

# Message

du Comité de direction à l'attention des communes membres de l'Association  
en vue de l'assemblée des délégués du 4 mai 2022

## Crédit d'étude pour le CO de Givisiez

Le présent message a pour but de soumettre à l'Assemblée des délégués une demande de crédit d'un montant **de Fr. 4'900'000 (TTC) destiné à financer l'étude du projet du CO de Givisiez en vue de sa réalisation.** La phase d'étude englobe le développement du projet, la préparation du devis général, des plans, des appels d'offres ainsi que les frais de permis de construire.

La présente demande de crédit précède le crédit d'ouvrage relatif à la réalisation de l'édifice. La somme requise a notamment pour objectif d'obtenir le permis de construire, le projet d'architecture finalisé ainsi que le devis général.

### 1 PREAMBULE

#### 1.1 Rappel

**En mars 2019**, les délégués prenaient connaissance de l'analyse du Comité de direction de l'Association, synthétisée dans un rapport du même jour. Celui-ci mettait en évidence l'évolution des effectifs à l'horizon 2030 et la capacité d'accueil de la nouvelle école. Le bassin de recrutement de la nouvelle école était alors estimé, sans tenir compte de l'évolution démographique (accroissement naturel et solde migratoire), à 800 élèves en 2030.

Le **22 mai 2019**, l'Assemblée des délégués s'est déterminée sur le choix du site devant accueillir la nouvelle école, suivant la recommandation du Comité de direction pour le site « Les Taconnets » à Givisiez.

**En septembre 2019**, le Comité de direction prenait connaissance de l'étude de faisabilité d'Urbaplan, mandatée par les TPF, pour l'implantation de la nouvelle école du CO (étude programmatique et variantes morphologiques).

A l'occasion de l'assemblée des délégués du **12 décembre 2019**, les délégués acceptaient à l'unanimité un crédit pour l'organisation d'un concours de projets. Lors de cette même assemblée, les délégués prenaient connaissance du plan de couverture imaginé pour répondre aux recommandations du plan d'études romand (PER) en matière de natation, avec pour objectif de garantir l'égalité de traitement entre toutes les écoles du CO du cercle scolaire de la Sarine et du Haut-Lac français. Il était notamment question des besoins relatifs à la nouvelle école du CO de Givisiez devant être assurés au travers du projet de nouveau bassin porté par la Ville de Fribourg sur le site « des Abattoirs ».

**En mars 2020**, en réponse à la requête de l'Association du 17 septembre 2019, **le Conseil d'Etat donnait confirmation que la clause du besoin était remplie.** Ledit courrier indiquait que le montant de la subvention provisoire était estimé à 10.3 millions de francs pour la variante salle de sport triple, sans les aménagements extérieurs reconnus, le mobilier, le matériel didactique ainsi que l'équipement de la mensa.

Le **31 mars 2021**, les délégués approuvaient l'achat des terrains pour la construction de la nouvelle école du CO de Givisiez.

## 1.2 Calendrier intentionnel

Les phases significatives pour la construction de la nouvelle école du CO de Givisiez ont notamment été présentées lors de l'assemblée des délégués du 9 décembre 2021.

Les prochaines étapes, selon le calendrier intentionnel, sont :

- Présentation des résultats du concours de projets mai 2022
- Mandat en groupe pluridisciplinaire juin 2022
  - ❖ Attribution du mandat en groupe pluridisciplinaire
  - ❖ Début des études, validation du projet d'ouvrage et établissement du devis général
- Crédit d'ouvrage mai 2023
  - ❖ Présentation du devis général
  - ❖ Promesse de subvention cantonale
- Référendum financier obligatoire juin – octobre 2023
- Mise à l'enquête / démarrage du chantier juin 2023 – mars 2024
- Mise à disposition des locaux au plus tôt août 2026

## 2 PROGRAMME DES LOCAUX

Le programme des locaux de la nouvelle école intégrera le principe d'optimisation de l'occupation des salles de classe allant dans le sens d'une flexibilisation de la capacité d'accueil de l'école (quatre salles de classe permettront ainsi d'accueillir cinq classes d'élèves, partant du constat que chaque salle de classe ordinaire n'est utilisée qu'à hauteur de 75% sur le temps scolaire). De cette manière, le programme des locaux permettra de monter jusqu'à un effectif d'environ 930 élèves, sans pour autant laisser des salles de classe vides si les effectifs ne devaient pas atteindre cette capacité maximale ou être épisodiquement inférieurs.

