



## Message 2023-DAEC-90

6 juillet 2023

### Décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement pour l'assainissement impératif et urgent des bâtiments à la Route d'Humilimont 30 et 60 à Marsens

*Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement de 8'990'000 francs en vue de l'assainissement des bâtiments à la Route d'Humilimont 30 et 60 à Marsens.*

*Ce crédit d'engagement comprend la mise en œuvre de mesures impératives et urgentes visant à pallier l'état de dégradation avancée des deux bâtiments et à prévenir les dangers qui menacent les usagères et les usagers. Actuellement, leur exploitation présente des risques de santé et de sécurité.*

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Contexte</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Etat des lieux et analyse des risques</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Risques élevés de santé et de sécurité pour les utilisateurs</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Dégradations physiques altérant la conservation des bâtiments</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Plan d'action nécessaire au maintien de l'exploitation de la crèche et de l'EMS</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Mesures palliatives déjà prises</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Mesures impératives</b>	<b>6</b>
<b>3.3</b>	<b>Pérennisation de l'usage des bâtiments et projet d'assainissement global à moyen terme</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Analyse et synthèse des coûts</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Conclusion</b>	<b>8</b>

---

## 1 Contexte

---

Les bâtiments sis à la Route d'Humilimont 30 et 60 à Marsens (RF 4 de la commune de Marsens) sont devenus la propriété de l'Etat de Fribourg à la suite de l'intégration des activités de l'hôpital de Marsens au RSFM et sont utilisés par une crèche et un établissement médico-social (EMS). A l'heure actuelle, la crèche accueille 54 enfants chaque jour et l'EMS compte 33 résidents. Très peu entretenus depuis plusieurs décennies, ces bâtiments n'ont fait l'objet que de travaux ponctuels effectués sans respect des normes en vigueur et sans vision globale. Il en résulte des problèmes de sécurité sérieux qui rendent précaire l'exploitation de la crèche et de l'EMS. Des travaux à très court terme (mesures impératives) doivent donc être entrepris avant la fin de l'année 2023.



*Humilimont 30 et 60 à Marsens*

## 2 Etat des lieux et analyse des risques

---

En raison de plusieurs constats techniques inquiétants, d'un entretien insuffisant et de la progression importante des dégradations des bâtiments, la société *Atelier Architecture Espaces & Environnement Sàrl (AAEE)* a été mandatée par le Service des bâtiments le 22 décembre 2021 pour l'établissement d'un état des lieux détaillé. Le travail de plusieurs ingénieurs et experts (statique du bâtiment, installations électriques et sanitaires, substances dangereuses et sécurité incendie notamment) a été intégré au rapport afin d'en garantir la précision et l'exhaustivité. Les résultats de ce travail conséquent ont été présentés au Service des bâtiments le 24 novembre 2022.

L'état des bâtiments se présente comme suit :

	<b>Crèche (Humilimont 30)</b>	<b>EMS (Humilimont 60)</b>
Année de construction	1820	1875-1899
Volume	7'890 m <sup>3</sup>	8'863 m <sup>3</sup>
Surfaces brutes	2'232 m <sup>2</sup>	3'135 m <sup>2</sup>
Surface utilisée (locataire)	475 m <sup>2</sup>	1'984 m <sup>2</sup>
Tarifs de locations (hors charge)	CHF 25'600.-/an	CHF 138'620.-/an

Les informations contenues dans le tableau ci-dessus sont indicatives. Le bâtiment de la crèche comprend également un appartement de 171 m<sup>2</sup> loué comme logement jusqu'au 30 juin 2023. Au départ de la locataire actuelle, la crèche étendra ses locaux dans l'appartement en question.



*Humilimont 30 – Crèche et 1 logement*



*Humilimont 60 – EMS*

Le bâtiment Humilimont 30 est protégé du point de vue du patrimoine en catégorie 1 et valeur de recensement A, celui de Humilimont 60 en catégorie de protection 3 et valeur de recensement B.

Le rapport définitif fait état de dégradations physiques altérant la conservation des bâtiments à court terme et mentionne des risques de santé et de sécurité pour les utilisateurs et utilisatrices, induisant aujourd'hui la précarité de l'exploitation de la crèche et de l'EMS.

En l'occurrence, selon l'art 58 code des obligations l'Etat propriétaire répond de tout dommage en cas d'accident, dont la probabilité augmente drastiquement au fil des mois. Dès la connaissance des défauts d'ouvrage, l'Etat a l'obligation de planifier puis d'exécuter les travaux urgents nécessaires à une exploitation sans mise en danger des utilisateurs.

