

ASSEMBLÉE BOURGEOISIALE DE LA VILLE DE FRIBOURG

du mercredi 11 décembre 2024

INVESTISSEMENT

Extension de la Résidence bourgeoisie Les Bonnesfontaines

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

du mardi 29 octobre 2024

Demande de crédit d'ouvrage pour l'extension de la Résidence bourgeoisie Les Bonnesfontaines

Table des matières

1. Préambule	2
2. Historique du projet	3
3. Clause du besoin	3
3.1 Etude de faisabilité, avant-projet et projet.....	3
4. Objectifs de durabilité	3
4.1 Label.....	4
5. Crédits d'études	4
6. Projet architectural	4
6.1 Façades.....	5
6.2 Technique.....	5
6.3 Liaison souterraine.....	5
6.4 Aménagements extérieurs.....	5
7. Calendrier	5
8. Coûts	6
8.1 Devis général.....	6
9. Financement et subvention	8
9.1 Investissements bruts.....	8
9.2 Subventions.....	8
9.3 Investissement et pertes d'exploitation.....	9
10. Conclusion	9

1. Préambule

La Fondation de l'Hôpital des Bourgeois est propriétaire de l'établissement médico-social de la Résidence bourgeoisiale Les Bonnesfontaines sis sur la parcelle n° 6545 à Fribourg. L'établissement comprend actuellement 87 chambres en unités de soins. Ces dernières ne suffisent plus à répondre à la forte demande des prestations et aspirations dans le domaine des soins des personnes âgées.

Pour y remédier, il est prévu de rajouter une annexe au bâti actuel qui portera le nombre total à 110 chambres. Ce projet d'extension se compose de quatre niveaux et inclura deux nouvelles unités de soins : une unité spécialisée en démence de 12 lits et une unité de soins standards de 12 lits.

Le projet a pour objectif de créer un environnement sécurisé et adapté pour les résidents atteints de démence, où ils pourront vivre en toute liberté, tout en étant protégés. Pour cela, une attention particulière a été portée à la conception des espaces de vie et des chambres.

La nouvelle aile comprendra des espaces dédiés au personnel, tels que des vestiaires, une cafétéria, une salle à manger et une salle de détente, qui n'existent pas actuellement dans l'établissement. Un jardin protégé, accessible directement depuis l'unité de soins en démence, sera également aménagé pour offrir aux résidents un espace extérieur sécurisé.

L'agrandissement a été conçu de manière à s'intégrer harmonieusement au bâtiment existant. La nouvelle aile sera ainsi directement reliée à la structure actuelle, ce qui facilitera le fonctionnement et les déplacements au sein de l'établissement.

Ces éléments de conception ont été pensés pour offrir aux résidents un maximum de confort et une qualité de vie optimale au sein de la Résidence bourgeoisiale Les Bonnesfontaines.



Vue aérienne du site de la Résidence bourgeoisiale Les Bonnesfontaines

2. Historique du projet

La concrétisation d'un tel projet a nécessité une vision claire et des études préalables qui ont fait l'objet de crédits approuvés par l'Assemblée bourgeoise du 21 mai 2024 (crédit d'étude de projet CHF 422'000.-). Ces diverses mesures ont démontré le potentiel de cette extension ainsi que le besoin chronique d'espaces pour les personnes âgées dépendantes.

3. Clause du besoin

Une étude de faisabilité mise sur pied en 2021 a démontré un réel potentiel et une utilité avérée en unités supplémentaires spécialisées en lien avec l'exploitation de l'EMS existant. La variante retenue est en relation avec les possibilités techniques, administratives et de gouvernance déjà en place.

Ce projet génère l'équivalent de 12 lits en unité spécialisée en démence et 12 lits en unité de soins. Cette demande est également soutenue et encouragée par le Réseau Santé de la Sarine et les instances politiques. Il est aussi à noter qu'un manque chronique de lits dans un horizon proche (dès 2025) est déjà avéré.

Une étude sur le plan financier a également démontré le ratio entre investissement et coût idéal par chambre avec le potentiel du bâtiment existant avec une extension à 24 chambres.

Il ressort aussi que lors de l'extension du bâtiment en 2011, certains espaces dédiés au personnel exploitant n'ont pas été intégrés entièrement et que les exigences légales d'aujourd'hui ne sont plus applicables. Une mise en conformité est nécessaire et sera également incluse dans cette extension.

