



Message n°60 du Conseil communal au Conseil général

**Objet: Patrimoine administratif – Bâtiment administratif –
Volet A: Echange de terrains et engagement des frais
d'acquisition de 61 510 francs – Approbation;
Volet B: crédit d'étude de 1 500 000 francs – Approbation**

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message n°60 composé d'un **volet a)** concernant l'échange de terrains en vue de la construction d'un bâtiment administratif pour les services communaux et cantonaux et des frais inhérents d'une part, et d'un **volet b)** concernant l'octroi d'un crédit d'étude de 1 500 000 francs pour la réalisation d'un bâtiment administratif, d'autre part.

Ces deux volets sont étroitement liés et ne peuvent être séparés. En cas de refus du volet a), le volet b) ne sera pas voté.

Contexte général

Depuis plusieurs années, le Conseil communal a refusé d'investir des montants conséquents pour le bâtiment communal parce qu'il désire construire un nouveau bâtiment en tête de quartier de l'ancienne gare.

Depuis 2016, le Conseil communal a entrepris des démarches auprès de l'Etat de Fribourg, actuel locataire du bâtiment administratif, afin d'étudier la possibilité de réunir leurs services dans un bâtiment commun. Ce n'est que tout récemment que l'Etat a confirmé son engagement en tant que locataire.

L'implantation de ce bâtiment administratif a fait l'objet d'un concours d'architecture et doit répondre aux objectifs suivants:

- Concentrer au mieux les services à la population dans un même bâtiment pour les prestations communales et cantonales;
- Créer des espaces de travail qui permettent aux différents services de pouvoir travailler et accueillir les habitant-e-s dans des conditions correspondant aux standards actuels;
- Procurer des salles adaptées aux différentes séances des organes politiques de la commune;
- Doter la Commune d'un bâtiment facile d'accès et à l'architecture emblématique répondant aux besoins de la population dans un cadre accueillant

VOLET A: ECHANGE DES PARCELLES 2647 et 7027 (partiel) RF

Le 9 mai 2018, le Conseil général acceptait la participation de 300 000 francs destinée au concours d'architecture pour les espaces publics de la nouvelle gare ainsi que le futur bâtiment administratif (cf. Message n°46, du 28 août 2018).

Après de nombreuses discussions entre les trois partenaires de ce développement immobilier que sont la Commune, l'Etat de Fribourg et les Transports publics fribourgeois Immobilier (TPF IMMO) SA, et trois tours d'un concours d'architecture, le jury a rendu son verdict le 5 février 2021 en portant son choix sur le bureau d'architecte Atelier 78, associé à Implenia Suisse SA (entreprise générale).

Le 5 avril 2023, devant Maître Cédric Page, notaire à Fribourg et Châtel-St-Denis, la Commune de Châtel-St-Denis a signé, sous réserve de l'acceptation du crédit d'engagement final par le Conseil général, une promesse d'échange avec les Transports publics fribourgeois Immobilier (TPF IMMO) SA.

La promesse d'échange

L'échange de terrains concerne, d'une part, l'article 2647 RF, propriété de la Commune de Châtel-St-Denis, d'une surface de 2898 m² sur laquelle est construite l'administration communale actuelle et une surface identique de 2898 m² à détacher de l'article 7027 RF, propriété de TPF IMMO SA, située devant le bâtiment de l'ancienne gare.

Le contrat d'échange et d'entreprise définitif sera passé sur simple réquisition d'une partie, dans les dix jours qui suivront la réalisation des conditions cumulatives suivantes:

- a) après l'entrée en force définitive de la procédure de marchés publics choisie, à savoir l'adjudication de gré à gré exceptionnelle conformément à l'ancien article 9 al. 1 let. c RMP, actuellement article 21 al. 2 let. c AIMP 2019.

Comme indiqué dans le rapport d'adjudication (qui a suivi la publication sur simap du 19 mai 2023), « la réalisation de ce bâtiment administratif est conditionnée par la nécessité de maintenir toutes les installations administratives sur un site unique, à proximité du centre de Châtel-St-Denis, des installations existantes, ainsi que des transports en commun. TPF Immo SA est le seul soumissionnaire capable de réaliser cette prestation (mise à disposition du terrain et prestations d'entrepreneur général) et il n'existe pas d'alternative raisonnable ».

