

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 16 ET 17 DECEMBRE 2024**Point 5.1.1 de l'ordre du jour****Bâtiment administratif sis rue de la Perreire 3 à La Tour-de-Trême – Crédit pour la transformation des anciens locaux « DT-DU » relative à la réalisation de sept salles de classe et de locaux pour l'accueil extrascolaire****1. Introduction**

Le bâtiment administratif sis rue de la Perreire 3 a été construit à la fin des années 1970, à l'instar de la halle de gymnastique attenante, sous l'égide de l'ancienne commune de La Tour-de-Trême. Ce bâtiment accueillait initialement les bureaux de l'administration communale avant la fusion des communes de Bulle et La Tour-de-Trême.

En juin 2005, le Conseil général tourain votait un crédit pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment administratif destiné aux services techniques de la nouvelle commune fusionnée. Les travaux d'aménagement ont été effectués en 2006 et les locaux mis en service en janvier 2007.

Dans le cadre du projet de relocalisation d'une partie des services de l'administration communale dans le bâtiment sis rue du Château-d'En-Bas 33 à Bulle en 2022, le Conseil communal s'est questionné quant à la réaffectation possible des locaux occupés par les Départements Technique et Urbanisme (DT-DU). Pour ce faire, une étude de faisabilité a été réalisée par un bureau d'architecture de la place afin de préciser les contours de l'affectation possible de ces locaux et d'identifier les travaux à réaliser.

De cette étude de faisabilité a découlé un message présenté au Conseil général du 13 décembre 2021, lequel a validé l'octroi d'un crédit de Fr. 1'605'000.00.- relatif à la réaffectation des locaux des DT-DU pour l'accueil extrascolaire (AES) et pour l'assainissement énergétique du bâtiment. Ce crédit permettait initialement la construction de :

- 1 vestiaire, pour les repas de midi et du goûter ;
- 1 grande salle avec 2 zones séparées pour les 1-2H et les 3-8H ;
- 1 cuisine équipée ;
- 1 bureau fermé pour la responsable du site ;
- des toilettes à l'étage et au rez-de-chaussée ;
- différentes pièces, telles que salle de jeux, coin bricolage, salle de repos/bibliothèque et salle de réunion.

De plus, et selon les directives et normes du Service de l'enfance et de la jeunesse (SEJ), l'AES devait être doté d'une salle polyvalente (3 m²/enfant), avec des coins devoirs, une cuisine, des vestiaires, des espaces de rangement divers, un éclairage naturel et artificiel suffisant ainsi qu'une bonne aération, un espace pour le-a responsable ou pour des contacts individualisés, un coin repos et des sanitaires avec WC et lavabos.

Enfin, il était indiqué que le bâtiment administratif devait également permettre d'accueillir des salles dédiées à l'école primaire de La Tour-de-Trême, soit deux salles d'activités créatrices (AC) et une salle de catéchisme.

2. Evolution du projet

Depuis cette date, comme annoncé par le Conseil communal lors du Conseil général du 18 mars 2024, plusieurs variantes de réaménagement ont été proposées par le bureau d'architecte mandaté pour ce projet. L'une d'entre elles consistait à profiter de l'intervention, conséquente, afin d'offrir au site, en sus de ce qui était prévu dans le crédit initial, sept salles de classe supplémentaires.

En effet, les besoins en salles de classe primaires sont avérés. L'étude démographique dite « Wanders », récemment actualisée, l'a une nouvelle fois confirmé. Compte tenu du nombre de classes existantes, la Ville de Bulle pourra absorber la demande durant trois à quatre ans au maximum. De plus, il convient de rappeler que les réalisations des futures écoles dans les quartiers du Terraillet et de la Pâla ne sont pas prévues avant la fin de cette décennie eu égard aux procédures de validation des dossiers (PAD et permis de construire) à venir.

Dès lors, en couplant le projet de réaffectation initial à la création de sept salles de classe primaires supplémentaires, le Conseil communal a décidé de saisir l'opportunité essentielle d'offrir à court terme des réponses aux besoins scolaires identifiés. En sus, afin de garantir une utilisation des locaux à long terme, le Conseil communal a demandé que le projet prévoie une certaine réversibilité des salles de classe, pour que ces dernières puissent être réaffectées à d'autres usages à futur, si nécessaire.

Le Conseil communal a, pour ce faire, lancé une procédure d'appel d'offres en pool de mandataires, afin de stabiliser le montant du devis du projet adapté. Comme indiqué préalablement au Conseil général, cette procédure a été financée par le crédit d'étude voté en 2021.

Afin de concrétiser le projet, un appel d'offres en procédure ouverte, soumis aux accords internationaux, a été organisé du 23 novembre 2023 au 18 janvier 2024 permettant de mandater un architecte associé à une équipe de mandataires spécialisés. Le Conseil communal a, en date du 13 février 2024, validé l'attribution du mandat aux prestataires ayant remporté l'appel d'offres.

3. Objet de la demande de crédit

3.1 Description des travaux

3.1.1 Généralités

Le projet de construction de la nouvelle école dite de la « Tourterelle » comprend la démolition complète des deux étages hors sol, ainsi que des démolitions ponctuelles du sous-sol. La nouvelle construction, qui comprendra trois niveaux hors sol, sera exécutée en bois préfabriqué local.

Au rez-de-chaussée, se trouveront les locaux de l'AES, une cuisine de régénération et une bibliothèque. Le premier niveau accueillera quant à lui la salle des maîtres et quatre salles de classe primaires. Au second étage, prendront place la salle polyvalente et trois salles de classe.

Le sous-sol du nouvel ouvrage accueillera des espaces techniques, des zones de rangement, une salle ACT/ACM et une salle d'appui.



La toiture accueillera deux monoblocs de ventilation avec récupération de chaleur ainsi qu'une installation de panneaux solaires photovoltaïques. Le bâtiment sera raccordé au réseau de chauffeur à distance.

