



MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à la surélévation de l'extension 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 la surélévation de l'extension de la Résidence Les Martinets.

I. INTRODUCTION

Pour rappel, le home construit en 1990 compte 71 lits médicalisés répartis dans des chambres individuelles et dans 8 chambres à 2 lits. Avec le temps, il est de plus en plus rare qu'un couple soit admis au home. En outre, l'état de santé des résidents rend la cohabitation avec un ou une inconnue très pénible. Soulignons en effet que le home est un lieu de vie qui doit permettre une certaine intimité.

Décision fut donc prise de supprimer les chambres à 2 lits, mais il était impensable de diminuer la capacité d'accueil du home. Construire une extension avec seulement 8 chambres était un non-sens, aussi bien au niveau de l'exploitation qu'au niveau financier. Etant donné le manque de lits en EMS, le Conseil de Fondation des Martinets a choisi l'option de demander une extension de 20 chambres (soit 8 lits médicalisés déjà compris dans notre quota et 12 lits médicalisés supplémentaires) et d'en profiter pour rénover les chambres existantes.

Après une modification du règlement communal d'urbanisme (RCU) dans la zone concernée, la commune de Villars-sur-Glâne a organisé un concours d'architecture dont le lauréat fut l'atelier MJ2B de Morat. Le projet a ensuite suivi son cours avec un message présenté au Conseil général du 28 février 2013 relatif aux honoraires des architectes et ingénieurs



spécialisés de CHF 1'620'000.– et un 2^{ème} message soumis le 12 décembre 2013 relatif au crédit de construction de l'agrandissement de CHF 10'390'000.–.

Les choses auraient pu en rester là mais, d'une part, les architectes à la base du projet furent prévoyants, ils avaient déjà envisagé l'adjonction ultérieure d'un étage sur l'agrandissement. D'autre part, la CODEMS, prise par la révision de son règlement, n'a pu venir prendre connaissance des détails de notre projet que le 14 février 2014. Étaient présents, ce jour-là, des membres du Conseil communal et du Conseil de Fondation. Au vu de la qualité du projet, de l'engagement de la Commune qui avait déjà voté les crédits, de la très forte demande de lits pour le Grand Fribourg (actuellement 400 personnes sur la liste d'attente) et du vieillissement démographique, la CODEMS nous a suggéré de partir tout de suite avec la construction du 2^{ème} étage et de créer ainsi 20 chambres supplémentaires. En effet, les homes de Fribourg ont déjà été rénovés et il n'y a plus de possibilité de créer de nouveaux lits à proximité du centre urbain.

La question de la faisabilité du projet a été étudiée avec les architectes et ingénieurs en ayant à l'esprit une date butoir de fin 2016 pour l'exploitation. Par ailleurs, nous avons demandé un engagement formel de la CODEMS aussi bien pour le financement que pour la reconnaissance des lits médicalisés. Dans sa séance du 28 avril 2014, la CODEMS a accédé à notre demande et a accepté le financement du projet à condition d'être dans une fourchette de prix identiques à la 1^{ère} étape. La CODEMS reconnaît les lits supplémentaires sous réserve que le Canton en fasse autant.

II. DESCRIPTION DU PROJET

Dans le message du 12 décembre 2013, vous avez déjà pu prendre connaissance de notre projet d'agrandissement concernant le sous-sol, le rez-de-chaussée et la rénovation. Il n'y a pas de changement majeur pour ces étapes. Pour l'étage supplémentaire, la disposition des 20 chambres sera similaire à celle du rez-de-chaussée, il en sera de même pour les matériaux et les aménagements intérieurs. Une salle à manger/salle d'animation sera créée à l'emplacement de la grande salle. En effet, avec un accroissement de 32 pensionnaires, la salle à manger actuelle deviendra trop petite.

Les autres modifications rendues nécessaires sont principalement la modification de la cafétéria, l'aménagement de vestiaires supplémentaires (plus de lits = plus de personnel) et des modifications plus techniques telles que la distribution de la ventilation, la pose d'un ascenseur, l'adaptation des appareils de cuisine et de lessiverie, la création d'une 2^{ème} cage d'escaliers en raison des chemins de fuite.

En ce qui concerne les exigences légales, l'agrandissement sera labellisé Minergie avec une ventilation contrôlée. Le chauffage se fera par des sondes géothermiques ou avec un raccordement au chauffage à distance.