3.1 Etude de faisabilité, avant-projet et projet

Un avant-projet mené par le bureau d'architecture Ayer Architectes SA à Fribourg a pour but d'exécuter les 3 phases SIA 31-32-33, cruciales pour figer le projet, d'obtenir un coût de construction et de déposer une demande de permis de construire.

Ces études ont été primordiales pour déterminer la faisabilité du projet et orienter les décisions prises par la commission de bâtisse et les différents organes de la Résidence bourgeoise Les Bonnesfontaines. Elles ont permis d'identifier l'emplacement le plus judicieux pour l'extension qui s'implantera le long de la Route des Bonnesfontaines.

4. Objectifs de durabilité

En adoptant des pratiques de construction durable, des technologies écoénergétiques et des matériaux adaptés, il est possible de concevoir des bâtiments non seulement performants sur le plan énergétique, mais aussi économiques et bénéfiques pour la santé et le bien-être des occupants.

Afin de réduire l'impact climatique, l'installation de panneaux photovoltaïques est prévue sur la toiture. L'énergie produite pourra être soit consommée directement sur place, soit injectée dans le réseau électrique.

4.1 Label

Le projet est conçu pour répondre aux standards du label **Minergie-P**, garantissant ainsi une efficacité énergétique optimale. Il peut bénéficier également du soutien et de l'accompagnement de la CODEMS dans cet engagement envers la durabilité.

Ce choix reflète l'engagement de la Bourgeoisie pour une construction respectueuse de l'environnement, avec des standards élevés en matière d'isolation, de ventilation et de confort.

5. Crédits d'études

Les crédits d'études votés pour un montant de CHF 448'500.- TTC ont permis de financer les prestations de l'étude de faisabilité et de la planification du projet par des mandataires spécialisés. Ils ont finalement permis d'aboutir à la mise en œuvre du projet. Ces crédits-cadres feront l'objet d'emprunts bancaires à 100%, y compris l'étude de faisabilité.

- Crédit-cadre pour de l'étude de faisabilité du 2 juillet 2020 CHF 16'500.-
- Crédit-cadre pour l'extension de 10-32 lits du 30 septembre 2022 CHF 10'000.-
- Crédit-cadre de planification pour l'élaboration du projet du 21 mai 2024 CHF 422'000.-

Le projet est composé du phasage (SIA 31-32-33) qui inclut les positions nécessaires jusqu'à l'obtention du permis de construire (procédure ordinaire).

6. Projet architectural

Les études menées lors des différentes phases ont permis de mettre en place le projet actuel. Le projet s'implante parallèlement le long de la Route des Bonnesfontaines. Cette nouvelle aile est accolée au bâtiment existant, ce qui permet une liaison directe et un fonctionnement optimal.

L'agrandissement se compose de 4 niveaux :

- **Sous-sol** abritant les installations techniques et les vestiaires du personnel, y compris les besoins du personnel existant de l'EMS.
- **Rez-de-chaussée inférieur**, avec accès extérieur, comprenant des espaces destinés au personnel (buanderie, salle à manger, salle de détente et salle de repos).
- **Rez-de-chaussée supérieur** accueillant l'unité de soins en démence avec un espace communautaire et accès à un jardin protégé.
- **1^{er} étage** accueillant l'unité de soins traditionnels pour résidents âgés avec espace commun.

Chaque unité a été conçue et aménagée selon une typologie favorisant les interactions et créant un espace commun convivial. Un espace de vie central joue le rôle de lien fonctionnel, facilitant la transition harmonieuse entre l'ancien bâtiment et la nouvelle aile dédiée à la partie nuit où se trouvent les chambres. Un local destiné à l'équipe de soins, adjacent à l'espace principal, offre une vue directe et continue sur celui-ci, garantissant ainsi une surveillance et une accessibilité optimales en tout temps.

6.1 Façades

Les surfaces de l'annexe seront revêtues d'une isolation périphérique en laine minérale, un choix durable visant à optimiser la performance thermique et acoustique. L'homogénéité des façades entre extension et volume existant assurera une cohérence esthétique à l'ensemble du site. Les façades intégreront plusieurs baies vitrées de tailles variées, adaptées aux besoins des occupants, créant ainsi un cadre agréable en termes de luminosité.

