



Ville de Fribourg

Conseil communal

# Message au Conseil général

—  
du 8 janvier 2019

## Transformation du bâtiment des Arcades



N°35

—  
2016 - 2021

## Table des matières

1.	Préambule.....	1
2.	Historique du projet .....	2
2.1.	Requalification du quartier du Bourg .....	2
2.2.	Bâtiment, besoin de rénovation et d'adaptation .....	2
2.2.1.	État des lieux.....	2
2.2.2.	Opportunités.....	2
2.3.	Démarrage du projet .....	3
2.4.	Crédit d'étude.....	3
2.4.1.	Appel d'offres pour les prestations de direction des travaux - Architecte .....	3
2.5.	Enquête publique du projet d'architecture.....	4
2.6.	Appels d'offres d'entreprises et préparation du devis général.....	4
2.7.	Demande du crédit d'ouvrage.....	4
3.	Projet architectural.....	4
3.1.	Historique du bâtiment .....	4
3.2.	Objectifs de la transformation, rénovation du café .....	5
3.3.	Agrandissement du Café des Arcades .....	5
3.4.	Terrasse du Bletz et pavillon.....	6
3.5.	Remplacement de la chaufferie du bâtiment des Arcades .....	7
3.6.	Service des biens culturels.....	7
4.	Planning .....	8
5.	Relations contractuelles avec l'exploitant du Café des Arcades et les autres locataires.....	8
6.	Coûts .....	8
6.1.	Évolution des coûts du projet jusqu'au devis général.....	8
6.1.1.	Récapitulatif de l'évolution de l'estimation du projet.....	8
6.1.2.	Évolution du budget .....	9
6.2.	Coûts engagés.....	10
6.3.	Devis général .....	11
7.	Financement .....	12
7.1.	Investissements .....	12
7.2.	Impact sur le compte de résultat.....	13
8.	Conclusion .....	13
9.	Zusammenfassung.....	14
	Projet d'arrêté .....	17



# MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

## AU CONSEIL GÉNÉRAL

du 8 janvier 2019

### N° 35 - 2016 - 2021 Transformation du bâtiment des Arcades

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent Message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général à autoriser l'engagement de **CHF 4'227'665.-- TTC destinés à la transformation du bâtiment des Arcades, sis à la Place des Ormeaux 1, dans le quartier du Bourg. Il s'agit d'un crédit affecté au financement de la phase de réalisation englobant le développement des plans d'exécution et de détail nécessaires à son élaboration, ainsi que l'exécution de l'ouvrage. Cette phase comprend également le contrôle des coûts, la mise en service des locaux ainsi que le décompte final.**

Le crédit d'ouvrage succède au crédit d'étude voté au budget d'investissements 2017, qui a permis de développer un avant-projet puis d'engager la procédure de demande de permis de construire et finalement de préparer le devis général. Le montant de CHF 4'862'000.-- TTC estimé à  $\pm 10\%$  a été consolidé avec le 80% du coût de l'ouvrage rentré en soumission et englobe les montants déjà engagés pour les études devisées à CHF 634'335.-- et CHF 75'000.-- d'imputations salariales. Cet objet est mentionné dans le cadre du budget 2019, en catégorie III pour un montant de CHF 4'266'250.-- sous la rubrique 613.503.39 *Bâtiment des Arcades : transformation restaurant - réalisation (III)*.

#### 1. Préambule

Le bâtiment des Arcades est un édifice historique emblématique de la Ville de Fribourg. L'origine d'une implantation dans le site remonte à 1248 et des documents d'archives attestent, déjà en 1688, du premier bâtiment sous la forme d'arcades telles qu'on les connaît aujourd'hui. Depuis, de nombreuses transformations ont passablement altéré la substance de base, voire fragilisé la structure porteuse.

D'un point de vue urbanistique, en raison de sa géométrie ordonnée, le bâtiment des Arcades forme une composition classique avec le péristyle arboré de la Place des Ormeaux. Cet ensemble est très vite devenu un élément typique du Bourg. Ainsi les perspectives que cette transformation offre aux Arcades s'inscrivent pleinement dans les démarches entreprises par la Ville de Fribourg pour la requalification du Bourg.

Dans cette optique, un crédit d'étude de CHF 500'000.-- a été inscrit au budget d'investissements 2017 pour initier la transformation du Café des Arcades, propriété communale. Dans le contexte de cette requalification, ce projet représente l'opportunité d'offrir à la population la concrétisation d'un premier élément, qui doit par la même occasion participer à la revitalisation de ce secteur de la ville.

Dans le but de développer un projet cohérent avec la requalification du Bourg, la Ville de Fribourg a confié le mandat relatif aux prestations de l'avant-projet au bureau Studio Montagnini Fusaro, lauréats du concours du Bourg. Ce travail initié en juin 2016 a permis de présenter un projet qui veille à optimiser les espaces à disposition dans un souci permanent du respect de la substance patrimoniale, de recherche de qualité, d'économie et de facilité d'exploitation. Au terme de l'avant-projet, le coût de l'intervention était estimé à CHF 4.8 millions  $\pm 15\%$  (février 2018) par le bureau d'architecture Andrey-Schenker-Sottaz SA à Fribourg, bureau sous-traitant du bureau d'architecture Studio Montagnini Fusaro.

## **2. Historique du projet**

### **2.1. Requalification du quartier du Bourg**

La transformation du bâtiment des Arcades s'insère dans le processus de requalification du Bourg initié par le concours d'architecture en 2015 et tout particulièrement avec la Place des Ormeaux.

En l'état, la Place des Ormeaux est sous-exploitée, car uniquement dévolue au parcage de véhicules. Le projet lauréat a permis d'envisager une perspective plus ambitieuse pour cet espace, qui pourrait devenir la nouvelle place du quartier du Bourg, un lieu de rencontre populaire et convivial, confirmé par l'analyse d'EspaceSuisse (Réseau vieille ville).

Ce lieu à vocation récréative et commerciale sera requalifié en s'inspirant du projet originel du XIX<sup>e</sup> siècle. À la suite de la suppression du stationnement des voitures, un espace piéton entouré par un péristyle arboré remplacera le parcage existant. Le système ordonné d'arbres délimite au centre une surface semi-perméable. Quant au projet de transformation du Café des Arcades, il trouvera logiquement une extension de sa terrasse sur la Place des Ormeaux.

La mise au point de cet espace est traitée dans le cadre du projet de requalification du Bourg. Le projet et les principes développés aux Arcades sont compatibles avec les futurs aménagements de la Place des Ormeaux imaginés à ce jour.

### **2.2. Bâtiment, besoin de rénovation et d'adaptation**

#### **2.2.1. État des lieux**

En 2015, l'Intendance des bâtiments a été sollicitée pour des travaux d'assainissement du Café des Arcades qui devaient assurer à court terme les conditions nécessaires à l'exploitation du café. Ces prestations, estimées à CHF 200'000.-- ont été inscrites au budget 2016.

#### **Travaux nécessaires**

La vétusté des canalisations nécessite un assainissement important (curage, inspection et chemisage). Les toilettes du restaurant ne répondent plus aux exigences d'un établissement public. En plus d'être complètement rénovées, elles doivent être adaptées aux personnes à mobilité réduite. Certains équipements de la cuisine professionnelle, tel que le plan de cuisson central, sont à remplacer. Le faux-plafond doit être démonté et changé et la ventilation doit subir une réfection et un nettoyage approfondi. Les carreaux de carrelages abîmés ou fendus doivent être également changés. Les tableaux électriques des années 70 doivent être remplacés. Les murs côté nord devraient être isolés. Un lissage des murs et des boiseries est nécessaire. Les toiles de stores sont à remplacer.

En 2016, dans le cadre de l'utilisation de la surface de toiture du bâtiment, notamment pour une patinoire éphémère en hiver, des faiblesses au niveau statique ont été confirmées. Le bureau d'ingénieur Roger Kneuss à Fribourg a par conséquent été mandaté pour une étude, qui a conclu à la nécessité de renforcer cette dalle et surtout de ne plus y autoriser de rassemblement de masse jusqu'à ce que des mesures constructives soient prises. Les problèmes statiques découlent notamment d'un revêtement complémentaire appliqué sur la toiture. Il a donc été décidé d'en limiter son accès lors de manifestations à forte affluence publique, pour des raisons de sécurité.

#### **2.2.2. Opportunités**

La Ville de Fribourg, propriétaire du bâtiment des Arcades, loue des surfaces commerciales. Le départ de l'exploitant du commerce de spécialités portugaises, qui jouxtait le café jusqu'en août 2016, a offert à la Ville de Fribourg l'opportunité d'intégrer ces surfaces dans ses réflexions et d'envisager un agrandissement de l'établissement des Arcades.

Dans l'intervalle et jusqu'au démarrage du chantier prévu en octobre 2019, le local laissé vacant a été converti en point d'information accessible à la population, afin de la renseigner sur le projet de requalification en y présentant des plans, des maquettes et d'autres documents relatifs au projet, complété par la présentation d'autres projets majeurs tels que celui des Grand-Places et de la Place de la Gare.

