

**SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 7 ET 8 OCTOBRE 2019****Point 2 de l'ordre du jour****Crédit de construction pour la rénovation et l'agrandissement  
du bâtiment rue du Château-d'En-Bas 33 (CEB 33)****1. Introduction**

Ce bâtiment en forme de T, construit en 1993, se situe en zone de centre (ZC), à proximité du centre-ville et du futur plateau de la gare. L'édifice a été construit pour abriter ce qui s'appelait à l'époque le bâtiment des chèques postaux, devenu PostFinance SA. En 2016, PostFinance SA a informé la Ville de Bulle qu'elle désirait quitter ce bâtiment qui ne correspond plus à son fonctionnement et a résilié son contrat de bail. L'entreprise a remis les clefs des locaux le 30 août dernier.

Dès connaissance de la volonté de PostFinance SA de quitter le bâtiment sis à la rue du Château-d'En-Bas 33, le Conseil communal s'est inquiété de l'avenir de cet édifice. Il a mandaté un bureau d'architectes afin de connaître les possibilités d'usage et d'éventuelles extensions. L'étude de faisabilité, qui a servi de base à la demande du crédit d'étude, relève que ce bâtiment est bien conçu, en très bon état, peut être agrandi facilement et mérite une seconde vie.

Le crédit d'étude, voté par le Conseil général le 18 décembre 2017, a permis au Conseil communal de mener à bien les réflexions quant à l'avenir de ce bâtiment.

**2. Etude et projet**

L'appel d'offres en pool de mandataires, en procédure ouverte, afin de trouver les mandataires pour les études a été lancé par le Conseil communal au printemps 2018. Le pool de mandataires ayant rendu l'offre la plus avantageuse est composé d'acteurs locaux. En date du 29 juin 2018, la première séance de constitution de la Commission de bâtisse a eu lieu. Elle est formée de M. le Syndic (Président), de M. le Vice-Syndic, de deux Conseillers communaux, d'un membre de la Commission financière, d'un membre de la Commission d'aménagement, des mandataires et du Département Urbanisme.

Lors des premières séances de commission, les discussions ont porté sur l'affectation des locaux, la technique du bâtiment et sur l'importance des travaux à effectuer. Dans le but d'affiner les besoins de l'administration communale et d'obtenir une vision à moyen terme (2032), le Conseil communal a attribué fin novembre 2018 un mandat spécifique à un bureau de planification et d'analyse des surfaces administratives. De plus, un mandat particulier a été attribué à un spécialiste énergie afin d'analyser la capacité des locaux du sous-sol actuels en vue de servir de lieu de stockage à long terme pour les archives communales.

L'examen des besoins a pris en compte les Départements Technique et Urbanisme. De plus, les besoins pour les services communaux de la Police locale, du Contrôle de l'habitant, des Curatelles, de l'Administration scolaire et des Archives communales dans leur ensemble ont été analysés. Le Département Administration et le Département Finances ont aussi participé à cette analyse, mais le Conseil communal a décidé, pour l'instant, de laisser ces deux départements dans les locaux actuels de l'hôtel de ville à la Grand-Rue 7.

Par ailleurs et afin de pallier le manque de classes dès la rentrée 2022, le Conseil communal a demandé aux mandataires d'étudier la possibilité de créer des salles de classe dans la partie arrière du bâtiment. Cette première analyse a montré le potentiel d'aménagement dans cette aile, qui peut être rendue complètement indépendante du reste du bâtiment. Une première présentation a été faite auprès du Service des bâtiments du Canton de Fribourg (SBât, responsable pour les constructions scolaires), afin de présenter les intentions de la Ville de Bulle. Fort du retour positif de ce dernier, le projet a ainsi pu aller de l'avant.

Le rapport sur la planification des besoins a été présenté en séance plénière avec tous les futurs et potentiels utilisateurs du site CEB 33 avec intégration des constats/recommandations du mandataire spécialiste en planification et aménagement.

Il ressort de celui-ci (micro-lay-out) que :

- le sous-sol sera aménagé avec les locaux de stock des archives communales, des dépôts pour l'administration et les écoles, des vestiaires pour le personnel et les locaux techniques.
- le rez-de-chaussée comprendra les « espaces publics » (accueil, salles de conférence, cafétéria). Les services communaux accueillant le plus de public, à savoir la Police locale et le Contrôle de l'habitant seront aménagés à ce niveau.
- au 1<sup>er</sup> étage se trouvera d'une part le Service des curatelles et de l'autre l'Administration scolaire.
- au 2<sup>ème</sup> étage, se trouveront les Départements Technique et Urbanisme.
- au 3<sup>ème</sup> et dernier étage se trouveront d'une part le bureau des archivistes, le bureau des naturalisations ainsi qu'une réserve pour les bureaux de l'administration.

