

Message 04 – 19

relatif aux travaux de finition des nouveaux locaux de la crèche et de l'AES (structure de la Petite enfance) situés dans le bâtiment Pré Zurthanen

Références comptables : 218.509.00 (AES) et 544.509.00 (crèche)

1. Introduction

Lors de l'octroi du droit de superficie à la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg (ci-après CPPEF) pour la constructions d'appartements pour seniors (message 05/13 accepté par le Conseil général lors de la séance du 20 novembre 2013), il a été décidé que la cession du droit de superficie pour 100 ans serait faite au prix de 400 francs le m², payable en une fois lors de l'entrée en force du permis de construire. En 2013, il a été prévu que ce droit grèverait une surface de l'ordre de 4'000 m².

À l'automne 2016, la surface du droit de superficie était définitivement fixée à 4'434 m², avec les montants suivants arrêtés au budget 2017 :

- Fr. 1'773'600.- (4'434 m² x Fr. 400.-) en produit sous le compte 942.423.00 « Loyers du domaine et des parchets et droits de superficie »
- Fr. 1'200'000.- en charge sous la rubrique comptable 99.382.00 « Attribution à réserves » pour alimenter un fonds de réserve « Parc immobilier ».

Pour rappel, il a été décidé de transférer la crèche Les Poucetofs dans le nouveau bâtiment Pré Zurthanen (locaux sis à la Route du Centre plus fonctionnels car trop exigus, enfants répartis sur deux étages, infrastructures à assainir après 20 ans) ainsi que l'AES de Marly Cité (locaux en semi sous-sol inadaptés et ne permettant plus l'augmentation de l'effectif). Un projet « Petite enfance » a démarré en 2018 afin de rationaliser ce secteur et pouvoir ainsi profiter de synergies pédagogiques et fonctionnelles. La nouvelle crèche verra ses horaires élargis et accueillera 40 enfants (actuellement 34), et l'AES ouvrira tout le mercredi (actuellement uniquement le mercredi matin avant l'école). L'objectif de la commune est d'une part d'offrir un accueil de la petite enfance attrayant et performant pour les familles avec un suivi des enfants de 3 mois à 12 ans et d'autre part de trouver le meilleur ratio économique.

Le déménagement de ces deux unités, qui a également fait l'objet d'un message au Conseil général cette année, aura lieu dans le courant du mois de juillet 2019.

2. Objectifs

Le coût supplémentaire pour les travaux de finition entre le semi-brut et le fini (travaux du locataire intérieurs et extérieurs) de la crèche et de l'AES de Marly Cité a été devisé par la CPPEF à Fr. 933'000.- (voir annexe). La question s'est posée de savoir si ce montant serait pris en charge par la CPPEF ou par la commune de Marly, avec pour conséquence, dans le premier cas de figure, des loyers plus élevés d'un montant annuel approximatif de Fr. 46'000.-.

Le but de l'utilisation partielle de la réserve précitée permettra donc de réduire sensiblement les loyers annuels qui seront perçus par la CPPEF pour les nouveaux locaux de la crèche et de l'AES, soit Fr. 170'000.- au lieu de Fr. 216'233.- (si les travaux de finition sont à la charge du bailleur).

3. Implications financières

3.1 Plan de financement

Coût des travaux

Coût brut estimé selon devis	Fr.	933'000.00
Subventions attendues	Fr.	-
Participations de tiers	Fr.	-
Montant net à charge de la commune	Fr.	933'000.00
Cette dépense sera financée par :		
L'utilisation de la réserve « Parc immobilier » (prélèvement)	Fr.	933'000.00

4. Décision

Le Conseil général doit se prononcer sur l'autorisation de dépenser le montant de Fr. 933'000.- pour les travaux de finition des nouveaux locaux de la crèche et de l'AES de Marly Cité et son financement par l'utilisation de la réserve « Parc immobilier » (solde au 31.12.2018 de Fr. 1'200'000.-).

Le Conseil communal recommande au Conseil général d'accepter cette dépense. Cet investissement est soumis au droit de référendum facultatif selon l'article 52 LCo.

5. Annexe

Un fichier de la CPPEF indiquant le détail des coûts supplémentaires pour les travaux de finition des nouveaux locaux de la crèche et de Marly Cité au Pré Zurthanen.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Le Secrétaire

Jean-Pierre HELBLING

Nicolas GEX

COUT A CHARGE DES LOCATAIRES, 01.05.2019**TTC****323'844.08**

Montant global pour les finitions entre le semi-brut et fini, basé sur les prix de retour soumission et des offres complémentaires
Surface nette AES: 396 m2