6.2 Technique

Les besoins énergétiques sont actuellement déjà produits sur site par le chauffage à distance, propriété de la Bourgeoisie, qui alimente au passage plusieurs autres corps de bâtiments. Grâce à cette infrastructure, le projet bénéficiera d'une source de chaleur fiable, respectueuse de l'environnement et en accord avec les ambitions de durabilité. La production de chaleur est prioritairement produite par une chaudière à bois alimentée en copeaux de bois issus de la production forestière interne.

Le système de ventilation contrôlé à double flux (VMC) est destiné à renouveler l'air dans les pièces à vivre, tout en contrôlant le flux d'air pour assurer une qualité optimale. Elle permet d'évacuer l'air vicié (chargé en CO₂, humidité et polluants) et de préchauffer l'air entrant, réduisant ainsi les pertes thermiques et améliorant l'efficacité énergétique du bâtiment.

6.3 Liaison souterraine

Les locaux techniques disposés au 1^{er} sous-sol seront également accessibles via un tunnel existant reliant divers bâtiments sur le même site. Le raccordement sur le tunnel a une double fonction qui consiste à répartir uniformément les charges de la nouvelle construction et à simplifier les opérations de maintenance et les éventuelles réparations futures.

6.4 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs auront comme objectif de créer un espace accueillant, sécurisé et accessible pour les résidents, en intégrant un jardin sensoriel avec des plantes aromatiques, des fleurs et des chemins adaptés pour faciliter les déplacements en fauteuil roulant, réduisant ainsi les risques de chutes. L'intégration de jardin potager permettra aux bénéficiaires de participer à des activités légères en installant des potagers surélevés, adaptés aux personnes à mobilité réduite. Pour assurer la réalisation optimale de l'extension, certains arbres devront être coupés. Ces derniers seront compensés par la plantation de nouveaux arbres sur le site, afin de préserver l'équilibre écologique et maintenir le cadre verdoyant actuel.

7. Calendrier

- Validation du crédit de construction : décembre 2024
- Procédure de permis de construire : janvier 2025 - septembre 2025
- Procédure - choix de l'architecte (public) : décembre 2024 - février 2025
- Soumissions et appels d'offres : mars 2025 - octobre 2025
- Exécution de l'ouvrage : septembre 2025 - automne 2027
- Mise en service : hiver 2027

Ces dates sont sujettes à des ajustements en fonction des procédures administratives ou de modifications majeures du projet.

8. Coûts

Les coûts du projet ont été estimés à +/- 15% CHF 9'142'770.- par le bureau d'architecture Ayer Architectes SA à Granges-Paccot, le 23 octobre 2024. Le présent crédit d'ouvrage doit permettre d'obtenir les montants nécessaires au démarrage de la construction.

8.1 Devis général

▪ CFC 0 Terrain (Curage et contrôle des canalisations, études diverses)	CHF	37'402.-
▪ CFC 1 Travaux préparatoires (Relevés, étude géotechnique, déblaiement et préparation du terrain, etc.)	CHF	370'350.-
▪ CFC 2 Bâtiment (Gros-œuvre, CVS+E, aménagements intérieurs, honoraires spécialistes, etc.)	CHF	7'270'050.-
▪ CFC 4 Aménagements extérieurs (Mise en forme du terrain, jardinage, chemins, revêtement, etc.)	CHF	199'010.-
▪ CFC 5 Frais secondaires (Frais de concours, autorisations, taxes, assurances, réserves, etc.)	CHF	900'580.-
▪ CFC 9 Ameublement et décoration (Mobilier chambres, espaces de jour, espaces du personnel, signalétique, etc.)	<u>CHF</u>	<u>365'378.-</u>
Total TTC	<u>CHF</u>	<u>9'142'770.-</u>

CFC 0 Terrain CHF 37'402.- TTC

Ce poste comprend le curage et contrôle des canalisations et les études de faisabilités.

CFC 1 Travaux préparatoires CHF 370'350.- TTC

Ce poste comprend les relevés du bâti existant et des installations techniques, ainsi que le déblaiement et la préparation du terrain. Cela inclut la démolition du second œuvre et du gros œuvre, divers démontages, l'assainissement des sites potentiellement contaminés, ainsi que les sciages et forages nécessaires. Il englobe également les installations de chantier communes et l'adaptation du réseau de conduites existant, y compris les travaux de terrassement pour l'introduction des nouvelles conduites d'eau.