Les dalles seront réalisées en construction mixte bois-béton, sur lesquelles des chapes sèches seront posées. Le choix d'une dalle mixte bois-béton s'est imposé comme une solution idéale en comparaison avec une dalle entièrement en béton ou en bois. La dalle mixte présente un impact carbone significativement plus faible, grâce à l'utilisation du bois, un matériau renouvelable. De plus, dans le cadre d'une structure en bois, cette solution s'avère plus rationnelle ; les raccords bois-bois sont cohérents et facilitent l'assemblage, réduisant ainsi la complexité des travaux. Enfin, la dalle mixte bois-béton est beaucoup plus légère qu'une dalle béton traditionnelle et permet, de ce fait, de ne pas surdimensionner la structure et d'éviter des renforts massifs des fondations. La dalle en bois ne répond pas aux exigences thermiques et acoustiques du bâtiment. Malgré un coût similaire, voire plus élevé que celui d'une dalle mixte, elle ne présente pas les avantages de l'inertie thermique et de l'isolation sonore qu'offre la combinaison bois-béton.

Les façades seront construites en ossature bois avec isolation intégrée dans les châssis. Des tranchées seront mises en œuvre dans le radier pour consolider les fondations actuelles et des piliers supplémentaires seront ajoutés pour garantir le renforcement structurel nécessaire afin de supporter la charge des trois futurs niveaux hors sol.

Enfin, l'ensemble des éléments techniques, que ce soit pour le bâtiment du DT-DU ou pour la salle de gymnastique attenante, se situe actuellement dans le bâtiment principal. Le projet va permettre d'assainir l'ensemble des techniques pour les deux infrastructures, permettant ainsi un gain énergétique conséquent à terme.

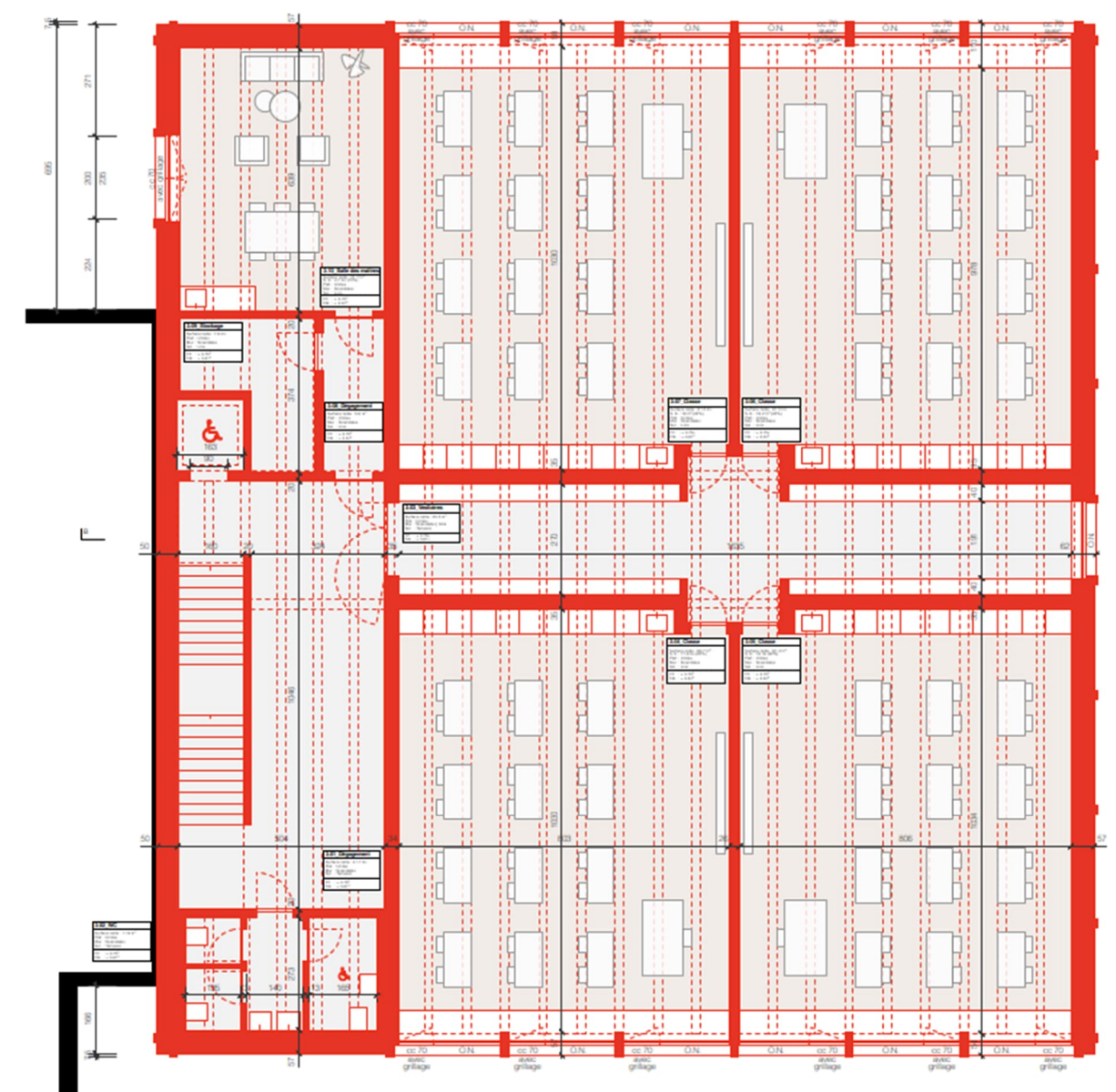
3.1.2 Plan du rez-de-chaussée

Affectations	Surfaces m ²
Dégagement	41.7
Nettoyage	2.4
Préau	7.8
Sas	3.3
Sas	11.8
Nettoyage	2.7
Préau	30.6
Vestiaires	45.5
Salle polyvalente / AES	81.1
Salle polyvalente / AES	81.5
Dégagement	37.2
Devoirs / Bibliothèque	40.5
Bureau	20.2
Repos	18.8
Cuisine	20.8
WC	21.1
Total	467