Au vu de l'importance des travaux à entreprendre, de l'impact de ceux-ci sur l'exploitation de l'établissement et de l'opportunité que représente la requalification du Bourg pour le Café des Arcades, il a paru préférable à la Ville de Fribourg de procéder à un assainissement plus approfondi et à une mise en valeur du bâtiment des Arcades. Il convient donc de noter que dans l'attente de l'intervention présentée dans ce Message, seuls les travaux indispensables ont été effectués.

### **2.3. Démarrage du projet**

Le Service d'urbanisme et d'architecture, en accord avec le Service des finances, a donc étudié la meilleure façon de tirer avantage de cette situation. Ensemble, ils sont arrivés à la conclusion qu'un projet plus ambitieux et aux répercussions perceptibles aux yeux de la population, devrait être envisagé pour le bâtiment des Arcades.

Dans ce sens et par souci de cohérence avec le projet de requalification du Bourg, un mandat portant sur l'accomplissement des prestations d'architecte pour la phase d'avant-projet (9% des prestations selon SIA 102/2014) a été confié au bureau Studio Montagnini Fusaro de Venise et à son sous-traitant Andrey Schenker Sottaz SA de Fribourg. Ces prestations concernaient :

- la transformation et l'agrandissement du Café des Arcades en englobant les locaux commerciaux attenants au café;
- le renforcement de la dalle du Bletz (toiture-terrasse du bâtiment).

En parallèle, des réflexions sur de possibles interventions sur les structures porteuses de la terrasse ont été menées par le bureau d'ingénieur civil Gex et Dorthe SA.

### **2.4. Crédit d'étude**

Un montant de CHF 500 000.-- a été présenté par le Conseil communal au Conseil général lors de la votation du budget d'investissements 2017 (613.503.33). Ce dernier a ainsi accepté d'engager cette somme pour l'étude de la transformation et de l'agrandissement du Café des Arcades, ainsi que pour l'assainissement structurel de la toiture-terrasse du bâtiment des Arcades. Le montant attribué a permis le développement de l'avant-projet et du projet par les mandataires spécialisés et la préparation du dossier d'enquête. Il a contribué à lancer la phase d'appel d'offres consolidant 80% du coût de l'ouvrage et l'élaboration du devis général du présent Message.

#### **2.4.1. Appel d'offres pour les prestations de direction des travaux - Architecte**

Le mandat d'architecte pour la direction des travaux a été mis en concurrence, conformément aux marchés publics. Cette procédure d'appel d'offres ouverte sélective pour 61.5% des prestations d'architecte selon le règlement SIA a été lancée le 24 mars 2017. Les bureaux concurrents ont fourni une offre d'honoraires pour des prestations ainsi qu'un dossier. Ils ont été évalués par un collège d'experts selon des critères tels que les caractéristiques du candidat, des références en adéquation avec l'objet (référence patrimoniale), les ressources pour le projet ou le montant de l'offre pour les prestations. Au terme de la procédure, le mandat a été attribué à Boegli Kramp Architekten AG, route de la Fonderie 8 à Fribourg.

## **2.5. Enquête publique du projet d'architecture**

Les plans d'enquête ont été présentés et approuvés par le Conseil communal et la demande de permis de construire a été publiée dans la Feuille officielle en septembre 2017. Le Préfet du district de la Sarine a délivré le permis de construire le 12 juillet 2018, une opposition avait été déposée durant la procédure de mise à l'enquête publique puis retirée après conciliation.

## **2.6. Appels d'offres d'entreprises et préparation du devis général**

Afin de consolider le devis général, 17 appels d'offres ont été publiés. Ces soumissions représentent environ 80% du coût de l'ouvrage. Les deux principaux marchés publiés étaient les installations sanitaires et la plâtrerie, qui ont fait l'objet d'une procédure de mise en concurrence ouverte nationale. Les travaux de l'entreprise de maçonnerie, des installations électriques, des installations de chauffage et de la cuisine ont fait l'objet d'une mise en concurrence sur invitation, les autres appels d'offres ont suivi une procédure en gré à gré concurrentiel. L'ensemble de ces marchés et leurs procédures ont été organisés conformément aux exigences des marchés publics. Les premières adjudications, sous réserve de l'obtention du crédit d'ouvrage, ont été notifiées en janvier 2019. Sur la base de ces retours d'offres, l'estimation des coûts a été précisée et la Commission de bâtisse du 26 novembre 2018 a validé le devis général de référence à  $\pm 10\%$  TTC.

## **2.7. Demande du crédit d'ouvrage**

Le présent crédit d'ouvrage doit permettre d'obtenir les montants nécessaires au démarrage des travaux tels que les interventions de démolition, le renforcement de la toiture et les travaux de maçonnerie, dès octobre 2019. Le message du crédit d'ouvrage renseigne également sur les coûts de l'édifice (devis général à  $\pm 10\%$ ), consolidés par l'intégration partielle de prix du marché (montants de travaux issus de soumissions rentrées), à hauteur de 80%.

# **3. Projet architectural**

## **3.1. Historique du bâtiment**

Le bâtiment des Arcades construit en 1861-64 par l'architecte Théodore Perroud à l'emplacement d'anciennes halles démolies en 1798 constitue un des exemples les plus importants de galerie marchande du XIX<sup>e</sup> siècle dans la ville de Fribourg. Au niveau urbain, l'édifice s'insère dans le contexte bâti en marquant la transition entre la Place des Ormeaux et les hauts immeubles environnants. Le pavillon, dressé au-dessus du Café, articule le rapport avec la rue de Morat et la Place de Notre-Dame avec son église.

À l'origine, chaque travée du bâtiment correspondait à une boutique, à l'exception du premier magasin et du café. Les magasins du rez-de-chaussée sont reliés aux locaux de service situés au premier étage. Quant au Café des Arcades, le procès-verbal de la séance de la Commission des Arcades du 10/01/1864 nous informe de la présence d'un escalier tournant reliant l'escalier en pierre, qui dessert les caves avec l'escalier en colimaçon, qui relie encore aujourd'hui le premier étage au pavillon et à la terrasse du « Bletz ».

En 1915, le Café des Arcades est agrandi de façon modulaire avec l'ajout d'une surface correspondant à deux travées. La dimension du café passe alors de trois à cinq travées. Par rapport à l'état actuel des lieux, la cuisine est placée au même endroit mais elle est plus petite. Ce n'est qu'en 1935 que la cuisine atteint ses dimensions actuelles et que la paroi qui la délimite ne suit plus le rythme des arcades. Le bâtiment dans son état actuel est doté d'un système structurel dont l'essentiel, hormis les murs de façade, date du début du XX<sup>e</sup> siècle.



Figure 1 Vue d'ensemble 1950, Photographies de Jacques Thévoz. Fonds Monument d'art et d'histoire © Service des biens culturels Fribourg.

### 3.2. Objectifs de la transformation, rénovation du café

Le projet de transformation du Café des Arcades représente l'un des premiers éléments tangibles de requalification du Bourg. Les premières phases d'étude se sont articulées autour des thématiques suivantes :

- la valorisation du rapport entre l'intérieur du café et la Place des Ormeaux;
- l'agrandissement du café en intégrant une partie des locaux du magasin attenant;
- la définition d'une nouvelle exploitation verticale du Café des Arcades;
- l'organisation d'une hiérarchie plus claire entre les « espaces servants » (cuisine, toilettes, vestiaires, dépôts, locaux techniques) et les « espaces servis » (salle à manger, pavillon);
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux locaux du café et à la terrasse;
- l'assainissement structurel de la toiture-terrasse du « Bletz » pour retrouver cet espace comme lieu public majeur du site;
- la diminution de l'impact environnemental, en se raccordant au chauffage à distance.

### 3.3. Agrandissement du Café des Arcades

Tout comme pour le projet de requalification du Bourg, l'avant-projet élaboré par les architectes adopte une attitude très respectueuse visant avant tout la mise en valeur de la substance existante, sans altérer l'image du café de quartier.

Le projet préserve l'image extérieure du bâtiment, presque inchangée depuis sa réalisation en 1863. Les modifications proposées touchent surtout les locaux intérieurs. Les éléments de décoration intérieure du café sont maintenus et, pour garder la continuité de l'espace et l'esprit du café historique, l'habillage de l'agrandissement de la salle à manger prolonge la décoration existante avec un langage simplifié.

Le rez-de-chaussée et le pavillon sont les espaces majeurs (espaces servis), tandis que le premier étage et les caves accueillent les locaux techniques et de service (espaces servants).



Figure 2 Vue de la salle à manger, rez-de-chaussée

Le déplacement de la cuisine professionnelle et des toilettes à l'étage permet de développer un établissement public de plus grande dimension, à la mesure du projet d'espace public de la Place des Ormeaux proposé dans le cadre de la requalification du Bourg.

