



Commune de Villars-sur-Glâne
Conseil communal

1752 Villars-sur-Glâne 1
Case postale 176
Chèques postaux 17-193-0
www.villars-sur-glâne.ch

Séance du Conseil général du 28 février 2013

MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

**relatif aux honoraires d'architectes et d'ingénieurs spécialisés
pour le projet d'agrandissement de La Résidence Les Martinets**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Nous avons l'avantage de soumettre à votre approbation le message concernant les honoraires d'architectes et d'ingénieurs spécialisés pour l'agrandissement de la Résidence Les Martinets.

I. INTRODUCTION ET RESUME DU CONCOURS

L'agrandissement du home pour la réalisation de 12 lits supplémentaires et la suppression des 8 chambres à 2 lits a fait l'objet d'un concours d'architecture. 16 projets ont été remis à la Commune de Villars-sur-Glâne et ont fait l'objet d'un examen minutieux de la part du jury composé en majorité de professionnels, mais également de deux représentants du Conseil communal et du directeur de la Résidence Les Martinets.

Les architectes avaient le choix entre une surélévation et une extension.

Les projets ont été jugés sur la base des critères suivants:

- Respect du programme du concours
- Qualité de l'implantation de la construction dans le site
- Rapport de la construction avec l'environnement bâti
- Qualité des liaisons et relations avec le bâtiment existant
- Qualité architecturale et fonctionnelle de la nouvelle unité en tant que lieu de vie et d'échange
- Qualité de l'expression architecturale de la nouvelle unité, en regard avec le bâtiment existant



- Qualité des espaces extérieurs
- Economie générale du projet
- Intégration des notions de développement durable

La grande créativité des 16 participants au concours a impressionné le jury et a généré un débat de qualité. Il a été constaté que les extensions par prolongement permettaient de révéler l'importance des espaces extérieurs et de rendre unitaire un ensemble à priori disparate.

Le jury a recommandé au maître de l'ouvrage de poursuivre les études avec les auteurs du projet LILIANE, classé au 1^{er} rang, soit MJ2B Architekten AG de Morat.

II. CRITIQUE DU JURY POUR LE PROJET LILIANE

L'extension du Home se fait au niveau du rez supérieur par la construction d'un pavillon en forme de L. Il se met en rapport avec l'aile sud du Home et complète la composition volumétrique avec grande finesse.

Un corps de liaison abritant la salle polyvalente relie le pavillon au Home et délimite deux cours.

La terrasse réaménagée est au centre du nouvel ensemble. Fermée sur trois côtés, elle se prolonge visuellement par le jardin au sud et elle s'ouvre sur le paysage lointain. Sur sa face nord, un passage vitré est adossé à la salle à manger. Il assure judicieusement la liaison entre les espaces communs existants, la nouvelle salle polyvalente et les séjours de la nouvelle unité. Il manque cependant un accès facile vers le jardin.

La deuxième cour, orientée au nord, accueille l'entrée indépendante à la salle polyvalente. Elle pourra facilement être intégrée dans la déambulation de l'unité en tant que "jardin thérapeutique".

Les chambres s'organisent de manière rationnelle autour d'une circulation centrale comprenant les espaces de services. Chaque branche de circulation bénéficie d'une ouverture sur l'extérieur. L'éclairage des quatre chambres orientées nord mériterait cependant un traitement différencié.

Par la prise en compte d'une possible surélévation, le projet apporte aussi une réponse à la question d'une densification future. Néanmoins cette hypothèse ne devrait pas pénaliser l'étape actuelle: le pavillon pourrait profiter de la cinquième façade et bénéficier d'apports de lumière zénithale, ou alors offrir une hauteur plus généreuse à la salle polyvalente, tout en gardant la cohérence d'ensemble. Par ailleurs, la position réservée pour une future liaison verticale devra être précisée.

Le projet s'insère harmonieusement et dans la topographie et dans le contexte bâti. En reprenant les matériaux existants, tout en les réinterprétant, la volonté conceptuelle de compléter l'existant, trouve ici une expression architecturale convaincante.

L'extension prévue sur un seul niveau nécessite la construction de socles en façades, ainsi que des sur-profondeurs pour les fondations, pour s'adapter à la topographie. Par contre l'intervention sur la structure porteuse du bâtiment est minime et le projet présente le plus petit volume bâti de toutes les propositions.

La compacité de la proposition, sa fonctionnalité de même que la cohérence constructive permettront d'atteindre les objectifs d'efficience, tant économique qu'environnementale.