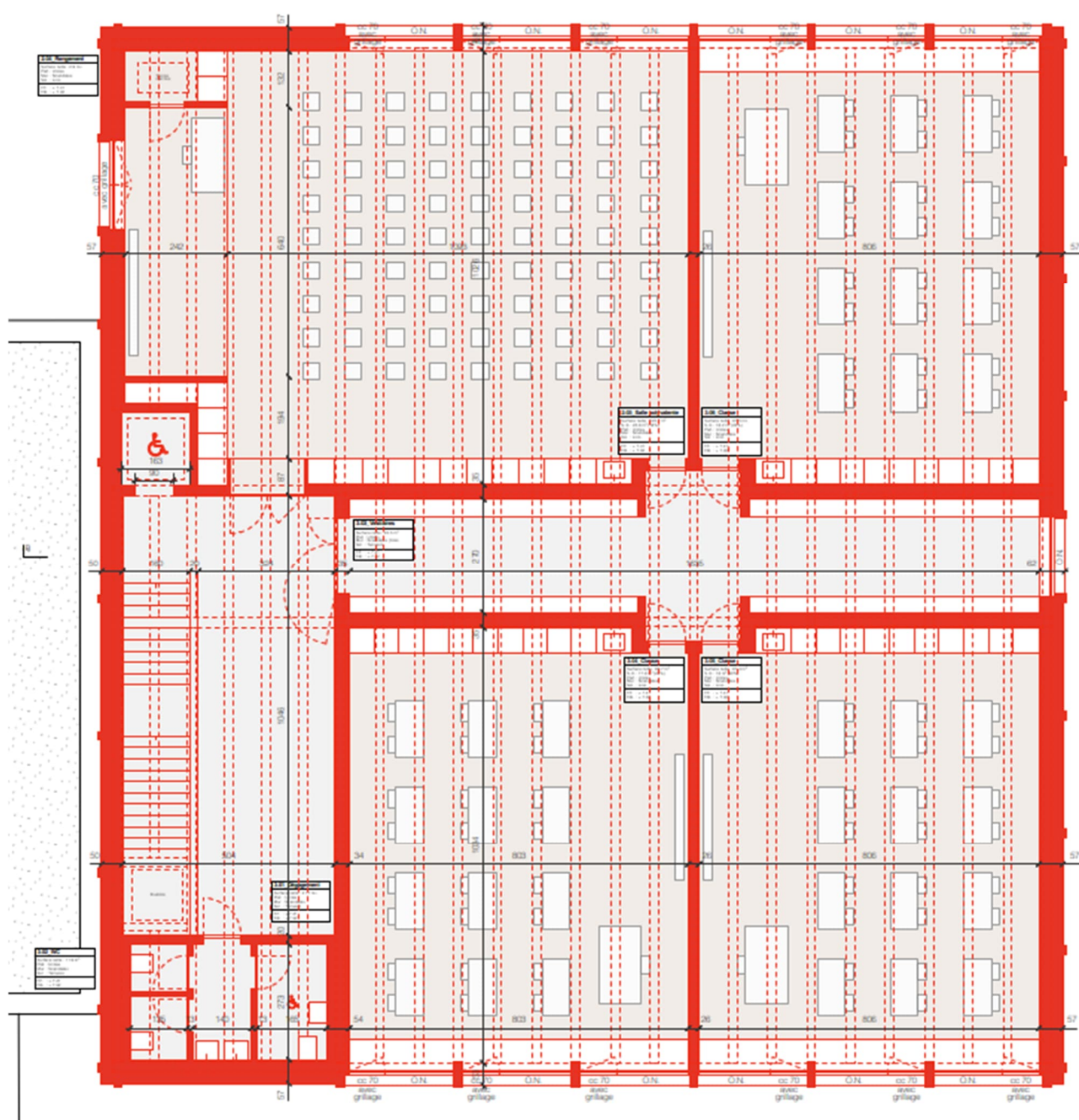
3.1.3 Plan du 1^{er} étage

<u>Affectations</u>	<u>Surfaces m²</u>
Dégagement	41.7
WC	11.9
Vestiaires	45.5
Classe	80.7
Classe	81.4
Classe	81.5
Classe	81.2
Dégagement	5.6
Stockage	7.9
Salle des maîtres	31.7
Total	469.1



