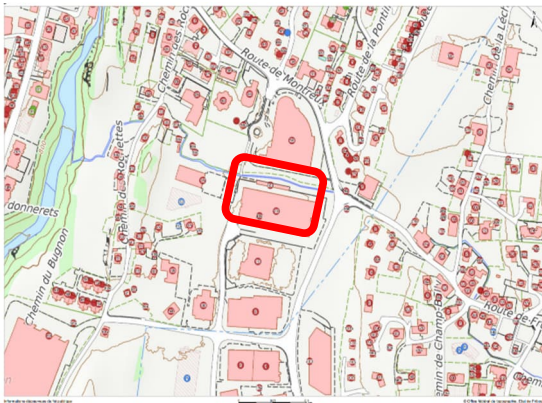




Message n°4 du Conseil communal au Conseil général

Objet: Immeuble du patrimoine financier – PPE Le CAB – Participation au changement des fenêtres et des stores (étape 2) et aux mesures de protection incendie – Crédit d'engagement de 795 000 francs – Approbation

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message n 4 concernant l'octroi d'un crédit d'engagement de 795 000 francs destiné à la participation communale au changement des fenêtres et des stores (étape 2) ainsi qu'à la mise en place de mesures de protection incendie à l'immeuble de la PPE Le CAB.



Bâtiment de la PPE Le CAB

Route de Pra Route de Plan 18
1618 Châtel-St-Denis

Parcelle n°**6645 RF**
Altitude: **811 m**
Année de construction: **1993**
Valeur ECAB: **Fr. 27'515'000.--**

Copropriétaires:

Steiger galvanotechnique SA, à Châtel-St-Denis:
391/1000

Commune de Châtel-St-Denis: **609/1000**

Historique

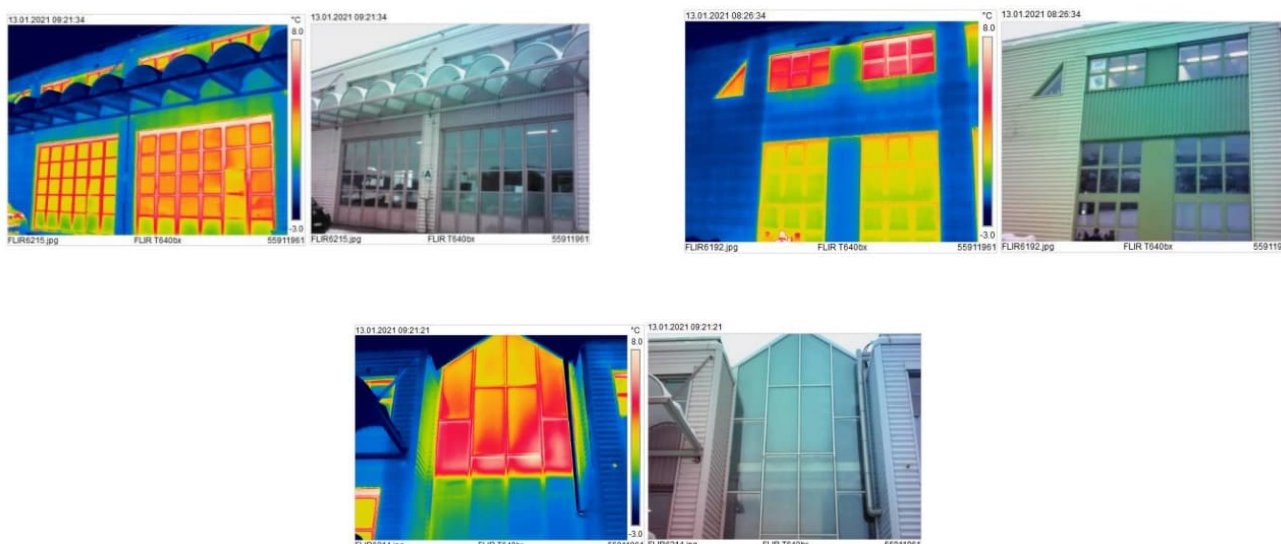
En février 2021 la société BIFF (Bureau d'Ingénieurs Fenêtres et Façades) à Lausanne réalisait une expertise de l'enveloppe du bâtiment du CAB.

