



1752 Villars-sur-Glâne 1  
Case postale 176  
Chèques postaux 17-193-0  
[www.villars-sur-glâne.ch](http://www.villars-sur-glâne.ch)

Commune de Villars-sur-Glâne  
Conseil communal

Séance du Conseil général du 12 décembre 2013

## MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

### relatif à l'agrandissement de La Résidence Les Martinets

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Nous avons l'avantage de soumettre à votre approbation le message concernant l'agrandissement de la Résidence Les Martinets.

#### **I. INTRODUCTION**

Pour rappel, l'agrandissement du home comprend la réalisation de 12 lits supplémentaires et la suppression des 8 chambres à 2 lits. Il a fait l'objet d'un concours qui a été remporté par le bureau MJ2B de Morat.

#### **II. DESCRIPTION DU PROJET**

L'agrandissement comprend 20 chambres qui s'articulent autour d'un noyau central comprenant notamment un patio avec éclairage zénithal. On y trouve également un séjour pensionnaires de 120 m<sup>2</sup>, différents locaux techniques, bureaux et un office. A l'arrière de celui-ci se situe la future liaison verticale destinée à une éventuelle surélévation. Un sous-sol partiel sera réalisé pour accueillir le local chauffage-ventilation. Une salle polyvalente avec un accès direct depuis l'extérieur sera aménagée. Celle-ci répondra aux besoins internes du home mais également à l'accueil extrascolaire. Sur l'arrière de l'agrandissement un jardin thérapeutique fermé sera à disposition des pensionnaires désorientés. L'accès à la nouvelle unité se fait par l'entrée principale, à travers la salle à manger. Pour ce faire, cette dernière sera agrandie sur la terrasse qui fera l'objet d'un réaménagement. Une quinzaine de places de parc supplémentaires seront aménagées au nord-ouest.



Les chambres, d'une surface d'environ 25 m<sup>2</sup> avec les sanitaires, auront un aménagement standard pour ce type d'affectation. Elles bénéficieront d'un excellent apport de lumière naturelle et seront, pour la plupart, orientées au Sud. Les armoires fixes, le lit, la table de nuit et les rideaux seront mis à disposition, le solde de l'ameublement est laissé au libre choix du pensionnaire. Les façades extérieures seront revêtues de briques apparentes et de béton.

Afin de répondre aux exigences légales, l'agrandissement sera labellisé Minergie avec une ventilation contrôlée. Le type de chauffage doit encore être défini. Différentes options sont en cours d'étude (raccordement à un chauffage à distance, panneaux solaires et gaz, etc.)

La Résidence ayant ouvert ses portes en 1990, différents travaux d'entretien et de rénovation s'avèrent nécessaire. Certains, comme la réfection des sanitaires et des parquets des chambres seront réalisés à la fin des travaux d'agrandissement. Les nouvelles chambres permettront de déplacer temporairement les résidents pendant la réfection de leurs chambres. Les nouveaux résidents seront intégrés à la fin des travaux de rénovation. D'autres travaux pourront être exécutés en parallèle. Les bureaux, vestiaires, salon de coiffure, etc. seront réorganisés de manière à répondre aux besoins actuels. Les plafonds bois du rez-de-chaussée seront rénovés ou remplacés car la protection de l'isolation phonique s'est désagrégée. Les offices, à l'entrée des unités, seront revus afin d'y garantir une certaine intimité pour les colloques ou recevoir les familles et pour assurer également un contrôle de passage. Il faut encore ajouter que la majorité des luminaires sera remplacée afin de limiter la consommation d'énergie.

### **III. ESTIMATION DU BUDGET ET DESCRIPTION DES TRAVAUX**

Le message, présenté en février 2013, prévoyait une estimation de prix à CHF 10'509'000. +/-20% pour l'agrandissement, les rénovations, y compris frais et honoraires. L'agrandissement était estimé sur la base d'un prix au m<sup>3</sup>.

Pour la Direction des travaux, le bureau MJ2B a sous-traité le mandat au bureau LZ&A. Ce dernier a établi un devis général, basé sur des offres d'entreprises. Le montant global TTC s'élève à CHF 13'585'000. +/-10%. La réserve pour divers et imprévus est de 2% soit approximativement CHF 180'000.—.