Naturellement, la question de l'utilité de ces bâtiments pour l'Etat se pose également. En effet, il n'est pas dans la vocation première de l'Etat de louer ses bâtiments à un EMS et à une crèche. Il peut toutefois être souligné que les deux locataires ne souhaitent pas quitter les lieux dans un horizon immédiat et qu'il n'a pas été possible de trouver une solution alternative pour les relocaliser dans les délais impartis.

L'utilisation du site d'Humilimont pour d'autres utilisateurs internes à l'Etat tels que, par exemple, d'éventuels bâtiments rocades résidentiels destinés à la DSAS sera étudiée dans un second temps, de même que son éventuelle mise sur le marché, par échange ou subsidiairement par vente. Une étude du site avec une vision à moyen et long terme sera produite par le Service des bâtiments. La vente immédiate des bâtiments dans leur état actuel n'est

---

cependant pas envisageable, car le temps nécessaire à réaliser de telles démarches serait d'environ 12 à 24 mois, durée pendant laquelle les risques importants pour les utilisateurs et pour les bâtiments perdurent.

Le projet ci-après a fait l'objet d'une présentation à la Commission d'examen des grands projets de l'Etat (ComEx) le 13 janvier 2023 et a reçu l'approbation de celle-ci quant à la nécessité de procéder aux travaux urgents et de mener une réflexion sur la stratégie de l'Etat vis-à-vis de ces bâtiments. De plus, elle a exigé que l'ensemble des travaux nécessaires pour maintenir l'exploitation des bâtiments soient intégrés dans la demande de ce crédit d'investissement. L'Administration des finances par son représentant au sein de la ComEx a émis le souhait que l'Etat vende immédiatement ces deux bâtiments.

Le Conseil d'Etat a pris connaissance du dossier le 25 avril 2023 et a accordé à un crédit d'engagement anticipé de 1,510 millions de francs destinés à une première étape urgente décrite ci-après (mise en place des pavillons provisoires décrits ci-après dans le but de mettre à disposition de la crèche une solution transitoire pour l'automne 2023).

## **2.1 Risques élevés de santé et de sécurité pour les utilisateurs**

Les éléments suivants présentent un danger avéré et mettraient en question le maintien de l'exploitation de la crèche et de l'EMS sans la mise en place de mesures immédiates et à court terme.

Pour la crèche (Humilimont 30), les risques de santé et de sécurité résultent principalement de :

- > Dégradation des molasses ayant pour conséquence un risque avéré de chutes d'éléments de façade;
- > Vétusté des installations sanitaires induisant des problèmes d'hygiène de l'eau avec risque de légionellose (bras morts)
- > Non-conformité des voies d'évacuations– et du compartimentage coupe-feu de la cage d'escalier ;
- > Non-conformité des protections contre la chute (contrecœurs de certaines fenêtres et garde-corps) ;
- > Vétusté de la cuisine résultant en des problèmes d'hygiène ;
- > Présence de peintures au plomb accessibles aux utilisateurs et qui s'écaillent ;
- > Présence d'amiante avec risque de libération (carrelage qui se décolle).

Pour l'EMS (Humilimont 60), les risques de santé et de sécurité résultent principalement de :

- > Présence de moisissures et décollement des enduits de plafond ;
- > Vétusté de certains revêtements de sol résultant en des risques de chute pour les utilisateurs ;
- > Vétusté des installations sanitaires induisant des problèmes d'hygiène de l'eau avec risque de légionellose ;
- > Non-conformité des voies d'évacuations en cas de feu ;
- > Non-conformité des compartimentages coupe-feu ;
- > Non-conformité des protections contre la chute (contrecœurs de certaines fenêtres et garde-corps) ;
- > Problèmes d'hygiène de la cuisine car vétuste et difficile d'entretien ;
- > Présence de substances nocives, notamment d'amiante dans des mastics de fenêtre altérés.

## **2.2 Dégradations physiques altérant la conservation des bâtiments**

Ces dégradations ont d'ores et déjà un impact important et mettent en péril la conservation des ouvrages avec une progression exponentielle de la vétusté. Ces dernières réduisent l'usage et pourraient rendre impossible l'exploitation à court terme, soit d'ici un à trois ans.

De manière plus détaillée, il s'agit pour la crèche (Humilimont 30) de :

- > Canalisations obturées ou dont l'étanchéité n'est plus garantie ;
- > Enduits et peinture de protection des éléments de charpente dégradés ;
- > Loggias en mauvais état ;
- > Pièces de charpente altérées ;
- > Dégradation de l'enveloppe (en particulier des molasses).