Art. 21 al. 2 let. c AIMP 2019

2 L'adjudicateur peut adjuger un marché de gré à gré sans considération des valeurs seuils lorsqu'une des conditions suivantes est remplie:

a) ...;

b) ...;

c) un seul soumissionnaire entre en considération en raison des particularités techniques ou artistiques du marché ou pour des motifs relevant de la protection de la propriété intellectuelle, et il n'existe pas de solution de rechange adéquate;

Le transfert de propriété est subordonné à ce que la parcelle soit grevée d'une **clause d'entrepreneur***;

**Fréquemment intégrées à une vente immobilière, les clauses d'architecte ou d'entrepreneur engagent l'acquéreur à confier d'éventuels travaux de construction à un professionnel convenu d'emblée. La présente clause garantit toutefois que TPF IMMO SA est tenue de confier les travaux à l'entreprise totale et au bureau d'architectes lauréats du concours Chrysalide.*

- b) la demande de permis de construire aura été déposée par TPF IMMO SA;
c) la division de la parcelle 7027 RF sera entrée en vigueur;
d) le prix de la construction du bâtiment administratif est plafonné à 25 millions de francs;
e) le Conseil général de Châtel-St-Denis a validé la transaction.

Si ces conditions cumulatives ne sont pas remplies dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la signature de la promesse d'échange, cette dernière perdra tout effet en cas de dénonciation et les parties liées à la promesse seront déliées de leurs engagements réciproques.

Il convient de relever que la signature de la promesse était une condition *sine qua non* à la publication de l'adjudication du « marché » selon la procédure de gré à gré exceptionnel. La Commune de Châtel-St-Denis a publié l'adjudication de la parcelle 2647 RF à TPF IMMO SA sur le site des marchés publics le 19 mai 2023. Celle-ci n'a fait l'objet d'aucun recours et est entrée en force.

Dans le cadre de cet échange, il est important de signaler que le bâtiment actuel qui abrite l'Administration communale sera démoli à la charge de Commune, dont les frais seront compris dans le crédit d'engagement futur.

Sous réserve de l'éventuelle non-réalisation des conditions cumulatives, la partie qui refuserait d'exécuter les clauses de la promesse sera tenue de verser à l'autre un montant de 300 000 francs à titre de clause pénale.

L'échange de ces articles ne donnera pas lieu au versement d'une somme en argent, ni au paiement d'une soulte. Cependant, une valeur de 1100 frs/m² est estimée pour le calcul des frais d'acquisition.

Plan de financement

Rubrique comptable 2023.060 / 5000.00

Frais d'acquisition (droit de mutation, émolument RF, notaire)

Fr. 61'510.00

Coût total estimé à charge de la Commune

À la charge du budget des investissements 2023-2024

Charges annuelles d'amortissement planifiées, dès 2025

Amortissement 10% de Fr. 61'510.00 Fr. 6'151.00

Dans le cadre de la construction d'un bâtiment, l'ensemble du crédit sera ensuite amorti à 3%.

Charges annuelles d'intérêt

La charge d'intérêt dépendra du marché et du besoin en trésorerie.

Estimations des charges d'exploitation

Ces frais n'ont aucune influence sur les charges d'exploitation.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour l'échange de l'article 2647 RF, propriété de Châtel-St-Denis, avec une surface similaire de l'article 7027 (partiel) RF, propriété de TPF IMMO SA, grevée d'une clause d'entrepreneur et pour l'engagement des frais d'acquisition estimés à 61 510 francs.

Châtel-St-Denis, août 2023

Le Conseil communal

Annexes: Projet d'arrêté
 Plan d'implantation du futur bâtiment du projet lauréat KAPLA



LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

vu

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo, RSF 140.1);
- le règlement d'exécution du 28 décembre 1981 de la loi sur les communes (RELCo, RSF 140.11);
- la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo, RSF 140.6);
- l'ordonnance du 14 octobre 2019 sur les finances communales (OFCo, RSF 140.61);
- le Règlement des finances du 31 mars 2021 (RFin);
- la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC, RSF 710.1);
- le Message n°60a du Conseil communal, du 29 août 2023;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à procéder à l'échange de la parcelle 2647 RF, propriété de la Commune de Châtel-St-Denis, de 2898 m², avec la nouvelle parcelle issue de l'art. 7027 RF, propriété de Transports publics fribourgeois Immobilier (TPF IMMO) SA, du même nombre de mètres carrés, grevée d'une clause d'entrepreneur. Cette transaction a fait l'objet d'un contrat d'échange et d'entreprise et a pour objectif la construction d'un bâtiment administratif sur la nouvelle parcelle issue de l'art. 7027 RF, dont le montant ne peut en aucun cas excéder 25 millions de francs.