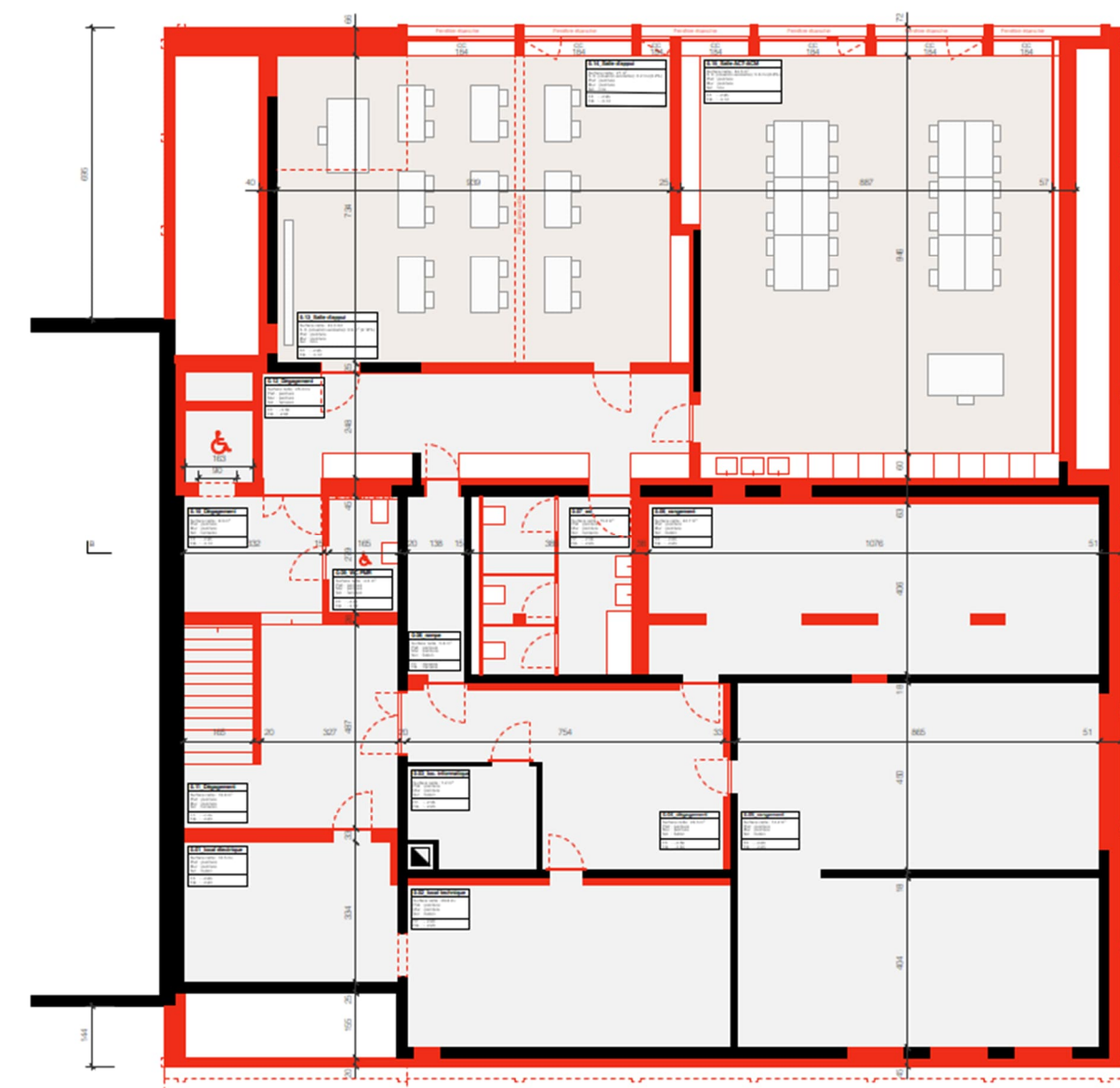
3.1.4 Plan du 2^d étage

<u>Affectations</u>	<u>Surfaces m²</u>
Dégagement	41.7
WC	11.9
Vestiaires	45.4
Classe	80.7
Classe	81.4
Classe	81.5
Salle polyvalente	123.2
Rangement	2.9
Total	468.7



3.1.5 Plan du sous-sol

Affectations	Surfaces m ²
Local électrique	16.6
Local technique	29.8
Local informatique	7.2
Dégagement	24.6
Rangement	74.2
Rangement	42.7
WC	15.2
Rampe	5.9
WC PMR	4.2
Dégagement	9.3
Dégagement	18.8
Dégagement	25.3
Salle d'appui	43.3
Salle d'appui	27
Salle ACT-ACM	84.6
Total	428.7