*Dégradation de l'enveloppe*



*Dégradations de l'enveloppe*



*Installations sanitaires*

Concernant l'EMS (Humilimont 60), il s'agit plus particulièrement de :

- > Canalisations obturées ou dont l'étanchéité n'est plus garantie ;
- > Moisissures, notamment dans les chambres des résidents ;
- > Fissures dans les enduits de façade et dans le béton (carbonatation) ;
- > Remontées d'humidité ;
- > Dégradation de l'enveloppe (en particulier des molasses).



*Dégradation de l'enveloppe*



*Dégradations intérieures*



*Dégradations intérieures*

---

### **3 Plan d'action nécessaire au maintien de l'exploitation de la crèche et de l'EMS**

#### **3.1 Mesures palliatives déjà prises**

La réalisation de travaux à très court terme (mesures impératives) nécessitant le développement d'un projet, de premières mesures palliatives d'urgence ont d'ores et déjà été initiées afin de limiter les risques mais sans pouvoir les éliminer complètement. Il est important de relever que ces mesures palliatives entraînent également des conséquences péjorant l'exploitation actuelle et qu'elles ne sont pas envisageables sur du plus long terme.

La DIME par son Service des bâtiments a jusqu'à ce jour agi de la manière suivante :

Décembre 2022 – Mars 2023 : Appels d'offres en gré à gré et commandes pour la mise en place des premières mesures palliatives

Janvier 2023 à ce jour : Mise en œuvre des premières mesures palliatives

Il s'est agi notamment de désinfecter certaines conduites sanitaires et de tester régulièrement la qualité de l'eau (en raison du risque de légionellose), de condamner l'ouverture de certaines fenêtres dont les contrecœurs sont trop bas, de tester la qualité de l'air (en raison de la présence de substances dangereuses), et de mettre en place des mesures organisationnelles avec le personnel du site (en cas d'incendie notamment). Ces mesures ont été prises dans le cadre de l'entretien.

#### **3.2 Mesures à prendre de manière impérative**

Comme précédemment évoqué, la réalisation de travaux impératifs et urgents nécessite le développement d'un projet par un architecte avec une demande de permis de construire.

Ces mesures se divisent en deux familles : des mesures urgentes à prendre de manière immédiate ne représentant que l'intervention minimale pour assurer la sécurité de l'exploitation, soit celle des utilisateurs et des bâtiments ; et des mesures à court terme (sous 1 à 3 ans à partir de janvier 2023) qui devront être réalisées dans le but de ne pas devoir réitérer des mesures à urgentes.

Les mesures les plus urgentes concernent des travaux sur les abords des bâtiments, leur structure, leur enveloppe, leurs installations techniques et leurs aménagements intérieurs. En raison du type de travaux et de l'incompatibilité à maintenir les enfants et les résidents dans les zones de chantier, il est nécessaire de relocaliser provisoirement la crèche ainsi que de prévoir des aménagements provisoires pour une partie des résidents de l'EMS. Il est donc nécessaire de construire des chambres provisoires pour l'EMS afin de pouvoir opérer des rocadés internes au bâtiment et de construire deux pavillons provisoires pour la crèche uniquement (en location pour la durée des travaux). Les aménagements des pavillons ont été vérifiés par les utilisateurs et par le Service de l'Enfance et de la Jeunesse (SEJ), courant mars et avril 2023.

Les mesures à court terme concernent des travaux de sécurité tels que réparation des canalisations d'évacuation des eaux usées (poreuses et par endroit percées ou bouchées) et des eaux de toiture (eaux claires) ; reprise des molasses en façades (socles et encadrement) car ils présentent un risque de chute de morceaux sur les utilisateurs (danger) ; ouverture de l'enrobé bitumineux contre les murs en moellons afin que les pieds de façade respirent et pour éviter une dégradation future des murs ; réparation des volets (nettoyage et peinture) pour éviter les risques de dégradation jusqu'à leur effondrement.

Le Service des bâtiments a jusqu'à ce jour suivi le planning suivant :

Janvier – Avril 2023 : Etablissement du projet

---

Mai – Juillet 2023 :	Procédure de demande de permis de construire et appels d’offres des premiers travaux urgents à réaliser Présentation du projet de décret et du message au Conseil d’Etat Nomination des organes de pilotage selon OPIC.
Septembre – Octobre 2023 :	Construction des pavillons provisoires Présentation du décret et du message au Grand Conseil
Dès octobre 2023 :	Mise en œuvre des mesures impératives

### **3.3 Pérennisation de l’usage des bâtiments et projet d’assainissement global à moyen terme**

En regard des montants engagés, la DIME par son Service des bâtiments a analysé la pérennité des travaux réalisés en rapport avec les affectations actuelles et futures, ceci en parallèle de l’option éventuelle d’une mise sur le marché, par échange ou subsidiairement par vente, de ces deux bâtiments.

