

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 16 ET 17 MARS 2015

Point 2 de l'ordre du jour

Crédit de transformation du bâtiment de l'Institut Sainte-Croix et d'études pour les parcs et jardins de la cité
--

1. Enjeux

Les enjeux de la transformation du bâtiment et de l'aménagement des jardins ont été au centre des discussions du Groupe de travail qui s'est attaché, d'une part, à promouvoir une valorisation urbanistique durable d'un site bâti historique de Bulle et, d'autre part, à bénéficier de l'immense potentiel de revitalisation du lieu par la réalisation d'un projet contemporain et viable financièrement. Une attention particulière a été portée à satisfaire le vœu contractuel des sœurs de Menzingen en conciliant l'objectif « d'utilisation pour des buts sociaux et/ou scolaires et/ou administratifs liés directement aux services publics ».

Un projet combinant des usages partagés du bâtiment et regroupant une mixité d'affectations à caractère public et semi-public, de type para-hôtelier pour des logements de personnes du troisième âge et para-social avec un centre d'entreprise sociale, culturel et intergénérationnel, a été privilégié.

2. Description du projet d'affectation et de transformation

2.1. Partenariat avec l'Association de la Résidence du Marché

Ainsi, le projet d'affectation retenu par le Conseil communal comprend plusieurs secteurs propres clairement répartis par ailes séparées ou par étages à l'usage de la Ville de Bulle et du Centre de formation professionnelle et sociale du Château de Seedorf (CFPS) en qualité de partenaire au projet para-hôtelier et para-social.

Le Centre de formation professionnelle et sociale du Château de Seedorf (CFPS) est une école professionnelle spécialisée destinée à quelque 90 jeunes, apprentis, généralement âgés de 16 à 22 ans, domiciliés en Suisse romande. Empêchés par des difficultés d'apprentissage de suivre une formation traditionnelle, ils bénéficient en principe de mesures de l'Assurance-Invalidité (AI). Juridiquement supporté par une association privée mais au bénéfice d'une Convention tarifaire de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), le Centre reçoit des mandats principalement des Offices de l'AI (OAI).

Dans le cadre d'une nouvelle entité juridique qui sera créée à cet effet par l'Association Château de Seedorf (ACS), « l'Association de la Résidence du Marché » s'engage à gérer et à financer l'exploitation des 27 nouveaux hébergements pour 30 à 32 résidents du troisième âge et du restaurant-cafétéria de

80 places ouvert au public. L'offre d'appartements s'inscrivant en outre dans le concept « Senior+ » est non médicalisée et principalement destinée à des personnes âgées encore indépendantes vivant seules ou en couple. Toutes les prestations de service de cuisine, de restauration, d'entretien et d'accompagnement seront fournies in situ par le nouveau Centre de formation professionnelle. Ces prestations seront réalisées par une dizaine de personnes en difficulté d'insertion dans l'économie de marché qui profiteront de l'encadrement de maîtres socio-professionnels en situation de travail réel.

L'occupation de la « Résidence du Marché » représente 1705 m² de surface nette utile répartie sur 4 niveaux hors sous-sol, soit 80% des surfaces nettes utiles du bâtiment. Une exploitation pour une durée minimale de 10 ans est convenue.

Grâce aux différentes synergies et complémentarités offertes par le concept, la couverture des coûts du projet est assurée par la « Résidence du Marché » avec trois sources de financement, soit :

- a) Les locations des appartements ainsi que les produits liés au service hôtelier proposé aux résidents,
- b) les recettes issues de l'activité de restauration tant auprès des résidents que de l'offre externe de cafétéria ainsi que dans les salles polyvalentes à l'usage de la Ville,
- c) les offices tels que l'AI voire les ORP pour le financement des mesures d'ordre professionnel.

2.2 Espaces gérés par la Ville de Bulle

La Ville de Bulle conserve un usage d'espaces majeurs de l'ancien Institut de Ste-Croix destinés à répondre prioritairement aux besoins de la Ville et de son administration communale, ou à la location pour la Résidence du Marché, les sociétés et rencontres locales et la population en général. Il s'agit de la chapelle consacrée et la salle de musique au rez de 100 m², l'aumônerie et l'appartement de l'aumônier, ainsi que le jardin promis à l'aménagement d'un parc public. Ces espaces polyvalents de grande qualité architecturale sont idéalement situés en plein cœur de Bulle. La présence du restaurant-café public géré par la « Résidence du Marché » garantit sur le site une offre appréciable sans interruption en lien avec un cadre d'échange et de vie sociale optimal pour les résidents et la population.