L'augmentation des coûts est due partiellement à la précision des offres, mais également à des demandes ou adaptations supplémentaires (par exemple révision du système de fermeture, création d'un sous-sol partiel de 590 m<sup>3</sup> pour la technique, séparateur de graisse pour la cuisine, mise à jour du paratonnerre, etc.). Il faut également préciser qu'en réalisant

les plans d'exécution, il s'est avéré que les couloirs devaient être élargis de 20 cm tout comme les chambres pour le passage des lits et des meubles des nouveaux résidents, ce qui représente 540 m<sup>3</sup> de plus. La volumétrie supplémentaire représente, rien qu'à elle, un coût supplémentaire d'env. CHF 1 million. L'ameublement de la nouvelle unité est également compris dans le devis.

Le Conseil communal a estimé qu'il était nécessaire de respecter le budget initial et il a étudié les différentes pistes permettant d'y arriver.

Comme il était prévu d'implanter des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur le toit existant, la réfection de ce dernier a été prise en compte par les architectes. La durée de vie d'un toit plat étant de 20-30 ans, il n'est effectivement pas judicieux d'y aménager des éléments sans le refaire (la toiture existante a 23 ans). Par contre, il faut relever qu'actuellement le toit ne présente aucun défaut. Il a été entretenu régulièrement et aucune infiltration n'a été détectée. Hormis les panneaux solaires, la réfection de cette toiture est totalement indépendante de l'agrandissement, il n'y a pas de synergies entre les deux. Pour cette raison, le Conseil communal propose de reporter la réfection de la toiture jusqu'à l'apparition de problèmes liés à l'usure. Il ne s'agit pas directement d'une économie mais d'un report. Ce dernier est tout de même important car il concerne non seulement la démolition et la pose d'une nouvelle isolation et d'une étanchéité, mais également la surélévation des acrotères, la pose d'un échafaudage, le démontage et la repose de la ventilation, la réfection du parafoudre ainsi qu'un nouvel accès en toiture. Ce report représente CHF 965'000.—. Si la variante de panneaux solaires thermiques est validée, ceux-ci pourront être posés sur la toiture de l'agrandissement, quitte à être déplacé en cas de surélévation. Quant aux panneaux solaires photovoltaïques, ils seront mis en place lors de la réfection de la toiture existante.

Le devis de l'architecte prévoit également de reprendre toute la place de parc et de la réorganiser pour y ajouter du stationnement. La réfection globale du parking représente un montant de CHF 470'000.—. Le Conseil communal propose d'effectuer uniquement la démolition de la pergola et de réaliser un parking en dalle gazon à l'ouest de l'agrandissement pour un montant de CHF 75'000.—. Ceci permet une économie de CHF 395'000.—.

Au vu de ce qui précède et en tenant compte de la déduction des honoraires sur les options le montant global des travaux se monte à CHF 12'010'000.— TTC, dont CHF 3'080'000.— pour les réfection et rénovation et CHF 8'930'000.— pour l'agrandissement.

#### **IV. PLANNING**

Avec l'accord du Conseil général, le dossier sera mis à l'enquête en janvier et les travaux débiteront en mai 2014 pour se terminer en janvier 2016 pour l'agrandissement. Quant aux rénovations, elles devraient se terminer en juillet 2016.

#### **V. MANDAT D'ARCHITECTE ET D'INGENIEURS SPECIALISES**

Conformément aux normes SIA, les honoraires s'adaptent au coût des travaux. La négociation d'un forfait est en cours avec les architectes. Pour la partie "Ameublement et décorations", le mandat de l'architecte a été réduit de moitié car les choix et commandes seront effectués partiellement par la Direction des Martinets.