Les aménagements extérieurs ne subiront pas de modifications, si ce n'est l'agrandissement du parking existant. Cet objet avait été supprimé pour la précédente demande de crédit mais devient nécessaire en raison du personnel et des visiteurs supplémentaires.

III. DEVIS GENERAL

L'appel d'offres ayant déjà été réalisé pour les techniques et la maçonnerie, des compléments ont été demandés aux entreprises qui ont toutes confirmé le même niveau de prix pour la surélévation. Pour les autres corps de métier, le devis a été adapté sur la même base de prix que pour l'établissement de ce dernier.

Le devis général se présente de la manière suivante pour un montant global de l'ouvrage de TTC CHF 19'595'900.– +/-10%.

- **A** = Agrandissement montant global TTC CHF 14'967'800.–
- **B** = Réfection et rénovation montant global TTC CHF 4'628'100.–

CFC	TEXTE	OUVRAGE	MONTANT	Totaux
0	Terrain	A	21'300.00	21'300.00
		B	0.00	
1	Travaux préparatoires	A	209'000.00	342'200.00
		B	133'200.00	
2	Bâtiment	A	12'201'100.00	15'888'100.00
		B	3'687'000.00	
3	Équipements d'exploitation	A	155'000.00	335'600.00
		B	180'600.00	
4	Aménagements extérieurs	A	836'200.00	852'400.00
		B	16'200.00	
5	Frais secondaires e	A	592'100.00	599'300.00
		B	7'200.00	
6	Réserve	A	232'700.00	302'100.00
		B	69'400.00	
9	Ameublement et décoration	A	720'400.00	1'254'900.00
		B	534'500.00	
				19'595'900.00

IV. PLANNING

La mise en service de l'agrandissement y compris la surélévation étant impérative pour fin 2016, il a été décidé de ne pas reporter l'ouverture du chantier qui a eu lieu le 5 mai 2014. La mise à l'enquête pour la surélévation a débuté mi-mai. Le projet est conforme en tous points au règlement communal d'urbanisme (RCU).

V. MANDATS D'ARCHITECTE ET D'INGENIEURS SPECIALISES

Les mandats d'architectes et d'ingénieurs feront l'objet d'avenants calculés au même taux que les contrats de base sur la différence de prix due à la surélévation. Cette manière de faire permettra de tenir compte de la part d'études faites à double telles que la mise à l'enquête, la conception de la distribution de ventilation, etc.

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".

Comme mentionné sous le point I. la CODEMS a également préavisé positivement la demande de reconnaissance des 20 lits médicalisés supplémentaires. De ce fait, conformément au règlement pour la subvention des établissements médico-sociaux de la Sarine (CODEMS), les frais financiers relatifs à l'agrandissement du 2^{ème} étage seront remboursés à la Résidence Les Martinets qui les rétrocèdera à la Commune. Le remboursement pour l'agrandissement et les rénovations décrites précédemment débiteront en 2017.

VII. DEMANDE DE CREDIT COMPLEMENTAIRE ET CHARGES FINANCIERES

Montant global des travaux TTC	CHF 19'595'900.–
Montant accordé par le Conseil général le 28 février 2013 pour les honoraires	- CHF 1'620'000.–
Montant accordé par le Conseil général le 12 décembre 2013 pour l'agrandissement	- <u>CHF 10'390'000.–</u>
Montant de la demande de crédit complémentaire	CHF 7'585'900.–
Amortissement de 3% sur CHF 7'585'900.– selon l'article 53 du Règlement du 28 décembre 1981 d'exécution de la loi sur les communes	CHF 227'577.–
Intérêts de 3% sur CHF 7'585'900.–	<u>CHF 227'577.–</u>
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES ANNUELLES	CHF 455'154.–

VIII. PROPOSITION

Le Conseil communal vous invite à lui accorder le crédit complémentaire relatif à la surélévation de l'agrandissement de la Résidence Les Martinets, à savoir **CHF 7'585'900.- 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

Annelise Meyer



Approuvé par le Conseil communal
dans sa séance du 5 mai 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire



Emmanuel Roulin

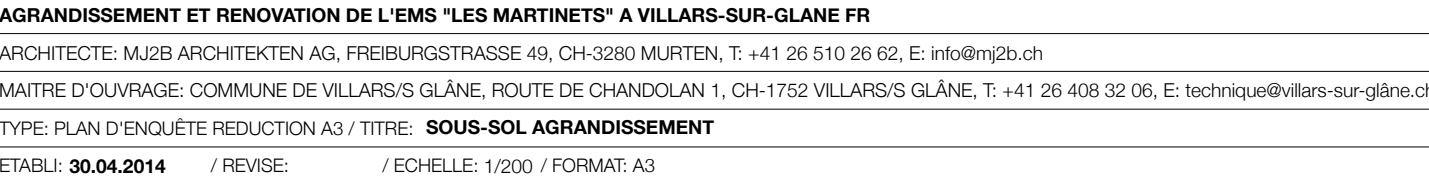


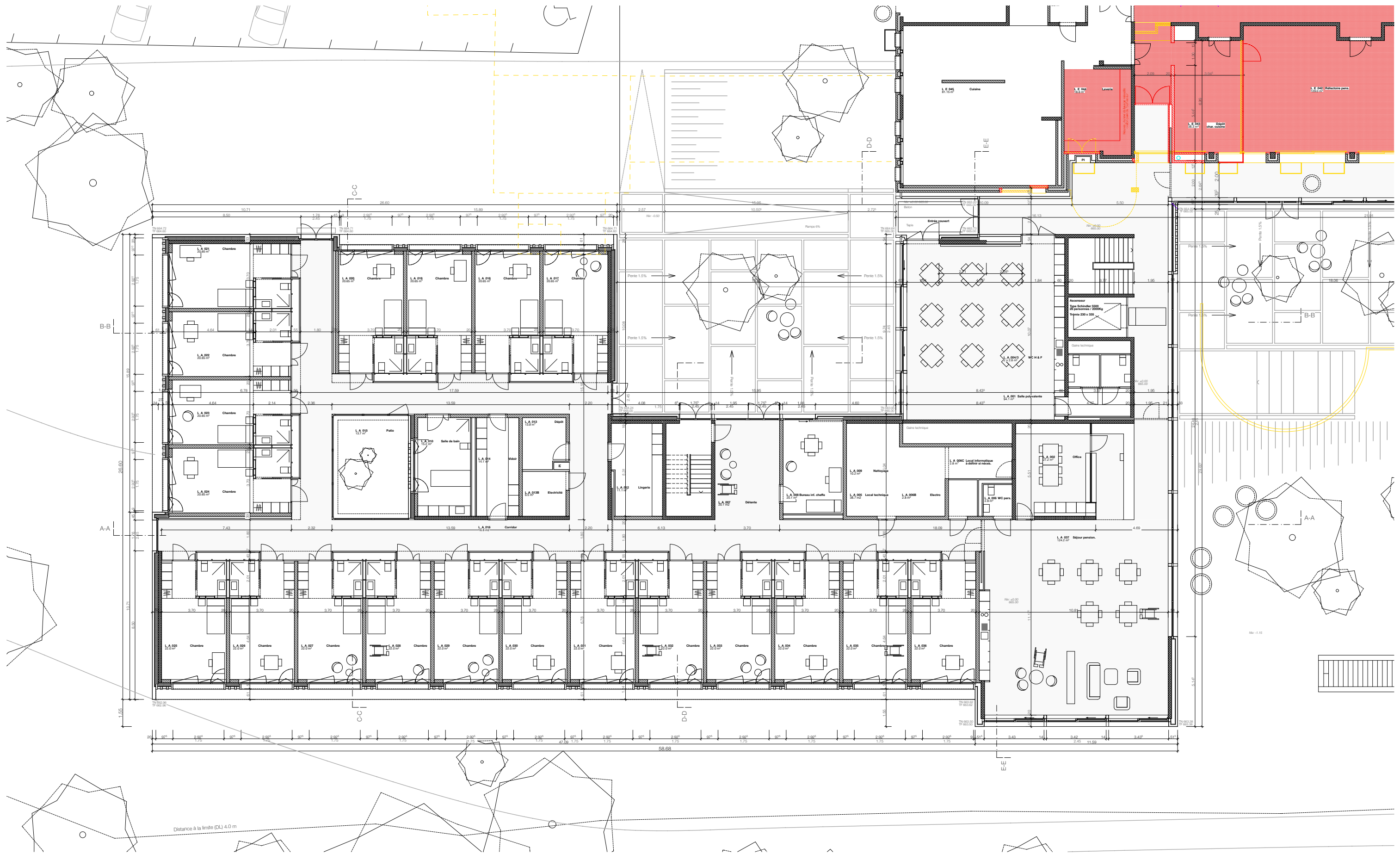
La Syndique



Erika Schnyder

Annexes : Plans et façades du projet





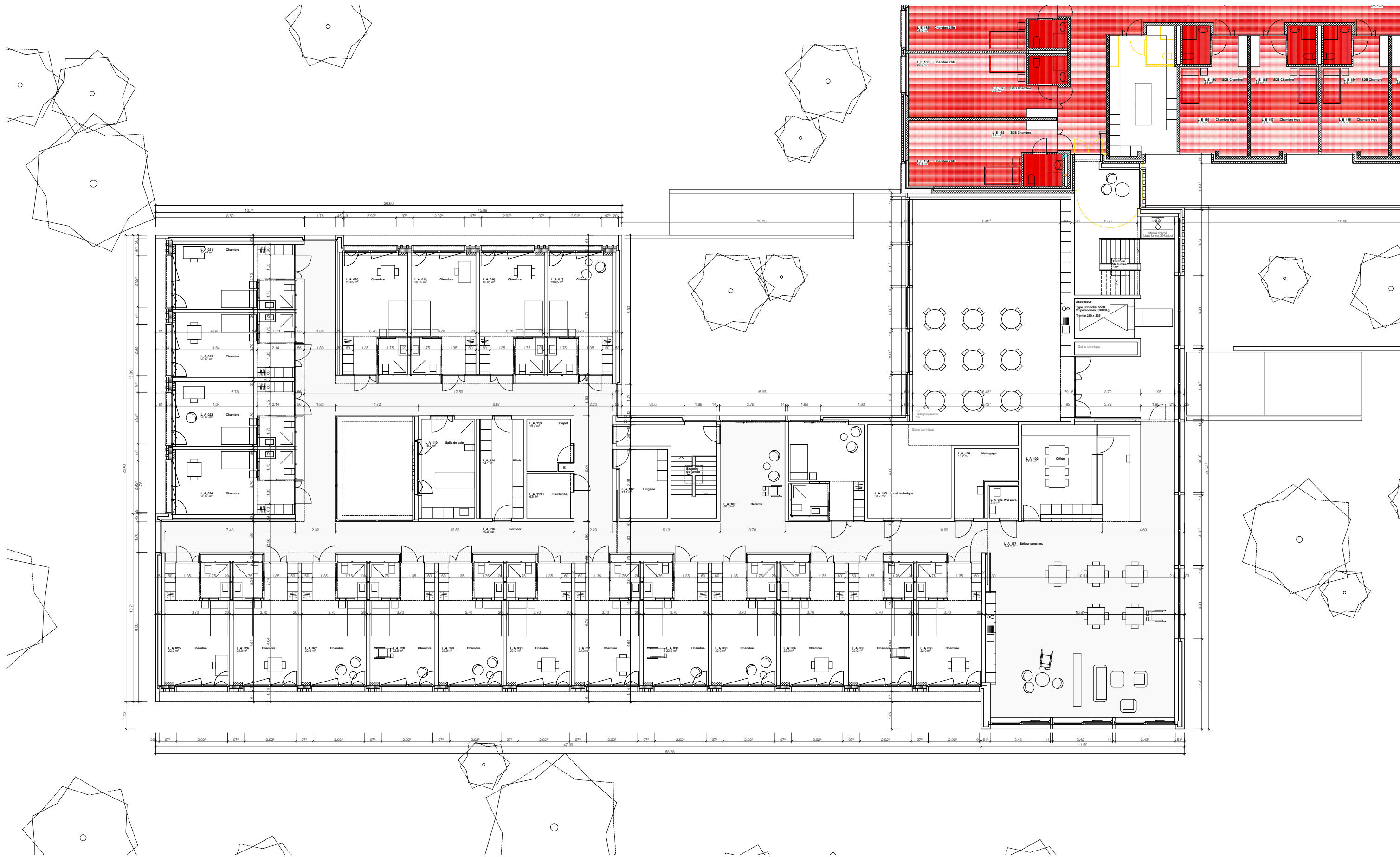
AGRANDISSEMENT ET RENOVATION DE L'EMS "LES MARTINETS" A VILLARS-SUR-GLANE FR

ARCHITECTE: MJ2B ARCHITEKTEN AG, FREIBURGSTRASSE 49, CH-3280 MURTEN, T: +41 26 510 26 62, E: info@mj2b.ch

