

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 30 et 31 mai 2022**Point 5 de l'ordre du jour****Bâtiment édilitaire de La Tour-de-Trême sis rue du Levant 5
Réaffectation des locaux pour l'accueil du Club de pétanque de Bulle****1. Introduction**

Le bâtiment édilitaire de La Tour-de-Trême a été construit en deux parties entre les années 1957 et 1989. Il se situe en zone d'intérêt général I (ZIG I). Divers travaux de réfection et d'entretien ont été entrepris depuis sa construction. Les derniers travaux datent de 2005 et concernaient principalement la réalisation des salles de classe au 1^{er} étage.

Aujourd'hui, le bâtiment est occupé par différents utilisateurs dont la liste figure au point 2 du présent message. Ils utilisent une surface d'environ 1900m² répartie entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du bâtiment.



Différents éléments poussent aujourd'hui le Conseil communal à réaffecter et à rationaliser l'utilisation de ce bâtiment communal.

En effet, le boulodrome du Club de pétanque de Bulle, situé actuellement à la ferme du Terraillet, a été considérablement affecté par les conséquences de l'orage de grêle du 28 juin 2021. Depuis cette date, le boulodrome n'est plus en état de fonctionner en toute sécurité (toit grêlé et fuyant, inondations à l'intérieur, faux-plafonds tombés à la cuisine et au réfectoire). De plus, suite à l'épisode de grêle, la dégradation des plaques Eternit du toit est très importante et il serait nécessaire d'en remplacer la quasi-totalité pour permettre une réutilisation des locaux par le Club. Enfin, toujours suite à la grêle, de nombreux autres travaux de rénovation devraient être réalisés afin de mettre en conformité ce bâtiment qui est dans un état de vétusté important. Les frais de réfection admis par l'ECAB découlant des dégâts causés par la grêle, d'un montant estimé à Fr. 40'000.00, ne suffiraient pas à équilibrer les coûts de rénovation projetés à environ Fr. 160'000.00.

Il convient également de rappeler que l'entreprise Gétaz-Miauton SA, voisine de la ferme du Terraillet, a obtenu un permis de construire pour une nouvelle halle, laquelle impacte directement une partie des bâtiments de la ferme et donc le boulodrome. Ce projet a induit le Conseil communal à évaluer les impacts d'une éventuelle démolition partielle ou complète de la ferme du Terraillet. Les conclusions techniques et financières de ces analyses ont clairement incité le Conseil communal à opter pour une démolition complète de la ferme. Le développement du PAD du Terraillet, planifié ces prochaines années, n'a fait que confirmer qu'une démolition du site de la ferme devenait inéluctable.