Le rez-de-chaussée est un local unitaire accueillant la salle à manger et le comptoir de bar. L'escalier d'origine, qui desservait le premier étage, est reconstruit et relié à l'escalier existant qui descend dans la cave ainsi qu'à l'escalier en colimaçon qui joint le premier étage au pavillon. Un nouvel ascenseur connecte tous les niveaux du bâtiment historique et garantit l'accessibilité du café et de la terrasse aux personnes à mobilité réduite. La nouvelle cuisine est agrandie et communique avec la salle à manger à l'étage inférieur à travers deux monte-plats.

Les locaux du personnel, les dépôts et les chambres froides sont situés au sous-sol. Les caves existantes sont agrandies pour accueillir les nouveaux locaux techniques. Au rez-de-chaussée, le local attenant le Café des Arcades est maintenu et réaménagé pour accueillir des expositions publiques.

### 3.4. Terrasse du Bletz et pavillon

L'accès à la terrasse en toiture du bâtiment des Arcades (le Bletz) est actuellement limité dans le cadre de manifestations de masse, par exemple lors de la Saint-Nicolas, en raison de problèmes statiques liés à la portance de la dalle de toiture. L'assainissement structurel du bâtiment a par conséquent également été étudié dans le cadre de l'avant-projet par le bureau d'ingénieurs Gex & Dorthe. Les investigations d'ores et déjà réalisées ont mis en évidence la complexité constructive du bâtiment et la nécessité d'une intervention d'assainissement depuis l'intérieur, pour des raisons économiques avant tout.

Dans ce contexte, l'avant-projet élaboré par les architectes propose d'intégrer le pavillon dans le concept d'exploitation, étant précisé que dans cet esprit, les locaux servants (cuisine et sanitaires) ont été placés au 1<sup>er</sup> étage, entre les deux niveaux d'exploitation, le café au rez-de-chaussée et le pavillon et sa terrasse en toiture.

Un équipement réduit de cuisine permettant la production d'une restauration rapide est prévu dans le pavillon, afin de servir les clients du bar et de la terrasse imaginée sur le Bletz. L'ameublement du pavillon au deuxième étage est limité au strict nécessaire, afin de garder son habillage en bois et la vue sur l'extérieur à travers les grandes fenêtres existantes.



Figure 3 Vue du pavillon

### 3.5. Remplacement de la chaufferie du bâtiment des Arcades

Les investigations effectuées préalablement ont mis en évidence la vétusté de la chaufferie existante du bâtiment des Arcades impliquant de fait son remplacement. Dans un premier temps, la possibilité d'installer une seule chaufferie à gaz pour alimenter le bâtiment des Arcades et le bâtiment de la rue Pierre-Aeby 3 a été étudiée. Selon cette variante, la chaufferie serait positionnée à l'intérieur du bâtiment de la rue Pierre-Aeby 3 et à travers un court réseau à distance, rejoindrait une sous-station dans le bâtiment des Arcades. Ce choix devait éviter l'agrandissement en sous-œuvre du local technique existant et engendrer des synergies ainsi que des économies d'investissement, de fonctionnement et d'entretien.

Les réflexions menées dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local de la Ville de Fribourg, la stratégie énergétique qui y est exposée et une volonté de simplification des installations ont modifié le concept d'approvisionnement de chaleur. L'assainissement du chauffage de chaque bâtiment sera donc traité de manière indépendante. Conformément au plan communal des énergies, il est prévu de raccorder le bâtiment des Arcades au CAD de Groupe E Celsius SA, qui est approvisionné par des sources de chaleur renouvelables.

Le raccordement au CAD est un objet indépendant, dont le coût est inclus dans le budget communal, à la rubrique 613.503.37, destinée à l'assainissement énergétique.

### 3.6. Service des biens culturels

Les architectes ont rencontré à plusieurs reprises le Service des biens culturels (SBC), qui a été informé de l'évolution du projet et qui s'est prononcé sur différentes thématiques spécifiques.

Au rez-de-chaussée, les éléments de décoration intérieure du café existant doivent être maintenus et valorisés. La peinture imitation bois qui recouvre les boiseries murales doit être conservée. Elle est typique des bars et des cafés du XIX<sup>e</sup> siècle, où le bois n'était pas laissé apparent car il avait une connotation de noblesse.

L'escalier en bois et colimaçon existant doit être maintenu. Cependant, des adaptations seront nécessaires pour le raccorder au niveau du plancher renforcé.

Les travaux sur les fenêtres et portes extérieures doivent être réalisés dans l'esprit de l'existant. Il est admis que les portes d'entrée du pavillon, au 2<sup>ème</sup> étage, soient réalisées en métal, en cas de nécessité.

## 4. Planning

Le crédit d'étude pour l'agrandissement du Café des Arcades a été alloué par le Conseil général lors de la séance du 13 décembre 2016, dans le cadre du budget 2017. Le Café des Arcades étant toujours exploité, des réflexions conjointes avec le tenancier et les différents mandataires spécialisés ont permis de mettre en place le planning général, et plus particulièrement le phasage du chantier. Il était nécessaire que les paramètres commerciaux, financiers, techniques et architecturaux des différentes parties soient considérés. En définitive, la fermeture du café durant toute la période des travaux était la seule envisageable. Cette coordination permet de minimiser l'impact du chantier sur son exploitation.

Le planning intentionnel du Café des Arcades décrit les phases significatives suivantes :

Demande d'un crédit pour des rénovations spécifiques Cat. II 613.503.31	Décembre 2014
Demande du crédit d'étude Cat. II 613.503.33	Décembre 2016
Avant-projet et projet	juin 2016-août 2017
Procédure de mis à l'enquête et traitement d'une opposition	23 août 2017 - 12 juillet 2018
Appels d'offres pour les marchés de travaux (80%) et devis général	septembre - novembre 2018
<b>Demande de crédit d'ouvrage au Conseil général Cat. III</b>	<b>18 et 19 février 2019</b>
<b>Début des travaux</b>	<b>octobre 2019</b>
<b>Remise de l'ouvrage</b>	<b>octobre 2020</b>

## 5. Relations contractuelles avec l'exploitant du Café des Arcades et les autres locataires

La Ville de Fribourg est liée par un bail à loyer commercial pour le Café des Arcades, ce qui nécessite d'entretenir un rapport étroit et de concert avec son locataire, lequel a d'ores et déjà confirmé son vif intérêt à la continuité du bail pour la location des nouvelles surfaces (Café & Bletz).

De ce fait, le Service des finances a analysé les répercussions de loyer sur la base des travaux à plus-value, amenant à un accord des parties sur les nouvelles conditions.

Parallèlement, le Service des finances s'est également assuré de tenir informés tous les commerçants à proximité du projet de rénovation. Des informations plus précises sur la planification des travaux seront communiquées en temps opportun.

## 6. Coûts

### 6.1. Évolution des coûts du projet jusqu'au devis général

#### 6.1.1. Récapitulatif de l'évolution de l'estimation du projet

Ce tableau récapitulatif présente synthétiquement l'évolution de l'estimation du projet de transformation du bâtiment des Arcades, en partant de la première estimation issue d'un ratio entre la surface et un prix de référence pour s'achever au devis général consolidé avec 80% de la valeur des marchés rentrés.

	Budget (TTC) 2017 ± 25%		Budget (TTC) 2019 ± 15%		Message (TTC) 2019 ± 10%	
<b>Études</b>						
<i>Engagé au 31.12.2016</i>	CHF	134'335.00	CHF	134'335.00	CHF	134'335.00
	CHF	<b>500'000.00</b>	CHF	<b>500'000.00</b>	CHF	<b>500'000.00</b>
<b>Réalisation</b>						
Crédit d'ouvrage	CHF	3'500'000.00	CHF	4'266'250.00	CHF	<b>4'227'665.00</b>
↳ Imputations salariales			CHF	75'000.00	CHF	75'000.00
<b>Total investissement</b>	CHF	<b>4'134'335.00</b>	CHF	<b>4'900'585.00</b>	CHF	<b>4'862'000.00</b>

### 6.1.2. Évolution du budget

#### Budget 2017

Dans le cadre du plan financier établi pour le budget 2017, le coût de l'opération pour la transformation du restaurant et de l'épicerie a été estimé à CHF 4'134'335.-- (estimation sur la base d'un prix au m<sup>2</sup>, avec un degré de précision de ± 25%). Cette somme est répartie de la manière suivante :

- En catégorie II, un crédit d'investissement pour les études à la rubrique 613.503.33 de CHF 500'000.--.
- En catégorie III, un projet d'investissement à la rubrique 613.503.34 de CHF 3'500'000.--.

À ces deux montants doit être ajouté le montant des études déjà engagées s'élevant à CHF 134'335.--.

#### Budget 2019

Dans le cadre du plan financier établi pour le budget 2019, le crédit d'ouvrage est annoncé au chapitre des projets d'investissements, catégorie III, rubrique 613.503.39, avec un montant de CHF 4'266'250.--.