L'analyse a permis de relever les points sur lesquels des améliorations devaient être mises en œuvre.

Les principaux désordres techniques constatés étaient les suivants:

- La composition des verres ne respecte pas les normes statiques actuelles et engendre des risques quant à la sécurité des personnes.
- De manière générale, les verres ainsi que les menuiseries et portes ne sont pas traités anti-intrusion; il est facile de s'introduire dans le bâtiment par les fenêtres et les portes.
- Les verres faisant office de garde-corps ne respectent pas les normes en vigueur concernant la sécurité des personnes.
- La performance thermique des fenêtres est faible.
- Les joints des portes industrielles ne sont plus étanches; ces éléments laissent passer des infiltrations d'air et d'eau.
- La performance thermique de l'enveloppe correspond au standard de l'année de construction, mais elle n'est plus adaptée aux standards actuels.
- De manière générale, les portes industrielles, le bardage, les marquises et les façades en crépi présentent plusieurs défauts. Les éléments oxydés, cassés, avec de la saleté ou autres produisent un effet esthétique assez mauvais et également certains problèmes techniques.

Thermographies démontrant la déperdition de chaleur:



Lors de la séance du 30 juin 2021, le Conseil général validait à l'unanimité le Message n°2 concernant un crédit d'investissement de 1 300 000 francs destiné à l'assainissement des façades du secteur ANIMAVET, en vue d'une location des locaux pour y établir leur nouveau cabinet vétérinaire.

En septembre 2022, après une visite de l'ECAB en relation avec le projet ANIMAVET, il a été demandé à la Régie Châtel de mandater un bureau de protection incendie dans le but de mettre en place un concept de protection incendie pour l'ensemble du bâtiment.

En automne 2025, une société souhaitant s'implanter dans notre commune ainsi qu'un autre groupe en pleine expansion déjà établi dans le bâtiment du CAB ont manifesté leur intérêt à occuper chacun une partie des locaux laissés vacants depuis le départ de l'entreprise LAURASTAR.

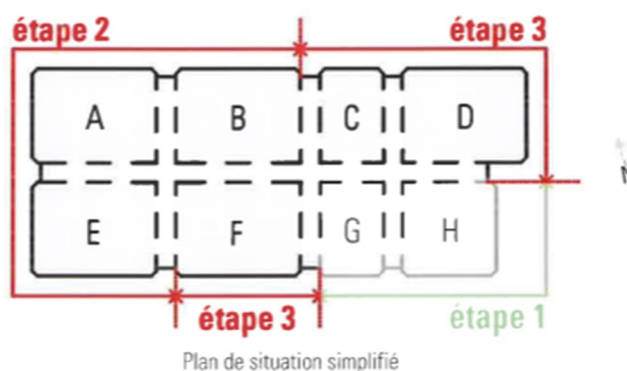
Objectif de la dépense

Dans la planification financière 2025-2029 figure un montant d'intention de **5 millions de francs**, réparti entre 2026 (1'000'000.00) et 2027 (4'000'000.00), correspondant à la participation de la Commune de Châtel-St-Denis à la réalisation de la totalité des travaux d'entretien et d'assainissement de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment de la PPE le CAB, ainsi qu'un montant de **1,5 million de francs** également réparti entre 2026 (500'000.00) et 2027 (1'000'000.00) pour des travaux d'assainissement intérieur.

Dans un premier temps le Conseil Communal souhaiterait réaliser les travaux de l'étape 2, qui auraient un impact sur les futurs utilisateurs des locaux inoccupés en procédant dans un premier temps au changement des fenêtres.

La réfection des façades pour cette étape serait réalisée entre 2027 et 2028. Le coût total pour la réfection de l'enveloppe du bâtiment est estimé à **5,3 millions de francs TTC** dont un montant de **4,5 millions de francs** à la charge de la Commune de Châtel-St-Denis. La part de la Commune de Châtel-St-Denis pour le changement des fenêtres en 2026 se monte à **360 000 francs TTC**.

L'étape 3 serait réalisée dès l'automne 2028, une fois que la société ALLSEAS et le Département technique de la Commune de Châtel-St-Denis auront intégré leurs nouveaux bâtiments respectifs.



