

**MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL
RELATIF A L'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE POUR LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS POUR SENIORS****1. INTRODUCTION : GENESE ET ETAPES DU PROJET**

Depuis 2005 il est question de réaliser, sur le Pré Zurthanen, propriété communale (article 67 RF Marly), un projet de construction d'appartements pour seniors, en mettant ainsi à profit des synergies possibles avec la Résidence Les Epinettes (services hôteliers par exemple). En effet, lors de la séance du Conseil général du 20 avril 2005, M. Charles Dewarrat proposait au Conseil communal la création d'un groupe de travail, qui par la suite a planché sur ce projet et a notamment réalisé un sondage par le biais de Marly-Information en 2007, qui a démontré un intérêt certain pour ce type d'appartements. Le groupe de travail voyait aussi l'opportunité de prévoir, dans un tel bâtiment, des surfaces utilisables pour répondre à des besoins communaux ou d'autres services publics, comme la crèche, le service de soins à domicile, la bibliothèque, la ludothèque...

Le 1^{er} juillet 2009, le Conseil général avait refusé d'entrer en matière sur le message n° 06/09, sollicitant l'octroi d'un droit de superficie gratuit sur l'article 67 RF Marly en faveur de la Caisse de pension du personnel de l'Etat de Fribourg, cela pour se donner un temps d'analyse et pouvoir se prononcer sur un projet plus précis. Le 15 décembre 2010, un message demandant l'octroi d'un droit de superficie, payant cette fois (Fr. 800'000.-), en faveur d'un Partenariat Public Privé (PPP) avait également été refusé par le Conseil général, en raison en particulier du manque de clarté sur les implications financières à moyen terme pour la Commune.

Suite à ces différents refus, le Conseil communal mettait sur pied un groupe de travail composé de 4 conseillers communaux et des chefs des groupes politiques du Conseil général avec l'objectif d'établir les besoins, le type d'appartements et de réfléchir sur l'implication de la commune. Le constat était clair que la Commune n'avait ni les moyens financiers, ni les moyens humains pour mener à bien la réalisation d'un tel mandat et qu'il fallait recourir à un partenaire extérieur. Suite aux différentes réflexions du groupe de travail, il a été décidé de solliciter quelques partenaires potentiels avec comme base le cadre suivant :

- Réalisation d'un projet, en partenariat public-privé, de 40 à 50 appartements pour seniors (dont 30 appartements de 2,5 pièces et 10 à 20 appartements de 1,5 pièce), plus un appartement pour le concierge ; les appartements devant être adaptés pour des personnes à mobilité réduite ;
- Respect des normes Minergie ;
- Compatibilité des loyers avec les prestations complémentaires ;
- Possibilité d'intégration de locaux-communaux, entre 800 et 900 mètres carrés, destinés à accueillir des structures d'accueil de la petite enfance et extrascolaire et de soins à domicile ;
- Intégration probable de locaux de protection civile (abris communs) au sous-sol.

La demande auprès des partenaires potentiels a été formulée de la manière suivante : « seriez-vous prêts à prendre le risque de nous soumettre gratuitement un projet, ou des variantes de projet, avec des propositions de financement ? ».

Suite à cette démarche, 3 propositions de projet ont été déposées et ont été analysées en détail par le groupe de travail ad hoc, puis ont été présentés au Conseil communal et aux chefs de groupes du Conseil général en date du 12 mars 2013. Il s'agissait des propositions de projets : de l'Atelier d'architectes Charrière-Partenaires SA, à Granges-Paccot, de Econ Home SA à Wollerau, d'Espace Logis / CAS Architekten à Marly et à Lucerne.

2. INTRODUCTION : COMMENT LE CHOIX A ETE FAIT

Suite à cette présentation, les chefs de groupe faisant partie du groupe de travail se déterminaient de la façon suivante :

- Ils constataient que les 3 projets satisfaisaient aux critères énoncés dans la demande de participation ;
- Ils déclaraient que le choix définitif était du ressort du Conseil communal ;
- En l'état du dossier, ils s'engageaient à soutenir l'octroi d'un droit de superficie au partenaire retenu ;
- Ils ont admis que le projet choisi ferait certainement encore l'objet d'ajustements et d'affinements dans les détails de sa conception, ceci indépendamment du choix.

Afin de disposer de tous les éléments objectifs nécessaires à son choix, le Conseil communal a demandé à plusieurs intervenants externes (architectes, responsables de maisons pour personnes âgées....) de lui fournir des appréciations neutres sur les projets en question.