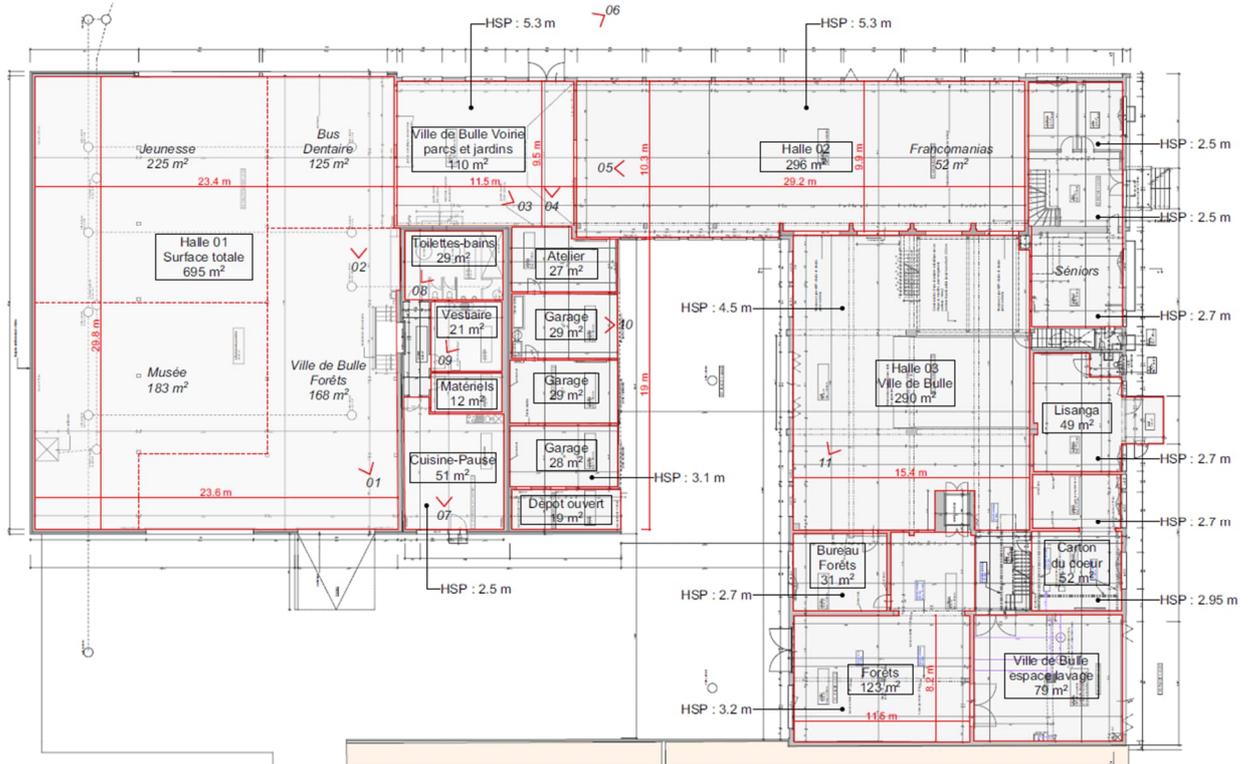
Le Conseil a de ce fait mis à l'enquête un dossier de demande de démolition de la ferme, afin de pouvoir libérer la surface nécessaire au projet de l'entreprise Gétaz-Miauton SA d'ici à la fin juin 2022. À cet effet, et considérant le besoin manifeste de relocaliser le Club de pétanque suite à la démolition à venir, le Conseil communal a décidé d'accueillir ledit Club dans le bâtiment édilitaire de La Tour-de-Trême. Ce Club historique, composé notamment de 100 membres, dont 45 licenciés, se révèle être un ancrage social et sportif important pour la ville et ses habitants. Son équipe de doublette mixte, lauréate du mérite sportif bullois, a été sacrée championne de Suisse en 2020 et sa première équipe vient de monter en ligue nationale A en mars 2022.

Cette décision d'accueillir le Club dans le bâtiment communal susmentionné a pour corollaire de devoir réaffecter et rationaliser les activités actuellement en place. Pour ce faire, une étude de faisabilité a été réalisée, prenant en compte les besoins actuels du Club de pétanque, tout en apportant des solutions pour relocaliser les activités présentes dans le bâtiment.

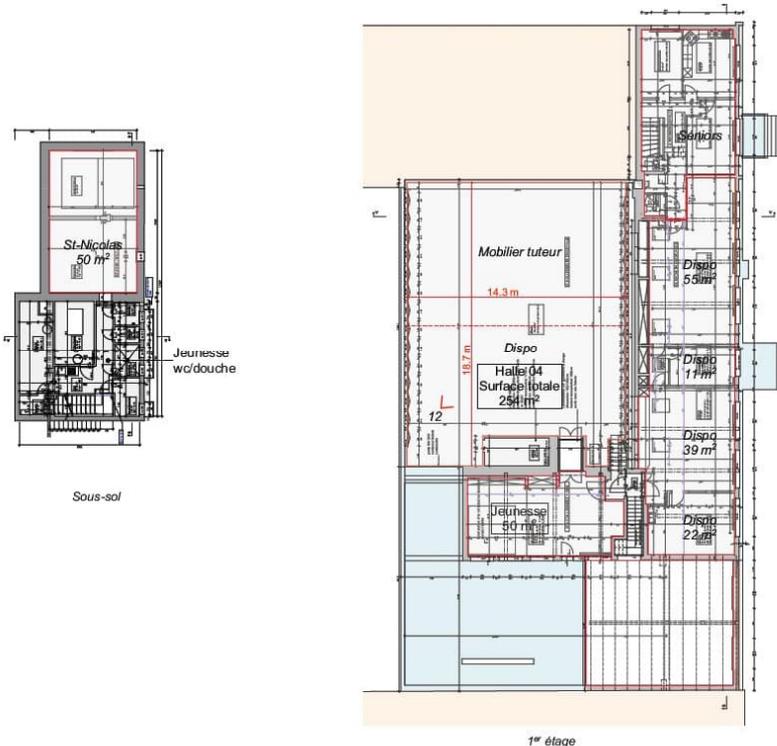
Pour information, une transformation complète du bâtiment, coûteuse, n'est pas prévue dans le Plan des investissements avant au minimum 10 ans.

