



MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à l'aménagement d'une nouvelle crèche dans le quartier des Dailles, rue des Cerisiers 2

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de soumettre à votre examen et à votre approbation un crédit pour les travaux de transformations des locaux acquis à la rue des Cerisiers 2 afin d'y aménager une nouvelle crèche.

Le crédit d'ouvrage est destiné au financement de la phase réalisation comprenant le projet d'exécution, l'exécution de l'ouvrage ainsi que la mise en service.

Le devis général présenté dans ce Message est estimé à CHF 860'000 TTC +/- 10% (TVA 8.1% selon taux en vigueur au 01.01.2024). Il a été consolidé avec le 80% du coût de l'ouvrage rentré en soumissions.

I. INTRODUCTION

Dans sa séance du 1^{er} juin 2023, le Conseil général a accepté un crédit de CHF 555'000.- pour l'achat des lots n° 11045 et 11048 de la parcelle 4422 RF, rue des Cerisiers 2 ainsi qu'un montant de CHF 30'000.- pour chiffrer le projet alors estimé à CHF 355'000.- (+/-15%) pour la rénovation des locaux, CHF 120'000.- pour le mobilier et CHF 80'000.- pour les aménagements extérieurs. Il s'agissait d'une estimation sommaire des coûts établie en mars 2022 et basée sur l'étude de faisabilité (*annexe 1*).

Le Conseil communal a mandaté le bureau d'architectes ACArchitectes à Fribourg, qui a réalisé l'étude de faisabilité, afin de finaliser le projet et de chiffrer ce dernier.

Un appel d'offres conforme aux marchés publics a été réalisé.



En parallèle, des pourparlers ont été engagés avec la PPE afin d'obtenir les accords nécessaires pour les modifications relatives à l'enveloppe du bâtiment et aux surfaces communes. En date du 9 octobre 2023, l'Assemblée de PPE a validé l'utilisation du domaine commun pour l'aménagement d'un espace extérieur (place de jeux 0-2 ans) moyennant l'établissement d'un contrat de bail, le remplacement des stores toiles extérieurs, l'installation de stores à lamelles en façade, la création d'une sortie de secours supplémentaire en façade ainsi que l'extraction et la pulsion de l'air en façade pour la ventilation.

S'agissant du stationnement, des discussions sont en cours avec la copropriété afin de mettre en place une limitation de la durée maximale dans le parking public intérieur, permettant d'assurer ainsi une meilleure utilisation.

II. CLAUSE DU BESOIN

Les besoins ont été établis et expliqués dans le message relatif à l'achat du bien immobilier validé le 1^{er} juin 2023. Le projet est réalisé pour l'accueil de 37 enfants répartis en trois secteurs. Pour une répartition des frais efficiente, les locaux sont aménagés pour accueillir 12 enfants de 0 à 2 ans, 11 enfants de 2 à 3 ans et 14 enfants de 3 à 4 ans.

III. DESCRIPTION DES LOCAUX

Le bâtiment a été construit en 1991.

Les locaux destinés à l'aménagement de la nouvelle crèche ont été transformés en 2007 pour accueillir la crèche Cap Canaille. Ils n'ont depuis fait l'objet d'aucuns travaux. Les locaux sont inutilisés depuis janvier 2022.

L'espace à disposition a une surface de 329.67 m², auquel s'ajoutent des locaux techniques et de rangement pour une surface de 26.97 m².

Actuellement, le renouvellement de l'air ne se fait que par les fenêtres situées en façade ouest. Hormis pour les WC, aucune ventilation n'a été mise en place.

Soixante places de parc, dont quinze font partie des lots acquis, sont disponibles dans le parking souterrain pour tous les utilisateurs du centre commercial.

IV. DESCRIPTION DU PROJET

En préambule, il est précisé qu'un groupe de travail a été mis sur pied afin de suivre l'avancée du projet et effectuer les choix y relatifs. Il est constitué de représentants du Conseil communal (Mme Valentina Marthaler et M. Marco Aurelio Andina), du Conseil général (M. Alexandre Dumont et M. Pierre Portmann), de la FAEF (Mme Lisette Pellerin et Mme Mylène Durwang), des Services techniques (Mme Catherine Duvoisin) et de l'architecte.

Comme mentionné précédemment, le projet (*annexe 2*) doit proposer trois secteurs accueillant les enfants en fonction de leurs âges, des espaces communs (vestiaires, sanitaires, cuisine), des espaces pour le personnel et des locaux techniques et de rangement.

Le projet a subi d'importantes modifications depuis l'étude de faisabilité réalisée en mars 2022, notamment en raison des exigences du Service de l'enfance et de la jeunesse (SEJ) et du Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires (SAAV) basées sur la législation en vigueur, et qui a nécessité la création de sas (doubles portes) entre les lieux de change et les lieux de repas, conduisant à l'aménagement d'un plus grand nombre de locaux. Les espaces pour le personnel ont également dû être organisés avec des locaux et aménagements supplémentaires.

Si dans l'étude de faisabilité, il était prévu de maintenir un maximum d'équipements et d'aménagements en place, les analyses techniques (électricité, chauffage-ventilation, sanitaire) réalisées en août 2023 ont obligé le Conseil communal à revoir cette volonté.

Effectivement, l'analyse de l'installation électrique relève que toutes les sources de lumière fluorescentes ne sont plus fabriquées ce qui nécessite un remplacement complet par du LED. De plus, les prises et l'éclairage de secours doivent être remplacés pour s'adapter aux nouvelles normes. Comme les éclairages sont intégrés dans le faux-plafond, un remplacement des sources lumineuses implique de fait un remplacement du faux-plafond.

S'agissant de l'installation sanitaire, les boilers électriques ne sont plus autorisés sans que les besoins de chaleur ne soient complétés par une part d'énergie renouvelable de 50%, d'où la nécessité de les remplacer par des boilers à pompe à chaleur. L'état des appareils sanitaires et plus précisément des cuvettes de WC est tel, qu'aucune garantie n'est donnée sur le résultat d'un nettoyage, leur remplacement est conseillé. Vu l'âge des mitigeurs, une révision n'est pas recommandée, le remplacement doit également être envisagé.

Pour la ventilation, hormis pour le local des WC enfants, aucune installation n'existe. L'installation d'une ventilation double-flux est obligatoire pour obtenir l'autorisation d'exploitation du SEJ.

Enfin, pour le chauffage, les convecteurs et radiateurs en place sont vieux mais toujours fonctionnels. Le déplacement est à envisager en fonction du projet.