Dans un premier temps, le Conseil a établi que :

- Les trois projets examinés remplissaient les conditions et le cadre fixés ;
- Les compétences et capacités des trois bureaux à mener à bien un tel projet sont reconnues, sous réserve de la solution de financement à finaliser ;

Pour faire son choix et sans édicter des règles de concours à proprement parler, le Conseil disposait des éléments suivants :

- le dossier du projet déposé,
- la présentation de la proposition devant le groupe de travail,
- les avis d'experts,
- un tableau comparatif des données des trois projets.

Sous l'angle architectural, il a tenu compte des aspects suivants :

- a. L'intégration architecturale dans le site existant (position centrale pour le village),
- b. Les options architecturales prises, circulations, choix de matériaux... ;
- c. L'implantation du bâtiment sur la parcelle à disposition,
- d. L'espace et l'organisation des locaux destinés éventuellement aux activités communales,
- e. L'espace et l'organisation des appartements.

Sous l'angle financier, il a veillé au respect de la compatibilité avec les prestations complémentaires.

Finalement, sur la base des points forts et points faibles relevés, un classement a pu être établi, donnant un ordre de préférence majoritaire. L'avant-projet retenu est celui intitulé « Bonzai » présenté par l'Atelier d'architectes Charrière-Partenaires SA à Granges-Paccot. Le partenaire financier proposé par ce dernier est la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg, la forme du partenariat public-privé n'étant finalement pas retenue.

3. CONTENU : L'AVANT-PROJET RETENU

Implantation

Le projet d'habitation pour séniors « Bonzai » s'implante au Nord de la parcelle. Tenant compte des fortes contraintes sonores issues de la route cantonale toute proche, l'implantation se pose en écran protecteur et valorise la parcelle destinée à accueillir le projet de place de village.

La morphologie du bâtiment s'articule en courbes, dialoguant avec l'espace public proche et avec le bâti environnant.

Le bâtiment se développe sur cinq niveaux et affiche une façade emblématique mettant en valeur l'espace public, se rapportant à la juste échelle au bâtiment de la résidence tout proche.

Programme des locaux

Au rez-de-chaussée, le programme des locaux se pose en rapport direct avec l'espace vert de référence. Ainsi grâce à un passage ouvert, le parc entre sous le bâtiment et s'intègre aux locaux destinés aux structures d'accueil extrascolaire et de crèche. Une antenne de soins à domicile est proposée à l'Est, en proximité pour une potentielle synergie avec le home.

On accède aux quatre étages de logements par deux entrées situées côté Nord, où des places visiteurs sont aménagées.

La distribution verticale avec escaliers et ascenseurs ainsi que les appartements sont totalement adaptés à l'usage des personnes à mobilité réduite.



Aux étages l'accès aux 47 logements se pratique par une coursive intérieure, sorte de rue protégée formulant un dispositif de protection sonore des appartements. C'est potentiellement aussi un lieu de rencontre semi-privé.

Sur une base structurelle de 4,00 m, les appartements de 1,5 pièce, 2,5 pièces s'alternent et s'imbriquent dans la forme du projet. Chaque logement dispose d'un balcon privé orienté au Sud. Un appartement de 4,5 pces pour le concierge est organisé à l'Est, au premier étage.



En sous-sol, un parking intérieur d'environ 48 places est directement connecté à l'immeuble. Des abris communs et caves sont prévus.

Philosophie de la construction

La construction du bâtiment projeté est de type traditionnel, avec un degré de finition d'un standard moyen supérieur. L'objectif énergétique est le respect des normes Minergie. Un accent particulier sera mis sur la qualité des matériaux apportant un confort thermique optimal et une isolation phonique conforme aux exigences.

Les locaux du rez-de-chaussée sont prévus complètement équipés, à l'exclusion du mobilier et des équipements d'exploitation.

Le partenaire financier

Dans l'idée et le souci de présenter un partenaire pérenne à but non spéculatif, mais patrimonial, le partenaire financier proposé par l'Atelier d'architectes Charrière-Partenaires SA est la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg, qui sera donc la bénéficiaire du droit de superficie, le maître d'œuvre et propriétaire du bâtiment. La Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat, qui jouit d'une longue expérience en matière de constructions immobilières, dispose des compétences nécessaires pour mener à bien ce projet. C'est un partenaire fiable qui agit dans une optique à long terme. En cas d'octroi du DDP, la Commune et ce partenaire prendront des engagements mutuels, qui seront fixés dans une convention, définissant notamment le nombre et la proportion des types d'appartements, et les modalités d'attribution de ces appartements en cas de vacance par exemple. La convention concrétisera également les engagements de base suivants, sur lesquels est fondé le projet.

