



Message 2023-DIME-330

14 mai 2024

Crédit d'études pour l'assainissement et la transformation du Château de Bulle

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'études pour l'assainissement et la transformation du Château de Bulle. Le crédit d'études se monte à 7 600 000 francs. Ce montant comprend également les travaux préparatoires nécessaires aux études.

Table des matières

1	Contexte	2
2	Projet	3
2.1	Etudes des besoins et objectifs	3
2.2	Concours d'architecture, sur sélection	3
2.3	Programme des locaux	4
2.3.1	Les espaces d'accueil et espaces communs aux services de l'Etat	4
2.3.2	Les locaux administratifs des services de l'Etat	5
2.3.3	Les locaux culturels et touristiques	5
2.3.4	Les aménagements extérieurs (surfaces existantes à requalifier)	5
3	Situation financière	5
3.1	Estimation des coûts	6
3.2	Comparaison des prix au m³	7
3.3	Réduction à terme des charges locatives	7
3.4	Crédit d'études	8
3.5	Coûts liés au projet	9
4	Planning intentionnel	9
5	Conclusion	10

1 Contexte

Le château est une pièce maîtresse de l'urbanisme du centre-ville de Bulle, dans le prolongement de la place du Marché. Il est aussi l'un des édifices exceptionnels du patrimoine fribourgeois. Construit à la fin du XIII^e siècle par les évêques catholiques de Lausanne, il a évolué au fil des siècles en fonction des différents propriétaires, des évolutions sociétales et des changements de contextes politiques.

Aujourd'hui, seules la Préfecture de la Gruyère et la salle des mariages de l'Etat civil occupent encore les locaux, laissant de vastes espaces vacants. Le Conseil d'Etat souhaite y intégrer d'autres services de l'Etat et ouvrir plus largement le château au public, en y installant des espaces culturels et en ouvrant de nouveaux accès vers sa cour intérieure, pour que le château devienne un véritable espace urbain.

Les travaux prévus ont aussi pour objectif de rétablir la grande valeur patrimoniale de l'édifice. Le château a en effet subi de nombreuses transformations et modifications au fil du temps, de façon peu cohérente en regard de son importance.

Avec cette transformation, l'objectif du maître de l'ouvrage est d'optimiser les valeurs patrimoniales, sociales et d'usage du château, en créant un lieu de grande qualité architecturale, habité, vivant, sobre, économique et respectueux du patrimoine médiéval. La transformation sera menée dans une approche durable. Un mandat d'accompagnement des mandataires par un spécialiste SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) est prévu dès la phase de l'avant-projet.

Le projet de transformation s'inscrit pleinement dans la stratégie immobilière 2022-2035 adoptée par le Conseil d'Etat pour les raisons suivantes :

L'un des axes stratégiques de cette dernière consiste à rapatrier, dans la mesure du possible, les services de l'Etat dans des locaux lui appartenant dans ladite stratégie, l'Etat s'est aussi engagé à fournir un effort soutenu pour son portefeuille patrimonial, afin d'en garantir la pérennité, la valeur et l'adaptation aux besoins, conformément à sa réponse au postulat – 2017-GC-169 Jean-Pierre Doutaz/Raoul Girard – sur le patrimoine historique.

Pour ce dernier, la stratégie immobilière cantonale a fixé un certain nombre d'objectifs que relève parfaitement le projet du Château de Bulle, en particulier les suivants :

- > Orienter et coordonner les projets ponctuels dans un but de valorisation de cet immeuble ;
- > Par cette coordination, ajouter une plus-value économique, touristique, culturelle et patrimoniale dans l'intérêt public ;
- > Préserver, valoriser et faire connaître le patrimoine.

Tous ces objectifs seront atteints via ses travaux. Le Château de Bulle pourra aussi servir de projet-pilote et de bonnes pratiques pour la réfection des autres châteaux baillivaux en mains de l'Etat, le Château de Chenaux, à Estavayer-le-Lac, le Château de Morat et le Château de Romont (celui de Châtel-Saint-Denis a déjà été transformé et celui de Gruyères restera dédié à la visite). Le développement de compétences spécifiques pour la rénovation du patrimoine historique fait aussi partie des objectifs de la stratégie immobilière cantonale.