Dans le détail, le projet s'organise comme suit :

1. Espaces communs

- un local poussette d'environ 10 m² avec accès depuis l'intérieur de la crèche ;
- un vestiaire central et commun d'environ 30 m² où se fera l'accueil des parents ;
- le maintien de la cuisine existante et de son équipement. Les repas seront livrés par un traiteur. Un passage est aménagé derrière les WC afin de permettre la distribution de la nourriture dans les unités sans passer par le vestiaire. Un espace de rangement avec lavabo encastré y est créé ;
- un local de rangement de 15 m² qui devra également accueillir le monobloc de ventilation.

2. Espaces pour le personnel

- un bureau pour le directeur/ la directrice de 10.9 m² ;
- un local de pause de 14.5 m²;
- un bureau pour le personnel pouvant également être utilisé comme local d'allaitement de 6 m² ;
- un vestiaire buanderie avec WC et douche de 15 m².

3. Nurserie 0-2 ans

- un espace libre de 47.3 m² ;
- un espace pour le change avec table à langer d'une surface de 3.2 m² ;
- une cuisine pour la préparation des biberons d'une surface de 6.3 m² ;
- deux espaces de sieste de 12.1 m², respectivement 12.5 m².

4. Crèche 2-3 ans et 3-4 ans

- deux espaces libres de 32 m², respectivement 34 m² ;
- un espace commun pour le change avec table à langer d'une surface de 4 m² ;
- un WC commun ;
- deux salles de repos de 10.4 m², respectivement 14 m².

5. Espaces extérieurs

- un espace de jeux extérieurs pour les petits le long de la façade (côté ouest), d'une surface de 90 m² avec revêtement antichoc et ombrages ;
- un espace de jeux extérieurs en herbe pour les plus grands au sud du complexe, d'une surface d'environ 170 m².

Matérialité

Même si les matériaux et teintes n'ont pas encore fait l'objet d'un choix définitif, le concept est le suivant :

- un sol en linoléum de teinte neutre sur toute la surface sauf dans les WC et cuisines où un revêtement anti-glissement est obligatoire ;
- un papier peint type scandatex sur les murs avec des teintes pastelées différentes par secteur dans les zones accessibles par les enfants ;
- un rail à 220 cm pour suspendre dessins et décorations ;
- le plafond ainsi qu'une frise sur les murs de teinte noire afin de réduire visuellement la hauteur. Les installations techniques seront visibles, mais également peintes en noir ;
- des panneaux phoniques suspendus à une hauteur d'environ 325 cm. Leurs quantités et dispositions devront être définies par une étude acoustique. Ces panneaux feront visuellement office de faux-plafonds ;
- un éclairage par spots LED ;
- la place de jeux des petits sera équipée d'une clôture en bois avec des lames ajourées de différentes hauteurs et un revêtement de sol antichoc ;
- la faïence dans les WC et cuisine sera maintenue.

Procédure d'autorisation

La mise à l'enquête a été publiée dans la feuille officielle du 10 novembre 2023. Toutefois, tous les services cantonaux ont été consultés au préalable afin de pouvoir intégrer leurs exigences dans le chiffrage du projet. Il s'agit du Service public de l'emploi (SPE), du Service de l'environnement (SEn), du Service de l'enfance et de la jeunesse (SEJ), du Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires (SAAV) et de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB).

V. COÛTS

Afin de consolider le devis général, un appel d'offre en procédure gré à gré concurrentiel a été réalisé pour le 80% des coûts.

Le devis général TTC a un degré de précision de +/-10%.

211.6	Démolition - Maçonnerie <i>Démolition et évacuation des murs, portes, revêtements, Forages, installation chantier</i>	CHF	48'000.00
221.4	Portes et façades aluminium	CHF	22'000.00
228	Stores extérieurs <i>Remplacement stores toiles, nouveaux stores lamelles</i>	CHF	21'000.00
230	Installations électriques <i>Démontage et remplacement de l'installation existante avec des sources LED. Mise à jour de la détection incendie et signalisation des voies de secours</i>	CHF	65'000.00
240	Installations de chauffage <i>Remplacement des radiateurs côté façade en raison de leurs déplacements, raccordement batterie monobloc</i>	CHF	22'000.00
244	Installations de ventilation <i>Mise en place d'une ventilation double-flux</i>	CHF	67'000.00
250	Installation sanitaire <i>Remplacement chauffe-eau, mélangeurs, cuvettes WC Maintenance de l'installation de cuisine</i>	CHF	48'000.00
252	Colonne de lavage	CHF	4'000.00
258	Cuisine <i>Nouvelle cuisine pour la nurserie</i>	CHF	8'000.00
271	Plâtrerie - Peinture <i>Nouvelles parois, crépi, peinture et plafonds acoustiques</i>	CHF	140'000.00
273	Portes intérieures en bois	CHF	71'000.00
275	Système de verrouillage	CHF	2'000.00
277	Cloisons WC enfants	CHF	5'000.00
281.2	Revêtements de sol en matière synthétique <i>Démolition et évacuation + pose linoleum et plinthes</i>	CHF	36'000.00
281.6	Carrelage et faïence	CHF	4'000.00
287	Nettoyage de fin de chantier	CHF	2'000.00
289	Gestion des déchets	CHF	2'000.00
291	Honoraires architectes	CHF	30'000.00
293	Honoraires ingénieur électricien	CHF	4'000.00
294	Honoraires ingénieur CVS	CHF	7'000.00
297	Honoraires ingénieurs spécialisés <i>Géomètre, ing. acoustique, protection incendie</i>	CHF	6'000.00
299	Divers et imprévus	CHF	43'000.00
359	Lave-vaisselle cuisine	CHF	5'000.00
373	Menuiserie courante <i>Vestiaires, armoires, table à langer</i>	CHF	57'000.00
379	Rideaux	CHF	13'000.00
421	Aménagements extérieurs	CHF	49'000.00

500	Frais secondaires	CHF	17'000.00
900	Mobilier	CHF	60'000.00
941	Signalétique	CHF	2'000.00
	Total devis général TTC	CHF	860'000.00

VI. DEVIS ESTIMATIF VS DEVIS GENERAL

Le devis général (CHF 860'000.00 +/-10%) est nettement plus haut que le devis estimatif (CHF 555'000.00 +/-15%). Cette situation s'explique par différents facteurs. Dans le détail les différences de prix constatées par corps de métier sont les suivantes :