MAITRE D'OUVRAGE: COMMUNE DE VILLARS/S GLÂNE, ROUTE DE CHANDOLAN 1, CH-1752 VILLARS/S GLÂNE, T: +41 26 408 32 06, E: technique@villars-sur-glâne.ch

TYPE: PLAN D'ENQUÊTE REDUCTION A3 / TITRE: **REZ-DE-CHAUSSEE AGRANDISSEMENT**

ETABLI: **30.04.2014** / REVISE: / ECHELLE: 1/200 / FORMAT: A3



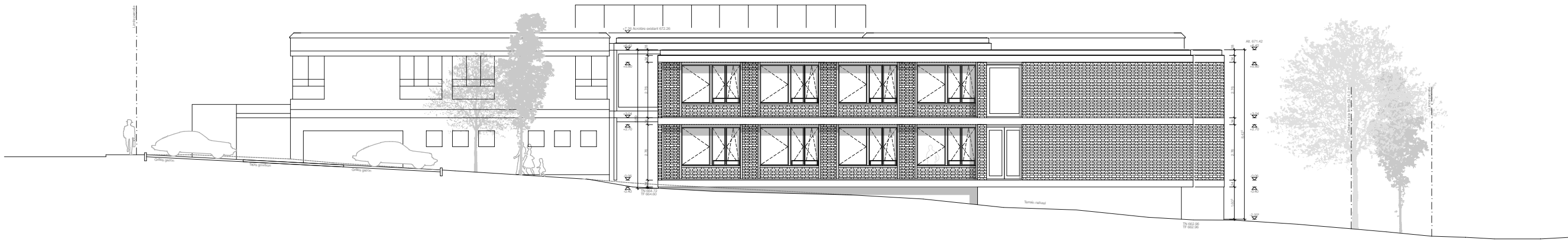