2. Contexte du projet

Le bâtiment édilitaire de La Tour-de-Trême est actuellement utilisé par les usagers suivants : la Section des forêts, le Service de la voirie, le Service des curatelles, le Musée gruérien, la société de Jeunesse de La Tour-de-Trême, les Francomanias, le bus du Service dentaire de l'Etat de Fribourg, le groupe de la St-Nicolas et les associations EspaceSenior, Lisanga et Les Cartons du cœur.



Rez-de-chaussée existant
 Echelle 1_200^{ème}



Étage + sous-sol existants
 Echelle 1_200^{ème}

Etude de faisabilité

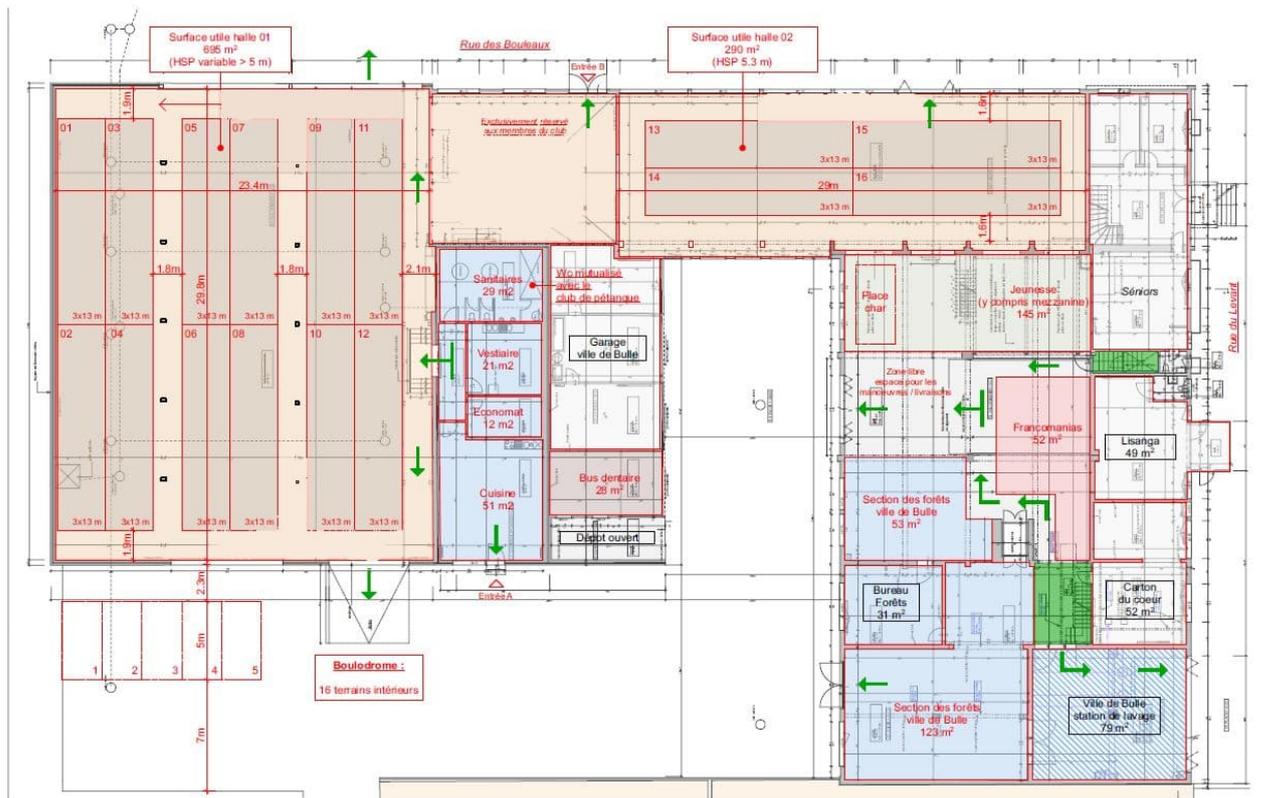
L'étude de faisabilité a évalué différents scénarii permettant l'accueil du Club de pétanque, tout maintenant la quasi-totalité des activités actuelles, pour certaines rationalisées.