- 211.6 Démolition – Maçonnerie + CHF 20'000.00
Percement pour porte supplémentaire, agrandissement des portes existantes, forages pour installations techniques supplémentaires et rhabillage des forages.
- 228 Stores extérieurs + CHF 15'000.00
Remplacement des stores toiles et nouveaux stores lamelles.
- 230 Installations électriques + CHF 44'000.00
Remplacement de l'installation existante, une reprise de celle-ci n'est pas possible en raison de sa vétusté et non-conformité.
- 240 Installations de chauffage + CHF 17'000.00
Remplacement des radiateurs en raison de leurs déplacements suite à l'évolution du projet. Raccordement de la batterie de chauffe du monobloc non prévu.
- 244 Installations de ventilation + CHF 27'000.00
En raison de l'augmentation des locaux borgnes, le monobloc doit être de 1'800 m³/heure au lieu de 1'500 m³/heure. Agrandissement du réseau de distribution en raison de l'augmentation des locaux.
- 250 Installation sanitaire + CHF 40'000.00
Remplacement des boilers électriques plus autorisés et nouvelle distribution d'eau chaude, WC supplémentaire dans la partie crèche, installation d'une douche pour le personnel, remplacement mélangeurs et cuvettes WC, installation d'écoulements complémentaires.
- 271 Plâtrerie – Peinture + CHF 88'000.00
Augmentation du nombre de parois (+100 m²), rails pour suspension décoration, faux-plafonds, peinture des plafonds, augmentation des lissages et papiers peints sur parois (+500 m²), augmentation des portes à peindre, hausse de prix unitaires.
- 273 Portes intérieures en bois + CHF 29'000.00
23 portes dans le projet d'exécution contre 10 portes dans l'étude de faisabilité.
- 281.2 Revêtements de sol en matière synthétique + CHF 7'000.00
Prix unitaires sous-évalués.
- 299 Divers et imprévus + CHF 18'000.00
Montant adapté en fonction du coût de l'ouvrage.

Il ressort de ce qui précède que la différence entre le devis estimatif et le devis général est due pour :

- CHF 97'000.00 à la modification du projet en raison des exigences des services cantonaux (nouvelles répartitions avec plus de murs, plus de portes). Ces dernières ont été édictées dans la phase projet entre juillet et octobre 2023.
- CHF 100'000.00 à la vétusté des installations techniques et aux travaux qui découlent de leurs mises à niveaux (sources lumineuses et faux-plafonds, boilers électriques et distribution d'eau). Ces éléments ont été mis en lumière par les analyses techniques effectuées en août 2023.
- CHF 30'000.00 à des montants sous-estimés (raccordement de la batterie de chauffe du monobloc, revêtement de sol).
- CHF 20'000.00 à l'inflation des prix pour la soumission plâtrerie-peinture.
- CHF 40'000.00 à des améliorations du projet (remplacement et mise en place de nouveaux stores, remplacement des radiateurs pour des questions de sécurité, WC supplémentaire dans la partie crèche, rails de suspension pour la décoration et l'affichage des dessins, armoires supplémentaires, nouvelle table à langer avec réutilisation de l'existante dans local de pause).
- CHF 18'000.00 de réserve pour divers et imprévus.

Au total, l'achat du local et son équipement reviennent à CHF 1'445'000, soit CHF 4'060/m².

VII. SUBVENTIONS ESCOMPTEES

Conformément à ce qui était indiqué dans le message du 1^{er} juin 2023 pour l'acquisition des locaux, le SEJ octroie une subvention de CHF 5'000.00 par place à 100% créée en crèche, soit CHF 185'000.-, jusqu'à épuisement du fonds (cf. fonds cantonal destiné à la création de places d'accueil extrafamilial créé lors de la révision de l'imposition des entreprises). Cette subvention peut être requise lorsque la FAEF dépose une demande d'augmentation du nombre de places sur l'autorisation d'exploiter. Jusqu'ici toutes les demandes de la FAEF ont été acceptées.

L'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) accorde également une subvention pour la création de places en crèche, pour autant que la demande soit justifiée, avant l'ouverture de la structure, par une liste d'attente démontrant les besoins à combler. Le montant de la subvention pour la création de places est de CHF 5'000.00 par place à 100% jusqu'en décembre 2024. Il n'est donc pas garanti que la Commune puisse obtenir cette subvention.

Enfin, la FAEF étant une Fondation à but non lucratif, il est également possible de déposer une demande de subvention à la LORO, sur la base d'un projet détaillé, mais sans garantie d'obtention.

Un montant de CHF 35'000 figure au budget des investissements sous chiffre 54511.6310.001 subvention OFAS pour 2024 et un montant de CHF 35'000 sous chiffre 54511.6310.100 subvention Canton pour 2025.

VIII. LOCATION ET CHARGES

Comme pour les autres surfaces d'accueil (crèche et AES), une convention (*annexe 3*) réglant la mise à disposition des locaux entre la Commune et la FAEF sera signée. Un prix de location unique a été fixé par le Conseil communal pour tous les locaux utilisés par la FAEF, soit 220.-/an/m², ainsi que 30.-/an/m² pour les charges, montants auxquels un rabais de 10% est appliqué.

Pour la crèche les Dailles, la location annuelle sera donc de CHF 70'614.70 TTC (356.64 m² x 198.-) et les charges de CHF 9'629.30 TTC (356.64 m² x 27.-).

Si le coût de la location était établi en fonction du montant investi (CHF 585'000.- (achat) + 860'000.- (transformation)) auquel un intérêt moyen de 2% calculé sur 33 ans était ajouté, le montant de la location serait de CHF 72'687.90 TTC.

Concernant les charges, si elles étaient facturées en fonction des estimations annuelles basées sur les informations de la copropriété, elles seraient les suivantes :

- Electricité	CHF	5'000.00
- Location place de jeux extérieure (estimation)	CHF	3'000.00
- Entretien PPE (y compris chauffage, ECAB, eau, etc.)	CHF	30'000.00
Total	CHF	38'000.00
soit CHF 3'167.- mensuel		

IX. CALENDRIER

Si le Conseil général valide la présente demande de crédit, les travaux pourront débuter mi-janvier 2024 pour se terminer fin juillet 2024 (*annexe 4*). La nouvelle crèche sera donc opérationnelle pour la prochaine rentrée scolaire.

Pour pouvoir respecter ces délais, la mise à l'enquête a été publiée dans la feuille officielle du 10 novembre 2023.

X. FINANCEMENT

Un montant de CHF450'000.00 figure au budget 2024, sous chiffre, 54511.5040.101 pour la transformation des locaux et un montant de CHF 200'000.00, sous chiffre 54511.5060.100 pour le mobilier.