AGRANDISSEMENT ET RENOVATION DE L'EMS "LES MARTINETES" A VILLARS-SUR-GLANE FR

ARCHITECTE: MJ2B ARCHITEKTEN AG, FREIBURGSTRASSE 49, CH-3280 MURTEN, T: +41 26 510 26 62, E: info@mj2b.ch

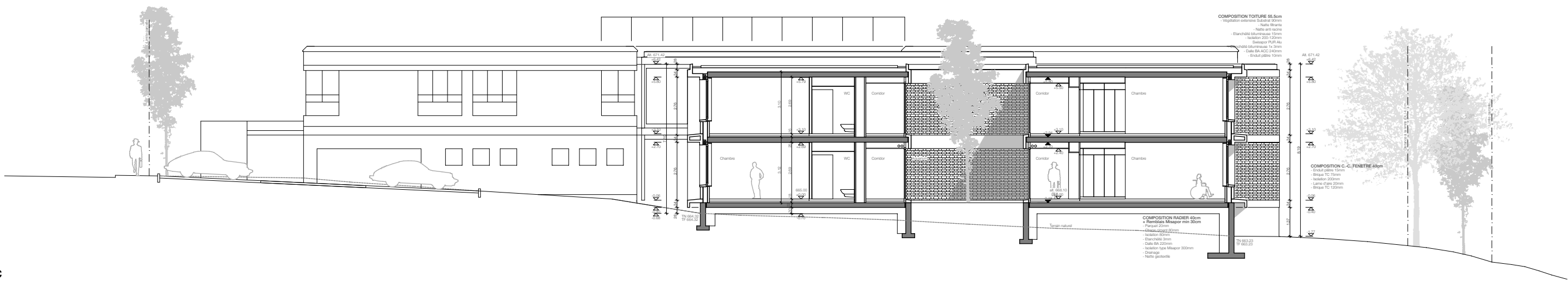
MAITRE D'OUVRAGE: COMMUNE DE VILLARS/S GLÂNE, ROUTE DE CHANDOLAN 1, CH-1752 VILLARS/S GLÂNE, T: +41 26 408 32 06, E: technique@villars-sur-glâne.ch