À ce stade, le coût de l'opération pour la transformation du restaurant et de l'épicerie est estimé à CHF 4'900'585.-- soit CHF 634'335.-- d'études et CHF 4'266'250.-- pour la réalisation de l'ouvrage.

L'évolution à la hausse du coût de l'investissement s'explique de la manière suivante :

- Le montant inscrit au plan financier de 2017 était calculé sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> avec un degré de précision de ± 25%, alors que l'estimation produite par le bureau d'architecture Andrey-Schenker-Sottaz SA, validée par la CoBat de mars 2018, provient d'un calcul par CFC (1 à 9) et correspond à l'évaluation économique du projet mis à l'enquête avec une précision de ± 15%.
- Les coûts liés au concept et à la réalisation de l'éclairage extérieur du bâtiment initialement prévu dans le projet de la Place des Ormeaux ont été ajoutés à l'estimation des Arcades en raison du décalage dans le planning de la Place des Ormeaux lié aux oppositions déposées dans le cadre de la mise à l'enquête publique.
- Des mandats nécessaires pour un ingénieur sanitaire et un frigoriste ont été ajoutés.
- CHF 75'000.-- d'imputations salariales ont été ajoutés.

L'itération actuelle de l'évolution des coûts correspond à la dernière estimation consolidée par 80% d'offres rentrées. Ces chiffres sont présentés en détail au chapitre 6.3 Devis général.

## 6.2. Coûts engagés

Rubriques		Budget	Réel
613.503.31	Arcades : réfection restaurant voté 16.12.2014 Part imputable à l'entretien du bâtiment/valorisation des locaux Études préliminaires	200'000.-- -99'665.--	100'335.--
620.318.00	Budget de fonctionnement, études préliminaires (hors investissements)	34'000.--	34'000.--
613.503.33	Bâtiment des Arcades : études et transformation votées 13.12.2016	500'000.--	136'076.15
	<b>Total TTC</b>	<b>634'335.--</b>	<b>270'411.15</b>

Les CHF 134'335.-- engagés depuis les rubriques 613.503.31 et 613.318.00 et le crédit d'étude de CHF 500'000.-- TTC destiné au développement du projet ont permis de financer les études réalisées par les mandataires spécialisés, nécessaires au développement du projet et de l'avant-projet. Ces montants ont également servi à préparer le dossier de mise à l'enquête publique et la phase d'appels d'offres, pour finalement établir le devis général à  $\pm 10\%$  du présent message.

### Répartition des engagements par phases

	613.503.31 et 613.318.00 CHF 134'335.-	Crédit d'étude CHF 500'000.-	Crédit d'ouvrage CHF 4'227'665.-
<b>3 Étude de projet</b>			
4.31 Avant-projet <i>Recherche de partis et estimation sommaire des coûts de construction</i> <i>Avant-projet et estimation des coûts</i>	X	X	
4.32 Projet de l'ouvrage <i>Projet de l'ouvrage</i> <i>Études de détail</i> <i>Devis</i>		X	
4.33 Procédure de demande d'autorisation <i>Procédure de demande</i>		X	
<b>4 Appel d'offres</b>			
4.41 Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication <i>Plans d'appel d'offres</i> <i>Appel d'offres et adjudication</i>		X	
<b>5 Réalisation</b>			
4.51 Projet d'exécution <i>Plans d'exécution</i> <i>Contrats d'entreprises</i>			X
4.52 Exécution de l'ouvrage <i>Direction architecturale</i> <i>Direction des travaux et contrôle des coûts</i>			X
4.53 Mise en service, achèvement <i>Mise en service</i> <i>Documentation de l'ouvrage</i> <i>Direction des travaux de garantie</i> <i>Décompte final</i>			X

### 6.3. Devis général

Le devis général élaboré dans le cadre de la demande de crédit d'ouvrage a été approuvé par la Commission de bâtisse lors de sa séance du 26 novembre 2018. Il intègre 80% d'offres rentrées et son degré de précision est de  $\pm 10\%$ . Il s'articule selon les codes de frais de la construction (CFC) et comprend les postes suivants :

CFC	Désignation	Prix TTC	
<b>0</b>	<b>Terrain</b> (Propriété de la Ville de Fribourg, bâtiment existant)	<b>0.--</b>	<b>0%</b>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b> Désamiantage, démolition, démontage	<b>159'800.--</b>	<b>3%</b>
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b> Gros œuvre, installations techniques, aménagements intérieurs, honoraires	<b>3'741'400.--</b>	<b>78%</b>
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b> Éclairages extérieurs (pavillon, terrasse, façade)	<b>265'800.--</b>	<b>6%</b>
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et compte d'attente</b> Autorisations, taxes de raccordement, assurances	<b>192'000.--</b>	<b>4%</b>
<b>6</b>	<b>Réserve</b> Divers et imprévus sur CFC 1, 2, 3, 4 et 9	<b>301'000.--</b>	<b>6%</b>
<b>9</b>	<b>Ameublement et décoration</b> Nouveau mobilier intérieur et extérieur	<b>127'000.--</b>	<b>3%</b>
<b>Total estimation des coûts (<math>\pm 10\%</math>), TTC</b>		<b>4'787'000.--</b>	<b>100%</b>

#### Travaux préparatoires (CFC 1) CHF 159'800.-- TTC

Les travaux préparatoires comprennent les travaux de démolition, d'introduction d'eau et l'installation de l'échafaudage.

#### Bâtiment (CFC 2) CHF 3'741'400.-- TTC

Ce poste inclut les travaux du gros œuvre tels que l'excavation en sous-œuvre pour le local technique, les canalisations, les travaux de l'entreprise de maçonnerie, le renforcement de la structure porteuse de la toiture-terrasse ou la protection du chantier et ses aménagements provisoires.

Sont également compris les travaux liés aux installations électriques, aux installations de chauffage et de ventilation ainsi qu'aux installations sanitaires.

Pour les installations de transport, un ascenseur connectant l'ensemble des niveaux ainsi que deux monte-plats reliant la salle du rez-de-chaussée et la cuisine au 1<sup>er</sup> étage sont comptabilisés dans le devis.

Les aménagements intérieurs font partie du CFC 2. Ils comprennent le bar pour le café et le bar pour le Bletz ainsi que l'ensemble du mobilier fixe. Divers travaux de restauration pour les boiseries et les plâtres sont également entrepris.

Sont également comptabilisés, les travaux de peinture, de revêtements de sol, de parois et de plafond.

Les honoraires des architectes, de l'ingénieur civil, des ingénieurs CVSE, du géomètre, des ingénieurs désamiantage, de l'ingénieur cuisine, de l'ingénieur froid et de l'éclairagiste sont imputés à ce CFC.

#### **Aménagements extérieurs (CFC 4) CHF 265'800.-- TTC**

Les coûts liés à ce poste comprennent les installations électriques nécessaires à la réalisation du concept d'éclairage pour l'ensemble du bâtiment (façade des Arcades et du Bletz et toiture-terrasse).

#### **Frais secondaires et comptes d'attente (CFC 5) CHF 192'000.-- TTC**

Ce poste comprend les frais d'autorisation et les taxes, les échantillons, les maquettes et les frais de reproduction, les assurances ou l'indemnité de l'exploitant du restaurant durant la fermeture de l'établissement.

#### **Réserve (CFC 6) CHF 301'000.-- TTC**

Une réserve générale pour pallier les imprévus a été comptabilisée dans le CFC 6. Elle correspond à environ 7% des CFC 1, 2, 4 et 9 et équivaut aux réserves usuellement prévues pour ce genre de travaux de transformation.

#### **Ameublement et décoration (CFC 9) CHF 127'000.--TTC**

Sous ce poste sont compris du mobilier intérieur et extérieur pour le café et du mobilier urbain.

## **7. Financement**

### **7.1. Investissements**

Investissement bâtiment des Arcades, selon devis général ± 10%	CHF	4'787'000.-- TTC
Imputations salariales 2019-2020	CHF	<u>75'000.-- TTC</u>
<b>Investissement brut Arcades</b>	<b>CHF</b>	<b>4'862'000.-- TTC</b>

<b>Rubriques</b>		<b>Budget</b>	<b>Réel</b>
613.503.31	Arcades : réfection restaurant voté 16.12.2014	200'000.--	
	Part imputable à l'entretien du bâtiment/valorisation des locaux	-99'665.--	
	Études préliminaires		100'335.--
620.318.00	Budget de fonctionnement, études préliminaires (hors investissements)	34'000.--	34'000.--
613.503.33	Bâtiment des Arcades : études et transformation votées 13.12.2016	500'000.--	136'076.15
613.503.39	<i>Crédit d'ouvrage à voter en février 2019</i>	4'227'665.--	-.--
	<b>Total des coûts pour le projet</b>	<b>4'862'000.--</b>	<b>270'411.15</b>

Le montant de CHF 4'227'665.-- TTC sollicité avec le présent Message fait suite au crédit d'étude accordé le 13 décembre 2016. Il s'inscrit dans un investissement global estimé à CHF 4'862'000.--, qui comprend les frais nécessaires à l'étude et à la réalisation de la transformation et rénovation du bâtiment présenté par le devis général ainsi que les imputations salariales qui servent au financement au sein de l'administration communale du poste du chef de projet responsable de la maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble du processus.