2 Projet

2.1 Etudes des besoins et objectifs

Le cahier des charges, validé par le Comité de pilotage, a été développé sous l'angle de l'utilisation des surfaces du Château de Bulle pour le regroupement des services de l'Etat de Fribourg, à savoir la Préfecture de la Gruyère, le site de l'état civil gruérien (Service des affaires institutionnelles, des naturalisations et de l'état civil), le Service de l'Enfance et de la Jeunesse et le Registre foncier de la Gruyère.

Le groupe de travail en charge du projet a pris en compte les besoins des utilisateurs de chaque service, en cherchant les possibilités de mutualiser certains espaces, par exemple, l'accueil, les salles de conférences ou une cafétéria commune. La volonté d'intégrer des espaces accessibles au public lors d'évènements culturels ou en lien avec la médiation culturelle du Musée Gruérien a également été intégrée aux réflexions et études préliminaires. Enfin, le parcours touristique existant dans le donjon principal et dans les anciennes prisons mobiles en bois doit être maintenu.

Des études préalables, des relevés, une campagne de sondages et une étude de faisabilité ont été menés entre 2018 et 2021 afin d'évaluer l'état de l'édifice et ses potentiels de transformation. Le Comité de pilotage a également vérifié la faisabilité du regroupement de différents services cantonaux dans le château. Il a pu conclure que les surfaces du programme des locaux envisagé pouvaient être intégrées dans l'édifice sans ajout au volume construit existant. Un programme complet et détaillé des locaux a ainsi pu être développé et approuvé par le groupe de travail, permettant ainsi de valider un cahier des charges très précis.

D'un point de vue technique, différentes analyses et études ont été menées pour mieux estimer l'état existant du bâtiment, tout en relevant qu'à ce stade, il s'agit de sondages ponctuels et d'hypothèses techniques :

- > Relevés de plans par un architecte et un géomètre ;
- > Campagnes de sondages picturaux ;
- > Analyse globale de la structure porteuse, synthèse et recommandations ;
- > Rapport d'audit et de l'état existant des installations techniques CVSE ;
- > Analyse du potentiel pour vérifier la mise en place du programme des locaux.

Différentes exigences ont également été déterminées pour le projet :

- > La protection du patrimoine, vu le caractère emblématique du château au milieu de la vieille ville de Bulle, ainsi que sa substance bâtie historique exceptionnelle ;
- > Les installations techniques existantes nécessiteront un assainissement complet pour répondre aux exigences actuelles en termes énergétiques et de sécurité. Ces installations seront également conçues de façon proportionnée par rapport à la valeur patrimoniale de l'édifice, tout en offrant un confort d'utilisation et de sécurité répondant aux standards actuels ;
- > L'amélioration des circulations verticales à l'intérieur du bâtiment, en particulier l'ajout d'un ascenseur, pour rendre l'entier de l'édifice accessible aux personnes à mobilité réduite.

2.2 Concours d'architecture, sur sélection

Ces différentes réflexions et analyses ont abouti à la décision d'organiser un concours de projets d'architecture et d'ingénierie civile selon une procédure de sélection non anonyme, basée sur le règlement SIA 142.

Un collège d'experts composé de membres professionnels et non professionnels, ainsi que de spécialistes-conseils a été formé pour juger dans un premier temps les dossiers de candidature soumis et, dans un deuxième temps, les projets remis.

La procédure sélective, non anonyme, a été lancée le 7 mai 2021. Sur 38 dossiers de candidatures déposés, la procédure a permis de sélectionner 8 équipes pluridisciplinaires, dont 2 jeunes équipes. Les 8 équipes sélectionnées ont remis chacune leur projet, qui, après contrôle, ont tous été jugés recevables pour les délibérations.