PARTIE D'OUVRAGE AES	308'400.00		323'844.08			
	devis		exécution			
233.0	Lustrerie intérieur	21'600.00	CHF	9'700.00	CHF	
250.0	Installations sanitaires	43'400.00	CHF	42'500.00	CHF	
258.0	Agencement de cuisine	21'600.00	CHF	26'300.00	CHF	
259.0	Colonne lavage-séchage	-	CHF	2'000.00	CHF	Radiateur porte-serviette au lieu sèche-linge
271.0	Crépis et enduits intérieurs	3'000.00	CHF	2'700.00	CHF	
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	16'600.00	CHF	18'800.00	CHF	
273.0	Portes intérieures en bois	1'400.00	CHF	9'900.00	CHF	
273.3	Menuiserie courante	22'100.00	CHF	53'200.00	CHF	Mutation depuis CFC 279.0
275.0	Système de verrouillage	1'300.00	CHF	3'700.00	CHF	Inclus cylindres meubles
277.4	Cloisons fixes wc rez	9'200.00	CHF	6'000.00	CHF	
279.0	Vestiaires, bancs	6'100.00	CHF		CHF	Mutation vers CFC 273.3
281.2	Revêtements de sol en matières synthétiques	35'800.00	CHF	45'800.00	CHF	Mutation depuis CFC 281.9
281.6	Carrelages	6'100.00	CHF	6'200.00	CHF	Mutation depuis CFC 282.4
281.9	Barrière de propreté	6'400.00	CHF		CHF	Mutation vers CFC 281.2
282.4	Revêtement de parois en céramique	10'000.00	CHF		CHF	Mutation vers CFC 281.6
283.3	Plafonds suspendus panneaux métalliques	52'100.00	CHF	28'700.00	CHF	
285.1	Peinture intérieure et extérieure	3'200.00	CHF	5'700.00	CHF	
289.0	Signalétique	700.00	CHF	700.00	CHF	Montant devis, à mettre en soum.
291.0	Honoraires architecte, planification générale	47'800.00	CHF	50'000.00	CHF	
Offres complémentaires validées:				11'944.08		
273.3	Plus-value pour meuble bricolage			5'500.00	Centre Riesen	
273.3	Moins-value pour armoires bricolage			-2'400.00	Menuiserie Charrière	
273.3	Rayon mobile avec retombée			700.00	Menuiserie Charrière	
275.0	Cylindres électroniques sur portes de façade			3'749.05	Commerce de fer	
285.1	Voile de verre scandatex aimantée			4'395.03	Riedo & Fils	

ATELIER D'ARCHITECTES CHARRIERE-PARTENAIRES SA

COUT A CHARGE DES LOCATAIRES, 01.05.2019**TTC****608'395.14**

Montant global pour les finitions entre le semi-brut et fini, basé sur les prix de retour soumission et des offres complémentaires
Surface nette crèche: 499 m2

PARTIE D'OUVRAGE CRÈCHE	480'100.00		608'395.14			
	devis		exécution			
233.0	Lustrerie intérieur	27'000.00	CHF	16'200.00	CHF	
250.0	Installations sanitaires	56'400.00	CHF	48'200.00	CHF	
258.0	Agencement de cuisine	32'400.00	CHF	41'400.00	CHF	
259.0	Colonne lavage-séchage	-	CHF	4'000.00	CHF	
271.0	Crépis et enduits intérieurs	7'300.00	CHF	14'700.00	CHF	
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	51'300.00	CHF	59'000.00	CHF	
273.0	Portes intérieures en bois	18'600.00	CHF	49'600.00	CHF	
273.3	Menuiserie courante	45'400.00	CHF	64'400.00	CHF	Mutation depuis CFC 279.0
275.0	Système de verrouillage	3'200.00	CHF	9'700.00	CHF	Inclus cylindres meubles
277.4	Cloisons fixes wc rez	900.00	CHF	1'500.00	CHF	
279.0	Vestiaires, bancs	3'900.00	CHF		CHF	Mutation vers CFC 273.3
281.2	Revêtements de sol en matières synthétiques	43'300.00	CHF	60'500.00	CHF	Mutation depuis CFC 281.9
281.6	Carrelages	9'300.00	CHF	15'500.00	CHF	Mutation depuis CFC 282.4
281.9	Barrière de propreté	9'200.00	CHF		CHF	Mutation vers CFC 281.2
282.4	Revêtement de parois en céramique	11'600.00	CHF		CHF	Mutation vers CFC 281.6
283.3	Plafonds suspendus panneaux métalliques	64'900.00	CHF	45'000.00	CHF	
285.1	Peinture intérieure et extérieure	8'600.00	CHF	20'700.00	CHF	
289.0	Signalétique	4'400.00	CHF	4'400.00	CHF	Montant devis, à mettre en soum.
291.0	Honoraires architecte, planification générale	74'400.00	CHF	94'000.00	CHF	
422.0	Circuit vélo, place jeux copeaux, clôture, jeux	8'000.00	CHF	37'300.00	CHF	Inclus offre Brügger 03.09.2018
Offres complémentaires validées:				22'295.14		
275.0	Cylindres électroniques sur portes de façade			3'749.05	Commerce de fer	
285.1	Voile de verre scandatex aimantée			4'834.53	Riedo & Fils	
422.0	Plus-value pour places jeux en EPDM			13'711.55	Müller & Maendly paysagiste	

ATELIER D'ARCHITECTES CHARRIERE-PARTENAIRES SA