

Message n°25 du Conseil communal au Conseil général

Objet: Bâtiments et Sports – Centre sportif du Lussy – Construction d’un bâtiment — Crédit d’engagement de 10 170 000 francs – Approbation

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message n°25 concernant l'octroi d'un crédit d'engagement de 10 170 000 francs destiné à la construction d'un bâtiment au centre sportif du Lussy.

Préambule

Lors de la séance du mercredi 6 octobre 2021, le Conseil général a décidé de reporter à la majorité (22 pour, 19 contre et 4 abstentions) le Message n°6 concernant la construction d'un bâtiment au centre sportif du Lussy.

Après avoir analysé l'ensemble des remarques au projet, le Conseil communal a décidé de représenter le projet de bâtiment sportif sans modification majeure en apportant les réponses aux différentes interventions du Législatif.

Réponses aux remarques du Conseil général (exprimées en séance du 6 octobre 2021)

Budget

Le projet présenté le 3 juin 2020 était devisé à 7 800 000 francs.

Le Conseil communal doit étudier la possibilité de diminuer les coûts.

L'explication sur l'augmentation des coûts a déjà été donnée à plusieurs reprises, considérant notamment que l'implantation de la salle polyvalente n'était pas prévue dans le programme initial. Le prix de 671 frs/m³ SIA correspond tout à fait à celui de projets similaires.

Salle polyvalente

La salle est trop grande.

Il est difficile de l'utiliser lors d'une manifestation sportive.

Peut-on accueillir des manifestations comme la Bénichon, des bals ou des discos ?

La capacité de 300 places est idéale pour accueillir des événements d'une certaine ampleur tels que des assemblées cantonales, repas de soutien, etc.

Le planning des réservations doit être coordonné avec l'activité sportive.

Plusieurs activités simultanées sont possibles sur le site.

Buvette

La buvette serait mieux située au Sud du bâtiment, au centre du site sportif.

L'idée d'un partenariat public/privé pour la création d'un restaurant doit être prise en considération.

Il faut modifier le PAD pour accueillir cette activité commerciale.

L'emplacement de la buvette est idéal au centre du projet, offrant la meilleure vue sur les infrastructures sportives.

La Commune n'est pas favorable à la mise en place d'un restaurant. Actuellement, les communes propriétaires d'un restaurant rencontrent de nombreux problèmes de gestion et tentent de s'en séparer. De plus, la Commune ne souhaite pas faire de la concurrence aux établissements du centre-ville.

La buvette est polyvalente et pourra être séparée en deux, afin de permettre à chaque société organisatrice de l'exploiter chacune pour sa part, lors d'évènements ou manifestations.

Salle de lutte

Il faut intégrer une grande porte pour y accéder lors du changement de la sciure.

Le changement de sciure par aspiration est onéreux.

Un accès à la zone « sciure » peut être facilement mis en place.
Le changement de sciure n'est pas fréquent (environ tous les 5 ans). A Fribourg, par exemple, la sciure n'a pas été changée depuis huit ans.
Une modification de cet espace a été étudiée en collaboration avec l'entreprise totale. La réalisation d'un 2^e niveau dans ce secteur a été devisée à environ 300 000 francs. Celle-ci a été abandonnée pour les raisons suivantes : hauteur minimale pour la pratique de la lutte, nouvelle mise à l'enquête publique, modification des ouvertures en façades, problème de ventilation et d'humidité dans le secteur de la lutte, surface mise à disposition inférieure à celle actuellement à disposition des sociétés de judo ou de Krav Maga.

Salle de boxe

Il serait opportun que plusieurs sociétés puissent utiliser cette salle, comme le judo.

Satisfaire un plus grand nombre de clubs.

L'idée d'attribuer des locaux fixes est d'offrir à la société l'opportunité de se développer (grande liste d'attente).
Cependant, la construction proposée permet d'adapter le mode de fonctionnement à un autre usage sportif.

Douches

Accessibilité des douches depuis l'extérieur pour les personnes venant faire du sport.

L'accès aux douches peut être facilement mis en place grâce aux accès électroniques des portes.
Aucun vestiaire n'est attribué à une société. Les vestiaires sont attribués par le responsable du site en fonction des manifestations.