En date du 26 janvier 2022, le jury a recommandé à l'unanimité au maître de l'ouvrage de confier le mandat pour la poursuite des études à l'équipe pilotée par le bureau Aeby Aumann Emery architectes et composée des mandataires suivants : OCSA architectes à Bulle (direction des travaux), AIC à Lausanne (ingénieur civil) et Joseph Piller à Givisiez (sécurité incendie).

Le projet lauréat « Les Visiteurs » se caractérise par l'approche sensible et de grande qualité, offrant une organisation pertinente et efficace du programme des locaux, tout en restant en adéquation avec le contexte patrimonial et spatial du château.

Les éléments suivants ont plus particulièrement été relevés par le jury :

- > Les aménagements extérieurs rappellent le caractère défensif des douves. Deux nouveaux accès les relient directement à la cour du château, ouvrant ainsi au public de nouvelles possibilités de cheminer à travers le site et le château ;
- > La cour intérieure du château devient un espace urbain central depuis lequel l'entrée principale à l'administration est facilement identifiable par les utilisateurs ;
- > L'organisation des espaces situés au rez-de-chaussée, au niveau de la cour, affirme le caractère du château comme lieu culturel ouvert au public ;
- > L'intégration judicieuse de la nouvelle liaison verticale, composée d'un escalier et d'un ascenseur ;
- > La répartition appropriée du programme des locaux malgré le nombre assez limité d'ouvertures en façades ;
- > L'aménagement des combles, laissant des espaces dégagés dans les angles de la toiture, articulés par les petites tourelles.

La procédure de choix était anonyme, mais le projet retenu sera réalisé par un bureau expérimenté dans le domaine du patrimoine de l'Etat puisqu'il a déjà réalisé la rénovation de l'Hôtel cantonal.

Le 17 février 2022 suivant les recommandations du jury, les deux directions concernées confirmaient le choix du projet lauréat.

2.3 Programme des locaux

Le programme se distingue en quatre espaces principaux :

- > Les espaces d'accueil et espaces communs aux services de l'Etat (chapitre 2.3.1) ;
- > Les locaux administratifs des services de l'Etat (chapitre 2.3.2) ;
- > Les espaces culturels et touristiques (chapitre 2.3.3) ;
- > Les aménagements extérieurs (chapitre 2.3.4).

Les locaux administratifs comprennent les services de l'Etat suivants :

- > La Préfecture de la Gruyère ;
- > Le Service des affaires institutionnelles, des naturalisations et de l'état civil (SAINEC) ;
- > Le Service de l'enfance et de la Jeunesse (SEJ) ;
- > Le Registre Foncier de la Gruyère (RFGGr).

2.3.1 Les espaces d'accueil et espaces communs aux services de l'Etat

Espaces d'accueil situés de plain-pied, en relation directe avec la cour du château :

Accueil centralisé, information	25 m ²
Salle de réception et de conférences, caveau	85 m ²
Groupe de WC publics	26 m ²
Total espaces d'accueil	136 m²

Espaces communs aux services de l'Etat destinés aux collaborateurs-trices des différents services et aux séances avec de grands nombres de personnes :

Salle de conférences 1 (16–20 personnes)	40 m ²
Salle de conférences 2 (12–14 personnes)	30 m ²
Cafétéria commune pour le personnel	40 m ²
Vestiaire du personnel	30 m ²
Sanitaires du personnel répartis dans le bâtiment	60 m ²
Locaux matériel, économat répartis dans le bâtiment	30 m ²
Total espace communs	230 m²

2.3.2 Les locaux administratifs des services de l'Etat

Préfecture de la Gruyère	360 m ²
Service des affaires institutionnelles, des naturalisations et de l'état civil (SAINEC), salle des mariages dans l'ancienne salle du tribunal comprise	380 m ²
Service de l'Enfance et de la Jeunesse (SEJ)	160 m ²
Registre Foncier de la Gruyère (RFGr)	385 m ²
Total locaux administratifs	1285 m²