CFC 2 Bâtiment CHF 7'270'050.- TTC

Ce poste comprend le terrassement et le gros-œuvre, incluant les travaux de maçonnerie, l'installation des échafaudages, la pose des canalisations et la réalisation des fouilles en rigoles, ainsi que la mise en place de béton et béton armé. Il couvre également l'installation des fenêtres et portes extérieures, les travaux de ferblanterie, l'étanchéité, l'isolation périphérique, les revêtements coupe-feu, ainsi que les stores.

Les installations électriques (courant fort, courant faible, lustrerie, domotique) sont incluses, de même que les systèmes CVS comprenant la production et la distribution de chaleur, les installations de ventilation, le traitement de l'air, le calorifugeage, la gestion centralisée (MCR), l'installation des appareils sanitaires et de la tuyauterie, ainsi que l'agencement de la cuisine.

Le poste couvre aussi l'installation d'un ascenseur et les aménagements intérieurs, tels que la plâtrerie, la pose des portes intérieures, des armoires, la fermeture des gaines, les systèmes de verrouillage, les vitrages intérieurs, les chapes, les revêtements en carrelage et en bois, la peinture et le nettoyage.

Enfin, les honoraires des architectes, ingénieurs et autres spécialistes sont inclus.

CFC 4 Aménagements extérieurs CHF 199'010.- TTC

Ce poste inclut la mise en forme du terrain, comprenant les travaux de terrassement, ainsi que les travaux de maçonnerie. Il englobe également les travaux de jardinage, l'installation de clôtures, et la réalisation de chemins et places. Enfin, ce poste prévoit la mise en place des différents revêtements pour ces surfaces.

CFC 5 Frais secondaires CHF 900'580.- TTC

Ce poste comprend les frais liés au concours, l'organisation et l'appel d'offres, ainsi que les démarches pour l'obtention des autorisations et le paiement des taxes, y compris les frais de permis de construire et les taxes de raccordement. Sont également inclus les coûts de documentation et présentation, les échantillons, ainsi que les honoraires des différents professionnels : architectes, ingénieur civil, ingénieur électricien, ingénieur CVS et ingénieur sanitaire.

Les frais pour la phase de dépôt sont également couverts, de même que les assurances pour les travaux en cours et ECAB. Le poste prend en compte le financement à partir du début des travaux, incluant les intérêts sur le crédit de construction et les frais bancaires.

Sont également inclus les frais secondaires divers tels que l'indemnisation de la commission de bâtisse, la surveillance par des tiers, la pose de la première pierre, l'inauguration, les panneaux de chantier, ainsi que les frais liés à la consommation d'eau, d'électricité et de chauffage pendant la période des travaux.

Enfin, ce poste prévoit des provisions et réserves pour les imprévus.

CFC 9 Ameublement et décoration CHF 365'378.- TTC

Ce poste comprend l'acquisition de meubles et de mobilier pour les nouvelles chambres, ainsi que l'aménagement du salon d'étage et des espaces jour de la nouvelle unité. Il inclut également l'équipement de la salle à manger et de la cafétéria du personnel. Une réserve pour le mobilier est prévue pour couvrir d'éventuels besoins supplémentaires.

Le poste comprend également l'équipement des vestiaires, l'achat de textiles, ainsi que l'installation de rideaux et d'accessoires. Enfin, il inclut la signalétique, y compris les plaquettes pour les chambre, et la signalétique des étages. Un décompte sera établi à la fin des travaux et discuté entre la CODEMS et la Résidence bourgeoise Les Bonnesfontaines pour la répartition financière définitive.