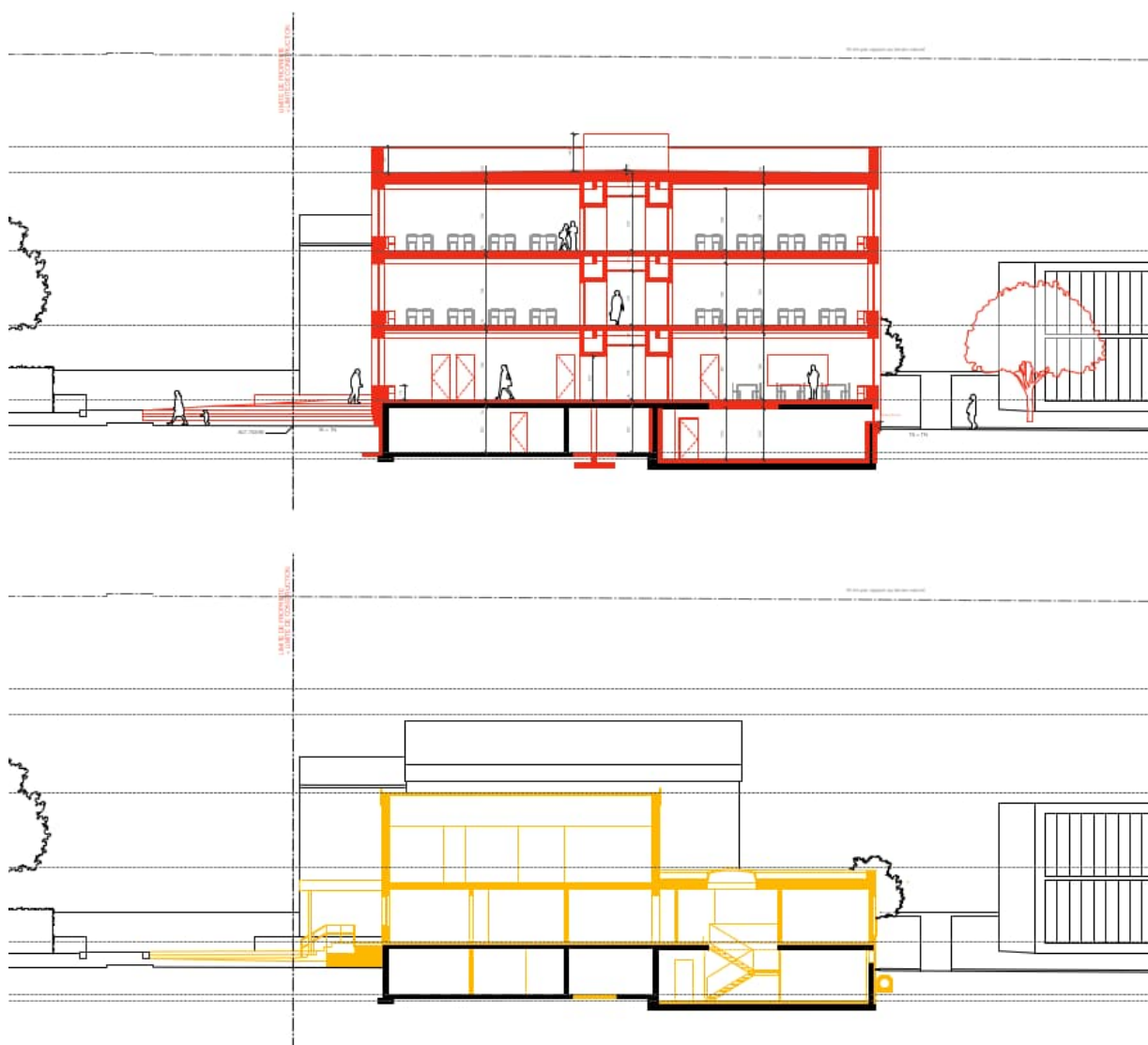


3.1.6 Coupes

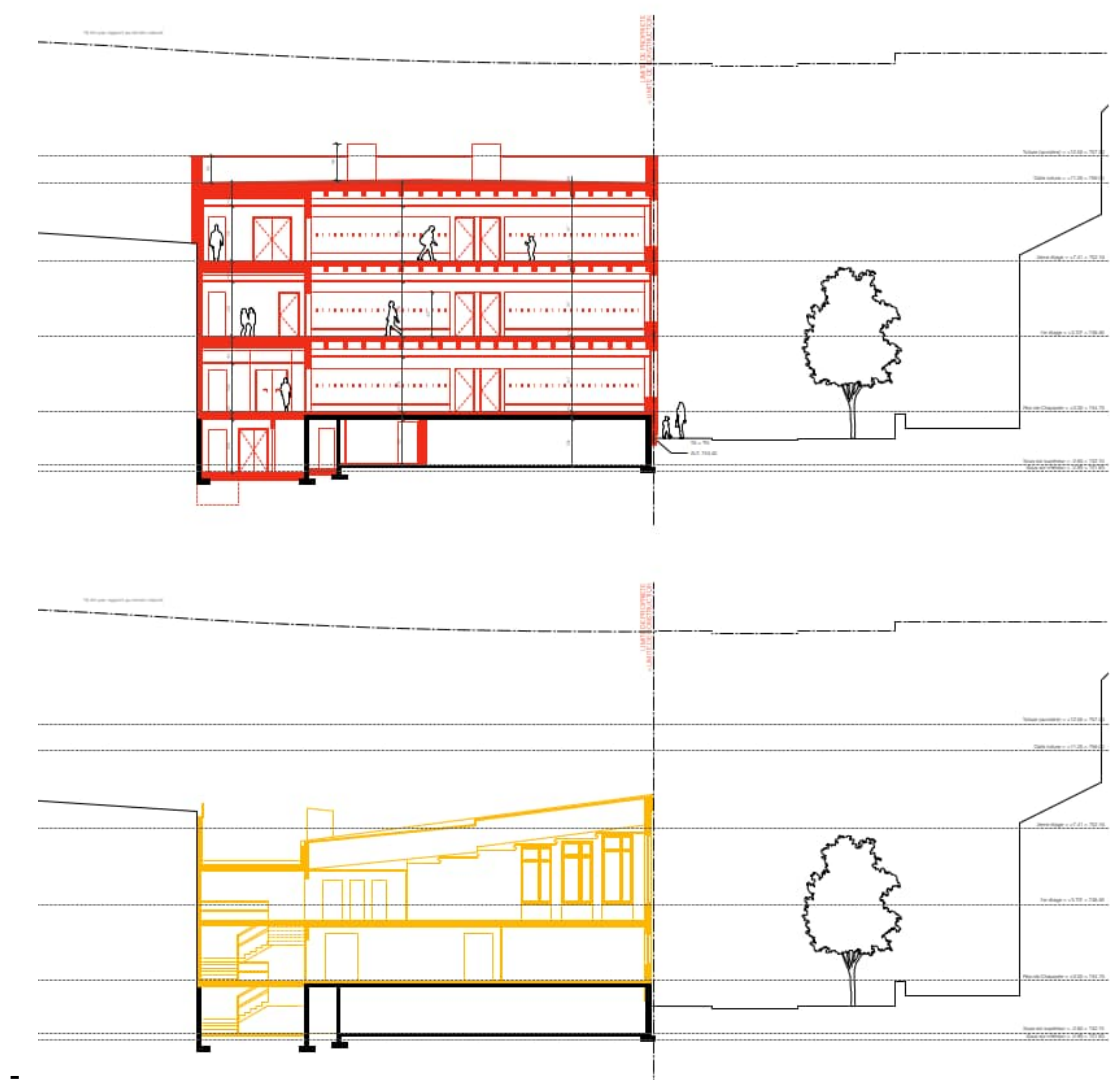
Sur les coupes suivantes sont indiqués les différents éléments démolis, conservés et construits.

- En noir : existant, à conserver
- En jaune : actuel, à démolir
- En rouge : nouveau, à construire

Coupe façade Sud-Est



Coupe longitudinale

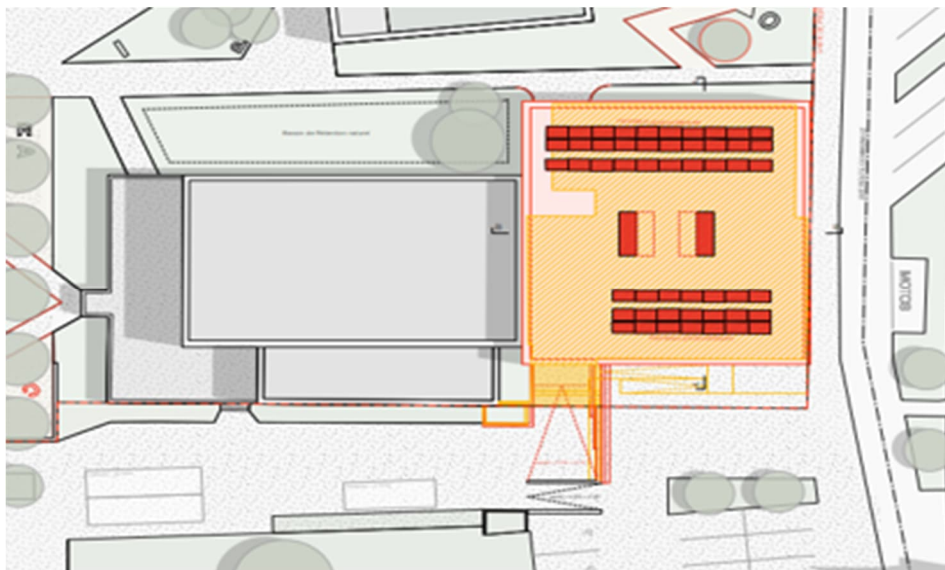


3.1.7 Enveloppe thermique, toiture et façades

Le nouveau bâtiment respectera des exigences thermiques équivalentes au standard Minergie P. La nouvelle école sera raccordée au réseau de chauffage à distance de la ville, avec une distribution de chaleur via des radiateurs sous les fenêtres.