XI. CHARGES FINANCIÈRES

Demande de crédit d'investissement pour la transformation	CHF	860'000.00
Amortissement de 3% par an sur CHF 723'000.00	CHF	21'690.00
Amortissement de 10% par an sur CHF 137'000.00 (mobilier)	CHF	13'700.00
Intérêts de 3% par an sur CHF 860'000.00	CHF	25'800.00
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES ANNUELLES	CHF	61'190.00

=====

XII. PROPOSITION

Sur la base de ce qui précède, le Conseil communal vous invite à approuver le crédit d'investissement de CHF 860'000.00 TTC et autoriser le recours à l'emprunt pour le financer.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

La Conseillère communale
Responsable du dicastère patrimoine, constructions et développement durable

Valentina Marthaler

Le Conseiller communal
Responsable du dicastère cohésion sociale, générations et animation



Marco Aurelio Andina

Approuvé par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne,
dans sa séance du 20 novembre 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire



Emmanuel Roulin



Le Syndic



Bruno Marmier

Annexes :
Annexe 1 plan étude de faisabilité
Annexe 2 plans projet
Annexe 3 projet contrat de bail
Annexe 4 planning intentionnel

ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c

CP 142

1705 Fribourg

T 026 422 34 83

F 026 422 34 93

info@acarchitectes.ch

www.acarchitectes.ch

efCVSG_ Implantation d'une crèche d'environ 40 enfants dans la commune de Villars-sur-Glâne

Etude de faisabilité

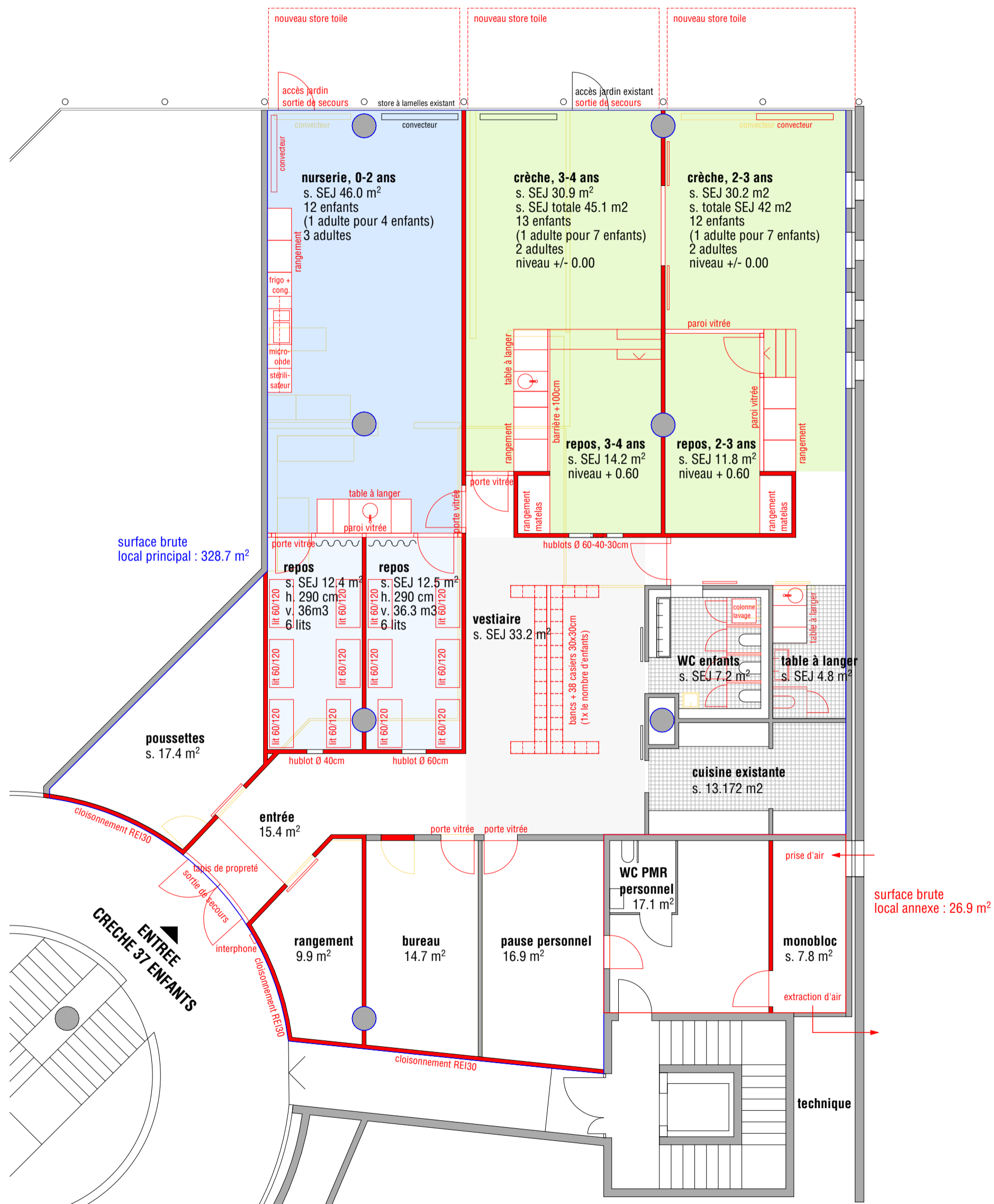
efCVSG_101_Projet crèche des Dailles, 37 enfants