9. Financement et subvention

9.1 Investissements bruts

Projet d'extension (selon estimation des coûts +/- 15%)	CHF 9'142'770.- TTC
Crédit-cadre (étude de faisabilité)	CHF -26'500.- TTC
Crédit-cadre (projet) emprunt bancaire	<u>CHF -422'000.- TTC</u>
Investissement brut	<u>CHF 8'694'270.- TTC</u>

Répartition de la prise en charge des coûts

Montant à charge de la CODEMS selon phase SIA CFC 0-5 pour la construction de 24 chambres (sans ameublement CFC 9)	CHF 8'777'400.- TTC
Montant à charge de la CODEMS selon phase SIA 9 pour l'ameublement de 24 chambres.	CHF 365'378.- TTC

Comparatif entre l'extension seule et l'adaptation nécessaire par l'augmentation du personnel

Surfaces nettes de l'extension (surface totale)	1'649 m ²
Prix de référence au m ² (CFC 0-5)	CHF 8'777'400.- / 1'649 m ² = CHF 5'323.- TTC
Surfaces dédiées au personnel selon l'adaptation	246 m ²
Coût surfaces dédiées au personnel	246 m ² x CHF 5'323.- = CHF 1'309'458.-
Coût de la nouvelle extension (22%)*	CHF 1'309'458.- x 22% = CHF 288'080.-
Coût pour l'amélioration de l'existant (78%)*	CHF 1'309'458.- x 78% = CHF 1'021'378.-
<i>(*Explication des % sous le point 9.3 Investissement et pertes d'exploitation)</i>	
Coût nouvelle construction hors améliorations	CHF 8'777'400.- – CHF 1'021'378.- = CHF 7'756'022.-
Prix par chambre pour référence CODEMS	CHF 7'756'022.- / 24 chambres = <u>CHF 323'168.-</u>
Coût nouvelle construction avec améliorations	CHF 8'777'400.-
Prix par chambre pour référence CODEMS	CHF 8'777'400.- / 24 chambres = <u>CHF 365'725.-</u>

9.2 Subventions

Plusieurs mesures d'encouragement sous forme de subventions existent, selon les domaines ou les actions entreprises. L'essentiel des subventions concerne les besoins énergétiques (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, labélisation Minergie-P, etc.). Les montants potentiels de ces subventions ne sont pas encore connus et ne peuvent donc pas être chiffrés à ce stade. Les informations nécessaires seront obtenues auprès du Service de l'énergie cantonal.

9.3 Investissement et pertes d'exploitation

Le financement des travaux sera assuré par la Fondation de l'Hôpital des Bourgeois, avec un remboursement intégral des montants engagés par la CODEMS, conformément au présent message. L'étude de faisabilité, le projet et la construction globale seront également pris en compte selon les phases SIA CFC 0 à CFC 5.

Les montants issus de l'ameublement résultant de l'adaptation des nouvelles surfaces dédiées au personnel exploitant seront également pris en charge dans le budget de construction, selon validation par Mme Corine Helfer (déléguée du RSS pour la CODEMS) en séance du 21 octobre 2024.

L'ameublement faisant partie du CFC 9 sera comptabilisé dans le présent budget, selon la réglementation en vigueur par la CODEMS (ameublement intégré dans la construction ou mobilier mobile). Lors du décompte final du CFC 9 Ameublement et décoration, la part non couverte par la CODEMS sera entièrement à la charge de la Résidence bourgeoises Les Bonnesfontaines, selon l'entretien du 23 octobre 2024 avec M. Christian Morard, Directeur de la Résidence.

Des espaces destinés essentiellement au personnel d'exploitation et de soins seront intégrés dans les nouveaux locaux. Pour clarifier le besoin entre la nouvelle extension et la résidence actuelle, un ratio est prévu en fonction du personnel existant (soit 140 personnes) ainsi que des nouveaux engagements de personnel (40 personnes). Cela permet d'identifier un besoin de 78% en faveur de la Résidence et de 22% pour le personnel, des 24 lits qui seront créés.

La Fondation de l'Hôpital des Bourgeois ainsi que la CODEMS ne prendront pas en charge les pertes d'exploitation ou d'autres frais liés à l'extension de l'EMS qui ne sont pas mentionnés dans ce message.

10. Conclusion

La construction de l'extension de la Résidence bourgeoise Les Bonnesfontaines s'impose comme une nécessité pressante pour répondre à l'augmentation anticipée des besoins en matière de soins. Le Réseau Santé de la Sarine souligne le manque inexorable de lits dans un avenir proche, mettant en lumière l'urgence de cette initiative.