Le programme scolaire nécessaire en attendant la construction de la nouvelle école de la Pâla ou du Terraillet a été défini par le Service des écoles. L'ensemble des locaux dédié à cette dernière se situera dans l'aile arrière du bâtiment et sera complètement indépendant.

A noter que l'analyse des besoins a permis de mutualiser différents locaux comme les salles de conférence, les vestiaires, la signalétique/réception principale et la cafétéria. Cette dernière sera équipée d'appareils permettant de réchauffer les repas, de distributeurs de boissons et d'une cuisinette. L'option du restaurant d'entreprise n'a pas été retenue pour des raisons de coûts d'exploitation et de la proximité des nombreux établissements au centre-ville.

Le constat établi dans le rapport note que la solution retenue permet de renforcer les relations entre les départements et de regrouper les services aux habitants sur deux sites au lieu des cinq actuels. Les recommandations proposées demandent la poursuite de l'étude succincte sur le télétravail, de même que la mise en place d'un processus sur la future professionnalisation du Conseil communal et l'éventuelle intégration du RSSG une fois la nouvelle école construite.

Le report du résultat de cette analyse sur les plans a ensuite été établi par le pool de mandataires. Le dossier se trouve en annexe du présent document.



### 3. Travaux proposés

L'ensemble des locaux et aménagements intérieurs seront vidés et démontés, sauf dans la partie centrale où les circulations verticales et les halls de distribution seront maintenus. La structure porteuse du bâtiment sera quant à elle gardée, ne nécessitant pas de renforcements particuliers, malgré la surélévation de deux niveaux exécutée avec une ossature préfabriquée en bois local et dalles mixtes. Seul un rajout structurel sera nécessaire sur le mur pignon du bâtiment, de façon à être conforme aux normes parasismiques. Les façades en béton préfabriqué existantes seront laissées en place et doublées avec une isolation extérieure crépie. Ainsi, les ponts de froid de cette partie seront supprimés. La structure des façades sera aussi préfabriquée en bois local, isolée et doublée d'un revêtement extérieur ventilé. La mise aux normes phoniques et thermiques actuelles nécessitera le changement des fenêtres. De même que la mise aux normes Minergie-P entraînera le changement des installations techniques (chauffage-ventilation, électricité et sanitaire). Le bâtiment sera raccordé au réseau de chauffage à distance de la Ville. Les besoins des différents services communaux et des écoles guideront les modifications d'aménagement intérieur afin d'y optimiser les surfaces et les espaces de travail. Les revêtements de sols, parois et plafonds seront entièrement rénovés dans la partie existante. Le maintien du système de faux-plafond et faux-plancher a été choisi afin d'y placer toutes les distributions techniques. La toiture, végétalisée, sera équipée de panneaux solaires photovoltaïques. La demande de crédit comprend aussi les compléments de mobilier nécessaire au fonctionnement des différents services communaux et des écoles. Le matériel informatique sera quant à lui en partie nouvellement acquis, une partie pouvant être récupérée dans les locaux existants. Le bâtiment sera relié au réseau de fibre optique dédiée, que la ville loue pour l'ensemble des sites communaux.

### 4. Planning d'intention

- Mise à l'enquête : Automne 2019
- Procédure d'appels d'offres : Printemps 2020
- Permis de construire : Fin mars 2020
- Début des travaux : Juillet 2020
- Mise en service : Mai 2022

## 5. Coûts

Le crédit d'étude a permis la mise au point du projet, de cibler les travaux à effectuer et d'établir le devis estimatif suivant :

Devis estimatif (+/- 10 %), y compris TVA 7.7 % :

- Terrain	Fr.	00.00
- Travaux préparatoires	Fr.	610'000.00
- Rénovation du bâtiment	Fr.	15'745'000.00
- Equipements d'exploitation	Fr.	334'000.00
- Aménagements extérieurs	Fr.	350'000.00
- Frais secondaires	Fr.	921'000.00
- Ameublement	Fr.	<u>961'000.00</u>
Total estimatif	Fr.	18'921'000.00
Déduction crédit d'étude	Fr.	1'400'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>17'521'000.00</b>
<b>Crédit demandé</b>	<b>Fr.</b>	<b>17'530'000.00</b>

**En conclusion, le Conseil communal sollicite l'octroi d'un crédit de construction de Fr. 17'530'000.00 pour les travaux de rénovation et d'agrandissement du bâtiment rue du Château-d'En-Bas 33 (CEB 33), à Bulle.**

**Financement** : par emprunt de Fr. 17'530'000.00 auprès d'un établissement financier

**Amortissement** : 3 % par année, dès 2023

**Intérêts** : 1.5 % par année

**Frais annuels d'exploitation** : Fr. 260'000.00

### AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

**Le Syndic**

**Jacques Morand**

**Le Secrétaire général**

**Raoul Girard**