surface comptabilisée SEJ

échelle : 1:100 format : A3

dessin : ac/mg

dates : 23.12.2022



ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c

CP 142

1705 Fribourg

T 026 422 34 83

F 026 422 34 93

info@acarchitectes.ch

www.acarchitectes.ch

CVSG Transformation et réaménagement de la crèche des Dailles
pour 37 enfants

Commune de Villars-sur-Glâne

MISE A L'ENQUETE

300_001_Implantation

échelle : 1:500 format : A4

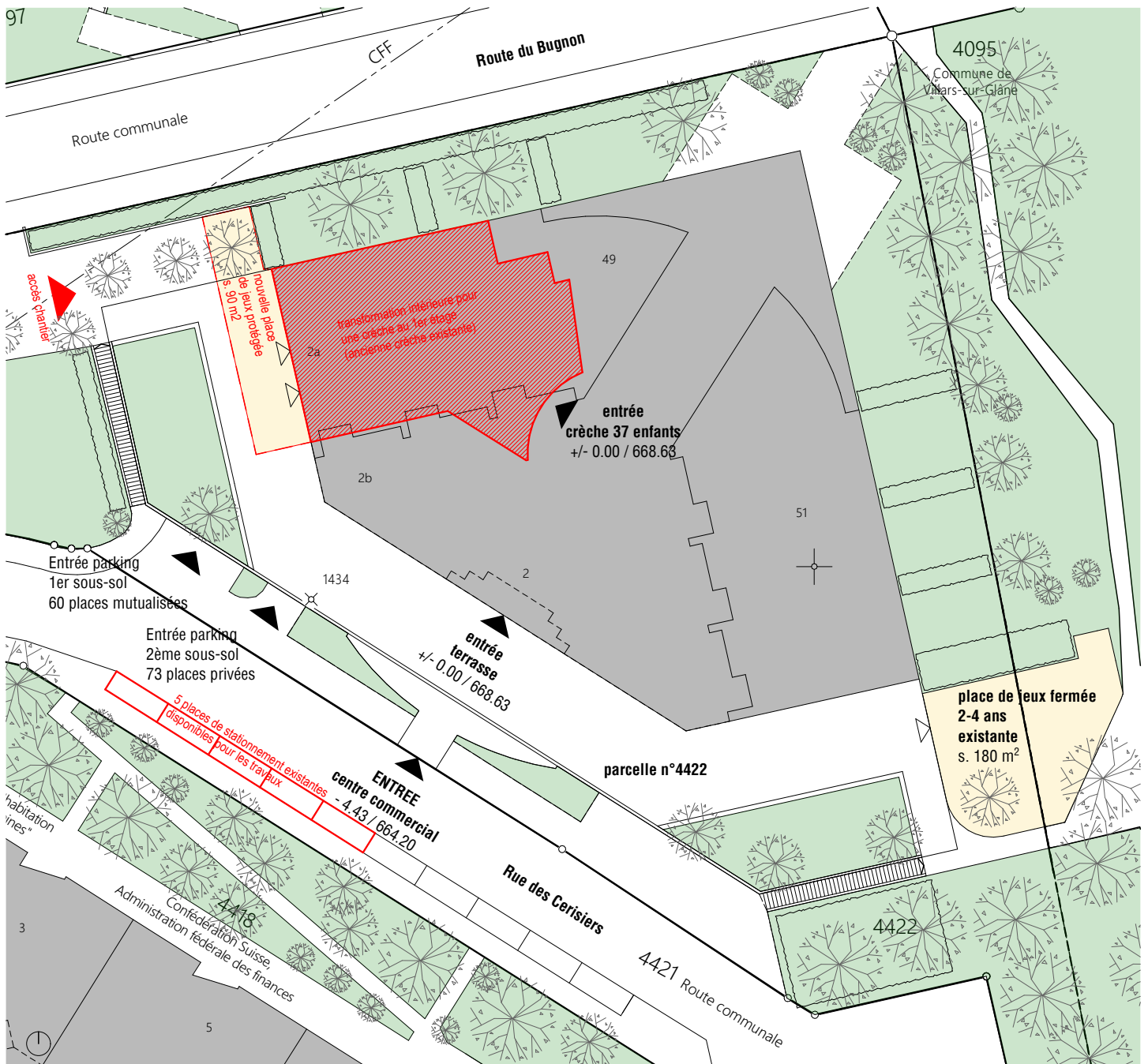
dessin : JO

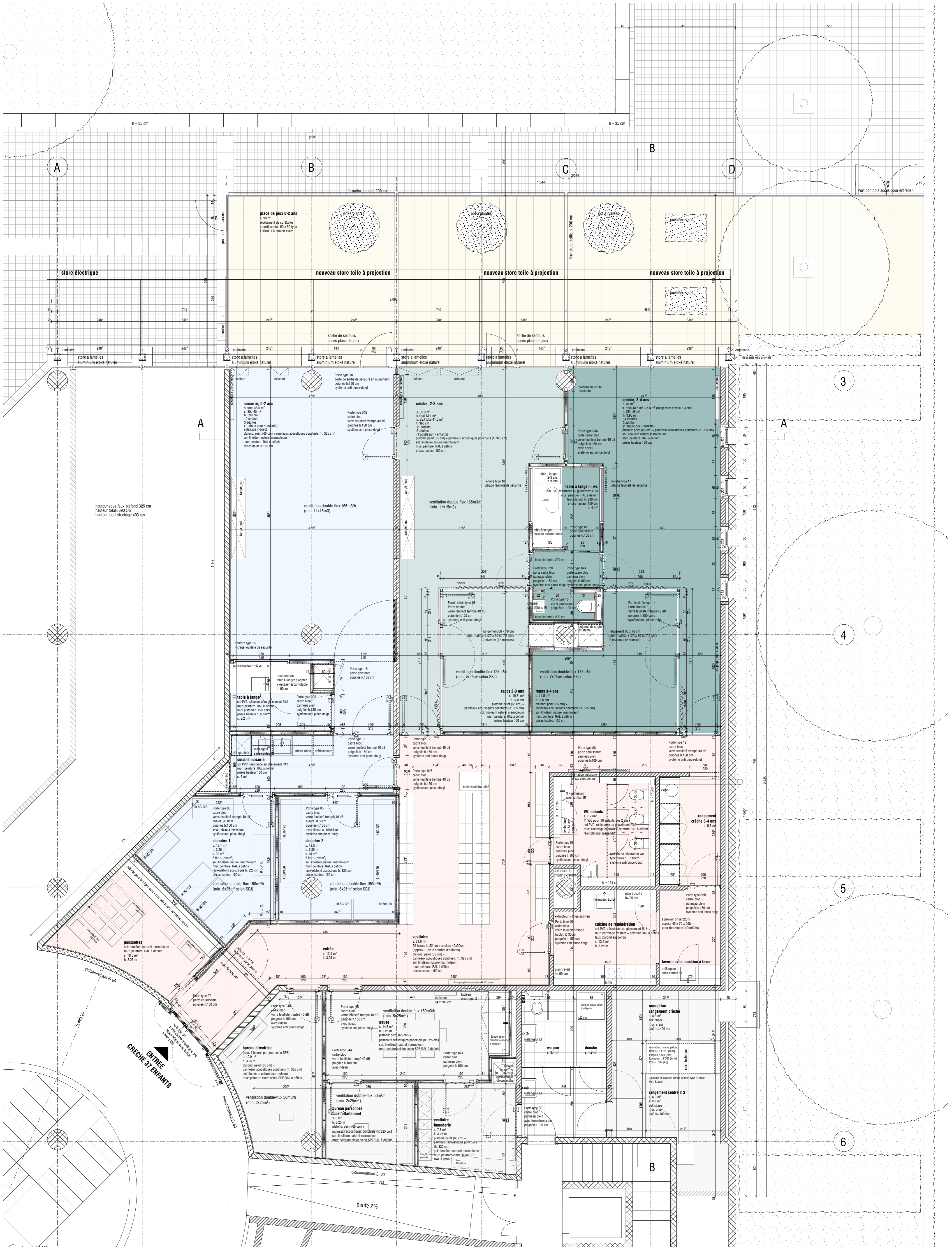
dates : 27.10.2023

