

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 12 ET 13 DECEMBRE 2022**Point 3.1.9 de l'ordre du jour****Etude pour une planification efficiente du patrimoine bâti communal****1. Introduction**

Le patrimoine bâti de la Ville de Bulle constitue un ensemble de biens qu'il convient de gérer avec clairvoyance et prévoyance. Les questions économiques, énergétiques et d'usages se posent constamment pour gérer au mieux le cycle de vie d'un bâtiment. Une analyse fine et exhaustive de l'état et du potentiel du patrimoine bâti communal s'avère donc essentielle.

Cette analyse permettra, d'une part, de mettre en exergue l'utilisation effective actuelle des locaux communaux, leurs possibles rationalisations ainsi que leurs potentielles affectations en devenir. Elle permettra, d'autre part, d'identifier et de planifier finement les investissements requis pour leur entretien, leur transformation et leur assainissement énergétique que le Conseil communal aura à faire à un long terme.

Des facteurs importants peuvent induire ces choix et influencer grandement les décisions : contraintes légales et réglementaires, normes sécuritaires, assainissement énergétique, évolution de l'offre et de la demande, nature et besoins des locataires, importance de l'investissement.

2. Objet du crédit

Aujourd'hui, le patrimoine bâti communal se compose de 125 immeubles d'une valeur ECAB de 250 millions de francs. Sur ces 125 immeubles, 32 bâtiments sont chauffés et suivis énergétiquement depuis plusieurs années.

Ces bâtiments étant régulièrement entretenus, ils représentent une charge budgétaire importante pouvant varier en fonction des choix effectués par le Conseil communal. Dès lors, les investissements requis pour l'entretien et les rénovations de ces bâtiments méritent d'être clairement planifiés et stabilisés.

Afin de répondre également aux problématiques relatives aux affectations et à la mise à disposition des locaux aux services communaux ou à des tiers, le Conseil communal propose, dans un premier temps, de procéder à un diagnostic du patrimoine bâti de la Ville de Bulle, puis dans un second temps, de mettre sur pied une méthode d'analyse qui consistera en un rapport établissant le potentiel et les investissements à prévoir pour les bâtiments.

Ce rapport comprendra notamment :

- Les caractéristiques techniques et constructives, ainsi que les utilisations actuelles des bâtiments ;
- L'évaluation de l'état des éléments du bâti : enveloppe extérieure (façades, toitures), structure, aménagements intérieurs et extérieurs, équipement d'exploitation ;
- L'évaluation de l'état des installations techniques CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) ;
- L'analyse énergétique avec l'établissement d'un bilan thermique du bâtiment et l'évaluation de la difficulté technique et architecturale de l'assainissement énergétique ;
- Le relevé du bâtiment et de ses installations ;
- L'inventaire des locations et des baux actuels ;
- L'évaluation des contrats d'entretien actuels ;
- La liste des entretiens nécessaires ;
- La mise sur support informatique de l'ensemble des plans et données ;
- Le calcul du potentiel d'économie d'énergie du bâtiment ;
- L'établissement de propositions d'interventions constituant le cahier des charges de la future rénovation et/ou des nouvelles affectations ;
- Le coût estimé pour des travaux de mise à niveau ;
- L'établissement des objectifs clairs en matière de gestion et des priorités d'intervention.

Ce document permettra de déterminer, selon les critères définis au préalable, quels sont les bâtiments à rénover ou à réaffecter, de quelle manière et selon quel calendrier prévisionnel.

Ce rapport devra en outre déterminer les bâtiments prioritaires à traiter, puis étendre l'analyse à une première partie du parc immobilier permettant de valider les interventions au niveau opérationnel et financier.

Il permettra également de renforcer les consignes d'entretien et de mise à disposition des immeubles de la Ville de Bulle et d'y accorder les moyens utiles, en matière d'outils de planification et de priorisation budgétaire stable sur le long terme.

A titre d'exemple, la Ville de Fribourg s'est récemment basée sur une méthode similaire, permettant de planifier stratégiquement le maintien de la valeur et le développement des immeubles tout au long de leur cycle de vie.

En résumé, le Conseil communal sollicite aujourd'hui ce crédit d'étude afin de garantir une planification cohérente, de maintenir et de mettre en valeur son précieux patrimoine bâti.

Un mandat sera octroyé à un prestataire externe pour l'élaboration de ce rapport, selon la procédure de marché public en vigueur.

Ancien arsenal de la route de Morlon 41, article RF 865

Le Conseil communal propose que l'étude priorise, entre autres, le traitement de l'ancien Arsenal de Palud sis sur l'article RF 865, bénéficiant de 4'023 m². Long de 66.80 m pour 18.60 m de largeur, ce bâtiment a une surface de plancher de 4'500 m² et un volume de 14'800 m³.

Ce bâtiment, actuellement utilisé pour différents besoins communaux (centre d'entretien, service du feu, foyer de Bouleyres, service des bâtiments, service de la jeunesse, Bulle sympa), est loué ou mis à disposition gratuitement à différents partenaires externes (Samaritains, Passe-partout Gruyère, carnaval de Bulle, festival des soupes).

Le Conseil communal se doit de déterminer la future affectation de ce bâtiment de par le potentiel qu'il représente à long terme, dans un secteur stratégique, et du fait de sa proximité du centre-ville et des autres bâtiments communaux.

3. Crédit demandé

Eu égard au nombre de bâtiments concernés et à la nécessité de bénéficier d'une stratégie pérenne, basée sur un diagnostic exhaustif, un crédit d'étude est nécessaire. Le montant demandé permettrait, selon un décompte horaire, de bénéficier de Fr. 4000.00 pour chacun des 125 bâtiments pour effectuer les analyses. Ce montant ne sera bien entendu pas suffisant face à la complexité du mandat pour certains biens. Pour cette raison, il convient d'indiquer que le présent crédit permettra de traiter une première partie des bâtiments les plus pertinents.

Honoraires mandataires (CVSE, ingénieur civil, architecte, pollution)	Fr.	500'000.00
Divers et imprévus (10%)	Fr.	50'000.00
Total HT	Fr	550'000.00
TVA 7.7 %	Fr.	<u>42'350.00</u>
Total TTC	Fr.	592'350.00
Fonds énergie 1%	Fr.	5'923.50
Fonds culture et embellissement 1%	Fr.	<u>5'923.50</u>
Total investissement	Fr.	604'197.00
Arrondi à	Fr.	<u>605'000.00</u>

Le Conseil communal sollicite l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 605'000.00 TTC pour une planification efficiente du patrimoine bâti communal.

Financement : Par emprunt de Fr. 605'000.00 TTC auprès d'un organisme financier

Amortissement : 10 % par année, dès 2025

Intérêts : 3 % par année (taux indicatif)

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic
Jacques Morand

Le Secrétaire général
Raoul Girard