III. ESTIMATION DU BUDGET ET DESCRIPTION DES TRAVAUX

Un message sera présenté d'ici la fin de l'année 2013 au Conseil général pour le crédit de construction, après l'élaboration des plans de détail.

Les travaux à réaliser pour la Résidence Les Martinets ne concernent pas seulement l'agrandissement, mais également les rénovations du bâtiment existant.

Une estimation du budget a été effectuée par les architectes sur la base d'un prix au m³ pour l'agrandissement et d'évaluations pour les travaux de rénovations. Conformément à la norme SIA 102, à ce stade du projet, les coûts sont estimés à +/- 20%.

Travaux préparatoires (démolition, défrichage, protections, etc.)	264'000.–
Agrandissement	4'832'000.–
Rénovation toiture, isolation et panneaux solaires	1'336'000.–
Réfections intérieures (lustrerie, salles de bains, revêt. sols, faux-plafonds, etc.)	1'269'000.–
Aménagements extérieurs	894'000.–
Frais secondaires y compris concours	544'000.–
Ameublement agrandissement	350'000.–
Remplacement mobilier existant	156'000.–
Divers imprévus env. 10% sur travaux	864'000.–

Total TTC y compris honoraires **10'509'000.–**

(Les honoraires sont répartis dans les différents montants présentés)

IV. PLANNING

- 2013 – Printemps 2014 planification, mise à l'enquête, plans d'exécution, soumissions
- Eté 2014 – Automne 2015 chantier de l'agrandissement, toiture, chauffage
- Automne 2015 – Hiver 2015 rénovations des parquets, salles de bains, lustrerie

V. MANDAT D'ARCHITECTE ET D'INGENIEURS SPECIALISES

Avec le concours, la Commune s'est engagée à confier le mandat d'étude et de réalisation à l'architecte lauréat, sous réserve de l'obtention du permis de construire et du crédit de l'ouvrage. MJ2B Architekten AG souhaite se concentrer sur la planification et sous-traiter la direction des travaux à un bureau de la place défini en accord avec le maître de l'ouvrage, mais sous sa responsabilité. Dans son offre, l'architecte a également tenu compte du mandat d'architecte pour les rénovations, réfections et équipements. Les honoraires sont calculés sur la base de la norme SIA 102 qui définit entre autres les prestations et le degré de difficulté en tenant compte du coût de l'ouvrage selon le décompte final. L'offre du bureau MJ2B présente un montant de CHF 1'256'000.–TTC (env. 8'800 heures à 142.50 CHF sur une période de 3 ans). Environ 30% des honoraires d'architectes seront utilisés en 2013.

Dans le courant 2013, l'ingénieur civil devra débiter ses études en relation avec l'élaboration du projet et en préparation des appels d'offres. Son mandat représente un montant de CHF 225'000.–.

Le système de chauffage existant doit être remplacé car les chaudières ne respectent plus les normes actuelles. Dans ce contexte, il est nécessaire qu'un ingénieur chauffage-ventilation étudie les différentes variantes possibles en prenant en compte les énergies respectueuses de l'environnement telles que le solaire, les pompes à chaleur ou autres. Il faudra également rapidement décider si l'agrandissement est raccordé au système de chauffage central ou s'il est indépendant. Pour ce faire un mandat devra être donné à un bureau spécialisé pour un montant de CHF 135'000.– TTC.

Des mandats devront également être donnés à des ingénieurs électriciens, sanitaires, physique du bâtiment, acoustique, géomètre, architecte spécialiste des homes, etc. Ceux-ci seront intégrés à la demande de crédit de construction car il n'est pas nécessaire qu'ils interviennent dans le courant 2013.

VI. PRISE EN CHARGE DES FRAIS FINANCIERS PAR LA CODEMS

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 du 8 mars 2012 (cf. site internet de la Commune). 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

Honoraires architectes	CHF	1'256'000.–
Honoraires ingénieur civil (estimation)	CHF	225'000.–
Honoraires ingénieurs spécialisés (estimation)	CHF	135'000.–
Honoraires divers (ing. ou arch. conseil) (estimation)	CHF	4'000.–
Total honoraires TTC	CHF	1'620'000.–

Amortissement de 3% sur CHF 1'620'000.– selon
l'article 53 du Règlement du 28 décembre 1981

d'exécution de la loi sur les communes	CHF	48'600.–
Intérêts de 3% sur CHF 1'620'000.–	CHF	48'600.–

TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES ANNUELLES	CHF	97'200.–
--	------------	-----------------

VIII. FINANCEMENT

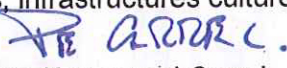
Pour l'agrandissement des Martinets, un montant de CHF 2'650'000.– figure au budget des investissements 2013 sous chiffre 570.503.01.