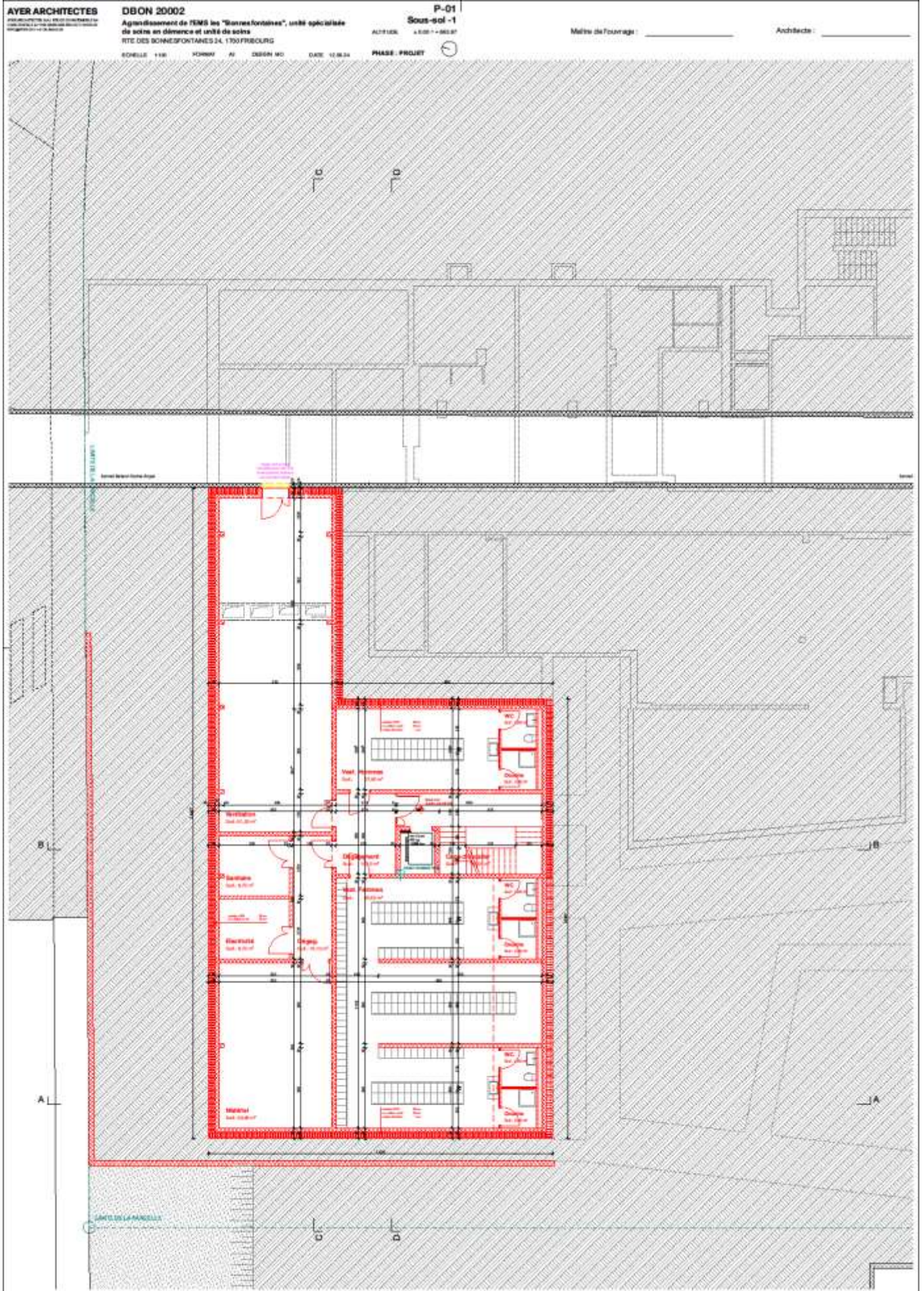
En outre, il est essentiel d'intégrer les besoins du personnel exploitant dans cette nouvelle construction afin d'assurer un environnement de travail optimal et de garantir une qualité de service élevée.