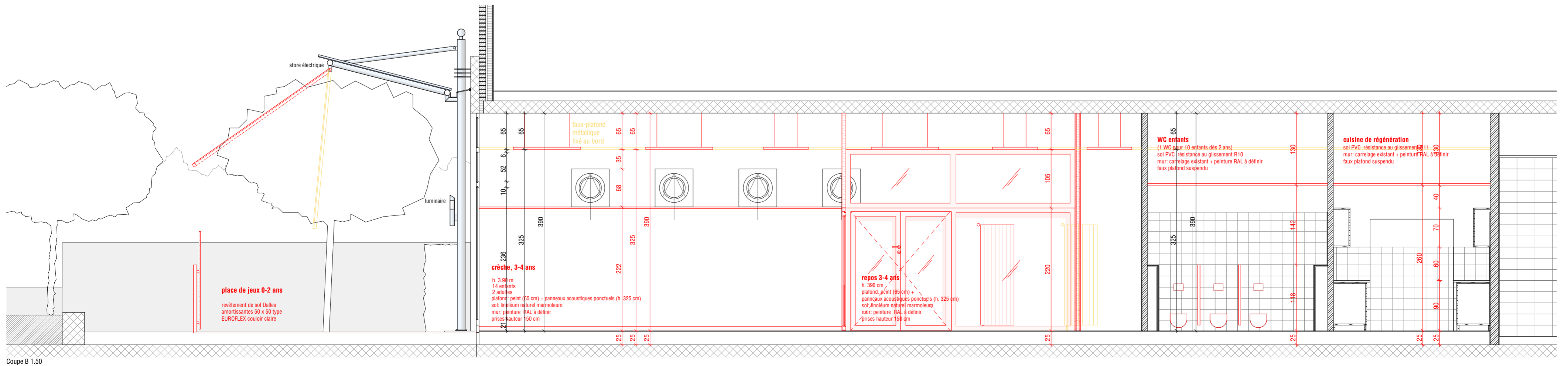
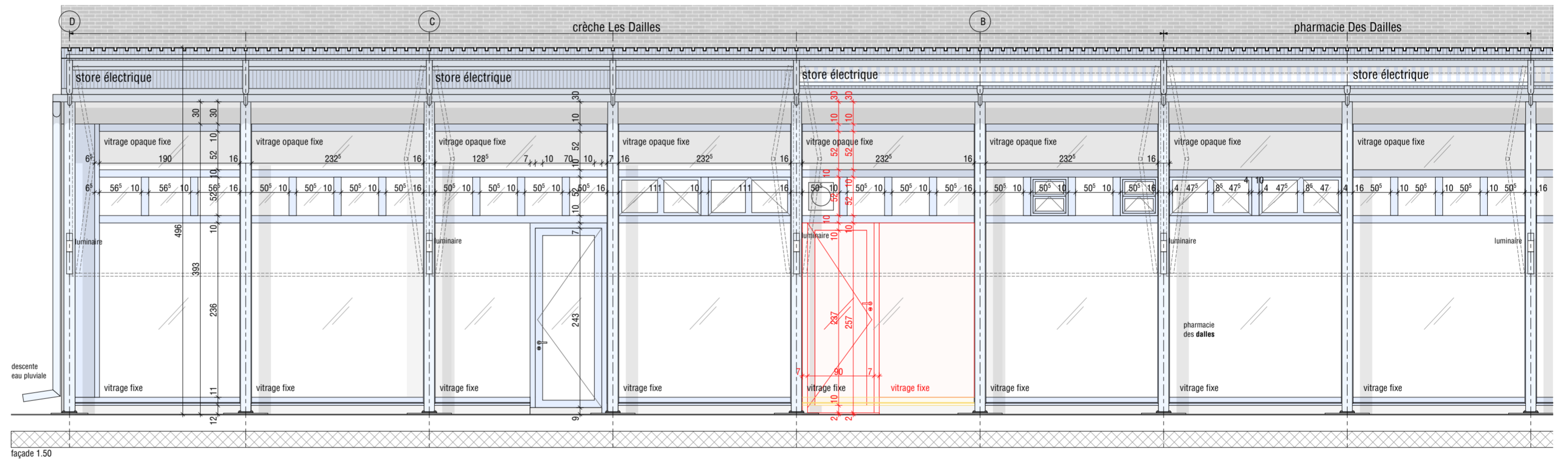
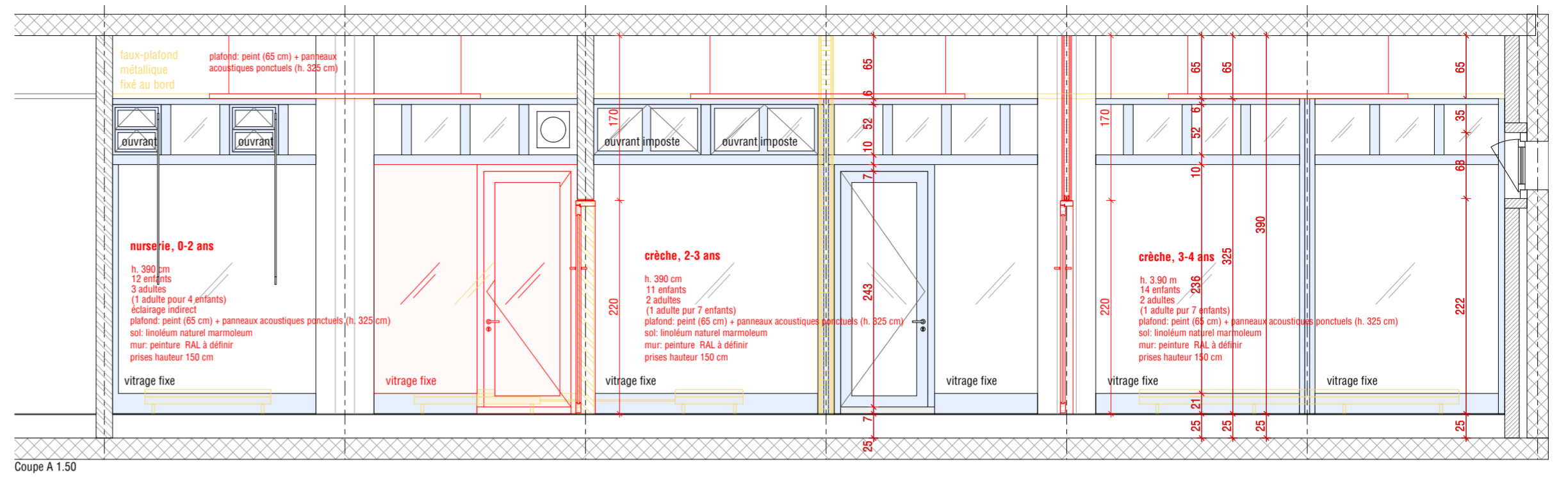
Le propriétaire :

Les requérants :

L'architecte :







ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c

CP 142

1705 Fribourg

T 026 422 34 83

F 026 422 34 93

info@acarchitectes.ch

www.acarchitectes.ch

CVSG Transformation et réaménagement de la crèche des Dailles pour 37 enfants

Commune de Villars-sur-Glâne

300_008_Places stationnement

échelle : format : A3 dessin : JO

dates : 27.10.2023

Le propriétaire :