Le Conseil communal a, au final, opté pour la proposition de répartition suivante :

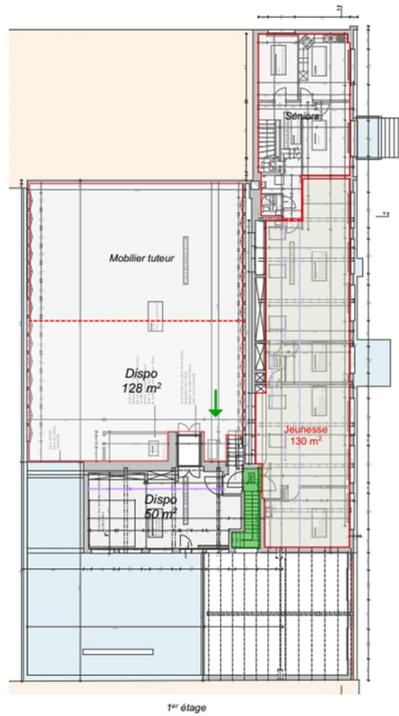
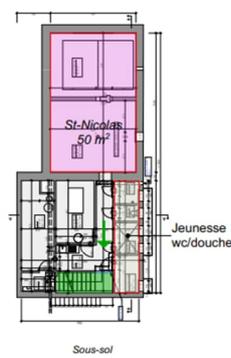
- 1'095m² pour le Club de pétanque répartis de la manière suivante :
 - 16 pistes
 - 1 espace commun pour les besoins du club.
- 365m² pour la Section des forêts (-70m² par rapport à la situation actuelle). Les places de stationnement prévues devant le bâtiment lui seront réservées.
- 52m² pour les Francomanias (identique à la situation actuelle) qui sont déplacées dans un autre local.
- 275m² pour la société de Jeunesse de La Tour-de-Trême (+50m²), qui est déplacée dans des autres locaux et qui bénéficie d'un espace supplémentaire au 1^{er} étage.
- 28m² pour le bus du service dentaire de l'Etat de Fribourg (-97m²), qui est déplacé dans un autre garage plus petit, sous réserve de l'accord de l'Etat. Le cas échéant, une solution alternative sera trouvée ou la résiliation de bail deviendra effective.
- Aucune surface pour le Centre d'entretien (-110m²) qui devra rationaliser son matériel dans ses autres locaux du bâtiment édilitaire de Bulle.
- 50m² pour le groupe de la St-Nicolas (identique à la situation actuelle).
- 52m² pour l'association Les Cartons du cœur (identique à la situation actuelle).
Actuellement, l'association utilise une surface supplémentaire de stockage à l'extérieur de son local, sans contrat officiel, afin d'entreposer des cartons. Au vu du présent projet, ce stockage ne sera plus possible et ce malgré ses demandes.
- Aucune surface pour le Musée (-183m²), qui est déplacé, en lieu et place de l'ancien matériel de la protection civile, au 1^{er} étage du Centre d'entretien à la rue de l'Etang 2. Ainsi :
 - Une ouverture doit être créée en façade afin de permettre le passage des objets à entreposer
 - Une température et un taux d'humidité constant dans ces locaux devront être garantis par le biais de :
 - L'adaptation des installations de chauffage et de ventilation
 - L'isolation des tuyaux de chauffage
 - Un grillage (avec portes) afin de sécuriser les locaux doit être posé.

Ce déménagement, couplé aux mesures de régulation de température, d'humidité et de sécurisation, apporte des conditions améliorées pour le stockage du matériel du Musée. Le montant pour ces travaux fait partie intégrante de la présente demande de crédit.

Une fois le projet finalisé et sous réserve du vote du présent crédit, l'ensemble des utilisateurs seront sollicités afin d'affiner les adaptations à prévoir, d'organiser les déménagements et la prise de possession des nouveaux locaux.



Plan d'aménagement du boulodrome
Rez-de-chaussée - Echelle 1/200^{ème}



| Programme | TABLEAU DES SURFACES | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | Boulodrome | Section des forêts | Francomanias | Service de voirie | Jeunesse | St-Nicolas | Bus dentaire | Musée * |
| Sous-sol | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 m ² | 0 | 0 |
| Rez-de-chaussée | 1'095 m ² | 365 m ² | 52 m ² | 0 m ² | 145 m ² | 0 | 28 m ² | 0 |
| 1 ^{er} étage | 0 | 0 | 0 | 0 m ² | 130 m ² | 0 | 0 | 0 |
| Total | 1'095 m² | 365 m² | 52 m² | 0 m² | 275 m² | 50 m² | 28 m² | 0 m² * |
| Surfaces actuelles | 0 m ² | 435 m ² | 52 m ² | 110 m ² | 225 m ² | 50 m ² | 125 m ² | 183 m ² |
| Différentiel surface | +1'095 m ² | -70 m ² | 0 m ² | -110 m ² | +50 m ² | 0 m ² | -97 m ² | -183 m ² |

Plan d'aménagement du boulodrome
1^{er} étage / sous-sol - Echelle 1/200^{ème}



Baux à loyer

Il est à préciser que l'ensemble des baux et des conventions liant les utilisateurs actuels et la Ville seront adaptés en conséquence. Le Conseil communal a décidé d'établir un contrat de bail, pour le Club de pétanque, pour une durée de 10 ans, moyennant un loyer mensuel de Fr. 500.00. Les charges seront quant à elles assumées par la Ville.