TYPE: PLAN D'ENQUÊTE REDUCTION A3 / TITRE: **1^{er} ÉTAGE AGRANDISSEMENT**

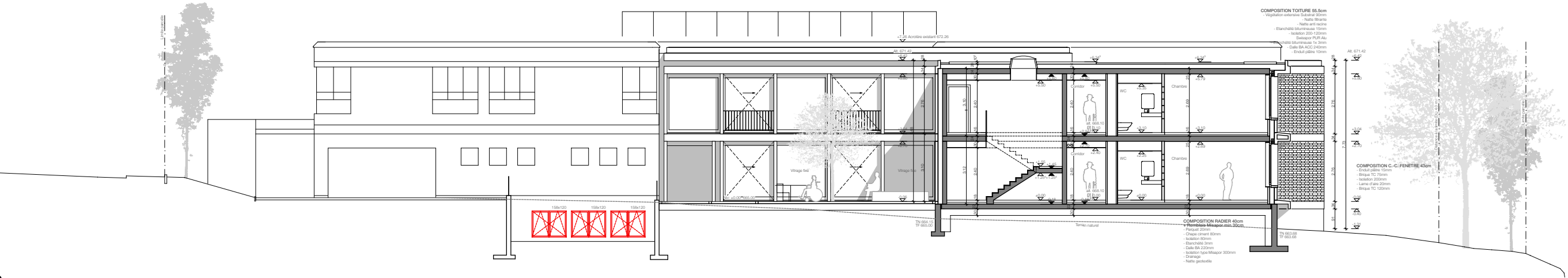
ETABLI: **30.04.2014** / REVISE: / ECHELLE: 1/200 / FORMAT: A3