## 7.2. Impact sur le compte de résultat

Les impacts majeurs à prévoir sur le compte de résultat de la Ville sont essentiellement liés à deux facteurs, à savoir les charges d'amortissements et les recettes locatives.

En termes de charges supplémentaires, il faudra donc compter dès 2018 avec l'activation des investissements de pré-étude (613.503.31) qui génèreront CHF 15'000.-- d'amortissements annuels.

Dès 2020, il est prévu d'activer les coûts d'étude (613.503.33) qui rajouteront une charge supplémentaire annuelle de CHF 75'000.-- sur les 7 ans à venir. Les investissements de réalisation du projet d'ouvrage seront eux activés dès 2021 à hauteur de CHF 127'000.-- annuel sur 34 ans. Les tableaux récapitulatifs se trouvent en annexe.

En contrepartie, la Ville bénéficiera de recettes annuelles supplémentaires de l'ordre de CHF 35'000.--, s'ajoutant aux recettes locatives nettes actuelles de CHF 130'000.--.

## 8. Conclusion

Le Conseil communal vous propose d'accepter l'entrée en matière et l'autorisation d'engager le montant de **CHF 4'227'665.-- TTC** destiné à la réalisation du projet de transformation du bâtiment des Arcades.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos sentiments distingués.

### AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert



La Secrétaire de Ville :



Catherine Agustoni

**Annexes :** Tableaux financiers  
Plans de mise à l'enquête  
Devis général

## 9. Zusammenfassung

### Baukredit für den Umbau des Arcades-Gebäudes

Mit der vorliegenden Botschaft ersucht der Gemeinderat den Generalrat um Genehmigung eines Kredites von CHF 4'227'665.-- inkl. MWSt für den Umbau des Arcades-Gebäudes am Ulmenplatz 1 im Burgquartier. Es handelt sich dabei um einen Kredit, der für die Realisierungsphase bestimmt ist. Diese Phase umfasst die Ausarbeitung der Ausführungspläne und der dafür notwendigen Details sowie die Ausführung des Bauwerks. Zu dieser Phase gehören ebenfalls die Kostenkontrolle, die Inbetriebnahme der Räumlichkeiten sowie die Schlussabrechnung.

### Geschichtliches

#### Das Gebäude muss renoviert und angepasst werden

Das Arcades-Gebäude bedarf der baulichen Sanierung. Die alten Kanalisierungen, Sanitäreanlagen, elektrischen Installationen oder auch Kücheneinrichtungen sowie in genereller Weise die Auffrischung der Räume machen Arbeiten notwendig, um das Weiterbestehen des Gebäudes und den Betrieb des Cafés sicherzustellen. Zudem müssen die Räume den Bedürfnissen von Personen mit eingeschränkter Mobilität angepasst werden. Auch muss die Tragfähigkeit der Dachterrasse verstärkt werden, damit auf diesem öffentlichen Raum Veranstaltungen stattfinden können.

#### Wiederaufwertung des Burgquartiers

Der Umbau des Arcades-Gebäudes fügt sich in den Vorgang der Wiederaufwertung des Burgquartier ein, den der Architekturwettbewerb von 2015 in Gang gebracht hat und der insbesondere auch den Ulmenplatz betrifft. Die Gestaltung dieses öffentlichen Raumes (des Ulmenplatzes) wird im Rahmen des Projektes der Wiederaufwertung des Burgquartiers an die Hand genommen. Das Projekt und die am Arcades-Gebäude entwickelten Prinzipien sind mit den künftigen Einrichtungen des Ulmenplatzes kompatibel, wie sie bis heute konzipiert worden sind.

### Architekturprojekt

#### Erweiterung des "Café des Arcades"

Das vom Studio Montagnini Fusaro ausgearbeitete Projekt bewahrt das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes. Die Elemente der Innendekoration der Gaststätte werden ebenfalls beibehalten. Die Verlagerung der Küche und der Toiletten in das erste Stockwerk werden die Schaffung einer grösseren Gaststätte ermöglichen. Das Erdgeschoss wird den Speisesaal und die Bartheke beherbergen. Die ursprüngliche Treppe, die zum ersten Stockwerk hinaufführte, wird erneut gebaut, um die Verbindung zu diesem Stockwerk und zum Pavillon sicherzustellen. Ferner soll ein neuer Lift zu allen Stockwerken führen. Die Personal-, Lager- und Kühlräume befinden sich im Untergeschoss. Im Erdgeschoss wird das an das "Café des Arcades" angrenzende Lokal beibehalten und zum öffentlichen Ausstellungsraum umgestaltet.

#### Bletz-Terrasse und Pavillon

Das Projekt schlägt vor, den Pavillon in das Betriebskonzept zu integrieren. Aus diesem Grund wurden die Diensträume (Küche und Sanitäreanlagen) ins erste Stockwerk verlagert – zwischen dem Café im Erdgeschoss und dem Pavillon und seiner Dachterrasse.

Für den Pavillon ist eine einfache Kücheneinrichtung vorgesehen, die eine Schnellrestauration sicherstellt, um die Kunden an der Bar und auf der Terrasse des Bletz-Pavillons zu bedienen. Die Einrichtung des Pavillons im zweiten Stockwerk wird auf ein striktes Minimum beschränkt, um seine Holzverkleidung und den Blick nach draussen aus den grossen bestehenden Fenstern zu bewahren.

## Ersatz der Heizung des Arcades-Gebäudes

Die vorgängig eingeleiteten Untersuchungen haben klar ergeben, dass die bestehende Heizungsanlage des Arcades-Gebäudes überaltert ist und ersetzt werden muss. Gemäss dem kommunalen Energierichtplan ist vorgesehen, das Arcades-Gebäude dem Fernwärmenetz der Groupe E Celsius SA anzuschliessen, das aus erneuerbaren Energiequellen beliefert wird.

Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist ein unabhängiges Objekt, dessen Kosten im Gemeindebudget enthalten sind unter der Rubrik 613.503.37; diese ist für die energetische Sanierung bestimmt.

## Terminplanung

Da das "Café des Arcades" immer noch in Betrieb ist, wurden mit dem Pächter und den verschiedenen Mandatsträgern parallel Überlegungen angestellt. So konnte eine generelle Terminplanung erstellt und konnten insbesondere die einzelnen Phasen der Bauarbeiten definiert werden. Letztlich war jedoch die Schliessung der Gaststätte während der ganzen Dauer der Arbeiten die einzige denkbare Möglichkeit.

Kreditgesuch für spezifische Renovierungen Kat. II 613.503.31	Dezember 2014
Gesuch Studienkredit Kat. II 613.503.33	Dezember 2016
Vorprojekt und Projekt	Juni 2016 - August 2017
Planauflageverfahren und Behandlung einer Einsprache	23. August 2017 - 12. Juli 2018
Ausschreibung der Bauaufträge (80 %) und Kostenvoranschlag	September-November 2018
<b>Baukredit-Gesuch an den Generalrat Kat. III</b>	<b>18. und 19. Februar 2019</b>
<b>Beginn der Arbeiten</b>	<b>Oktober 2019</b>
<b>Übergabe des Bauwerks</b>	<b>Oktober 2020</b>

## Kosten

Investition Arcades-Gebäude gemäss Kostenvoranschlag +/- 10 %	CHF 4'787'000.-- inkl. MWSt
Anteil Lohnkosten 2019-2020	<u>CHF 75'000.-- inkl. MWSt</u>
<b>Brutto-Investition Arcades</b>	<b>CHF 4'862'000.-- inkl. MWSt</b>

Der im Rahmen des Gesuchs um Genehmigung des Baukredits erarbeitete Kostenvoranschlag ist von der Baukommission an ihrer Sitzung vom 26. November 2018 gutgeheissen worden. Er beinhaltet 80 % eingegangene Offerten und weist einen Genauigkeitsgrad von  $\pm 10\%$  auf. Die Studienkosten belaufen sich auf CHF 634'335.--, die auf die verschiedenen Arbeitsgattungen des Baukostenplans (BKP) im Kostenvoranschlag verteilt sind.