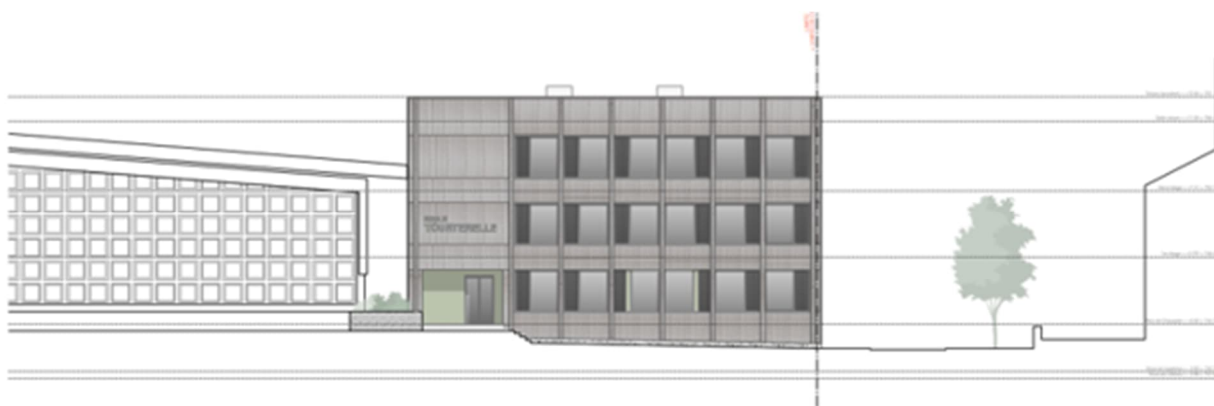
L'ensemble des espaces sera équipé d'un système de ventilation double flux et les monoblocs de ventilation seront disposés en toiture. Ces monoblocs de 5'000 m³/h pour l'AES et de 7'400 m³/h pour l'école récupéreront 80% de l'énergie sur l'air extrait.

La toiture sera végétalisée et comprendra une rétention d'eau de 8.2 m³. Elle sera aussi équipée d'une installation solaire photovoltaïque d'une puissance de 21.9 kW, au minimum.



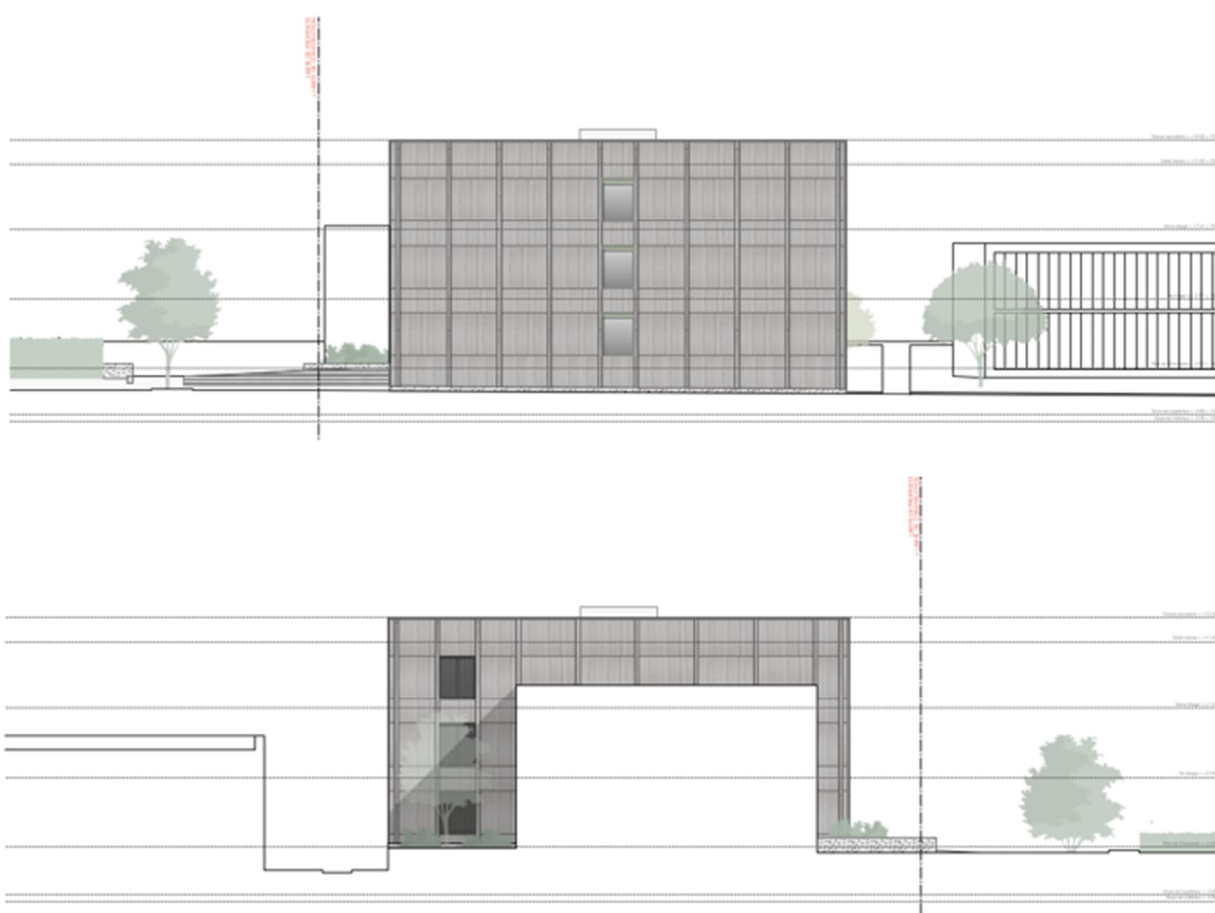
La façade sera quant à elle recouverte d'un bardage vertical en sapin blanc, traité avec un revêtement assurant sa durabilité. Un socle en béton préfabriqué entourera le bâtiment pour le protéger des intempéries. Les fenêtres seront réalisées en bois-métal et des stores toiles assureront la protection solaire.