De plus, la ludothèque de la Gruyère « La Trappe à Jeux » déménagera du site scolaire de la Condémine et occupera env. 85 m² au rez-de-chaussée de l'aile sud. Ce déménagement offrira un nouveau souffle à cette organisation qui bénéficiera d'une vitrine à la rue du Marché. Les personnes âgées résidant dans le bâtiment y trouveront aussi une possible occupation d'aide bénévole pour la ludothèque et un lieu de vie sociale avec la fréquentation des enfants et parents.

L'occupation globale pour la Ville représente au total 433 m² de surface nette utile répartie sur 2 niveaux hors sous-sol, soit 20% de toutes les surfaces nettes utiles. Des parties communes comprendront des locaux WC au rez-de-chaussée et un hall polyvalent au sous-sol. Le raccordement au chauffage à distance est prévu dans le projet.

Aussi, le besoin en places de stationnement du projet du bâtiment de l'Institut de Sainte-Croix doit encore être approfondi dans le but d'être conforme à l'affectation du bâtiment et de limiter l'emprise du parking péjorant l'usage futur du jardin public.

Le début de l'exploitation du bâtiment est prévu pour le 1er juillet 2016.

3. Etudes de l'aménagement des jardins

Dernier élément de valeur du site de l'Institut de Sainte-Croix, le jardin de 3100 m² offre un réel potentiel de valorisation en tant qu'espace vert et ouvert au public. L'enjeu est aussi de taille; il mérite de réunir un certain nombre d'acteurs clefs et les conditions sine qua non pour pouvoir développer les études de projets nécessaires et concerter les opinions quant au choix de l'aménagement souhaité à la hauteur des promesses et des attentes des élus et de la population bulloise.

Par ailleurs, la Paroisse de Bulle-La Tour se trouve confrontée actuellement à une thématique similaire avec la valorisation des jardins clos de Notre-Dame-de-Compassion dont elle est propriétaire. Le principe d'une collaboration avec la Ville pour la mise en œuvre d'une procédure participative a été approuvé à l'unanimité par le Conseil paroissial en date du 5 février 2015.

Cette décision a l'avantage de permettre une coordination de planification des espaces verts sur un périmètre de réflexion plus large. L'opportunité d'y inclure aussi le site du Cabalet, les douves du Château et le parc du Musée gruérien sera analysée pour obtenir une conception cohérente. A titre d'exemples, l'idée d'un parcours ludique à travers les « Parcs et Jardins de la cité » pourrait prendre forme avec des espaces verts d'usages différenciés et d'atmosphères de lieux complémentaires (jardins potager, espace pétanque, place de jeux, détente, promenade, etc...). Cette démarche d'aménagement du territoire et de développement durable nécessite la mise en place d'un processus participatif et de concertation ad hoc.

En conséquence, le Conseil communal a décidé d'initier un mandat d'études parallèles coordonné pour la planification des parcs et des jardins de la cité. Avec l'invitation de 3 à 5 bureaux d'architecte-paysagiste, son résultat sera connu d'ici à l'automne 2015 et la réalisation du projet rentrera dans la planification budgétaire 2016 avec une demande au Conseil général d'un crédit d'investissement en décembre 2015. La réalisation des travaux est souhaitable au plus tôt pour le printemps 2016.

4. Poursuite du mandat d'études en cours

Le pool-mandataire a reçu le mandat pour des prestations d'études limitées à l'élaboration du projet jusqu'à sa mise à l'enquête. Ledit groupe a analysé la faisabilité du présent projet de transformation et a estimé les coûts de réalisation de manière approfondie. La procédure de mise à l'enquête du projet définitif pourra suivre dès l'obtention du présent crédit d'investissement.

Le Conseil communal a aujourd'hui l'avantage de pouvoir vous présenter un concept global conciliant intérêt collectif et revalorisation du patrimoine.

5. Aspect financier

Pour rappel, la Ville de Bulle a acquis en date du 20 juin 2012 le bâtiment de l'Institut Sainte-Croix pour un montant de Fr. 4'071'700.-- et en est officiellement entrée en jouissance le 1^{er} janvier 2015.