#### **VI. PRISE EN CHARGE DES FRAIS FINANCIERS PAR LA CODEMS**

Nous rappelons ici, ce qui était déjà inscrit dans le message du 28 février 2013 (*cf. site internet de la Commune*) soit que *"la CODEMS a préavisé positivement la demande de reconnaissance de douze nouveaux lits médicalisés. De ce fait, conformément au règlement pour la subvention des établissements médico-sociaux de la Sarine, la CODEMS devra accepter le principe des travaux d'agrandissement et de rénovation, de sorte que les frais financiers seront intégralement remboursés à la Résidence Les Martinets qui les rétrocèdera à la Commune. Cette prise en charge a été détaillée dans le point VII. du message au Conseil général du 8 mars 2012. Les investissements 2008 – 2013, déjà engagés, seront amortis en 2015. Le remboursement pour l'agrandissement et les rénovations décrites précédemment débiteront en 2016-2017."*

#### **VII. DEMANDE DE CREDIT ET CHARGES FINANCIERES**

<b>Montant global des travaux TTC</b>	CHF 12'010'000.–
<b>Montant accordé par le Conseil général le 28 février 2013 pour les honoraires</b>	<u>CHF -1'620'000.–</u>
<b>Montant de la demande de crédit</b>	<b>CHF 10'390'000.–</b>

Amortissement de 3% sur CHF 10'390'000.– selon  
l'article 53 du Règlement du 28 décembre 1981

d'exécution de la loi sur les communes	CHF 311'700.–
--	---------------

Intérêts de 3% sur CHF 10'390'000.–	<u>CHF 311'700.–</u>
-------------------------------------	----------------------

<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES ANNUELLES</b>	<b>CHF 623'400.–</b>
--	----------------------

## VIII. FINANCEMENT

Pour l'agrandissement des Martinets, un montant de CHF 4 millions figure au budget des investissements 2014 sous chiffre 570.503.01, le solde sera investi en 2015-2016.

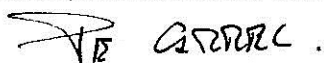
## IX. PROPOSITION

Le Conseil communal vous invite à lui accorder le crédit relatif à l'agrandissement de la Résidence Les Martinets, à savoir 10'390'000. – **TTC** à investir de 2014 à 2016.

Par ailleurs, il vous demande de lui donner l'autorisation de recourir à l'emprunt pour préfinancer cette dépense.

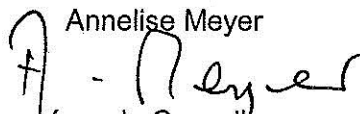
Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Le Conseiller communal  
responsable du dicastère du patrimoine communal  
et constructions, infrastructures culturelles, sports



Pierre-Emmanuel Carrel

La Conseillère communale responsable  
du dicastère des prestations à la population