Il y a lieu également de mettre en place le concept de protection incendie validé par l'ECAB.

Ce dernier comprend les éléments suivants:

- *Adaptation des surfaces de stockage du sous-sol en locaux EI60;*
- *Installation de portes coupe-feu asservies depuis le système SPRINKLER / DI;*
- *Installation d'un rideau coupe-feu devant la porte d'ascenseur du sous-sol;*
- *Asservissement depuis le système SPRINKLER / DI de 4 exutoires en toiture;*
- *Installation d'un nouvel éclairage de sécurité;*
- *Installation d'une détection incendie dans les locaux non protégés;*
- *Doublage EI30 de plusieurs piliers (structure bâtiment) du sous-sol.*

Ces mesures doivent être mise en place d'ici au 31 décembre 2026. Le coût total estimé de ces travaux est de **511 000 francs TTC**. La part incombant à la Commune de Châtel-St-Denis est de **435 000 francs TTC**.

Ces travaux constituent les premières étapes destinées à remettre le bâtiment du CAB au goût du jour afin de pouvoir y accueillir de nouvelles sociétés et de promouvoir le développement de sociétés qui occupent déjà ce bâtiment.

Nouveaux locataires

Un groupe de travail a été créé pour valoriser et repositionner le bâtiment du CAB. Ce groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises et prépare un Business Plan.

Des discussions sont en cours avec une société qui souhaite s'installer au CAB dans les locaux anciennement occupés par le RSSV.

Les nouveaux dirigeants de la société Steiger Galvanotechnique SA développent leur activité et sont intéressés à louer une surface d'environ 800 m² au business center, surface inoccupée actuellement. Le loyer annuel s'élèverait à 145 000 francs.

En conclusion, afin de répondre aux normes énergétiques actuelles et d'améliorer l'attractivité du bâtiment de la PPE le CAB, ainsi que de répondre aux normes de protection incendie en vigueur, le Conseil communal vous propose de valider ce Message n°4 d'un montant de **795 000 francs**.

Plan de financement

Rubriques comptables actifs

Participation de la commune de Châtel-St-Denis pour le changement des fenêtres et des stores de l'étape No2	Fr. 360'000.00
Participation de la commune de Châtel-St-Denis pour la mise en place du concept de protection incendie	Fr. 435'000.00
Total des participations estimées	Fr. 795'000.00

Amortissement

Selon le modèle comptable harmonisé MCH2 (et les directives du Service des communes - SCom), les biens du patrimoine financier ne sont pas amortis.

Charges annuelles d'intérêt

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

Estimation des charges d'exploitation et des revenus dès 2026

Les charges d'immeuble ne vont pas être augmentées. Les charges de chauffage à charge des locataires vont certainement diminuer avec le changement des fenêtres.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour l'engagement de ce crédit d'engagement de 795 000 francs destiné à la participation communale au changement des fenêtres et des stores (étape 2) ainsi qu'à la mise en place de mesures de protection incendie à l'immeuble de la PPE Le CAB.

Châtel-St-Denis, avril 2026

Le Conseil communal

Annexe: Projet d'arrêté

- PROJET -

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°4 du Conseil communal, du 28 avril 2026;
- le Rapport et le préavis de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 795 000 francs destiné à la participation communale au changement des fenêtres et des stores (étape 2) ainsi qu'à la mise en place de mesures de protection incendie à l'immeuble de la PPE Le CAB.

Article 2

Ces travaux visent au maintien des infrastructures communales et leur montant sera amorti en fonction de leur durée d'utilisation, soit sur 33 $\frac{1}{3}$ ans à 3%, à partir de 2027.

Article 3

La présente décision est sujette à referendum, conformément à l'article 52 de la loi sur les communes (LCo), à l'article 69 de la loi sur les finances communales (LFCo) et à l'article 12 du Règlement du 31 mars 2021 des finances de la Ville de Châtel-St-Denis (RFin).

Ainsi approuvé par le Conseil général de la Ville de Châtel-St-Denis, le 10 juin 2026.

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

Le Président:

Jérémie Favre



La Secrétaire:

Nathalie Defferrard Crausaz