Rubriken		Budget	Real
613.503.31	Arcades: Instandsetzung Restaurant, verabschiedet 16.12.2014	200'000.--	
	Anteil Gebäudeunterhalt /Aufwertung der Räume	-99'665.--	
	Vorstudien		100'335.--
620.318.00	Betriebsbudget, Vorstudien (ohne Investitionen)	34'000.--	34'000.--
613.503.33	Arcades : Studien und Umbau, verabschiedet 13.12.2016	500'000.--	136'076.15
613.503.39	<i>Baukredit, über den im Februar 2019 abgestimmt wird</i>	4'227'665.--	-.--
	<b>Gesamtkosten des Projektes</b>	<b>4'862'000.--</b>	<b>270'411.15</b>

Der Betrag von CHF 4'227'665.-- inkl. MWSt, um dessen Genehmigung mit der vorliegenden Botschaft ersucht wird, folgt auf den Studienkredit, der am 13. Dezember 2016 gutgeheissen wurde. Er ist Teil einer Gesamtinvestition von geschätzten CHF 4'862'000.-- Diese umfasst die Kosten der Studie und der Realisierung des Umbaus und der Renovierung des Gebäudes sowie die Lohnkosten, die in der Gemeindeverwaltung für den verantwortlichen Projektleiter des Bauwerkes während des gesamten Umbauprozesses anfallen.

## **Schlussfolgerung**

Der Gemeinderat beantragt Ihnen Eintreten und Genehmigung eines Kredites von **CHF 4'227'665.-- inkl. MWSt** zur Realisierung des Umbauprojektes für das Arcades-Gebäude.

## LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- ☞ la Loi du 25 septembre 1980 sur les Communes (LCo) et son Règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (ReLCo) ;
- ☞ le Message n° 35 du Conseil communal du 8 janvier 2019 ;
- ☞ le Rapport de la Commission financière ;
- ☞ le Rapport de la Commission de l'édilité, des constructions et des infrastructures,

arrête :

### Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de **CHF 4'227'665.--** en vue de la réalisation du projet de transformation du bâtiment des Arcades.

### Article 2

Cet investissement sera financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales.

### Article 3

La présente décision est sujette à référendum, conformément à l'article 52 de la Loi sur les communes et à l'article 23 du Règlement d'exécution de ladite loi.

Arrêté à Fribourg, le

### AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Julien Vuilleumier

Mathieu Maridor

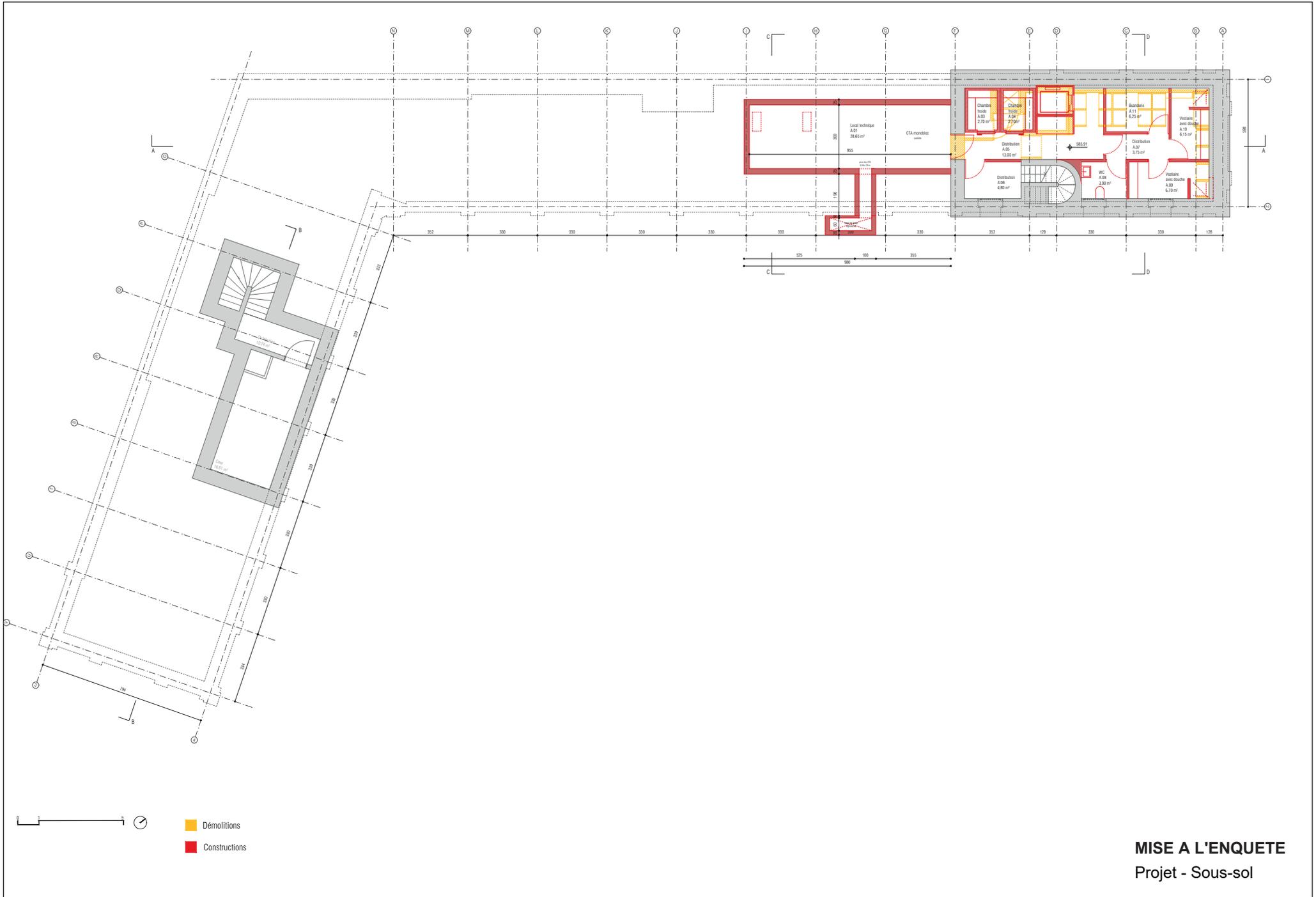


**Vue coûts de projet globale**

Etat	N° de projet (interne FI)	Libellé projet	Rubrique invest.	Libellé rubrique investissement	N° de message (interne FI)	Voté le	Année activation prévue	Taux amort.	Message (brut hors subv.)	dont salaires imputables prévus	Subventions prévues	Part projet prévue à charge ville	Dépenses cumulées au 31.12.2017	Dépenses prévues en 2018	Dépenses prévues en 2019	Dépenses prévues en 2020	
Ouvert	53	Bâtiment des Arcades : transform. restaurant et épicerie	613.503.31	Arcades : pré-étude et réfection restaurant voté 16.12.14	100662	16.12.2014	2018	15%	200'000		0	200'000	150'950	49'050			
		Bâtiment des Arcades : transform. restaurant et épicerie	613.503.33	Arcades : étude voté 13.12.16	100682	13.12.2016	2020	15%	500'000		0	500'000	0	200'000	300'000		
<b>Total "Ouvert"</b>									<b>700'000</b>		<b>0</b>	<b>700'000</b>	<b>150'950</b>	<b>249'050</b>	<b>300'000</b>		
A voter	53	Bâtiment des Arcades : transform. restaurant et épicerie	613.503.39	Arcades : transformation restaurant - réalisation	100865		2021	3%	4'227'665	75'000	0	4'227'665	0	2'961'415	1'266'250		
<b>Total "à voter"</b>									<b>4'227'665</b>		<b>0</b>	<b>4'227'665</b>	<b>0</b>	<b>2'961'415</b>	<b>1'266'250</b>		
<b>Total général</b>									<b>4'927'665</b>		<b>0</b>	<b>4'927'665</b>	<b>150'950</b>	<b>249'050</b>	<b>3'261'415</b>	<b>1'266'250</b>	
Rubrique 613.503.31 part imputable à l'entretien du bâtiment et à la valorisation des locaux (coûts 2016) :									-99'665								
Coûts de pré-études passés sur le compte de fonctionnement rubrique 620.318.00 (hors investissements):									34'000								
<b>Total ces coûts pour le projet:</b>									<b>4'862'000</b>								