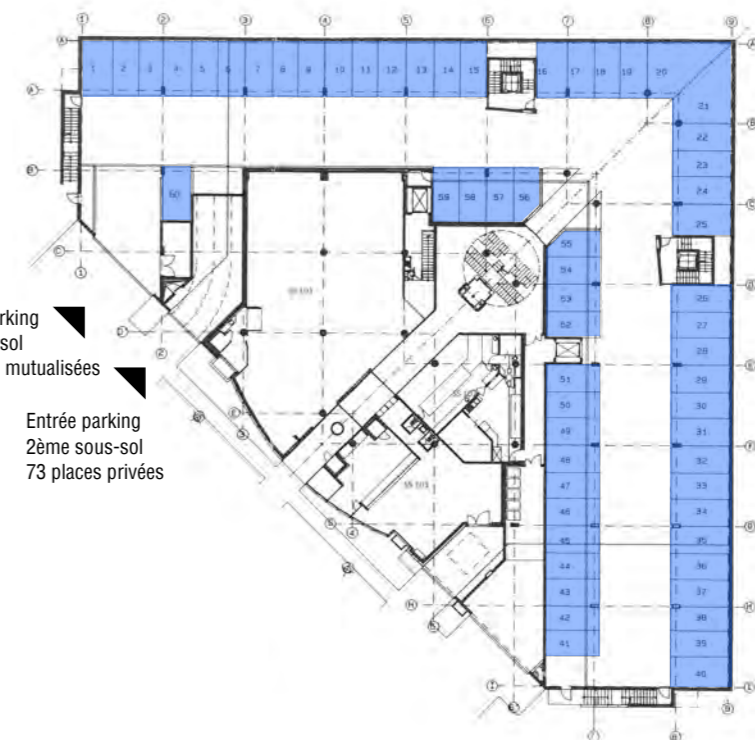
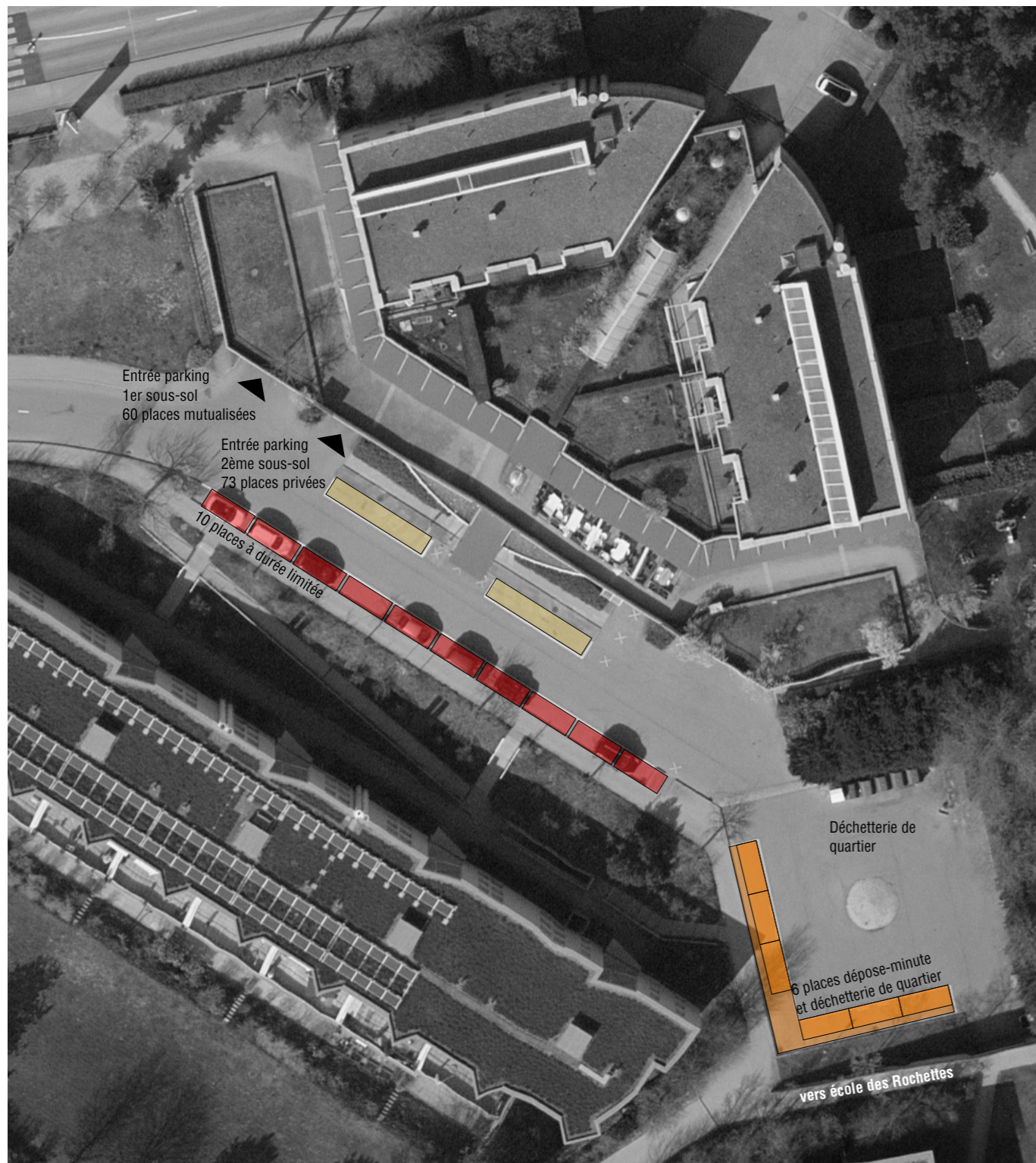
Les requérants :

L'architecte :