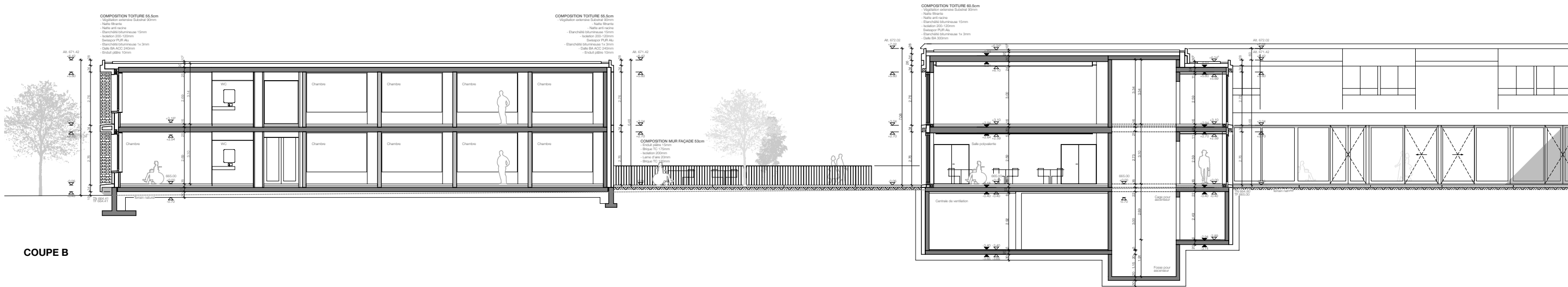
FAÇADE SUD



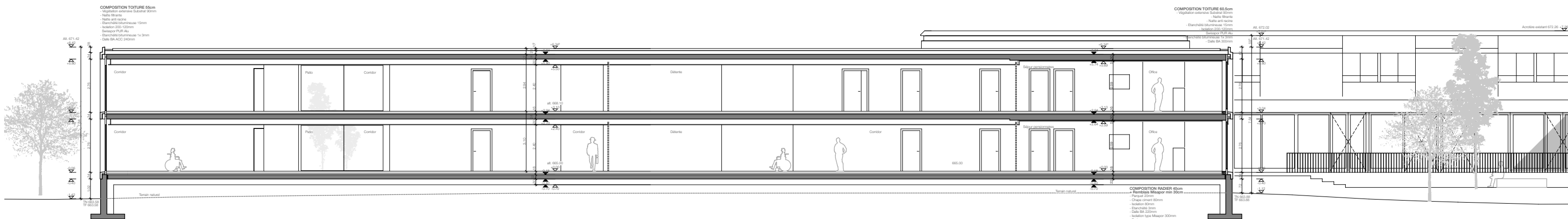
COUPE C



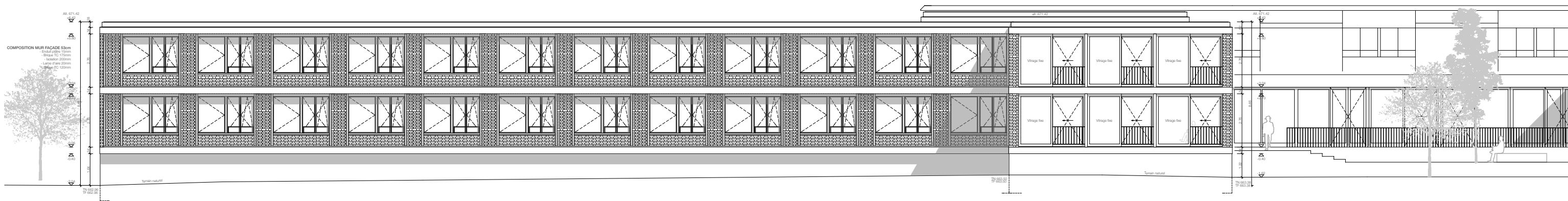
COUPE D



COUPE B



COUPE A



FAÇADE SUD

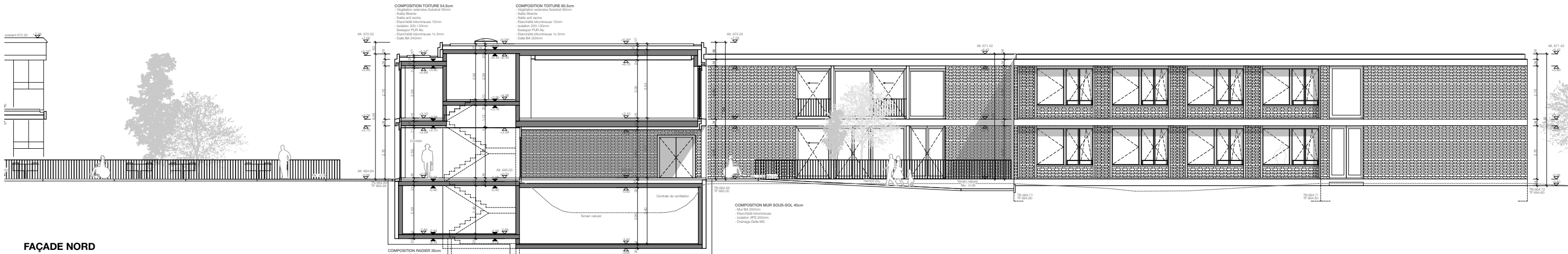
AGRANDISSEMENT ET RENOVATION DE L'EMS "LES MARTINETS" A VILLARS-SUR-GLANE FR

ARCHITECTE: MJ2B ARCHITEKTEN AG, FREIBURGSTRASSE 49, CH-3280 MURTEN, T: +41 26 510 26 62, E: info@mj2b.ch

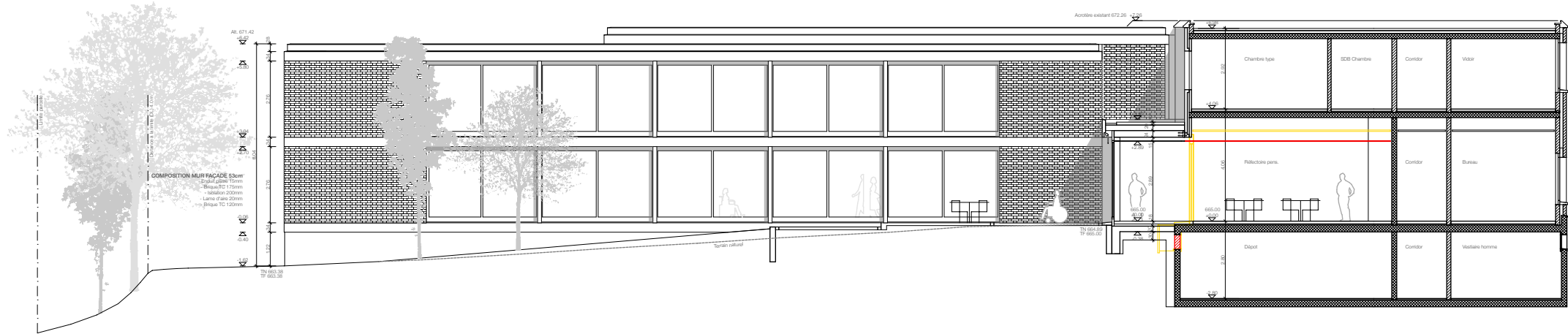
MAITRE D'OUVRAGE: COMMUNE DE VILLARS/S GLÂNE, ROUTE DE CHANDOLAN 1, CH-1752 VILLARS/S GLÂNE, T: +41 26 408 32 06, E: technique@villars-sur-glâne.ch

TYPE: PLAN D'ENQUÊTE REDUCTION A3 / TITRE: **COUPE A & B / FAÇADE SUD**

