

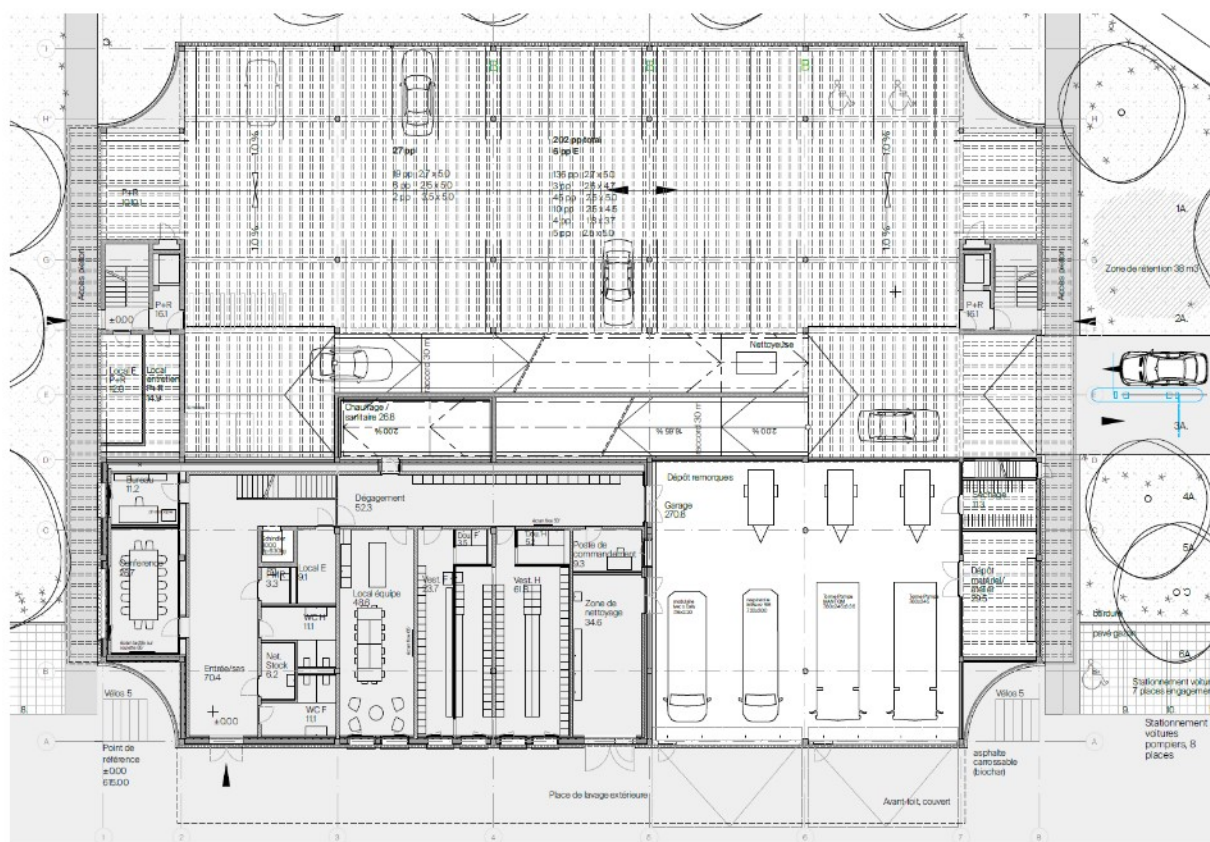
Message du Comité de direction à l'Assemblée des délégués relatif au crédit d'engagement pour la réalisation de la nouvelle caserne de Marly et l'intégration de l'antenne 2 des SASDS (projet commun avec la construction du parking P+R de la commune de Marly) - CHF 5'774'000.-