Le partenaire financier s'engage donc à réaliser et à exploiter ce bâtiment qui comportera une part prépondérante d'appartements pour seniors, ainsi qu'à louer une majorité des logements à des loyers compatibles avec les prestations complémentaires. La Commune a la perspective de louer les locaux du rez-de-chaussée pour des fonctions de la collectivité : dans ce cas, elle s'engage à louer ces locaux dans la durée (5 à 10 ans), par le biais de baux commerciaux. Au stade actuel de l'avant-projet, les loyers articulés sont de l'ordre de Fr. 180.- à Fr. 230.- le mètre carré selon que les locaux sont disponibles bruts ou complètement équipés.

Pour comparaison le loyer actuel de la crèche est de Fr 171.-/mètre², y compris les places de parc, pour une surface « commerciale » de 351 m² répartis sur deux étages. La surface actuellement à disposition de l'accueil extrascolaire à Marly Cité est d'environ 190 m² au rez inférieur du bâtiment de l'école primaire, qui est un bâtiment communal dans l'aménagement duquel ont récemment été investis quelque Fr. 70'000.-. L'antenne de Marly des soins à domicile loue à la route de Fribourg 5 quelque 175 m² pour un loyer d'environ Fr. 164.-/m².

Le partenaire financier est en outre d'accord d'intégrer un représentant de la Commune dans la future commission de bâtisse, à titre consultatif.



Propositions et évolutions possibles de l'avant-projet après obtention du DDP

Une synergie avec le projet de place de village sera considérée, notamment dans l'approche de la mise en œuvre des deux projets.

Le nombre et la typologie définitive des appartements est encore en discussion suite à des réflexions menées au niveau cantonal, notamment par la Direction de la santé et affaires sociales. L'offre des logements sera revue pour permettre la création de 3,5 pièces en réduisant le nombre de 1,5 pièce difficiles à louer selon l'état du marché.

Des options complémentaires au niveau énergétique sont ouvertes.

La pose de panneaux solaires thermiques sur la toiture pourrait permettre de produire de l'eau chaude sanitaire en suffisance pour les besoins propres mais aussi alimenter le home tout proche et trouver une synergie avec ce grand consommateur.

Une liaison physique couverte avec la résidence des Epinettes permettrait d'intensifier l'échange de services aux seniors.

Le bâtiment projeté pourrait se greffer sur le chauffage à distance et compléter avec d'autres bâtiments appartenant à la collectivité un projet global de chauffage en commun.

Une station de recharge pour véhicules électriques pourrait être organisée dans le parking.

La centralité du Pré Zurthanen justifierait peut être aussi l'intérêt d'implanter une station pour vélos électriques.

4. LA DECISION : OCTROI DU DROIT DE SUPERFICIE

Les partenaires choisis ont travaillé à compte d'auteur jusqu'à cette étape du dossier. Il est clair que pour poursuivre le développement de ce bâtiment, ces derniers doivent pouvoir compter avec l'octroi du droit de superficie, leur donnant le feu vert pour passer aux étapes suivantes nécessaires à la réalisation, selon le calendrier prévisionnel suivant : enquête au printemps 2014, démarrage des travaux en septembre 2014, remise de l'ouvrage en septembre 2016. Avec ce droit de superficie, le partenaire financier et la Commune s'engagent mutuellement, d'une part, à réaliser et exploiter des appartements adaptés pour seniors et, d'autre part, à louer des locaux dans la durée.

C'est pourquoi le Conseil communal, tenant compte de l'avis du Conseil général qui stipule que le droit de superficie doit être rémunéré, vous soumet la demande d'octroi du droit de superficie en faveur de la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg aux conditions suivantes :

1. La Commune de Marly constitue en faveur de la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg, qui accepte, un droit de superficie distinct et permanent grevant l'article 67 RF Marly pour construire, puis maintenir et exploiter un bâtiment destiné en priorité à des appartements adaptés pour seniors.
2. Le droit de superficie est accordé pour une durée de 100 ans dès son inscription au registre foncier.
3. Ce droit grèvera une surface d'environ 3'500 à 4'000 m². La surface exacte nécessaire à la réalisation du projet sera fixée lors de la demande du permis de construire selon les indices de la zone en vigueur.
4. La cession de ce droit de superficie aura lieu pour le prix de CHF 400.- par mètre carré, payable en une fois lors de l'entrée en force du permis de construire.

Le Conseil communal recommande au Conseil général d'accorder ce droit de superficie dans le but et aux conditions proposées. Cette décision est soumise au droit de référendum facultatif selon l'article 52 LCo.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Le Secrétaire

Jean-Pierre HELBLING

Luc MONTELEONE