3. Crédit demandé

3.1 Description des travaux

Bâtiment édilitaire de La Tour-de-Trême

- Montage de nouvelles cloisons pour la création des locaux de la société de Jeunesse de La Tour-de-Trême, des Francomanias et de la Section des forêts
- Modification de l'installation électrique et de l'éclairage pour le bus dentaire scolaire, la société de Jeunesse, les Francomanias, le Service de la voirie et la Section des forêts
- Marquage au sol pour les places de stationnement
- Mise aux normes des voies de fuites
- Réparation des infiltrations d'eau de la toiture

Le reste des travaux nécessaires à la bonne activité du Club de pétanque sera à la charge de ce dernier (création des 16 pistes, locaux annexes et éclairage). Un investissement, en cours de chiffrage par le Club de pétanque, d'environ Fr. 150'000.00, est prévu.

Bâtiment édilitaire de Bulle

- Ouverture de la façade, installation d'une porte et d'une rampe pour le nouveau local du Musée
- Aménagements intérieurs (pose d'un grillage pour zone réservée au musée, cylindres pour fermeture, modifications installation électrique et éclairage)
- Atténuation des fluctuations de température
- Isolation des tuyaux de chauffage
- Adaptation des installations de chauffage et de ventilation

3.2 Planification

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Vote du crédit au Conseil général | 30 mai |
| Mise à l'enquête | Juin - juillet 2022 |
| Obtention du permis de construire | Août 2022 |
| Adjudication des travaux | Août 2022 |
| Travaux, nettoyage et déménagement | Septembre 2022 |
| Mise à disposition du bâtiment | Octobre - novembre 2022 |

3.3 Coût des travaux

Bâtiment édilitaire de La Tour-de-Trême

| | | |
|---|------------|------------------|
| Montage des nouvelles cloisons | Fr. | 14'000.00 |
| Modification de l'installation électrique et de l'éclairage | Fr. | 6'000.00 |
| Mise aux normes des voies de fuite | Fr. | 8'000.00 |
| Total HT | Fr. | 28'000.00 |

Bâtiment édilitaire de Bulle

| | | |
|---|------------|-------------------------|
| Ouverture de la façade, installation d'une porte et d'une rampe | Fr. | 28'000.00 |
| Grillage de séparation avec portes et cylindres | Fr. | 10'000.00 |
| Modification de l'installation électrique et de l'éclairage | Fr. | 4'000.00 |
| Isolation, chauffage et ventilation | Fr. | <u>20'000.00</u> |
| Total HT | Fr. | 62'000.00 |
| | | |
| Total HT | Fr. | 90'000.00 |
| TVA 7.7 % | Fr. | <u>6'930.00</u> |
| Total TTC | Fr. | <u>96'930.00</u> |

4. Crédit demandé

| | | |
|--|------------|--------------------------|
| Coût des travaux | Fr. | 96'930.00 |
| Honoraires mandataires | Fr. | 15'000.00 |
| Déménagements | Fr. | 20'000.00 |
| Divers et imprévus (15%) | Fr. | 19'000.00 |
| Fonds énergie (1%) | Fr. | 1500.00 |
| Fonds culture et embellissement (1%) | Fr. | <u>1500.00</u> |
| Total TTC | Fr. | 153'930.00 |
| | | |
| Crédit total demandé, arrondi à | Fr. | <u>155'000.00</u> |

Restent réservées les subventions envisagées non incluses dans la présente demande de crédit.

Le Conseil communal sollicite l'octroi d'un crédit de Fr. 155'000.00 pour la réaffectation des locaux pour l'accueil du Club de pétanque de Bulle au bâtiment édilitaire de La Tour-de-Trême.

Financement : Par emprunt de Fr. 155'000.00 auprès d'un organisme financier

Amortissement : 3 % par année, dès 2023

Intérêts : 1.5 % par année

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Jacques Morand

Le Secrétaire général

Raoul Girard