Locaux de services pour l'ensemble des locaux	145 m ²
---	--------------------

2.3.3 Les locaux culturels et touristiques

Salle de médiation culturelle	120 m ²
Local d'exposition et de travail pour artistes	160 m ²
Grande Tour et parcours touristique y compris abris de Défense Aérienne Passive (DAP), niveaux supérieurs et prisons historiques (surfaces existantes, inchangées)	488 m ²
Total locaux culturels et touristiques	768 m²

2.3.4 Les aménagements extérieurs (surfaces existantes à requalifier)

Cour du château	528 m ²
Cour de la Grande Tour	50 m ²
Douves – fossés du château	3235 m ²
Espace pour tracteur	20 m ²
Jardin du préfet : à conserver en l'état	
Total aménagements extérieurs	3833 m²

3 Situation financière

Le projet lauréat du concours d'architecture doit être développé jusqu'au projet d'exécution détaillé et jusqu'au devis général dont le montant sera basé sur les offres remplies et remises par les soumissionnaires. Le montant des soumissions rentrées représentera environ 70 % du montant total des travaux, les 30 % restants étant chiffrés sur la base d'estimations de coûts précises.

L'adjudication définitive des différents CFC des soumissions rentrées sera établie sous condition de l'octroi du crédit d'engagement par le Grand Conseil.

3.1 Estimation des coûts

Le montant de l'opération au lancement du concours tablait sur 25,8 millions de francs (CFC 1 à 9). Dans le cadre du concours, le projet « Les Visiteurs » a été évalué par l'Institut pour l'économie et la construction selon la méthode du code de frais par élément. Cette estimation « stade concours » a pour but d'établir une expertise comparative des 8 projets. Le bureau IEC a estimé ce projet à 26,9 millions de francs (sans les CFC 3 (équipements d'exploitation) et 9 (ameublement et décoration)) et se situe dans la moyenne des coûts des 8 projets. Rapporté à l'ensemble des CFC, le projet « Les Visiteurs » a été estimé à 30 millions de francs en date du 26 janvier 2022. Cette estimation a été calculée selon l'hypothèse d'une transformation basée sur des benchmarks de bâtiments transformés du XIX^e siècle.

Dans le cadre de la poursuite du projet, le Service des bâtiments a demandé au bureau lauréat une offre de prestations de même qu'une estimation du projet pour l'élaboration de la demande du crédit d'études. Les mandataires se sont basés sur les coûts et ratios en lien avec le projet de l'Hôtel cantonal, qu'ils ont également mené, ainsi que d'autres expériences de bâtiments construits entre le XV^e et le XVIII^e siècle. Constatant une différence notable avec les estimations préliminaires, une analyse complémentaire a été demandée et suivie également par l'Institut pour l'économie et la construction.

Le bureau lauréat a mis en évidence plusieurs éléments complexes nécessitant une approche « sur mesure », « non répétitive », avec des accès difficiles impliquant de nombreuses installations provisoires, ceci sans compter les « découvertes » structurelles qui ne peuvent être identifiées avant les travaux de démolition. Il table également sur l'expérience acquise lors de la phase de chantier de l'Hôtel cantonal dont certaines structures ont dû faire l'objet d'importants renforcements.

Ces observations ont porté les coûts du projet (CFC 0 à 9) à 43 millions de francs répartis comme suit :

CFC	Objets	Château	Tour	Montant
0	Terrain	–	–	–
1	Travaux préparatoires	1 250 000	40 000	1 290 000
2	Bâtiments	26 200 000	4 245 000	30 445 000
3	Equipements d'exploitation	405 000	–	405 000
4	Aménagements extérieurs	605 000	–	605 000
5	Frais secondaires	1 550 000	180 000	1 730 000
583	Réserves risques chantier	3 000 000	600 000	3 600 000
9	Mobilier d'exploitation	1 675 000	–	1 675 000
0-9	Total HT			39 750 000
	TVA à 8,1 %			3 219 750
0-9	Total (net TTC)			42 969 750
0-9	Total arrondi (net TTC)			43 000 000

Cette estimation comprend toutes les interventions lourdes au niveau des charpentes, les renforcements des dalles et toutes les mesures AEAI et acoustiques.