La crèche “Les Galopins” a clairement exprimé sa volonté de louer les lieux à long terme, la pérennité de l’investissement est donc garantie. De son côté, l’EMS envisage d’intégrer le projet de construction neuve de Pringy qui sera livré en 2029, selon le projet « EMS Gruyère-Vision 2030 ». Ceci signifie que les conditions d’exploitation de l’EMS doivent être assurées au moins jusqu’à cette date.

De plus, il faut souligner que les travaux prévus se concentrent sur les obligations de sécurisation et de mise aux normes. Ils permettent premièrement d’assurer la sécurité et la santé des personnes et de maintenir l’intégrité des constructions. Les obligations susmentionnées ne dépendent pas directement de l’affectation des bâtiments hormis une seule mesure prévue pour l’exploitation de l’EMS (cloisonnement coupe-feu divisant le bâtiment en deux parties).

Un projet d’assainissement global en vue d’une pérennisation de l’usage de ces bâtiments pourrait être présenté dans un délai de 18 mois, dès la validation d’un crédit d’étude. La possibilité d’aménagement du 2ème étage du bâtiment n°30 et au bénéfice de la crèche, désaffecté depuis plusieurs décennies, serait également étudiée dans le cadre de ce projet. Ces travaux devraient s’organiser sous un horizon de 3 à 10 ans si l’Etat ne se départit pas des objets d’ici-là

## **4 Analyse et synthèse des coûts**

---

Les coûts ont été déterminés entre janvier et juin 2023, en donnant toute la diligence possible à ce projet prioritaire urgent. En raison du caractère d’urgence, ces coûts ont évolué en six mois depuis une première estimation sommaire (janvier 2023) jusqu’à un devis de projet qui est présenté dans le présent message.

Les coûts totaux des mesures à prendre s’élèvent à 10’500’000 francs,

Un premier montant de 1,510 mio de francs a été octroyé par le Conseil d’Etat les 25 avril et 16 mai 2023, par analogie à l’application de l’article 33 LFE, en anticipant ce crédit d’engagement. Ce montant a permis de lancer les études et travaux pour la pose de bâtiments provisoires de la crèche pour respecter le phasage de l’année scolaire et sera déduit des montants ci-après. Par conséquent, le crédit d’engagement demandé porte sur le montant restant, c’est-à-dire 8’990’000 francs.

	Crèche (Humilimont 30)	EMS (Humilimont 60)	Total pour les deux bâtiments
Pavillon provisoire (+/-15%)	1'050'000 francs		
Mesures urgentes sur les abords des bâtiments, leur structure, leur enveloppe, leurs installations techniques et leurs aménagements intérieurs (+/-15%)	2'850'000 francs	4'350'000 francs	
Mesures à court terme (+/-15%)	1'100'000 francs	1'150'000 francs	
<b>Total (+/-15%)</b>	<b>5'000'000 francs</b>	<b>5'500'000 francs</b>	<b>10'500'000 francs</b>
Travaux urgents approuvés par le Conseil d'Etat			- 1'510'000 francs
Crédit d'engagement			8'990'000 francs

Il est important de noter que les coûts mentionnés ci-dessus sont estimatifs dans l'état actuel de nos connaissances et sans sondages complémentaires étant donné l'urgence de la constitution de ces devis.

## 5 Conclusion

La mise en œuvre des mesures impératives d'assainissement des bâtiments de l'Etat à la Route de l'Humilimont 30 et 60 répond à une obligation de garantir la sécurité des utilisateurs et la conservation desdits bâtiments. Elle engage par ailleurs la responsabilité de l'Etat propriétaire.

A cet effet, le Conseil d'Etat sollicite auprès du Grand Conseil l'octroi d'un crédit d'engagement de 8'990'000 francs au sens de l'article 31 de la loi sur les finances de l'Etat.

Le décret proposé n'a pas de conséquence directe en matière de personnel. Il n'influence pas la répartition des tâches entre l'Etat et les communes. Il ne pose pas de problème sous l'angle de la conformité au droit fédéral et de l'euro compatibilité.

Le crédit d'engagement ne dépasse pas la limite prévue par l'article 45 de la Constitution (1 % du total des dépenses des derniers comptes de l'Etat) et ne devra par conséquent pas être soumis au référendum financier obligatoire. Il ne dépasse également pas la limite du référendum financier facultatif (¼ % du total des dépenses des derniers comptes de l'Etat).

Dès lors, le Conseil d'Etat invite le Grand Conseil à adopter le présent décret.