le partage de la Parole du Dieu et l'Eucharistie. Dans les communautés spiritaines, tous et chacun sont reconnus comme frères reçus du Seigneur : jeunes, moins jeunes et anciens, bien portants ou malades, chacun selon ses dons est considéré comme une richesse pour les autres. La vie communautaire spiritaine vise à l'entraide et au soutien mutuel de ses membres, ce qui implique le partage des biens et des compétences de chacun, le discernement en commun du vouloir de Dieu sur la communauté et sa mission. La communauté spiritaine veut se faire proche du milieu dans lequel elle vit. C'est en connaissance de ce charisme spiritain que le vicariat les a orientés vers la paroisse de Marly pour y habiter dans la cure.

Père Augustin rappelle que la commission de bâtisse avait déjà prévu un appartement, puis des studios pour les prêtres dans la cure, mais l'aspect de vie communautaire a demandé une adaptation, les besoins de la communauté sont: une cuisine, une salle à manger et un salon commun, 4 chambres individuelles dont 3 avec commodités si possible, un parloir ou un bureau pour travailler

et accueillir les paroissiens en toute confidentialité, ainsi qu'un oratoire. La communauté est consciente qu'il s'agit d'un bâtiment ancien et qu'il devra être tenu compte de certaines contraintes architecturales. Père Augustin remercie la commission de bâtisse, le conseil de paroisse et surtout les paroissiens de l'accueil chaleureux qui a facilité leur intégration.

Dominique Martignoni de l'atelier d'architecture Charrière-Partenaires SA présente le descriptif du projet de transformation à l'aide d'éléments projetés au beamer et apporte les commentaires suivants :

Le bâtiment de la cure est propriété de la paroisse de Marly depuis bientôt 100 ans. Il s'est vidé de ses occupant(e)s et demande maintenant à être valorisé. On sait qu'une maison non occupée se dégrade et ce morceau de patrimoine mérite de reprendre du service. La situation au centre historique est privilégiée au niveau orientation, dégagement et tranquillité. Un contexte comparable ne pourrait plus être créé à l'heure actuelle. Tout investissement y sera profitable et rentable.

La nouvelle organisation des locaux se compose de trois appartements qui pourront fonctionner en toute indépendance, de manière à pouvoir les louer indistinctement, mais aussi de pouvoir répondre aux besoins actuels des prêtres et de la paroisse.

Autrefois, toutes les pièces de la cure étaient partie prenante d'un seul logement. Il est probable que l'édifice ait été réalisé dans des étapes successives entre le 17^e siècle pour la partie sud et 1782 pour l'aile nord, ce qui fait que la logique d'ordonnement des pièces est difficile à comprendre.

La vision que l'on se donne aujourd'hui se doit d'offrir de la flexibilité dans le temps, pour des usages qui peuvent évoluer dans le futur. Des adaptations sont devenues nécessaires pour répondre aux besoins de confort actuels et au programme pour son occupation.

Le projet propose de créer une nouvelle entrée à l'ouest pour les appartements des étages et d'attribuer l'entrée côté route du Chevalier à l'appartement du rez.

Le rez comporte une pièce non chauffée servant de local technique, de buanderie et de réduit. Le projet propose de l'intégrer au projet en profitant de la réfection complète des installations techniques. La cage d'escalier centrale sera cloisonnée et toutes les pièces du rez seront reliées pour former un seul appartement de 4,5 pièces de 119 m². La partie cuisine, salle à manger et séjour se logera dans l'angle est du bâtiment, avec une perception sur la zone de parcage, la cour d'entrée et la terrasse privative avec accès direct au jardin.

Les aménagements extérieurs doivent être valorisés afin d'améliorer les accès et d'offrir des espaces communs et privatifs en relation avec les nouveaux logements.