Cette estimation ne comprend en revanche pas les mandats de spécialistes SNBS, de physicien du bâtiment, d'historien, de FM anticipatif, etc. ou encore les frais de surveillance (détection incendie provisoire).

A ce stade du projet, à savoir fin de la phase SIA 22, il en découle une estimation du coût du projet pouvant se situer entre 36 320 000 et 54 480 000 francs (taux d'approximation ± 20 %).

Le tableau ci-dessous présente une estimation globale du projet basée sur les connaissances actuelles, les ratios comparatifs, et incluant le coût du projet, les frais divers et le montant d'approximation. L'option relative au recrépissage des façades éventuel est notée à titre indicatif mais n'est pas ajoutée au total, considérant qu'au stade de l'avant-projet, il n'est pas encore certain si elle sera exigée.

Estimation globale des coûts de l'opération (sans option)		Montant
Projet	Coûts médians (CFC 0–9)	43 000 000
Spécialistes	Physicien, SNBS, FM anticipatif, historien, rest. d'art, spécialiste pierre naturelle, éclairagiste, etc.	600 000
Sécurité	Détection incendie prov. (ou frais de surveillance) ¹	100 000
Frais divers	Dépenses liées au concours	350 000
	Déménagements des services	350 000
	Œuvre artistique (RAC, art.33, soit 1 % du CFC 2)	300 000
	Publication	200 000
	Emoluments spécifiques	500 000
<i>Option</i>	<i>Recrépissage des façades 2 300 000</i>	–
Total intermédiaire (net TTC)		45 400 000
Taux d'approximation ±20 % (sur 45 400 000)		±9 080 000
Coût inférieur estimé du projet		36 320 000
Coût supérieur estimé du projet		54 480 000

Cette estimation ne tient pas compte d'éventuels aménagements pour des espaces de médiation, animations, etc. qui doivent encore faire l'objet d'une analyse de besoin avec les utilisateurs.

3.2 Comparaison des prix au m³

Le tableau ci-dessous offre une comparaison des prix au m³ en lien avec différentes interventions sur des bâtiments patrimoniaux et permet de situer le projet d'assainissement du château de Bulle. A noter que cette comparaison ne porte que sur les CFC 1, 2 et 5.

Bâtiment	Localisation	Affectation	Année de transformation	Volume	Coûts au m³, CFC 1, 2 et 5
Château Saint-Maire	Lausanne	Administratif	Valeur 2018	17 400 m ³	1 140 francs / m ³
Château de Nyon	Nyon	Musée	Valeur 2018	12 300 m ³	1 200 francs / m ³
Château de l'Aile	Vevey	Hébergements	Valeur 2018	13 000 m ³	1 600 francs / m ³
Château de Grandson	Grandson	Musée	Valeur 2018	25 800 m ³	820 francs / m ³
Hôtel cantonal	Fribourg	Administratif	Valeur 2022	14 500 m ³	1 583 francs / m ³
Château de Bulle	Bulle	Administratif	Valeur 2024	25 700 m ³ *	1 407 francs / m ³

* Selon calcul du volume IEC et répartition dans les différents CFC

Par rapport aux projets réalisés de même affectation, le projet du Château de Bulle se situe au niveau du prix au m³ dans la moyenne, malgré une inflation des coûts de l'ordre de 10 % par rapport aux périodes de comparaison.

3.3 Réduction à terme des charges locatives

Le tableau ci-dessous énumère les services de l'Etat de Fribourg qui sont actuellement en location et qui prendront place dans le Château de Bulle une fois transformé.

¹ Le bâtiment n'étant que partiellement équipé en détection incendie, un système provisoire est envisagé, ou éventuellement une surveillance par une entreprise spécialisée.