**Vue amortissements projet**

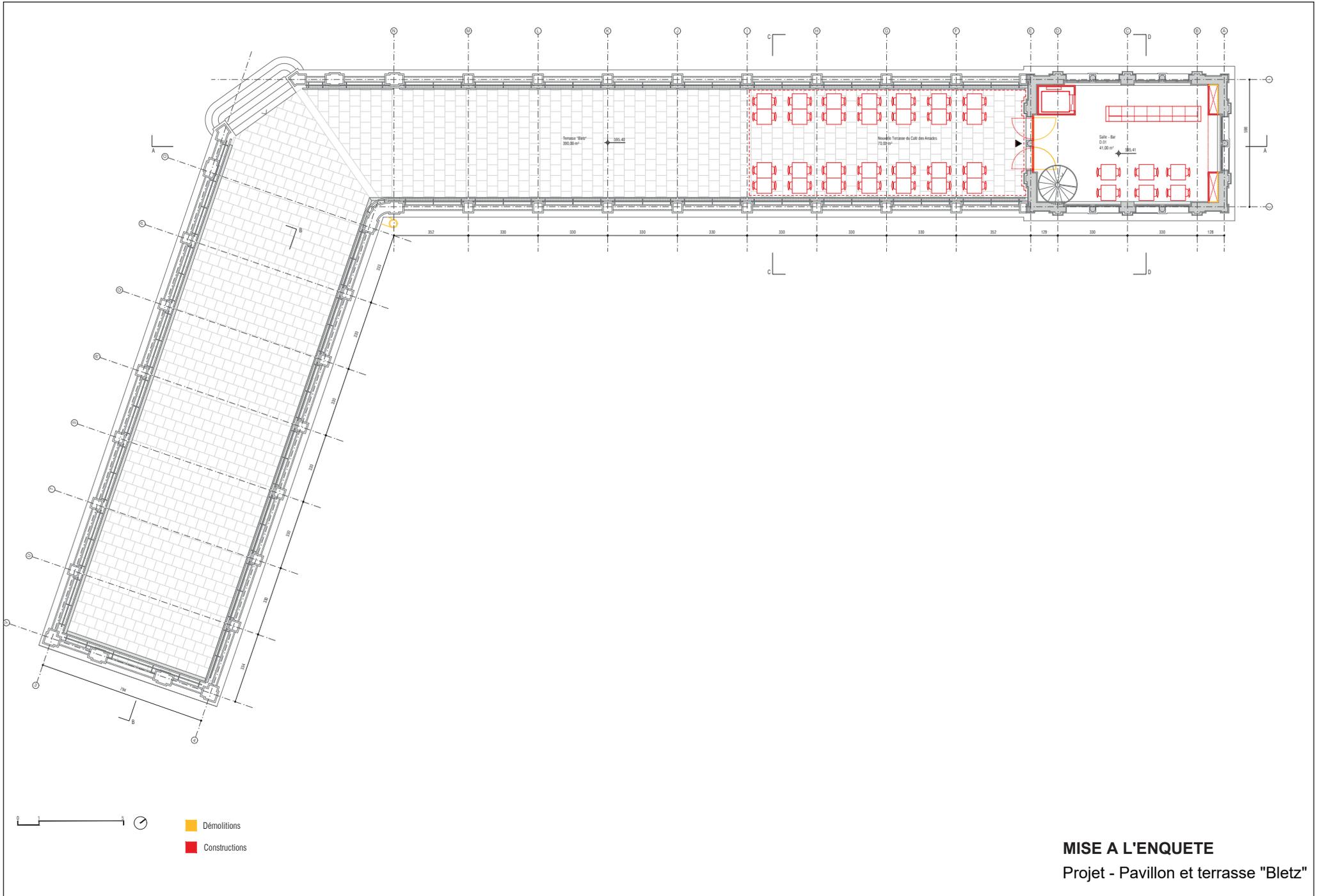
Etat	Rubrique invest.	Libellé rubrique investissement	N° de message (interne FI)	Voté le	Année activation prévue	Taux amort.	Total projet (réel)	Amort. 2018	Amort. 2019	Amort. 2020	Amort. 2021	Amort. 2022	Amort. 2023	Amort. 2024	Amort. 2025	Amort. 2026	Amort. 2027	
Ouvert	613.503.31	Arcades var. B : réfection restaurant voté 16.12.14	100662	16.12.2014	2018	15%	200'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	20'000	0	0	0	
	613.503.33	Arcades : étude et transformation voté 13.12.16	100682	13.12.2016	2020	15%	500'000	0	0	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	50'000	0	
<b>Total "Ouvert"</b>								<b>30'000</b>	<b>30'000</b>	<b>105'000</b>	<b>105'000</b>	<b>105'000</b>	<b>105'000</b>	<b>95'000</b>	<b>75'000</b>	<b>50'000</b>	<b>0</b>	
A voter	613.503.39	Arcades : transformation restaurant - réalisation	100865		2021	3%	4'227'665	0	0	0	126'830	126'830	126'830	126'830	126'830	126'830	126'830	
<b>Total "à voter"</b>								<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>126'830</b>							
<b>Total général</b>								<b>30'000</b>	<b>30'000</b>	<b>105'000</b>	<b>231'830</b>	<b>231'830</b>	<b>231'830</b>	<b>211'865</b>	<b>201'830</b>	<b>176'830</b>	<b>126'830</b>	
Rubrique 613.503.31 part imputable à l'entretien du bâtiment et à la valorisation des locaux (coûts 2016) :								-99'665	-14'950	-14'950	-14'950	-14'950	-14'950	-9'965	0	0	0	
Coûts de pré-études passés sur le compte de fonctionnement rubrique 620.318.00 (hors investissements):								34'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total global des coûts pour le projet:</b>								<b>4'862'000</b>	<b>15'050</b>	<b>15'050</b>	<b>90'050</b>	<b>216'880</b>	<b>216'880</b>	<b>216'880</b>	<b>211'865</b>	<b>201'830</b>	<b>176'830</b>	<b>126'830</b>