Elévation des façades Sud-Ouest et Nord-Est





Élévation des façades Sud-Est et Nord-Ouest



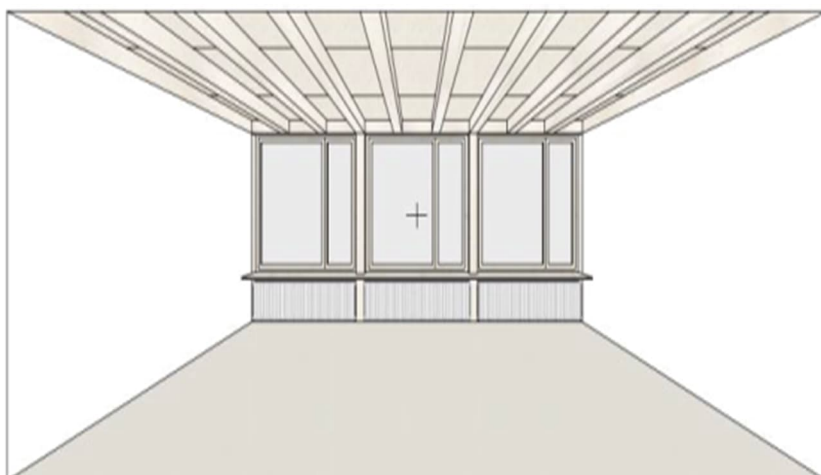
3.1.8 Matérialité

À l'intérieur, les sols des espaces de circulation seront en « terrazzo », un matériau de construction constitué de fragments de pierre naturelle et de marbre colorés agglomérés à du ciment, et ceux des salles de classe en « marmoleum », un linoléum fabriqué à 97 % de matériaux naturels. Les murs seront blancs, revêtus de Scandatex, et les menuiseries seront en bois. Le plafond sera composé de panneaux acoustiques en laine de bois liée au ciment blanc.

Les plafonds seront dotés d'un système en structure bois. Les espaces bénéficieront d'un ensemble d'éléments techniques dissimulés sous des panneaux acoustiques, selon les images ci-dessous.



Les éléments porteurs au plafond sont représentés sur les exemples ci-dessous :



3.1.9 Ameublement et équipements

L'école sera équipée de bureaux, chaises, tableaux tactiles et rangements dans chaque classe. La salle polyvalente sera dotée de chaises et d'un écran tactile. L'accueil extrascolaire sera quant à lui équipé de tables, bureaux, chaises et d'une cuisine de régénération.

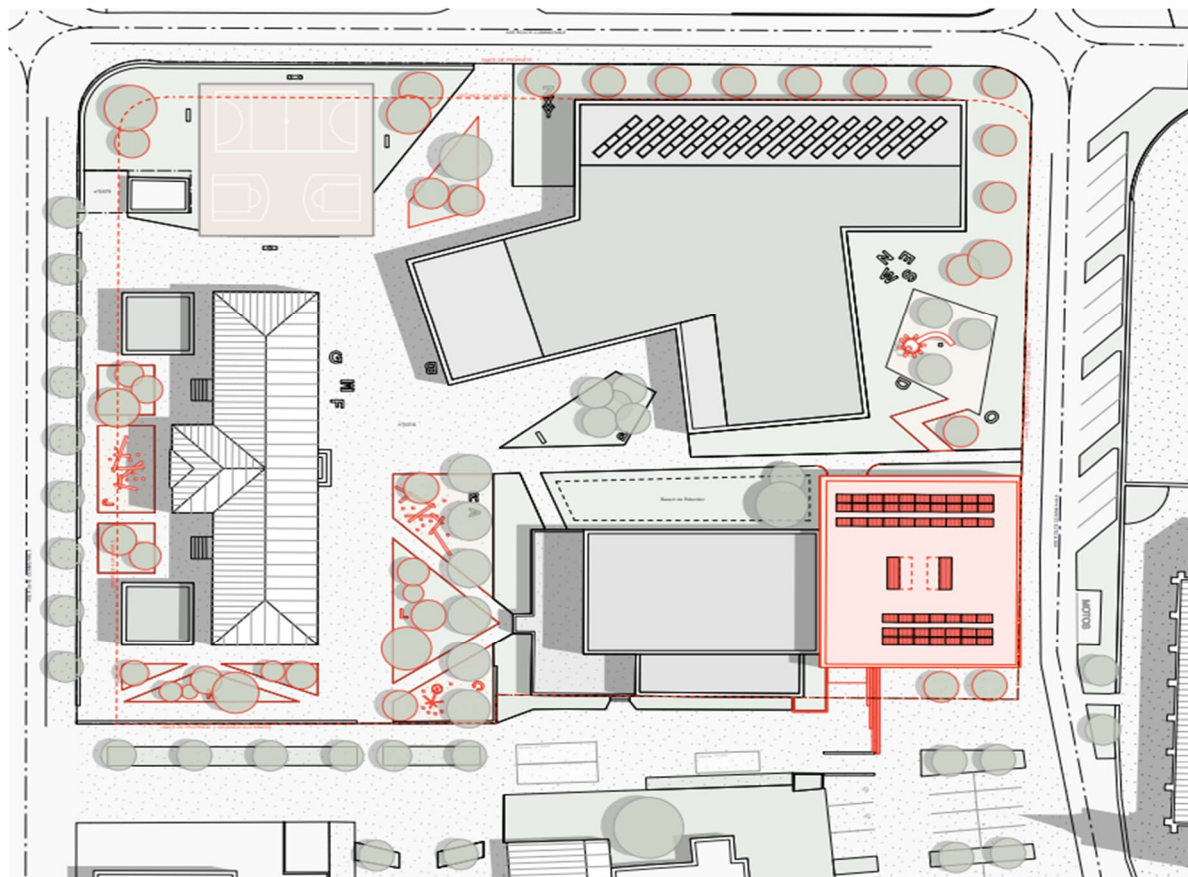
3.1.10 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs seront repensés dans le but d'offrir des places de jeux et de diminuer les îlots de chaleur. Ainsi, des zones d'asphalte seront supprimées au profit de zones herbeuses et de copeaux, et des aires de jeux en bois seront installées. Plusieurs arbres et arbustes seront plantés sur la parcelle.