En agissant maintenant, nous pourrons non seulement améliorer l'accès aux soins pour la population, mais aussi renforcer le soutien à ceux qui œuvrent chaque jour pour la santé de notre communauté.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil bourgeoisial et le Conseil communal demandent à l'Assemblée bourgeoise :

- **L'octroi d'un crédit d'ouvrage pour l'extension de la Résidence bourgeoise Les Bonnesfontaines estimé à +/- 15% CHF 8'694'270 TTC.**

Plan Sous-sol -1



Plan Rez-de-chaussée inférieur



AYER ARCHITECTES

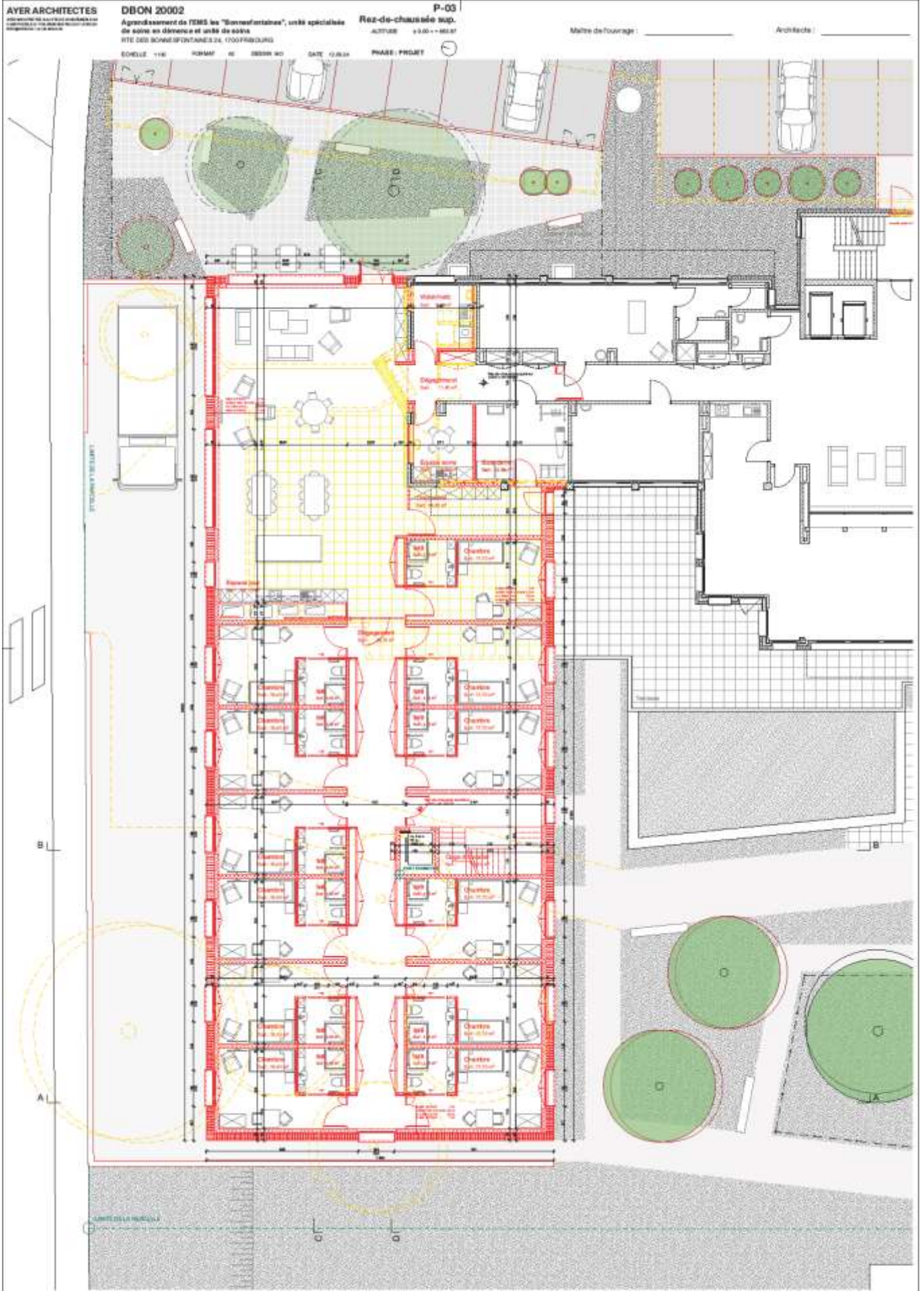
DBON 20002
 Agencement de EMS les "Bonnesforténes", unité spécialisée de soins en dérivance et unité de soins
 SITE DES BONNESFORTÉNES 24, 17050 PRÉBOURG