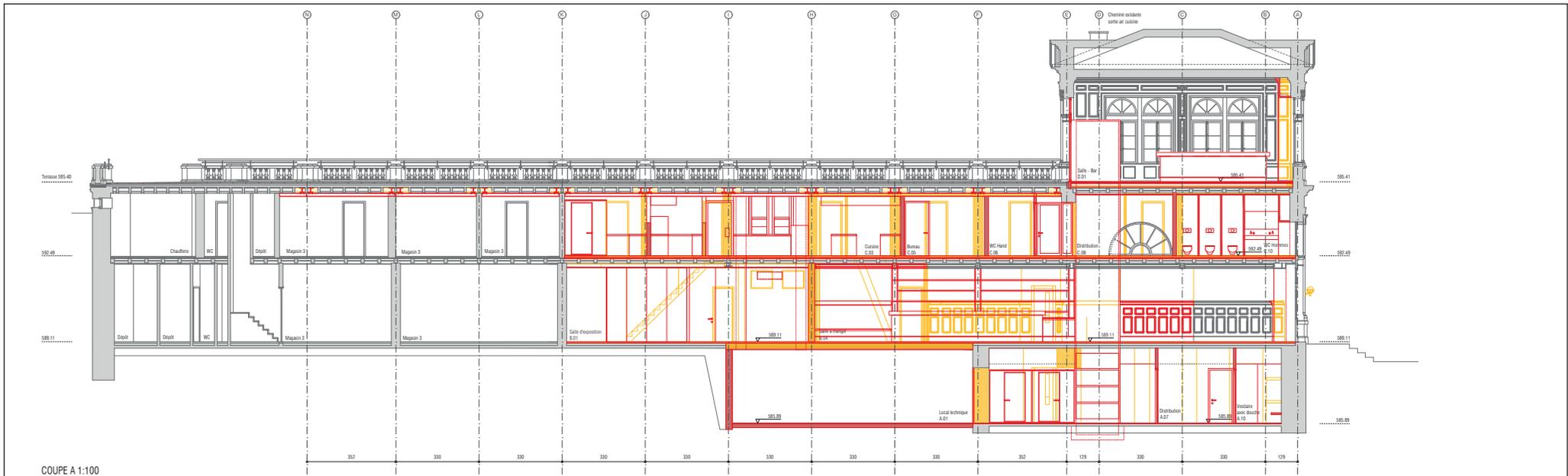


**MISE A L'ENQUETE**  
 Projet - Sous-sol

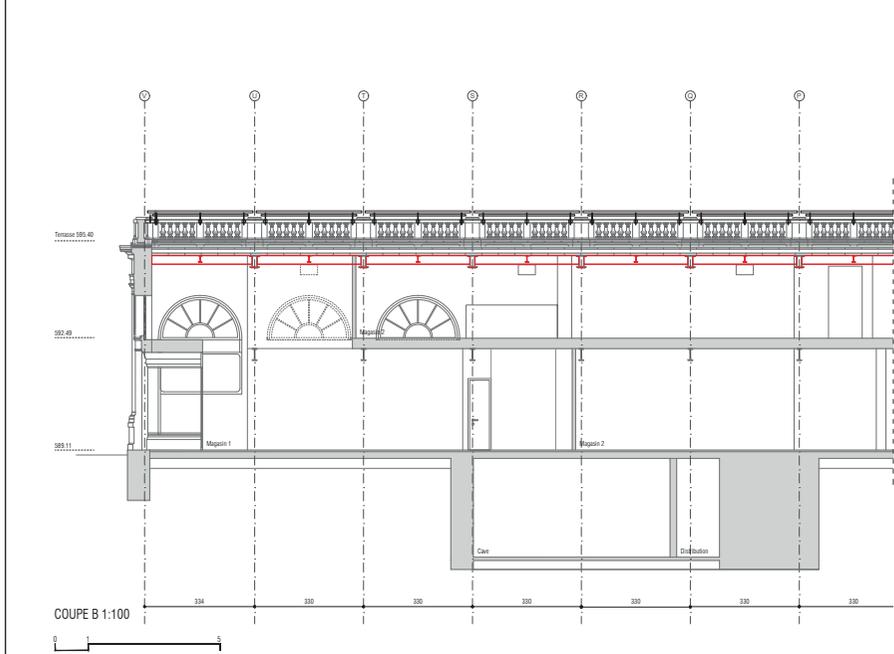




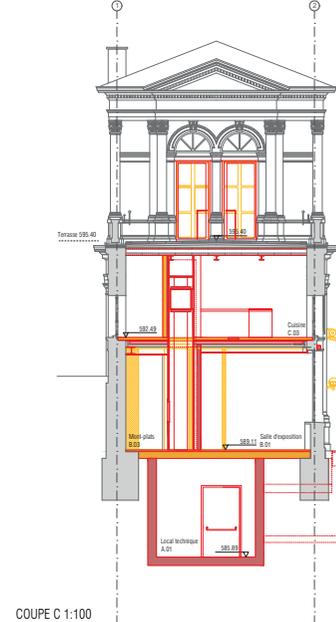




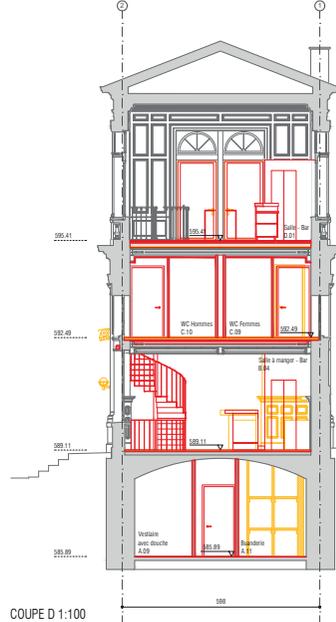
COUPE A 1:100



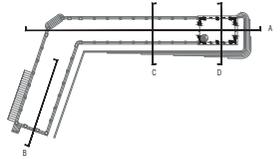
COUPE B 1:100



COUPE C 1:100

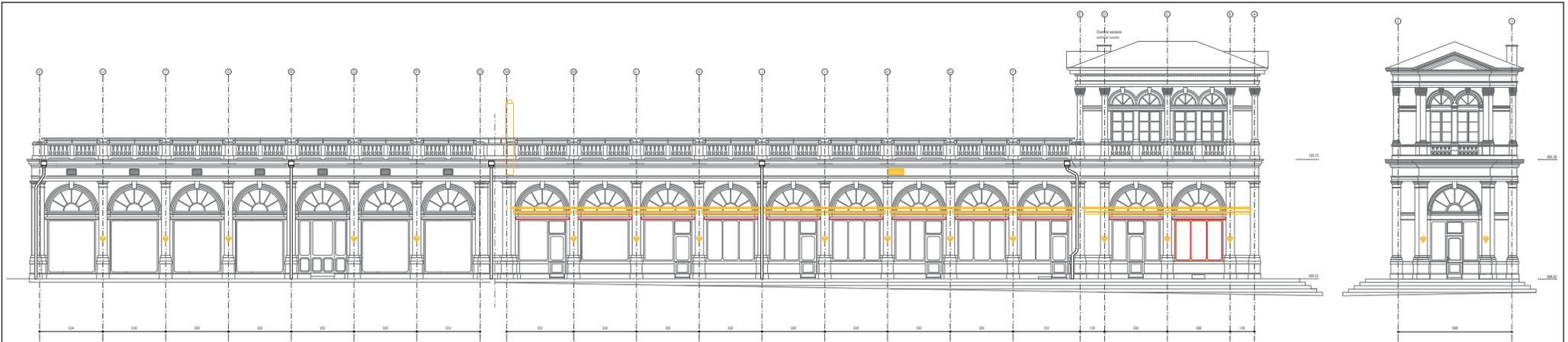


COUPE D 1:100

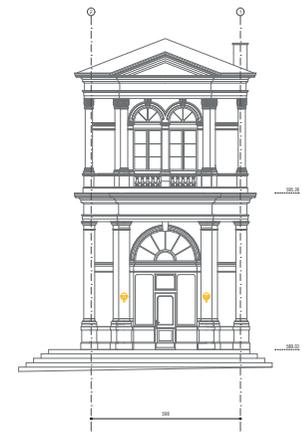


- Démolitions
- Constructions

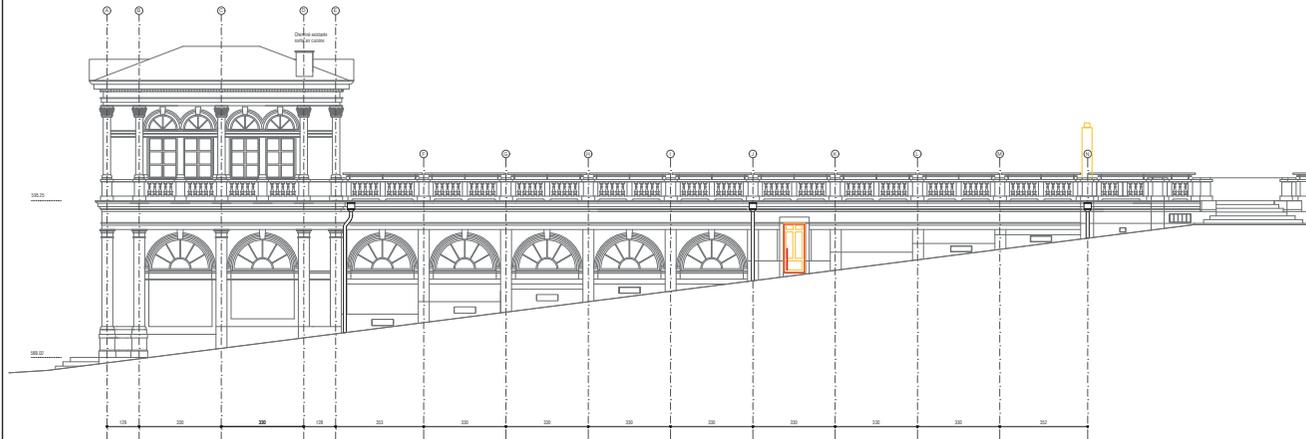
**MISE A L'ENQUETE**  
Projet - Coupes



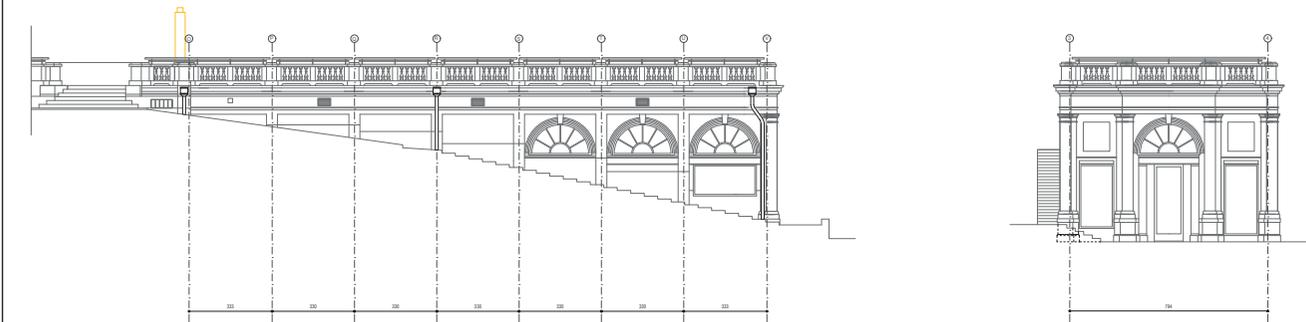
FAÇADE EST 1:100



FAÇADE NORD-EST 1:100



FAÇADE NORD-OUEST 1:100



FAÇADE SUD-OUEST 1:100

- Démolitions
- Constructions

**MISE A L'ENQUETE**  
Projet - Façades

# DEVIS GENERAL TTC (AVEC 80% D'OFFRES ENTREES)

Fribourg, le 30 novembre 2018

CFC	Description	Montant TTC ±10 %
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>159'800.00</b>
11	Déconstruction	134'800.00
13	Installations de chantier en commun	25'000.00
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>3'741'400.00</b>
21	Gros oeuvre 1	650'100.00
22	Gros oeuvre 2	173'500.00
23	Installations électriques	245'000.00
24	Installations de chauffage et ventilation	380'800.00
25	Installations sanitaires	596'700.00
26	Installations de transport	105'000.00
27	Aménagements intérieurs 1	486'100.00
28	Aménagements intérieurs 2	329'200.00
29	Honoraires	775'000.00
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>265'800.00</b>
44	Installations	265'800.00
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>192'000.00</b>
51	Autorisations, taxes, divers	161'000.00
52	Documentation et présentation	31'000.00
<b>6</b>	<b>Réserve</b>	<b>301'000.00</b>
60	Réserves diverses	301'000.00
<b>9</b>	<b>Ameublement et décoration</b>	<b>127'000.00</b>
90	Meubles	127'000.00
	<b>Total</b>	<b>4'787'000.00</b>