IX. PROPOSITION

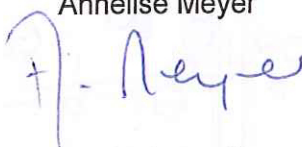
Le Conseil communal vous invite à lui accorder le crédit relatif aux honoraires d'architectes et d'ingénieurs spécialisés pour l'agrandissement de la Résidence Les Martinets, à savoir CHF 1'620'000.– TTC à investir de 2013 à 2015.

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

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, 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

Annelise Meyer


Approuvé par le Conseil communal
dans sa séance du 4 février 2013
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire

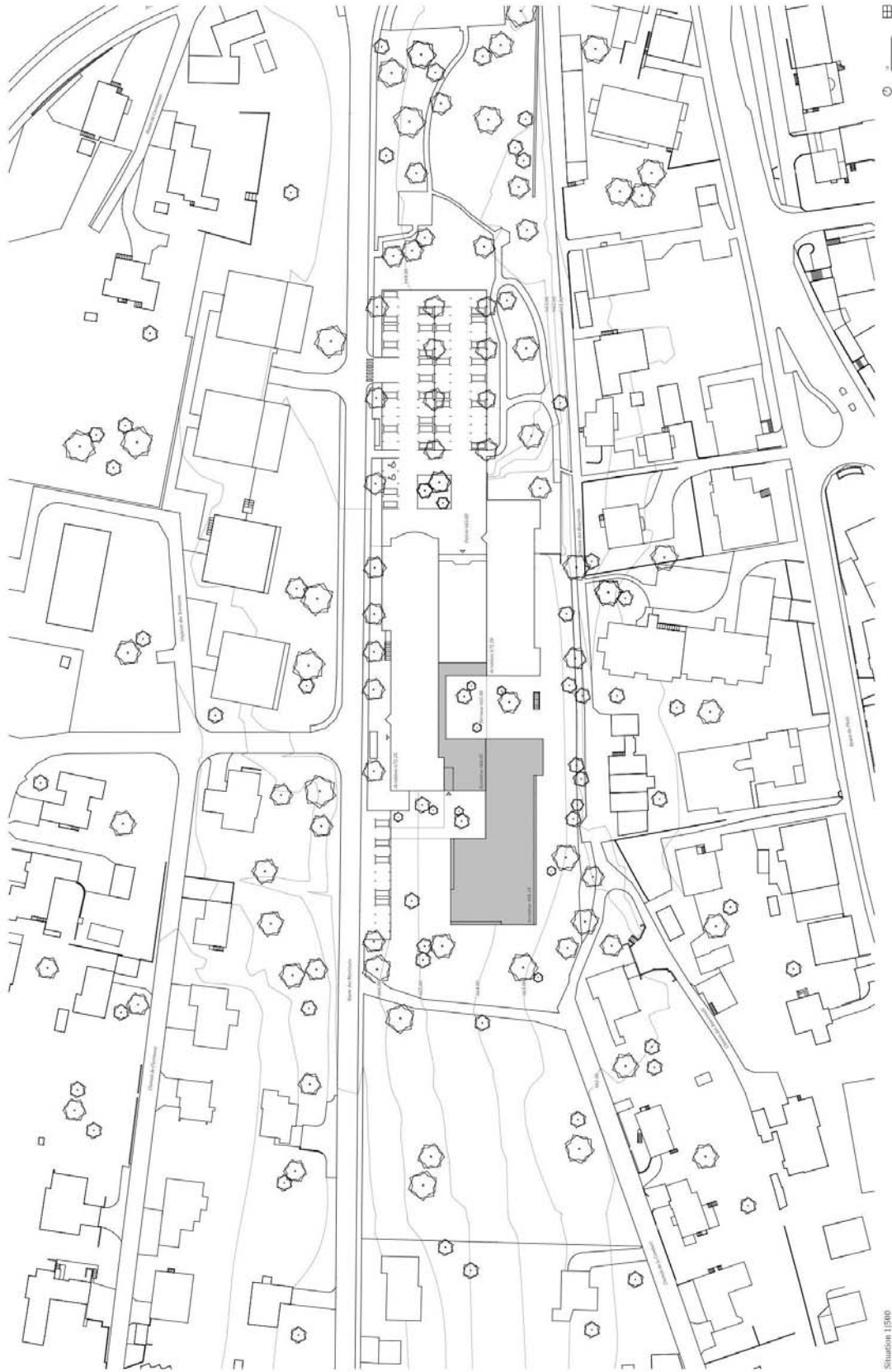

Emmanuel Roulin



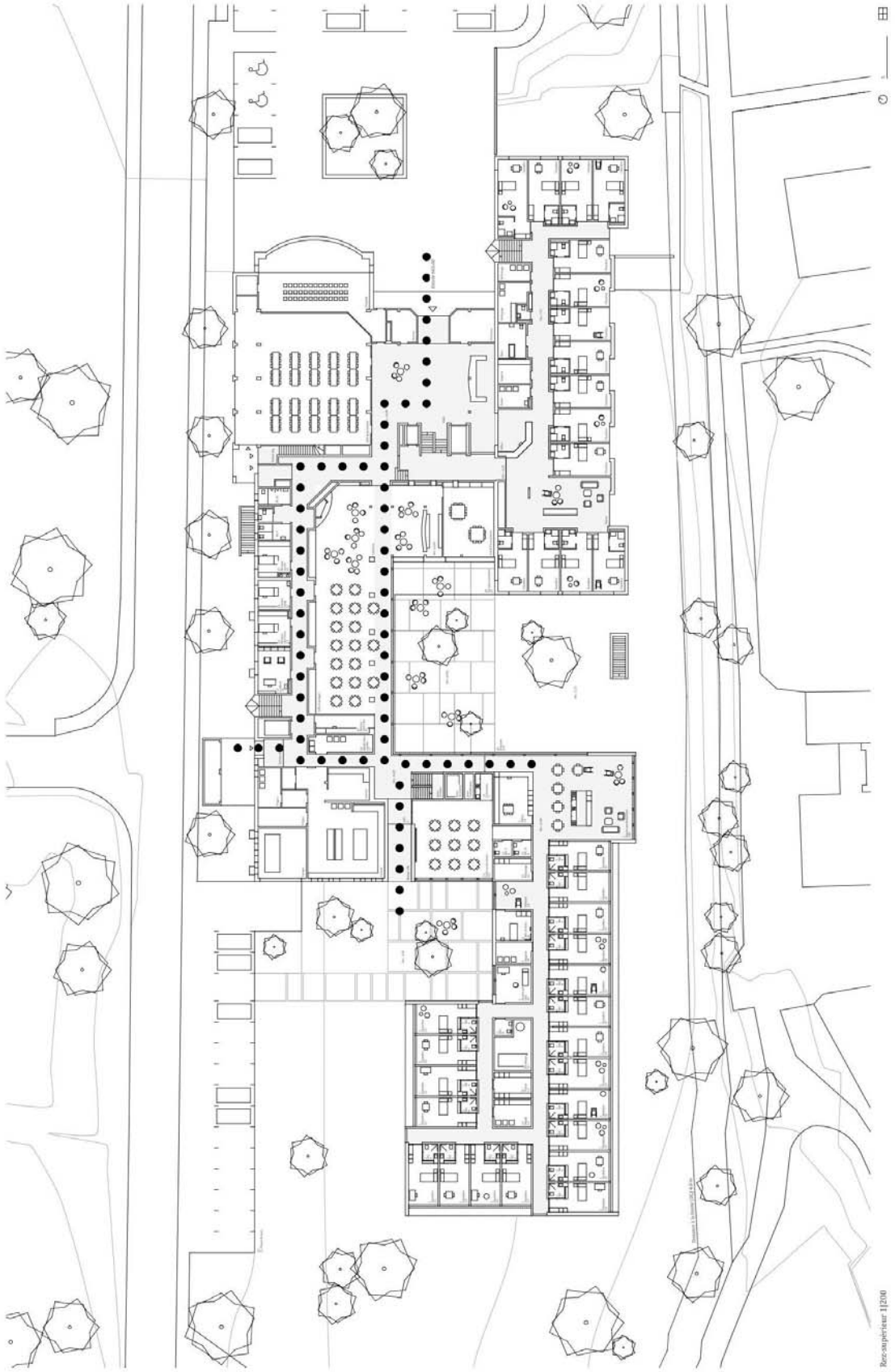
La Syndique


Erika Schnyder

„LILIANE“
 Concours résidence Les Martinets, Villars-sur-Glâne, Septembre 2012



„LILIANE“
 Concours Résidence Les Martinets, Villars-sur-Glâne, Septembre 2012



Roz-superieur 1/200