Appartement

L'appartement pour le concierge est-il vraiment nécessaire ?

Il est plus judicieux de mettre en place un service de piquet.

Est-il bien positionné ?

La présence d'un restaurateur évitera les déprédations.

Vu la mixité des infrastructures sur le site sportif, une présence est nécessaire pour éviter les déprédations.
Le service de piquet existe déjà et sert uniquement en cas de panne et d'urgence.
Sans présence sur le site, un système de vidéo-surveillance coûteux serait indispensable.
Le positionnement de l'appartement a fait l'objet de nombreuses discussions et la position retenue offre au locataire une certaine tranquillité.
Le restaurateur n'est pas un surveillant et sa présence sur le site n'est pas permanente.

Personnel communal

Le groupe UDC-PAI est surpris que le personnel communal ait un droit de vote pour l'acceptation du projet à la commission de bâtisse.

Dans chaque commission, la voix des employés communaux est consultative, sauf s'ils en sont membres.
En ce qui concerne ce projet, un seul vote a eu lieu, lors du déplacement à Avenches, sur les variantes du bâtiment, choix qui a fait l'objet d'un préavis à l'attention du Conseil communal. Pour rappel, la décision finale appartient au Conseil communal.

Divers

Le groupe UDC-PAI demande que chaque parti politique transmette ses remarques à la commission de bâtisse.

Aucun groupe ne s'est manifesté.

Plan de financement

Rubrique comptable 2022.025.3413/5010.00

Coût total	Fr. 10'830'000.00
./. Crédit d'étude approuvé le 12.12.2018 (Message n°56)	Fr. 380'000.00
Total intermédiaire	Fr. 10'450'00.00
./. Contributions ordinaires LoRo-Sport	Fr. 280'000.00
Coût total estimé à charge de la Commune	Fr. 10'170'000.00

À la charge du budget des investissements 2022-2023

Charges annuelles d'amortissement planifié, dès 2024

Amortissement (durée d'utilisation: 33 ans)	3% de Fr.10'830'000.00	Fr. 324'900.00
Amortissement de la subvention (revenu)	3% de Fr. 280'000.00	Fr. 8'400.00

Charges annuelles d'intérêt

Conformément à l'art. 42 al. 2 OFCo, la réserve relative aux infrastructures sportives est dissoute et intégrée dans le capital propre. Toutefois, le financement sera assuré en partie par le capital propre.

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

Estimation des charges d'exploitation et des revenus, dès 2023

Les charges d'exploitation actuelles sont d'environ 70 000 francs. Pour le nouveau bâtiment, elles sont estimées à 2,5% du coût du bâtiment, soit à 220 000 francs.

Les recettes d'exploitation comprennent la location de l'appartement de conciergerie, la location de la buvette et de la salle polyvalente. Elles sont estimées à environ 25 000 francs.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour l'engagement du montant de 10 170 000 francs destiné à la construction d'un bâtiment au centre sportif du Lussy.

Châtel-St-Denis, février 2022

Le Conseil communal

Annexes: Projet d'arrêté
 Message n°6, reporté le 6 octobre 2021

- 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);
- le Message n°25 du Conseil communal, du 8 février 2022;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 10 170 000 francs destiné à la construction d'un bâtiment au centre sportif du Lussy.

Article 2

Ces travaux contribuent au maintien de la valeur du patrimoine immobilier, qui est amorti en fonction de sa durée d'utilisation, soit sur 33 ans à 3%, à partir de 2024.

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 la Ville de Châtel-St-Denis, le 30 mars 2022.

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

La Présidente :

La Secrétaire :

Patricia Genoud

Nathalie Defferrard Crausaz

Message n°6 du Conseil communal au Conseil général

Objet : Bâtiments et sports – Centre sportif du Lussy – Construction d'un bâtiment — Crédit d'investissement de 10 170 000 francs – Approbation

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message n°6 concernant l'octroi d'un crédit d'investissement de 10 170 000 francs destiné à la construction d'un bâtiment au centre sportif.

Préambule

Le mercredi 12 décembre 2018, le Conseil général acceptait à l'unanimité des 47 membres présents le Message n°56 destiné à l'étude d'un bâtiment dans le centre sportif du Lussy. Le montant de 380 000 francs a été utilisé pour réaliser les phases de projet, de demande de permis de construire et d'appel d'offres en entreprise générale.