Service	Surface	Loyer	Charges	Montant
Registre foncier	326,1 m ²	50 200	7 250	57 450
Office Etat civil de la Gruyère	188,0 m ²	32 800	10 150	42 950
Service de l'Enfance et de la jeunesse	69,0 m ²	18 100	3 620	21 720
Total des locations annuelles actuelles, charges comprises (net TTC)				122 120

3.4 Crédit d'études

La détermination du montant du crédit d'études s'articule en application des règles régissant l'OPIC. En effet, le crédit d'études doit pouvoir couvrir le 100 % des phases 31 à 33, ainsi que de permettre de couvrir les honoraires et frais permettant un retour d'au moins 70 % des soumissions de la phase SIA 41. En l'état, le crédit d'études permettra de couvrir l'entier de la phase SIA 41.

Selon l'OPIC, le crédit d'engagement pour la construction devra se baser sur un devis général consolidé à hauteur d'au moins 70 % d'appels d'offres rentrés. S'agissant d'un monument historique et afin d'élaborer des appels d'offres conformes à la réalité du bâti, il est donc aujourd'hui impératif de connaître l'état existant des structures du château et des aménagements.

Dans le cas du Château de Bulle, les démontages et sondages s'avèrent nécessaires pour connaître la position, les compositions et l'état des éléments suivants :

- > Les fondations et dallage au niveau du rez-de-chaussée ;
- > Les éléments porteurs et structurels ;
- > Les faux plafonds, parois et doublages ;
- > Les sous-couches des crépis comme les peintures anciennes, fresques, etc.

La Préfecture est hébergée au rez de chaussée, dans une aile du bâtiment où les inconnues en termes de statiques et de principes constructifs sont les plus nombreuses. Il est donc proposé de déménager la Préfecture pour ce projet, d'anticiper une part importante de démontages et de sondages afin de comprendre les enjeux constructifs et d'élaborer des appels d'offres conformément à la réalité du bâti.

La relocalisation de la Préfecture dans d'autres surfaces au 1^{er} étage a également été envisagée. Toutefois, cette option ne permet pas de garantir la sécurité des voies de fuites pour le personnel utilisateur et le public, ni d'offrir un accès aux personnes à mobilité réduites selon les normes en vigueur. Les enjeux liés aux accès et à la sécurité, de même que les nuisances générées par un chantier de démontages et de démolitions, ne permettent donc pas d'envisager raisonnablement le maintien du fonctionnement de la Préfecture sur le site, tant dans la phase de sondages et démontages que dans la phase d'exécution.

A noter également qu'un gain de temps et d'efficacité pourra être réalisé si les locaux sont libres durant les travaux préliminaires pour éviter, grâce à la qualité des sondages réalisés, les « mauvaises surprises » qui se sont produites sur d'autres chantiers liés au patrimoine historique de l'Etat comme celui de la Bibliothèque cantonale et universitaire (BCU) de Fribourg ou de l'Hôtel cantonal.

Pour rappel, dans le cas de l'Hôtel cantonal, il n'avait pas été possible de procéder aux sondages utiles à la vérification de l'état structurel de certaines parties du bâtiment en raison de l'utilisation de ce dernier jusqu'en décembre 2019 pour un début de chantier en janvier 2020. Le scénario avait été quasi similaire à la BCU où tous les sondages nécessaires n'avaient pas pu être réalisés au moment de l'établissement des coûts en raison de la poursuite des activités de l'institution.

Dans le cadre de la supervision de ces travaux par l'équipe de mandataires, une partie des honoraires est prise sur les phases SIA 51 et 52, qui d'ordinaire sont intégrés au crédit d'engagement. Cela permettra de consolider entièrement le crédit de construction, et non seulement à 70 % comme prévu par l'OPIC, afin d'éviter des « mauvaises surprises ».