P-02
Rez-de-chaussée inf.
 ALTI 1.00 +0.00 +1.00.00
 PHASE: PROJET

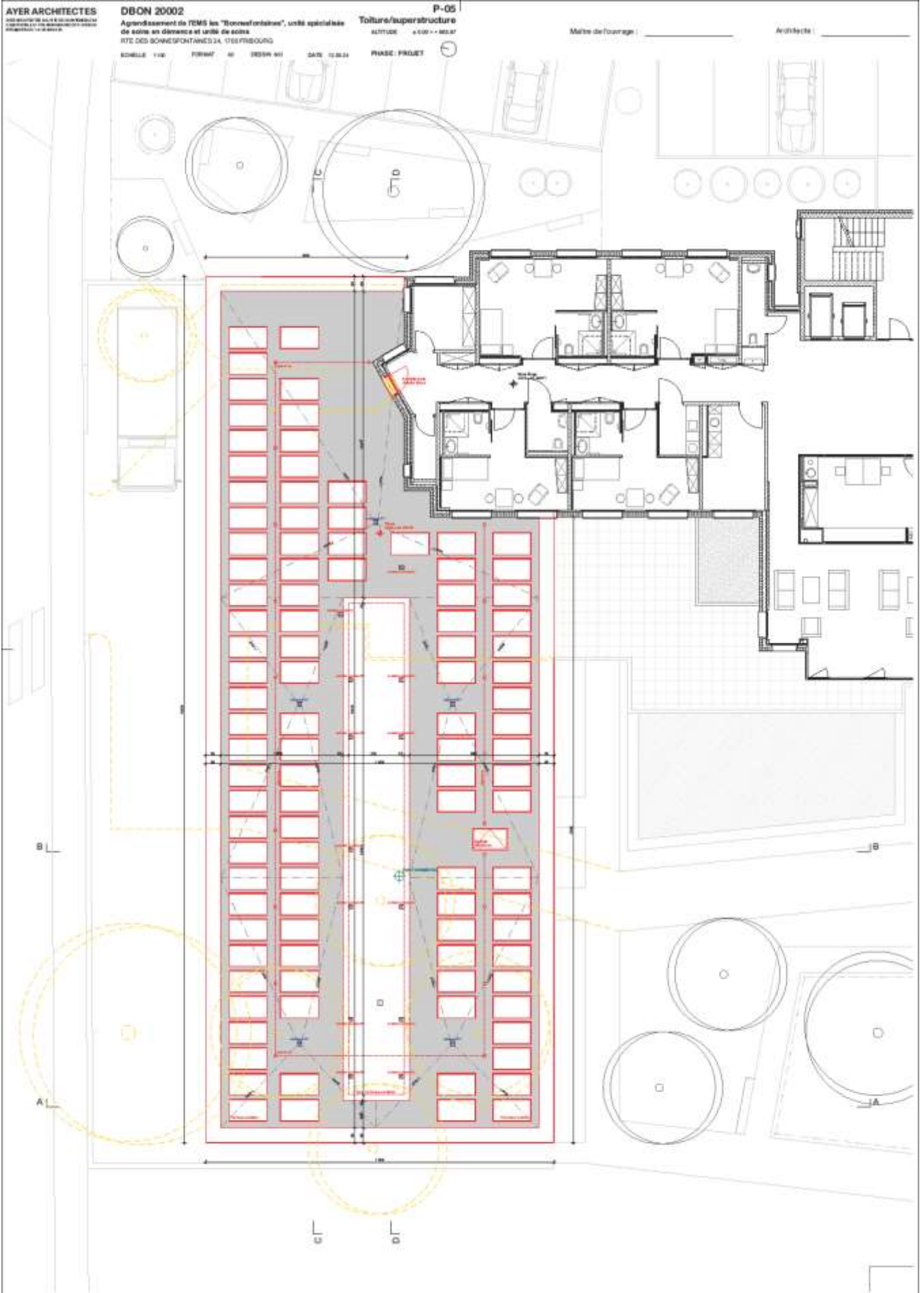
Maître de l'ouvrage : _____
 Architecte : _____

ÉCHELLE : 1/100 FORMAT : A0 DÉSIGN. MO : DATE : 12.06.24

Plan Rez-de-chaussée supérieur



Plan Toiture



Coupes A-A & B-B



Coupe C-C



Façade Nord



Façade Est & Ouest