Selon les dispositions du concours, le programme général comprend :

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Salles de classe         | 36 salles de classe   |
| Salles spéciales         | 2 salles d'informatique   |
|                          | 4 salles de sciences  |
|                          | 2 salles de dessin  |
|                          | 1 salle ACT   |
|                          | 3 ateliers ACM  |
|                          | 2 salles de musique   |
|                          | 4 cuisines pour l'économie familiale  |
| Salles de sport          | Salle de sport triple   |
| Locaux communs et autres | Bibliothèque<br>Aula<br>Réfectoire et cuisine de production<br>Salle d'étude<br>Orientation professionnelle<br>Direction et secrétariat d'école<br>Administration de l'Association<br>Locaux de services et techniques<br>Parking |

La surface plancher (SP) est estimée à 15'500 m<sup>2</sup><sup>1</sup> ce qui correspond à un volume de 71'000 m<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Y compris une estimation de 30% pour les surfaces de dégagement (couloirs, escaliers, etc.).

### 3 CONDUITE DU PROJET

Afin d'assurer la conduite du projet, le comité de direction a constitué une commission de bâtisse. En fonction des sujets traités, la Commission pourra s'adjoindre d'autres spécialistes conseils.

| Commission de bâtisse CO de Givisiez                                       |                |
|--|----------------|
| ➤ <b>Caroline Dénervaud</b> , vice-présidente du comité de direction       | Présidente     |
| ➤ <b>Gilles de Reyff</b> , membre du comité                                | Vice-président |
| ➤ <b>Luc Déglise</b> , membre du comité                                    | Membres        |
| ➤ <b>François Armada</b> , chef de projets                                 |                |
| ➤ <b>Yvan Girard</b> , directeur d'établissement, représentant des usagers |                |
| ➤ <b>Frédéric Repond</b> , administrateur                                  |                |

+ invités selon thématiques

### 4 DEVELOPPEMENT DU PROJET

Le crédit d'étude qui vous est soumis financera les prestations liées à l'ensemble de l'étude du projet par l'équipe de mandataires (architecte, ingénieur civil, ingénieur chauffage-ventilation, ingénieur sanitaire et ingénieur électricien ; ci-après les mandataires) et par d'autres spécialistes sollicités ponctuellement. En collaboration avec la commission de bâtisse, les mandataires développeront l'avant-projet puis le projet définitif. En parallèle, la demande d'autorisation de construire sera établie et soumise aux autorités.

Par ailleurs, le CO de Givisiez est intégré dans un grand projet immobilier réalisé conjointement avec TPF Immo et TPF Trafic (PAD Taconnets, gare routière, interface d'échange). Il est dès lors apparu judicieux de réaliser, pour tout le périmètre, des études conjointes avec les TPF dans le domaine de l'énergie (chauffage, électricité), de la mobilité, du paysage et de la géotechnique. Le montant du crédit d'étude tient compte d'une participation à ces études conjointes.

### 5 COMPOSITION DU CREDIT D'ETUDE

La composition du crédit d'étude repose pour l'essentiel sur une projection des honoraires des mandataires, des spécialistes, du BAMO<sup>2</sup> et des études complémentaires à faire lors des phases d'avant-projet et projet de l'ouvrage pour couvrir les honoraires et frais jusqu'à la fin de la phase 4 SIA « soumissions ». S'agissant des phases SIA d'étude de projet et d'appels d'offres, les estimations sont basées sur le coût cible déterminé par l'économiste de la construction en 2020. L'intégration de la phase 4 SIA des appels d'offres au crédit d'étude permet d'envisager la possibilité de construire le nouveau CO de Givisiez en entreprise générale, perspective réservée dans le cahier des charges du concours.

| Libellé   | Prix TTC         |
|---|------------------|
| <b>Etudes conjointes</b>  | <b>80'000</b>    |
| <b>Etudes et appels d'offres (selon phases SIA)</b>                   | <b>4'545'000</b> |
| • Etude de projet (phase 3 SIA)                                       | 2'780'000        |
| • Appels d'offres (phase 4 SIA) – 100% des soumissions rentrées       | 1'630'000        |
| • Frais mandataires (3% des honoraires)                               | 135'000          |
| <b>Frais</b> (autorisation de construire et divers)                   | <b>30'000</b>    |
| <b>Compte d'attente</b> (réserve pour divers mandats complémentaires) | <b>245'000</b>   |
| <b>Total général TTC</b>  | <b>4'900'000</b> |

<sup>2</sup> BAMO = Bureau d'assistance au maître de l'ouvrage

**L'ensemble des honoraires de la phase « étude » fait partie intégrante du coût final de l'ouvrage.** L'estimation ci-dessus est basée sur l'évaluation des quantités utilisées pour la détermination du coût cible et tient compte d'un degré de précision de la surface plancher (SP) de +10%.

Le montant de Fr.4'900'000 s'inscrit dans une dépense d'investissements nets estimé à 62 mio (+/- 10%) qui sera amorti à raison de 3% dès l'année suivant la mise en service des bâtiments, soit selon le calendrier intentionnel, dès 2027.