ETABLI: **30.04.2014** / REVISE: / ECHELLE: 1/200 / FORMAT: A3

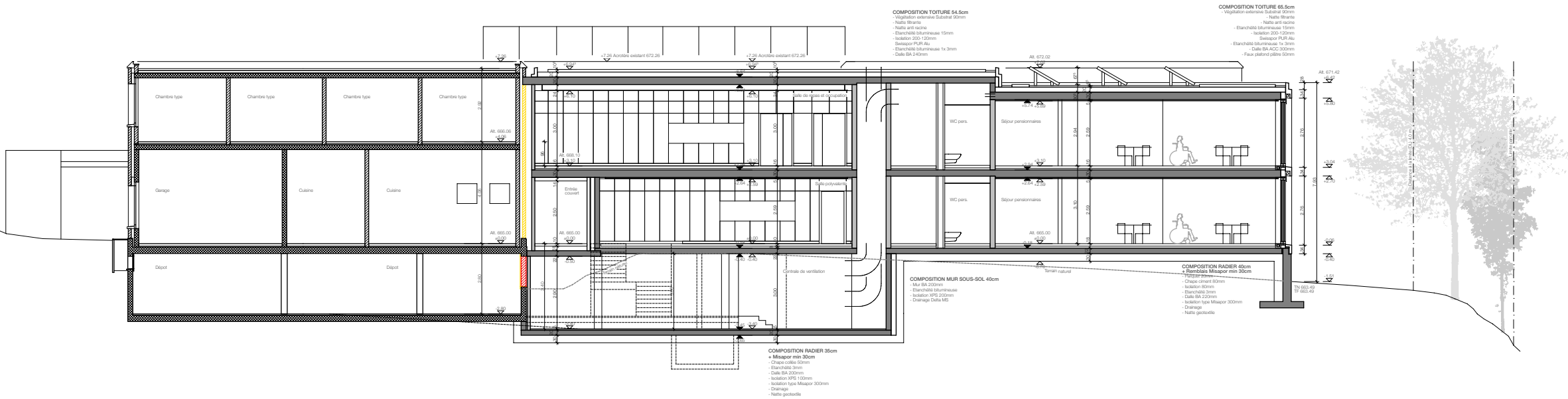


FAÇADE NORD



FAÇADE EST

COUPE E



AGRANDISSEMENT ET RENOVATION DE L'EMS "LES MARTINETS" A VILLARS-SUR-GLANE FR

ARCHITECTE: MJ2B ARCHITEKTEN AG, FREIBURGSTRASSE 49, CH-3280 MURTEN, T: +41 26 510 26 62, E: info@mj2b.ch

MAITRE D'OUVRAGE: COMMUNE DE VILLARS/S GLÂNE, ROUTE DE CHANDOLAN 1, CH-1752 VILLARS/S GLÂNE, T: +41 26 408 32 06, E: technique@villars-sur-glâne.ch

TYPE: PLAN D'ENQUÊTE REDUCTION A3 / TITRE: **COUPE E / FAÇADE EST & NORD**

ETABLI: **30.04.2014** / REVISE: / ECHELLE: 1/200 / FORMAT: A3