5.1 Partie d'ouvrage Résidence du Marché (RdM) : secteur bâtiment

La part d'investissement brut destinée à la réalisation du projet de l'Association de la Résidence du Marché s'autofinance complètement par le revenu locatif produit. Elle se monte à Fr. 6'330'000.-- environ et représente plus du 85% de l'investissement brut global compte tenu des éléments spécifiques nécessaires à la réalisation de cette partie d'ouvrage, proportionnellement plus onéreuse que le reste du projet (installations CVSE, nombreux locaux sanitaires, cuisine professionnelle, mise aux normes en matière de sécurité et d'acoustique, barrières architecturales, appartements standards adaptés de qualité, etc...) .

Part d'acquisition du bien immobilier, 76.26% du secteur bâtiment	Fr.	2'867'000.--
Part d'investissement brut à charge de la RdM, 85,43% de Fr. 7'410'000.--	Fr.	<u>6'330'000.--</u>
Coût total de la partie d'ouvrage RdM	Fr.	9'197'000.--

Revenu locatif pour la ville, au taux de 3,5 % (intérêt passif 2,5 %, fonds de rénovation 0.7 %, risque locatif 0.3%)	Fr.	322'000.--
--	-----	------------

Un contrat de bail d'une durée initiale de 10 ans sera signé. Par contre, le fonds de rénovation ne sera constitué qu'à partir du 1^{er} juillet 2018, ce qui ramène la location pour les deux premières années à Fr. 258'000.--.

Compte tenu des revenus occasionnés par les locations, l'Institut Sainte-Croix possède le statut de patrimoine financier communal. Les charges d'exploitation sont facturées à la RdM selon les décomptes annuels.

5.2 Partie d'ouvrage Ville de Bulle : secteur bâtiment

La part d'investissement brut destinée à la rénovation des espaces à charge de la Ville se monte à plus de Fr. 1'080'000.-- et représente 14.57% de l'investissement brut global.

Part d'acquisition du bien immobilier, 23.74% du secteur bâtiment	Fr.	892'300.--
Part d'investissement brut à charge de la Ville, 14,57% de Fr. 7'410'000.--	Fr.	<u>1'080'000.--</u>
Coût total de la partie d'ouvrage Ville de Bulle	Fr.	1'972'300.--

Intérêt passif 2.5%, amortissement 1%	3.5%
Charge annuelle pour la ville	Fr. 69'030.--

Selon les disponibilités, les locations des locaux communaux devraient produire un revenu locatif complémentaire.

5.3 Partie d'ouvrage Ville de Bulle : parcs et jardins de la cité

Pour information, la part d'acquisition du secteur des jardins représente	Fr.	312'400.--.
Etudes MEP et frais d'organisation	Fr.	80'000.--

Une demande complémentaire d'investissement pour le projet de parcs et jardins de la cité sera requise en rapport au projet retenu à l'issue du MEP.

Au final, le coût total de réalisation du projet de transformation du bâtiment se monte à Fr. 7'410'000.--, sans déduction faite du premier crédit d'études de Fr. 250'000.-- accordé en décembre 2013 par le Conseil général. En complément, le coût des études en MEP pour les parcs et jardins de la cité est estimé à Fr. 80'000.-- pour la part concernant la Ville.

5.4 Investissements

Réalisation du projet de bâtiment, y compris divers et imprévus	Fr. 7'410'000.--
Déduction du 1 ^{er} crédit d'investissement d'études	Fr. - 250'000.--
Processus de MEP parcs et jardins de la cité	Fr. + 80'000.--
Total	<u>Fr. 7'240'000.--</u>

En conclusion, le Conseil communal sollicite l'octroi d'un crédit de réalisation de Fr. 7'240'000.-- pour le projet de transformation du bâtiment de l'Institut Ste-Croix ainsi que pour les études des parcs et jardins de la cité.

Financement : par emprunt de Fr. 7'240'000.-- auprès d'un établissement financier

Amortissement : 1 % par année, dès 2017

Intérêts : 2.5 % par année

Frais annuels d'exploitation à charge de la commune : Fr. 82'600.--

Produit de la location (Résidence du Marché) : Fr. 258'000.-- par année du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2018, puis Fr. 322'000.-- par année pour les huit années suivantes.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire général

J.-M. Morand

Le Syndic

Y. Menoud

Annexe : Etude de programme de deillon delley architectes sa