À ce jour, la demande de permis de construire n'a suscité aucune opposition et la Préfecture de la Veveyse a délivré le permis de construire le 24 juin 2021. L'appel d'offres en entreprise générale, publié sur la plateforme SIMAP (système d'information sur les marchés publics), a permis à la Commune de Châtel-St-Denis de connaître le coût affiné de ce projet.

But de la dépense

Conformément à la planification financière, ce crédit d'investissement contribuera à la réalisation d'un centre sportif, long de 114 mètres et réunissant de nombreux clubs sportifs.

Afin d'assurer la meilleure communication possible sur le projet, le Conseil communal a choisi de convier l'ensemble de la population châteloise à une séance de présentation le mercredi 8 septembre 2021.

Cette réalisation sera divisée en 4 modules distincts qui seront répartis comme suit :

Module côté Sud (sur 1 niveau)

- Salle de boxe
- Salle de lutte avec sciure
- Salle de musculation
- Vestiaires et locaux techniques

2^e module (sur 2 niveaux)

- Buvette
- Salle polyvalente
- Locaux techniques

3^e module (sur 2 niveaux)

- Vestiaires
- Locaux techniques

Module côté Nord (sur 2 niveaux)

- Appartement du responsable du site
- Garage des machines
- Locaux techniques

Actuellement, certaines sociétés ne disposent pas d'infrastructures satisfaisantes et doivent exercer leur sport dans des conditions qui ne sont plus au goût du jour. Par exemple, le boxing-club Châtel-St-Denis occupe des locaux à l'intérieur de l'abri souterrain du PSS, le club des lutteurs de la Veveyse est installé dans des locaux vétustes et sans fenêtre au sous-sol de notre bâtiment édilitaire et le club Athletica Veveyse n'a aucun vestiaire à disposition et doit se changer à l'extérieur.

La Commune de Châtel-St-Denis est convaincue, par la création de ce centre sportif, de favoriser une saine émulation entre l'ensemble des sportifs châtelais, qui pourront ainsi pratiquer leurs activités dans des conditions optimales.

De plus, la mise à disposition d'une salle polyvalente et d'une salle de conférence à l'ensemble des sociétés locales, sportives ou non, ainsi qu'à l'administration communale facilitera l'organisation de leurs réunions pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes, avec une solution idéale de parage.

A noter qu'une demande de subvention extraordinaire pour l'ensemble des infrastructures du Lussy, incluant le bâtiment du présent Message, est en cours de traitement actuellement. Le montant de la subvention reçu pour ce projet sera porté en diminution du crédit d'investissement. Une subvention ordinaire de 280 000 francs (quatre clubs sportifs à maximum 70 000 francs) est déjà soumise par la commission LoRo-Sport au Conseil d'Etat pour traitement.

Le crédit d'investissement comprend :

- Offre en entreprise générale selon marchés publics	Fr.	8'650'000.00
- Travaux préparatoires (déplacement saut, poids, beach-volley)	Fr.	900'000.00
- CFC 3 et 9 (équipement et mobilier)	Fr.	400'000.00
- Suivi architectural du projet (BAMO)	Fr.	50'000.00
- Réserves env. 5% (sur les offres)	Fr.	<u>450'000.00</u>
Total	Fr.	<u>10'450'000.00</u>

Energie

Actuellement, le bâtiment existant fonctionne avec un chauffage électrique. Le projet prévoit un raccordement à la centrale de chauffe du Lussy ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques pour une autoconsommation de l'énergie produite. Ce changement de mode de consommation énergétique a l'avantage de répondre en tout point aux exigences du label Cité de l'Energie.

Planning prévisionnel

Le début des travaux, qui dépendra des conditions météorologiques, est planifié au début 2022 pour une durée approximative de 18 mois.