## 6 ELEMENTS FINANCIERS

### 6.3 Estimation des coûts d'investissements

Pour effectuer la projection du coût cible, l'économiste de la construction mandaté par l'Association s'est notamment basé sur l'étude de faisabilité établie par le bureau Urbaplan SA en 2019 et le programme des locaux envisagé.

**Le coût cible de construction déterminé en novembre 2020<sup>3</sup> par l'économiste se monte à 61.5 millions de francs** avec un degré de précision de +/- 10% (sans le coût d'acquisition des terrains, du financement des intérêts intercalaires et des prestations du maître de l'ouvrage). **L'estimation tient compte d'un poste « divers et imprévus » représentant 10% du montant HT des travaux y compris honoraires et frais.**

Le programme du concours d'architecture et d'ingénierie pour équipes pluridisciplinaires, lancé en août 2021, intègre le coût cible ci-dessus et fixe le principe qu'il s'agit d'un montant global plafond qui ne pourra pas être dépassé.

#### Coûts d'investissements (arrondi)

|   |            |                   |            |
|---|------------|-------------------|------------|
| Coûts déjà engagés (concours, terrains) | Fr.        | 9'530'000         | TTC        |
| Coût cible de construction (+/- 10%)    | Fr.        | 61'500'000        | TTC        |
| Intérêts intercalaires et autres frais  | Fr.        | 1'650'000         | TTC        |
| Subvention de l'Etat (selon estimation) | Fr.        | -10'300'000       | TTC        |
| <b>Total des investissements nets</b>   | <b>Fr.</b> | <b>62'380'000</b> | <b>TTC</b> |

Selon l'article 11 al.1 de la loi du 11 octobre 2006 relative aux subventions pour les constructions d'écoles enfantines, primaires et du cycle d'orientation, les frais résultants de la réalisation d'infrastructures nouvelles sont subventionnés de manière forfaitaire. Toutefois, si les coûts effectifs selon le décompte final sont inférieurs au montant du forfait, la subvention est calculée sur la base des coûts effectifs.

Le montant de la subvention provisoire a été estimé, comme déjà relevé précédemment, à 10.3 millions de francs, pour la variante salle triple. Le calcul de la promesse de subvention sera toutefois effectué sur la base du programme définitif des locaux arrêté dans le cadre du projet.

Les coûts déjà engagés mentionnés ci-dessous, de l'ordre de 9.5 mio, ont permis de procéder à l'acquisition des terrains ainsi que la procédure de concours d'architecture et d'ingénierie à un degré en procédure sélective, dont la remise des prix et le vernissage de l'exposition sont planifiés en juin 2022.

#### Coûts engagés (crédits déjà votés)

|   |            |                  |            |
|---|------------|------------------|------------|
| Concours de projets (12.2019)           | Fr.        | 500'000          | TTC        |
| Achats des terrains (03.2021)           | Fr.        | *9'030'538       | TTC        |
| <b>Total investissements déjà votés</b> | <b>Fr.</b> | <b>9'530'538</b> | <b>TTC</b> |

\* sans dépenses afférentes

<sup>3</sup>Indice suisse des prix de la construction (ISPC) région lémanique, pour des immeubles administratifs pris en compte est de 102.5 pour avril 2020. Effet de la crise sanitaire encore inconnu sur les prix au moment de l'estimation en 2020.

#### 6.4 Estimation des coûts annuels de fonctionnement dès 2027

Pour permettre d'avoir une vue d'ensemble des coûts annuels induits par la création de cette nouvelle école et des conséquences sur le compte de résultats, la présentation ci-dessous tient compte d'une marge d'autofinancement de 0%, autrement dit, un financement du total des investissements nets moyennant un recours à l'emprunt.

| <b><u>Coûts annuels de fonctionnement</u></b> (sans traitement des enseignants)                |            |                      |
|--|------------|----------------------|
| Amortissements 3%  | Fr.        | 1'775'000 TTC        |
| Intérêt 1.5% (charge dégressive)   | Fr.        | 885'000 TTC          |
| Charges de fonctionnement  | Fr.        | 1'500'000 TTC        |
| Diminution de charges écolage facturé par la Ville<br>(frais immobiliers et de fonctionnement) | Fr.        | -1'400'000 TTC       |
| <b>Total à charge du compte de résultats</b>   | <b>Fr.</b> | <b>2'760'000 TTC</b> |

### 7 PROPOSITION DU COMITE DE DIRECTION

**Le Comité de direction vous propose d'accepter l'autorisation d'engager un montant d'honoraires et de frais plafonné à Fr. 4'900'000 (TTC), destiné à financer l'étude du projet du CO de Givisiez en vue de sa réalisation.**

Le financement de cette dépense sera assuré par l'emprunt.

Avry-sur-Matran, le 6 avril 2022