A l'étage, le hall distribuera deux appartements de 2,5 pièces (39 m²) et 4,5 pièces (92 m²), tout en laissant l'accès commun au galetas, où se trouvent les archives paroissiales. L'appartement principal sera dévolu aux 3 prêtres avec un séjour-cuisine-salle à manger commun et trois chambres et deux salles d'eau. Le petit appartement complètera l'espace de vie des prêtres avec un oratoire et une chambre-bureau pour visiteurs équipée d'une salle d'eau. Au futur, les installations en attente permettront de poser une cuisine et de rendre ce 2,5 pièces indépendant.

L'assainissement se fera sur trois axes, à savoir

- assainissement des canalisations : mise en séparatif / infiltration des eaux pluviales selon les exigences communales
- assainissement énergétique : production de chaleur PAC versus CAD / isolation thermique / technique du bâtiment remise à neuf et nouveaux appareils électroménagers / photovoltaïque en option (Subvention env. kCHF 25)
- Mise en conformité aux normes feu, séparations des unités d'utilisation et sécurisation des chemins de fuite.

Il n'y aura que peu d'intervention dans le galetas, qui sera une réserve pour des futurs aménagements ; le local concierge a été déplacé dans l'annexe, il y aura 2 garages pour les occupants de la cure et des places de parc extérieures pour les voitures et les vélos.

Le plan actuel mis à l'enquête tient compte de la conservation des boiseries et du mobilier intégré.

Il est également souligné que l'assainissement énergétique permettra des économies dans le futur, une analyse a également été menée pour le choix du PAC par rapport au CAD.

Le devis estimatif est présenté, un feuillet détaillant les montants par chapitres principaux a été remis aux paroissiens présents, le coût total du devis estimatif s'élève à Fr. 1'977'919.00 (TVA 8.1% incluse).

Le planning est également présenté, appels d'offres dès février 2024, début des travaux avril 2024, fin du gros œuvre août 2024, aménagements intérieurs dès septembre 2024, remise des locaux mars 2025, la phase critique étant le renforcement de plancher et SBC.

Charles Clément, responsable de la commission de bâtisse, remercie Dominique Martignoni pour sa collaboration dans ce beau projet et ouvre la discussion sur la présentation du projet technique.

En réponse à diverses questions, les compléments d'informations sont apportés

- Une entrée indépendante pour l'appartement du 1^{er} sera créée au niveau de l'actuel WC visiteur au rez et on montera à l'étage par l'escalier en bois. L'entrée actuelle sera utilisée pour accéder à l'appartement du rez uniquement ;
- La façade ne sera pas touchée, hormis pour la création de cette entrée supplémentaire ;
- La statue de la Sainte Vierge a été installée sur le terrain de la cure suite à la transformation du cimetière, elle appartient toutefois à la commune ;
- Le service des biens culturels est concerné tant au niveau de l'extérieur du bâtiment que de l'intérieur, comme par exemple pour les couleurs des boiseries et du mobilier intérieur existants, il a été tenu compte de cela par anticipation dans le projet ;
- L'installation d'une PAC permettra d'avoir le choix quant à un chauffage au sol ou par radiateur. Un chauffage au sol peut se faire au rez, mais pas à l'étage ; le fait d'isoler le bâtiment par l'intérieur et de poser des radiateurs n'enlèvera que très peu de surface habitable ;
- Le puit de lumière prévu dans la cage d'escalier nécessitera une intervention au niveau de la toiture. D. Martignoni informe qu'il y aura un impact sur la toiture également pour des sorties techniques, le puit sera créé sous la forme d'un hublot, cela a été validé lors de la demande du permis de construire.

Le choix du chauffage par un système PAC versus CAD a fait l'objet d'interventions de plusieurs paroissiens. Il est relevé que pour la différence de prix, le choix devrait se porter sur la géothermie plutôt que la PAC, il est répondu que cette option a été discutée avec l'ingénieur mais n'a pas été retenue ; la question du bruit de la PAC fait l'objet d'inquiétude, D. Martignoni confirme que les études sonores ont été faites, l'option d'installer la PAC à l'intérieur est également étudiée par la commission de bâtisse ; il est mentionné par C. Clément des sources se trouvant à proximité dont il faut tenir compte.