Plan de financement

Rubriques comptables 2021.006.340/5030.00 et 6610.10 – qui annule et remplace le crédit d'investissement d'intention sous rubrique 2019.990.340/5030.00

Coût total	Fr	10'830'000.00
<i>./. Crédit d'étude approuvé le 12.12.2018 (Message n°56)</i>	Fr.	380'000.00
<i>./. Subventions ordinaires estimées</i>	Fr.	<u>280'000.00</u>
Coût total estimé à charge de la Commune	Fr.	<u>10'170'000.00</u>

À la charge du budget des investissements 2021-2022-2023-2024

Financé partiellement par un prélèvement à la réserve « infrastructures sportives 28200.13 » de 960 000 francs (cf. annexe), qui sera prévu au budget 2022, sous rubrique 990.4820.08 et amortissement simultané sous rubrique 990.3320.63.

Solde à financer par un emprunt bancaire **Fr. 9'210'000.00**

Frais financiers du crédit d'investissement dès 2024

Intérêts passifs	2% de Fr.	9'210'000.00	Fr.	184'200.00
Amortissement	3% de Fr.	9'210'000.00	Fr.	276'300.00
Total			Fr.	<u>460'500.00</u>

Estimation des charges et recettes d'exploitation

Les charges d'exploitation actuelles sont d'environ 70 000 francs. Pour le nouveau bâtiment, elles sont estimées à 2,5% du coût du bâtiment, soit à 220 000 francs.

Les recettes d'exploitation comprennent la location de l'appartement de conciergerie, la location de la buvette et de la salle polyvalente. Celles-ci doivent être encore finalisées.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour l'engagement de ce crédit d'investissement de 10 170 000 francs destiné à la construction d'un bâtiment au centre sportif.

Châtel-St-Denis, août 2021

Le Conseil communal

Annexes : Projet d'arrêté
 Tableau récapitulatif « réserve – infrastructures sportives »
 Plans du 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);
- l'ordonnance du 16 juin 2020 modifiant l'ordonnance sur les finances communales (RSF 140.61);
- le Message n°6 du Conseil communal, du 31 août 2021;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 10 170 000 francs destiné à la construction d'un bâtiment au centre sportif.

Article 2

Ces travaux seront financés par

- 1 : un prélèvement à la réserve « infrastructures sportives » (cf. annexe) prévu au budget de fonctionnement 2021 et amorti simultanément.
- 2 : un emprunt bancaire, qui sera amorti selon les prescriptions légales.

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.

Châtel-St-Denis, le

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

La Secrétaire :

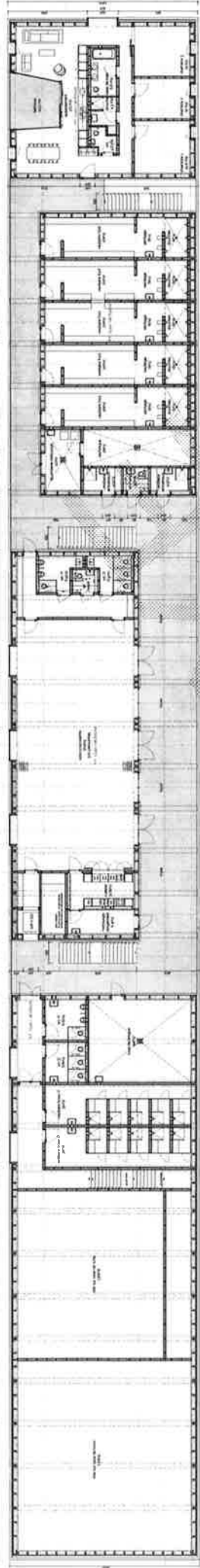
La Présidente :

Nathalie Defferrard Crausaz

Patricia Genoud

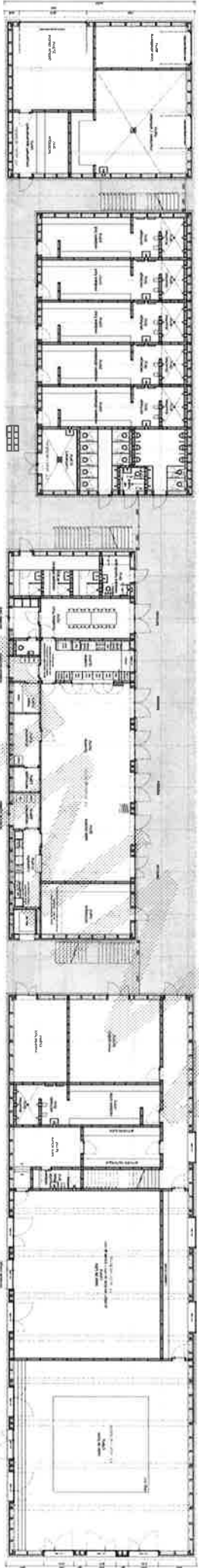
Evolution réserve pour infrastructures sportives rubrique passif du bilan - 28200.13