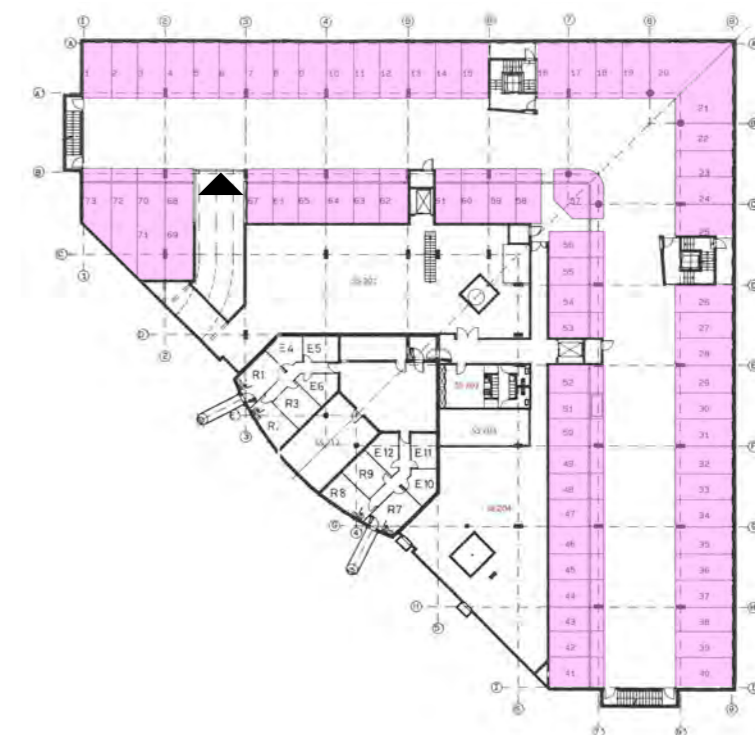
10 places à durée limitée

livraison

6 places dépose-minute et déchetterie de quartier



1er sous-sol 60 places mutualisées avec commerces



2ème sous-sol 73 places privées



Contrat de bail

Réglant la mise à disposition des locaux de la crèche du quartier des Dailles situés à la rue des Cerisiers 2.

Entre, d'une part :

La Commune de Villars-sur-Glâne
représentée par son Conseil communal
Rte du Petit-Moncor 1b
1752 Villars-sur-Glâne

(ci-après "La Commune"),

Et, d'autre part :

La Fondation pour les structures d'accueil extrafamilial
Représentée par son Comité de direction
Route de la Berra 2
1752 Villars-sur-Glâne

(ci-après "La FAEF"),

La Commune de Villars-sur-Glâne autorise la FAEF à utiliser les locaux situés à la rue des Cerisiers 2, sur la parcelle 4422 RF de Villars-sur-Glâne, selon les dispositions suivantes :

1. Objet

¹ Les locaux, objet du présent contrat, sont constitués d'espaces pour le personnel (bureaux, local de pause, vestiaires), d'espaces d'accueil et de jeux, d'espaces de siestes et de repos, de sanitaires, de cuisines, de rangements pour une surface totale de 357 m².

² Deux espaces de jeux extérieurs sont destinés exclusivement aux besoins de la crèche. Le premier espace, destiné aux enfants de 2 à 4 ans et d'une surface de 170 m², se situe au sud du site, à proximité du pavillon scolaire. Le second espace, destiné aux enfants de 0 à 2 ans et d'une surface de 90 m², se situe à l'ouest du bâtiment, en prolongation des espaces de jeux intérieurs.

³ Aucune place de parc n'est comprise dans le présent contrat de bail. Des places de parc payantes sont à disposition des usagers selon le plan PAMACO de la Commune.

2. Usage

¹ Les locaux sont destinés uniquement aux besoins de la crèche, c'est-à-dire à l'accueil d'enfants en âge préscolaire.

² Une modification de l'usage des locaux ainsi qu'une sous-location ou un transfert de bail ne sont autorisés qu'avec l'assentiment préalable de la Commune.

3. Loyer annuel

¹ Le loyer est fixé à CHF 80'325.00 (huitante mille trois cent vingt-cinq francs) par année pour la surface totale de 357 m².

² Les charges (chauffage, eau chaude, électricité, taxe d'épuration des eaux, élimination des déchets ménagers, location des espaces extérieurs) s'élèvent à CHF 10'710.00 (dix mille sept cent dix francs) par année et sont à la charge de la FAEF en sus du loyer.

³ Un rabais de 10% est octroyé par le Conseil communal.

⁴ Le calcul est ainsi le suivant :

Description	Calcul	Total annuel
Loyer locaux principaux	357 m ² x CHF 220.00	CHF 78'540.00
Charges locaux principaux	357 m ² x CHF 30.00	CHF 10'710.00
Loyer espace extérieur	0.-	
Loyer local de rangement	0.-	
	Sous-total	CHF 89'250.00
	Rabais 10%	- CHF 8'925.00
	TOTAL	CHF 80'325.00

⁵ Le loyer et les charges s'élèvent au total à CHF 80'325.00 (huitante mille trois cent vingt-cinq francs) par année.

⁶ Le paiement du loyer et des charges est effectué à la fin de chaque mois pour le mois écoulé (1/12^{ème} du loyer annuel).

⁷ Les frais de téléphonie, y compris le pare-feu, ainsi que les frais de nettoyage sont à la charge de la FAEF qui s'en acquitte directement.

4. Obligations de la Commune

¹ La Commune est responsable de l'entretien et de la rénovation du bâtiment. Elle veille au bon fonctionnement et au maintien des infrastructures afin de permettre l'exploitation de l'objet loué conformément à l'usage prévu.

² La FAEF est assurée par le biais de l'Assurance choses souscrite auprès de la Zurich assurance au nom de la Fondation pour les structures d'accueil extrafamilial de la commune.

5. Obligations de la FAEF

¹ La FAEF est responsable de l'entretien normal de la chose selon l'usage local. Elle s'engage à traiter les installations et aménagements des surfaces louées avec tout le soin nécessaire. Elle est responsable pour tous les dommages qui ne sont pas relatifs à un effet d'usure normale.

² Elle est tenue de signaler à la Commune les défauts auxquels elle n'est pas tenue de remédier elle-même. Elle accorde à la Commune l'accès aux locaux pour les travaux d'entretien ou de réparation, y compris pour d'éventuels contrôles de l'état des lieux.

6. Rénovation

La FAEF ne peut rénover ou modifier la chose qu'avec le consentement écrit de la Commune.

7. Entrée en vigueur, durée de validité

¹ Le présent contrat entre en vigueur rétroactivement le 1^{er} août 2024 pour une première période échéant le 31 juillet 2025. Il est renouvelé tacitement chaque année scolaire.

³ Chacune des parties peut résilier le présent contrat par écrit moyennant un délai de dénonciation de 6 mois pour le 31 juillet.

8. Dispositions finales

Toute modification du présent contrat devra revêtir la forme écrite.

9. Droit supplétif

A défaut de disposition dans le présent contrat, les parties se réfèrent au Code des obligations (art. 253 ss sur le contrat de bail à loyer) et aux usages locatifs applicables dans le canton de Fribourg.

10. For juridique

Tout différend relatif au présent contrat sera jugé par les tribunaux du district de la Sarine.

Etablie en 2 exemplaires à Villars-sur-Glâne, le

La Commune de Villars-sur-Glâne

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire

Emmanuel ROULIN

Le Syndic

Bruno Marmier

La Fondation pour les structures d'accueil extrafamilial FAEF

Représentée par son Comité de direction

**La Vice-Présidente du
Comité de Direction**

Caroline DENERVAUD

**Le Président du
Comité de direction**

Marco Aurelio ANDINA

PROJET