Il est relevé également que les montants sont estimés au franc près, bien que les soumissions ne sont pas encore établies, il est répondu que des métrages ont été fait selon des prix unitaires, permettant d'établir le budget tel que proposé aujourd'hui.

Un paroissien mentionne que, selon lui, le côté historique du bâtiment est dénaturé par ce projet, notamment par la création de petites pièces et de salles d'eau supplémentaires. Il demande au conseil de paroisse si ce dernier a envisagé de valoriser cet objet en le vendant à une personne qui

en garderait la valeur historique. C. Clément répond que le terme dénaturer n'est pas adéquat, car le projet est prévu en collaboration avec le service des biens culturels ; seuls les ajouts récents à l'intérieur du bâtiment seront démontés, il s'agit d'éléments non porteurs, toutes les parties anciennes de valeur seront conservées, de plus ces modifications seront réversibles pour les générations futures ; le seul élément pouvant prêter à discussion serait la cloison au rez permettant des accès séparés aux logements, cloison qui pourra tout à fait être démontée dans le futur si nécessaire. C. Clément mentionne également que la CEC a émis des directives au sujet des cures, il n'est pas possible de vendre sans contrainte. L'investissement d'aujourd'hui permettra des rentrées futures en rendement locatif.

Coûts et financement du projet

Ils sont présentés par M. Jean-François Emmenegger, responsable des finances.

Il commente les chiffres présentés au beamer selon détail ci-dessous :

- devis estimatif (TVA 8.1) : CHF 1'977'919
- réserve pour imprévus : -CHF 108'100
- coûts techn. visés : CHF 1'869'819

Calcul du crédit sur devis estimatif (risque du marché 10%)

- marge de plus 10% : CHF 2'175'711
- marge de moins 10% : CHF 1'682'837
- montant maximal estimé : CHF 2'200'000

Le montant maximal de Fr. 2'200'000 est assuré par la banque au niveau du financement. La paroisse dispose de fonds propres et contracterait un emprunt selon détail ci-dessous :

Fonds propres :

- fonds propres bilan 2022 : CHF 2'346'705
- fonds propres estimés 2023 : CHF 2'268'000
- fonds propres pour la cure : CHF 880'000
- solde estimé fonds propres 2024 : CHF 1'388'000

Emprunt :

- emprunt à la banque : CHF 1'320'000
- montant maximal estimé : CHF 2'200'000

Un calcul de la charge liée à cet emprunt et la rentabilité estimée de la cure est également présenté comme suit :

Intérêts et amortissements, charges

- taux d'intérêts du crédit de construction : 2%
- taux d'intérêts des tranches hypothécaires : 1.8% - 2.1%
- charge d'intérêts à partir de 2025 (2.1)% : CHF 27'720
- amortissements (3%) : CHF 39'600
- amortissements et intérêts : CHF 67'320
- charges d'entretien : CHF 20'000

Rentabilité estimée de la cure

- total des loyers prévus : CHF 63'336
- participation de l'UP à env. 50% (Convention à établir !)

Faisant suite à cette présentation, la discussion est ouverte.

Il est relevé que si les paroisses de l'UP pourraient participer à hauteur de maximum 30'000.00 aux frais, la paroisse serait donc en position de gagner de l'argent. Il est répondu qu'un équilibre financier sera recherché, l'idée est de couvrir les frais à charge de la paroisse. Il est également demandé comment cela se passe si la convention serait refusée par l'UP, J.-F. Emmenegger informe que les détails de calcul ne sont pas encore définis, mais qu'une convention sera établie, au même titre que la paroisse de Marly a participé aux frais de la cure d'Ependes. Il ajoute également qu'il n'y a pas d'inquiétude à avoir au sujet de l'évolution des capacités financières de la CEC, cette dernière n'étant pas partie prenante au projet d'un point de vue financier, cela n'a donc rien à voir.