Introduction

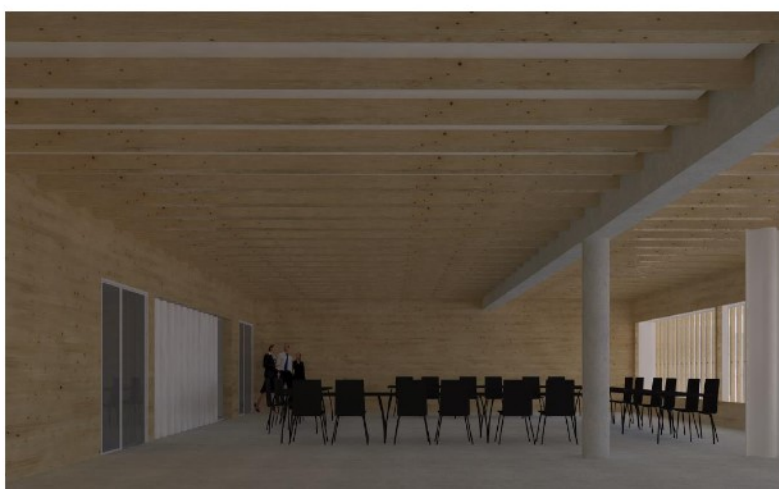
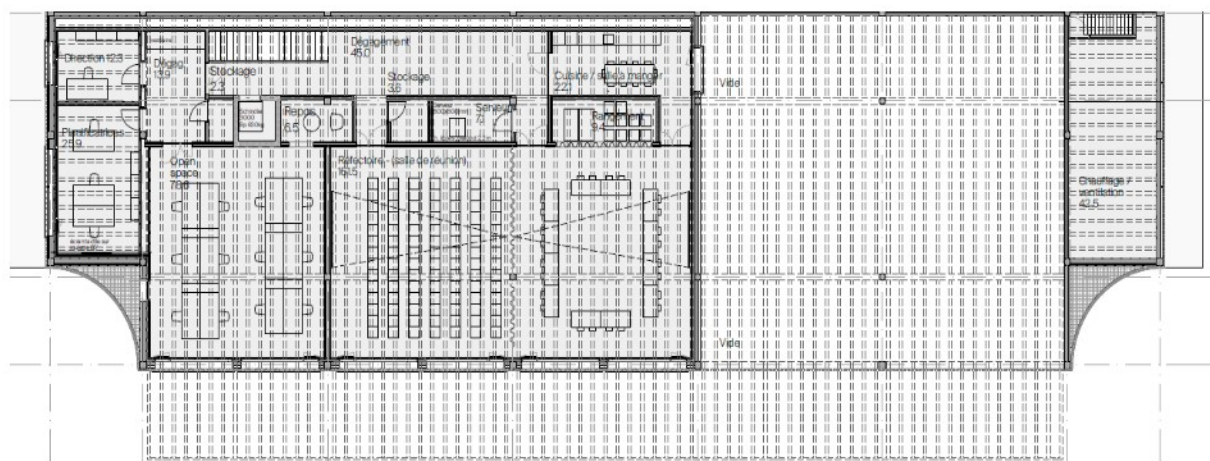
Pour mémoire, l'Assemblée des délégués de décembre 2023 acceptait un montant de CHF 200'000.- à titre de participation au concours d'architecture pour la réalisation d'une nouvelle caserne à Marly, conjointement avec la commune de Marly, qui projette de construire un parking d'échange. Le projet lauréat émanant du bureau Comamala Ismail à Delémont a su convaincre à la fois par sa volumétrie précise, ses espaces extérieurs bien aménagés ainsi que par son organisation simple et efficace. A la demande du Réseau santé de la Sarine (RSS), un ajout a été fait dans le programme d'avant-projet avec la création de surfaces dédiées à l'antenne 2 des soins à domicile (actuellement locataire d'un appartement dans le bâtiment de la Caisse de pension de l'Etat de Fribourg à Marly Cité). Le programme complet des bureaux et des espaces nécessaires aux soins à domicile a trouvé place dans le volume existant. Cette complémentarité d'usage permet de regrouper sous un même toit deux entités du RSS et ceci à la satisfaction des utilisateurs. A terme, un tel regroupement permettra de faire des économies en évitant les frais relatifs à la location pour l'antenne de soins à domicile.



Rez de chaussée :



1^{er} étage :



Retour sur les phases d'études réalisées à ce jour

Depuis le résultat du concours d'architectes, les phases de définition des objectifs et d'études préliminaires (SIA 1 et 2) ont été essentielles afin d'évaluer les incidences des choix (organisation, équipement, matérialités, etc.) sur le coût de l'ouvrage. Le montant de CHF 400'000.- accordé par l'Assemblée des délégués du 22 mai 2024 a permis d'affiner le projet (SIA 31 et 32) en travaillant les détails avec un regard croisé sur les besoins. Le projet d'ouvrage étant désormais finalisé, il est possible de présenter un devis détaillé selon la phase 32 de la SIA avec une précision des coûts de l'ordre de $\pm 10\%$. Une clé de répartition entre la Commune de Marly et le RSS a également été définie en se basant sur la répartition des surfaces, des mètres cubes et des CFC.