A noter que les honoraires du mandat général respectivement le nombre d'heures est plafonné pour les prestations en lien avec la phase du crédit d'études. Il s'agit ici d'un nombre d'heures maximum, non-forfaitaire, qui doit permettre dans un premier temps la réalisation complète de la phase 1 d'un projet tenant compte d'un assainissement lourd et de transformations complexes. Le crédit d'études d'un montant total de 7 600 000 francs est donc réparti comme suit :

Estimation du crédit d'études (valeurs arrondies)	Montant
Mandataire général architectes– Phase 1, y compris frais accessoires	4 597 575 ²
Mandataires et ingénieurs (hors mandat général), spécialistes	930 000 ³
Travaux de sondages, démolitions et divers	1 650 000 ⁴
Emoluments spécifiques et frais	415 000 ⁵
Total crédit d'études (net TTC)	7 592 575
Total crédit d'études arrondi (net TTC)	7 600 000

3.5 Coûts liés au projet

De manière à mieux maîtriser la compréhension des infrastructures du château et comme dit précédemment, des sondages seront opérés en phase d'études. Le déménagement de la Préfecture qui occupe les lieux du sondage est donc obligatoire dans cette phase. Des coûts de relocalisation temporaire de la Préfecture et de la salle de mariage font également partie de l'opération immobilière. Les travaux d'aménagement et de location temporaires sont estimés à environ 1,8 millions de francs, font encore l'objet de négociations et discussions sur les avantages et inconvénients d'investir en tant qu'Etat dans des locaux en propriété de tiers. Ils seront intégrés au crédit d'engagement pour la construction.

4 Planning intentionnel

Phase 1 (Etudes)

Avant-projet, enquête préalable et demande de permis de démolitions/démontages	Juillet 2024 – Décembre 2024
Travaux préparatoires et exécution partielle	Janvier 2025 – Août 2025
Projet de l'ouvrage	Janvier 2025 – Septembre 2025
Procédure demande d'autorisation de construire et appels d'offres	Octobre 2025 – Mars 2026
Décret du Grand Conseil sur crédit d'engagement	Juillet 2026 – Décembre 2026
Votation populaire	Janvier 2027 – Juin 2027

Phase 2 (Réalisation)

Exécution de l'ouvrage, achèvement	Janvier 2028 – Septembre 2030
Mise en exploitation	Décembre 2030

² Ce montant comprend à la fois les honoraires supplémentaires pour la fonction du mandataire général, (dans ce cas-ci 1,5 % du total des honoraires), ainsi que les frais accessoires (4 % du total des honoraires mandat général). Ces taux se situent dans la moyenne des projets similaires tels que l'assainissement de l'Hôtel cantonal par exemple.

³ Sont estimés dans ce montant : prestations mandataires tels qu'ingénieurs CVSE, paysagiste (550 000 francs) et prestations spécialistes telles que physicien des bâtiments, acousticien, géomètre, éclairagiste, etc. (380 000 francs).

⁴ Sont estimés dans ce montant : sondages état existant, analyses et rapports (245 000 francs), les travaux d'entreprises pour les démolitions des cloisons, revêtements, installations existantes, étayages, etc. (870 000 francs), les relevés 3D (50 000 francs), les échantillons (50 000 francs), détection incendie provisoire/frais de surveillance (110 000 francs) et un divers et imprévus (325 000 francs).

⁵ Sont estimés dans ce montant : émoluments pour procédures de demande d'autorisation, recours, indemnités, etc. (200 000 francs) et frais divers tels que tests spécifiques sur éléments à valeur patrimoniale (215 000 francs).

5 Conclusion

L'assainissement et la transformation du Château de Bulle répondent à une nécessité reconnue par les autorités et s'inscrivent parfaitement dans la stratégie immobilière cantonale. Ces travaux permettront le regroupement de différents services de l'Etat dans un même bâtiment et redonneront au Château de Bulle sa valeur patrimoniale et emblématique au milieu de la ville, tout en devenant plus ouvert et accessible au public.

Des études et des travaux préparatoires doivent aujourd'hui être entreprises afin de présenter ultérieurement un projet de décret pour la transformation projetée. A cet effet, le Conseil d'Etat sollicite du Grand Conseil l'octroi d'un crédit d'études de 7 600 000 francs.

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 est conforme au droit fédéral et européen.

Ce décret est soumis au référendum financier facultatif, s'agissant d'un crédit d'études d'importance cantonale.

Annexe

Présentation projet lauréat