Ces aménagements permettront de réduire les îlots de chaleur sur le site en offrant une large canopée qui répondra, pour ce site, au postulat déposé par Mme Anne-Luce Pernet-Baeriswyl, au nom du groupe Le Centre-PVL, et M Cyrille Pürro, au nom du groupe PS, le 21 mars 2022.

La réalisation de ces travaux permettra également de répondre au postulat déposé par Madame Emmanuelle Favre Gende, au nom du groupe PLR, demandant d'étudier l'aménagement d'une place de jeux dans la cour de l'école primaire de La Tour-de-Trême.

A ce stade, une première proposition de réaménagement du site a été réalisée. Un grand nombre d'arbres seront plantés aux endroits les plus propices afin d'éliminer les îlots de chaleur sans toutefois entraver le bon fonctionnement des activités scolaires. De plus, différents jeux pour les enfants seront implantés sur le site.



Proposition d'aménagements extérieurs

- En vert : arbres et aménagements existants
- En rouge : à construire ou à planter

Afin de proposer et de préciser la nature des aménagements qui conviennent aussi bien aux élèves qu'aux habitants du quartier, une commission sera créée. Celle-ci sera composée d'enseignant·e·s, de membres de la Commission de bâtisse et des mandataires en charge du dossier.

3.2 Durabilité

Le projet cherche à atteindre une performance élevée en matière de durabilité. L'impact qu'il représente sur l'environnement, tant au niveau de sa forme que de sa durée de vie, a été soigneusement évalué. La priorité est donnée à l'utilisation de bois d'origine locale.

Comme précédemment indiqué, le projet offrira un haut niveau d'isolation thermique et produira de l'énergie grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture. Dans la planification détaillée du projet, une grande attention est accordée aux spécifications et à l'impact environnemental de tous les éléments de la nouvelle construction. Le projet achevé permettra de réduire la consommation d'énergie du bâtiment actuel et la charge que cela représente pour les ressources financières de la Ville.

3.3 Calendrier

Conformément à ce qui avait été annoncé par le Conseil communal au Conseil général, eu égard à l'urgence de proposer des salles de classe primaires à la Tour-de-Trême, le Conseil communal a, sur préavis de la Commission de bâtisse, validé la mise à l'enquête le projet en date du 18 octobre 2024.

Mise à l'enquête	18 octobre 2024
Demande de crédit au Conseil général	16 décembre 2024
Appels d'offres restantes entreprises	novembre 2024 à février 2025
Travaux	mars 2025 à juillet 2026
Mise en service	août 2026

Ce calendrier s'entend sous réserve du délai de traitement des permis de construire et des éventuels aléas administratifs.

3.4 Coûts des travaux

Travaux préparatoires, démolitions, amiante	Fr.	242'000.00
Travaux Bâtiment	Fr.	7'282'500.00
- Gros œuvre 1	Fr.	3'879'000.00
- Gros œuvre 2	Fr.	716'000.00
- Installations électriques	Fr.	600'000.00
- Installations CVS	Fr.	802'000.00
o Installation de chauffage	Fr.	210'000.00
o Installation de ventilation	Fr.	333'000.00
o MCR (régulation)	Fr.	102'000.00
o Installations sanitaires	Fr.	157'000.00
- Installations de transport	Fr.	36'000.00
- Aménagements intérieurs	Fr.	1'249'500.00
Aménagements extérieurs 1 (bâtiment et cours d'école)	Fr.	571'000.00
Ameublement	Fr.	346'000.00
Total des travaux TTC	Fr.	<u>8'441'500.00</u>

Pour information, les CFC suivants ont déjà fait l'objet d'appels d'offres :

- CFC 112 Démolition
- CFC 113 Désamiantage
- CFC 211 Maçonnerie
- CFC 214 Construction bois
- CFC 215 Echafaudages
- CFC 230 Electricité
- CFC 243 Distribution de chaleur
- CFC 244 Ventilation
- CFC 250 Sanitaires

Ainsi, 62% du montant des travaux de Fr. 8'441'500.00 et l'entier des honoraires (Fr. 764'500.00) sont validés après contrôle des appels d'offres.

4. Crédit demandé

Coûts des travaux	Fr. 8'441'500.00
Honoraires	Fr. 764'500.00
Frais secondaires	Fr. 49'000.00
Divers et imprévus	<u>Fr. 450'000.00</u>
Total TTC	Fr. 9'705'000.00
./. Déduction crédit voté en 2021	<u>Fr. 1'605'000.00</u>
Solde crédit de construction à demander	Fr. 8'100'000.00
Fonds d'embellissement (1%)	Fr. 81'000.00
Fonds énergie (1%)	<u>Fr. 81'000.00</u>
Total TTC	Fr. 8'262'000.00
Crédit demandé, arrondi à	<u>Fr. 8'265'000.00</u>

Il convient de préciser que le Conseil communal entreprendra toutes les démarches nécessaires afin de bénéficier des soutiens financiers des instances cantonales et régionales concernées.

Le Conseil communal sollicite un crédit de Fr. 8'265'000.00 relatif à la transformation des anciens locaux « DT-DU », sis rue de la Perreire 3 à La Tour-de-Trême, pour la réalisation de sept salles de classe et de locaux pour l'accueil extrascolaire

<u>Financement :</u>	Par emprunt de Fr. 8'265'000.00 auprès d'un organisme financier
<u>Amortissement :</u>	3 % par année, dès 2027
<u>Intérêts :</u>	2% par année (taux indicatif)

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Jacques Morand

Le Secrétaire général

Raoul Girard