Il est à noter qu'à ce stade, le devis général tient compte d'un montant de CHF 400'000.- dans la réserve, ceci dans l'hypothèse où des mesures de protection contre les eaux de ruissellement (surélévation du bâtiment de 60 cm) devaient être exigées par les services cantonaux. Il existe encore une incertitude sur ce point, raison pour laquelle le montant a été porté au devis général. Si cette mesure devait *in fine* ne pas s'avérer nécessaire, la part correspondante de la réserve ne sera évidemment pas activée.

Le devis général est le suivant (yc honoraires et TVA 8.1%)

CFC	Genre de travail	Total	Part Caserne (environ 40 %)	Part P+R (environ 60 %)
1	Travaux préparatoires	398'000 CHF		
2	Bâtiment	13'072'000 CHF		
3	Equipements d'exploitation	115'000 CHF		
4	Aménagements extérieurs	476'000 CHF		
5	Frais secondaires	558'000 CHF		
6	Réserves (dont 400'00 CHF pour une incertitude sur les mesures de protection contre les eaux de ruissellement)	1'097'000 CHF		
7	Panneaux photovoltaïques	55'000 CHF		
9	Ameublement et décoration	164'000 CHF		
	Total des coûts	15'935'000 CHF	6'374'000 CHF	9'561'000 CHF

Planning intentionnel du projet

	2025												2026											
Tâche	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d
Validation crédit réalisation																								
Procédure permis de construire																								
Procédures appels d'offres																								
Projet d'exécution																								
Réalisation																								

Implications financières

Devis général part RSS TTC ($\pm 10\%$)	Charges	Commentaires
Part RSS (caserne et antenne 2 SASDS)	6'374'000.-	yc honoraires architectes et mandataires
Déduction montant du concours	-200'000.-	Message accepté lors de l'AD du 07.12.22
Déduction montant étude	-400'000.-	Message accepté lors de l'AD du 22.05.24
Montant faisant l'objet de la présente demande	5'774'000.-	

Au vu de ce qui précède, le montant soumis à l'Assemblée des délégués s'élève à CHF 5'774'000.- TTC (selon SIA phase 32, $\pm 10\%$), réalisable par un emprunt. Le coût de l'ouvrage se fonde sur l'indice suisse des prix à la construction (ISPC), arrêté en octobre 2024 et établi à 118.4 points dans la catégorie « Construction de bâtiments administratifs- espace Mitteland » (base octobre 2020=100 pts).

La réalisation de la caserne fera l'objet d'une subvention de l'ECAB dont le montant n'est pas encore défini au moment de rédiger ce message (pour le programme subventionnable, un montant à hauteur de 20 à 25% est attendu).

Afin de procéder selon les méthodes d'une gestion financière simplifiée, la Commune de Marly et le RSS s'associeront en consortium ou sous une autre forme juridique adéquate afin d'ouvrir un compte de construction commun auprès d'une banque.

Il convient de relever que la Commune de Marly traitera de son côté la demande d'investissement portant sur la partie relative à la réalisation du parking relais P+R.

Mise à disposition du terrain pour le RSS

Afin de permettre la construction de la caserne de pompiers sur le terrain communal, il est proposé que la commune de Marly constitue un droit distinct et permanent (DDP) en faveur du RSS. De plus, afin de régler les places de stationnement du P+R qui se trouveront sur les étages supérieurs et dans l'emprise du DDP, une servitude d'empiètement sera inscrite au Registre foncier à charge du RSS et en faveur de la commune de Marly.

Ce DDP s'étendrait sur une surface actuellement estimée à 2'300 m² et serait accordé pour une durée initiale de 50 ans avec une possibilité de prolongation pour une nouvelle durée de 40 ans. Le montant de la rente a été établi en fonction d'un prix en lien avec la zone de CHF 80.-/m² et d'une valeur de rendement à 4%, ce qui donne un loyer annuel estimé de CHF 7'360.-, soit un montant de CHF 368'000.- sur 50 ans.

Frais financiers

La construction sera financée par l'emprunt et amortie selon les normes légales, dès la fin des travaux, à savoir dès le budget 2027. En l'occurrence, le règlement d'application de la loi sur les communes prévoit un amortissement de 3 %.

Les frais financiers relatifs à la construction de cette nouvelle caserne seront en partie compensés par l'abandon des locations de l'actuelle caserne et de l'appartement occupé par les soins à domicile.