Article 2

Afin de réaliser la disposition décrite sous Article premier, le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 61 510 francs destiné à couvrir les frais d'établissement afférents à l'acte notarié.

Article 3

Ces frais sont amortis en fonction des prescriptions légales, soit sur 10 ans à 10%, à partir de 2025.

Article 3

La présente décision est sujette à referendum conformément à l'art. 52 de la loi sur les communes et à l'art. 23 de son règlement d'exécution.

Ainsi adopté par le Conseil général de Châtel-St-Denis, le 4 octobre 2023.

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

Le Président:

Nicolas Genoud



La Secrétaire:

Nathalie Defferrard Crausaz

VOLET B: OCTROIT D'UN CREDIT D'ETUDE DE 1 500 000 FRANCS POUR LA REALISATION D'UN BÂTIMENT ADMINISTRATIF

Le choix du jury s'est porté sur le projet « Kapla » déposé par le bureau d'architecture Atelier 78 et l'entreprise générale Implenia Suisse SA. Le programme prévoit une répartition des surfaces disponibles d'environ 50% pour la Commune et 50% pour le Canton.

Après de nombreuses discussions avec le Service des bâtiments cantonal, il a été convenu que la Commune serait propriétaire du bâtiment et que le Canton serait locataire. La planification financière communale a été modifiée dans ce sens.

Le montant de 1 500 000 francs permettra de réaliser les études pour les phases SIA 31 à 41. Il comprend

- Les honoraires d'architecte
- Les honoraires des bureaux d'ingénieurs spécialisés
- Le suivi environnemental
- Le plan de mobilité obligatoire
- Le projet d'exécution, la demande de permis de construire et les appels d'offres
- Les estimations des prix du loyer, comprenant étude et réalisation

Le crédit d'étude permettra d'obtenir le coût précis des travaux de réalisation et d'entreprendre les négociations avec le Canton pour fixer un prix de location.

Plan de financement

Rubrique comptable 2023.060/5090.00

Coût total estimé à la charge de la commune	Fr.	1'500'000.00
--	------------	---------------------

A la charge des budgets des investissements 2023-2024.

Charges annuelles d'amortissement planifiées, dès 2025

Amortissement	10% de Fr. 1'500'000.00	Fr.	150'000.00
---------------	-------------------------	------------	-------------------

Dans le cadre d'une réalisation de bâtiment, l'ensemble du crédit est ensuite amorti à 3%.

Charges annuelles d'intérêt

La charge d'intérêt dépendra du marché et du besoin en trésorerie.

Estimations des charges d'exploitation

Cette étude n'a aucune influence sur les charges d'exploitation.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour engager le montant de 1 500 000 francs destiné à l'étude du projet de réalisation d'un bâtiment administratif pour les services communaux et cantonaux.

Châtel-St-Denis, août 2023

Le Conseil communal

Annexes: Projet d'arrêté



LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

v u

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo, RSF 140.1);
- le règlement d'exécution du 28 décembre 1981 de la loi sur les communes (RELCo, RSF 140.11);
- la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo, RSF 140.6);
- l'ordonnance du 14 octobre 2019 sur les finances communales (OFCo, RSF 140.61);
- le Règlement des finances du 31 mars 2021 (RFin);
- la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC, RSF 710.1);
- le Message n°60b du Conseil communal, du 29 août 2023;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 1 500 000 francs destiné l'étude du projet de réalisation d'un bâtiment administratif pour les services communaux et cantonaux.

Article 2

Cette étude contribue à l'expansion de la valeur du patrimoine administratif, et est amortie en fonction de sa durée d'utilisation, soit sur 10 ans à 10%, à partir de 2025.

Article 3

La présente décision est sujette à referendum conformément à l'art. 52 de la loi sur les communes et à l'art. 23 de son règlement d'exécution.

Ainsi adopté par le Conseil général de Châtel-St-Denis, le 4 octobre 2023.

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

Le Président:

Nicolas Genoud



La Secrétaire:

Nathalie Defferrard Crausaz