Il est revenu sur le sujet des devis, il a été dit qu'avant de commencer les travaux, un calcul va se baser sur env. 75% de soumissions afin d'atteindre les objectifs visés, un paroissien rappelle l'expérience de l'école de Marly et demande ce qu'il se passera si les budgets ne sont pas tenus. D. Martignoni informe qu'il y a plusieurs options envisageables en supprimant certains postes prévus et non urgents. Il y a des possibilités d'adapter les ambitions du projet par rapport à la capacité financière. Une subvention de la part du service des biens culturels est à attendre, mais le montant ne sera pas conséquent.

Il est évoqué la vente d'une partie du terrain afin de financer le projet. C'est une possibilité, qui n'a pas été retenue, car il est préférable de garder la prairie et d'éviter de construire encore des bâtiments sur le terrain pour le moment. C. Clément ajoute que la paroisse doit garder ce terrain, afin qu'elle puisse investir elle-même dans le futur pour une nouvelle construction.

Rapport de la commission financière

Ce rapport nous est présenté par son président, M. Jean-Marie Helbling.

Dès l'automne 2023, la commission financière a été mise au courant de la volonté du conseil de paroisse de valoriser le bâtiment de la cure. Les contraintes liées à la valeur historique du bâtiment ne permettent pas de faire n'importe quelles sortes de transformation. Le rôle de la commission financière est de porter un regard critique plutôt sur les aspects financiers que sur les détails de construction. Toutefois, la commission financière a été convoquée à participer à la dernière séance de la commission de bâtisse le 18 janvier 2024 en présence du conseil de paroisse et des architectes, il a été posé de nombreuses questions notamment sur les aspects financiers et l'argent déjà engagé et toutes les réponses souhaitées ont été obtenues. Financièrement, la commission est convaincue que cette transformation apporte une plus-value au bâtiment, sans en modifier les aspects extérieurs, l'agencement proposé permettra dans un premier temps d'accueillir les 3 prêtres de l'unité pastorale, ainsi que de bénéficier d'une location intéressante. Dans un avenir plus lointain, ce seront des locations de 3 appartements qui apporteront au ménage paroissial facilement la compensation des intérêts des dettes créées par l'emprunt nécessaire. La commission financière a été convaincue par les détails de calculs faits par le conseil de paroisse et peut donc unanimement approuver ce projet.

Vote : Le président soumet au vote à main levée l'approbation du projet de rénovation de la cure tel que présenté par D. Martignoni : Oui : 54 - Non : 0 - Abstention: 2

4. AUTORISATION DE CONTRACTER UN EMPRUNT

Suite du rapport de la commission financière

Ce rapport nous est présenté par son président, M. Jean-Marie Helbling.

En ce qui concerne le découpage financier, la commission financière approuve la proposition du conseil de paroisse de faire un emprunt bancaire maximal de Fr. 1'320'000.00 et d'utiliser ses fonds propres à la hauteur de Fr. 880'000.00, ainsi le montant total sera au maximum de Fr. 2'200'000.00,

montant qui contient les frais déjà engagés, une réserve pour diverses surprises et les 10% en plus pour les risques du marché.

Vote : Le président soumet au vote à main levée l'approbation du budget et de l'emprunt de Fr. 1'320'000.00 à la banque : Oui : 52 - Non : 0 - Abstention : 4

Vote : Le président soumet au vote à main levée l'approbation du budget et l'utilisation de Fr. 880'000.00 en fonds propres : Oui : 53 - Non : 0 - Abstention : 3

5. DIVERS

Aucun divers.

La parole n'étant plus demandée, le président clôt la partie officielle de cette assemblée paroissiale extraordinaire à 20h45, en remerciant les paroissiens pour leur participation.

Un apéritif, auquel tous les paroissiens sont cordialement invités, est ensuite servi.

Marly, le 15 février 2024

Pour le PV :

Le président :



La secrétaire :



La vice-présidente :