Approuvé par le Conseil communal  
dans sa séance du 18 novembre 2013

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire



Emmanuel Roulin

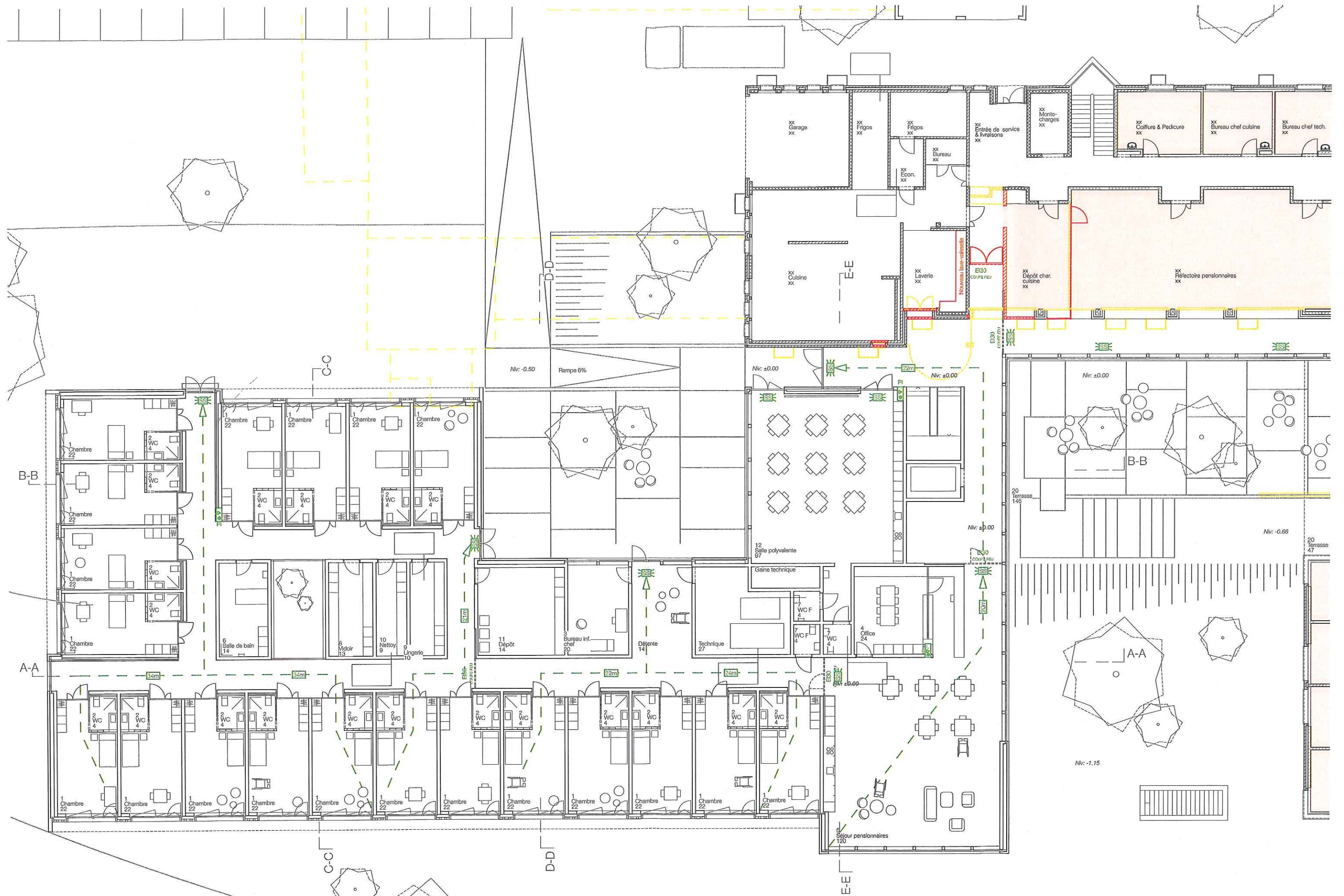
La Syndique

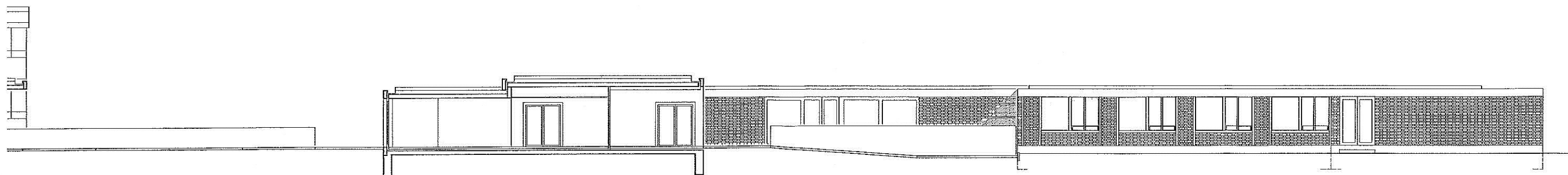


Erika Schnyder

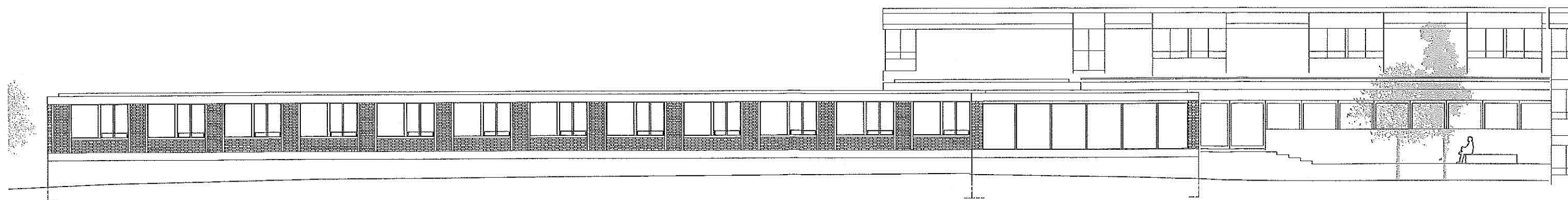
Annexes : plans rez-de-chaussée agrandissement, façades Nord et Sud, chambre type







FAÇADE NORD



FAÇADE SUD