Date	Libellé	Bilan - passif rubrique comptable	Compte des investissements rubriques comptables	Compte de fonctionnement rubriques comptables		Messages no	Décision du conseil général	Montants
				amortissement	Prélèvement réserve			
01.01.2019	Solde selon bilan	28200.13						fr. 3'000'200.00
31.12.2019	Attribution réserve infrastructures sportives							fr. 840.00
31.12.2019	Prélèvement pour financement étude bâtiment multisports stade du Lussy crédit voté CHF 380'000 dépenses 2019 CHF 157'981.30		2018.056.340	990.3320.45	990.4820.08	56	voté le 12.12.2018	fr. -157'981.30
31.12.2019	Prélèvement pour financement étude assainissement vestiaires patinoire Paccots crédit voté CHF 312'500 dépenses 2019 CHF 30'000		2018.057.340	990.3320.46	990.4820.08	57	voté le 12.12.2018	fr. -30'000.00
31.12.2019	Solde selon bilan	28200.13						fr. 2'813'058.70
01.01.2020	Solde selon bilan	28200.13						fr. 2'813'058.70
31.12.2019	Attribution réserve infrastructures sportives							fr. 360.00
31.12.2020	Prélèvement pour financement étude bâtiment multisports stade du Lussy crédit voté CHF 380'000 solde dépenses 2020		2018.056.340	990.3320.45	990.4820.08	56	voté le 12.12.2018	fr. -56'776.75
31.12.2020	Prélèvement pour financement étude assainissement vestiaires patinoire Paccots crédit voté CHF 312'500 solde dépenses 2020		2018.057.340	990.3320.46	990.4820.08	57	voté le 12.12.2018	fr. -13'684.65
31.12.2020	Prélèvement pour financement étude assainissement bassin piscine crédit voté CHF 100'000. dépenses 2020 - terminé en 2020		2019.069.340	990.3320.53	990.4820.08	69	voté le 27.03.2019	fr. -100'489.40
31.12.2020	Prélèvement pour financement frais d'honoraires pour assainissement des bassins et de l'enveloppe du bâtiment de la piscine crédit voté Fr. 350 000 - dépenses 2020		2020.103.340	990.3320.57	990.4820.08	102	voté le 08.07.2020	fr. -68'810.00
31.12.2020	Solde selon bilan	28200.13						fr. 2'573'657.90
01.01.2021	Solde selon bilan	28200.13						fr. 2'573'657.90
31.12.2021	Prélèvement pour financement étude bâtiment multisports stade du Lussy crédit voté CHF 380'000 solde dépenses 2021		2018.056.340	990.3320.45	990.4820.08	56	voté le 12.12.2018	fr. -150'000.00
31.12.2021	Prélèvement pour financement étude assainissement vestiaires patinoire Paccots crédit voté CHF 312'500 solde dépenses 2021		2018.057.340	990.3320.46	990.4820.08	57	voté le 12.12.2018	fr. -200'000.00
31.12.2021	Prélèvement pour financement frais d'honoraires pour assainissement des bassins et de l'enveloppe du bâtiment de la piscine - dépenses 2021		2020.102.340	990.3320.57	990.4820.08	102	voté le 08.07.2020	fr. -100'000.00
31.12.2021	Solde calculé	28200.13						fr. 2'123'657.90
01.01.2022	Solde calculé	28200.13						fr. 2'123'657.90
31.12.2022	Prélèvement pour financement partie bâtiment multisport crédit à voter Fr. 10 170 000 - prélèvement conformément au message		2021.006.340	990.3320.63	990.4820.08	6	à voter le 6.10.2021	fr. -960'000.00
31.12.2022	Solde calculé	28200.13						fr. 1'163'657.90



étage

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

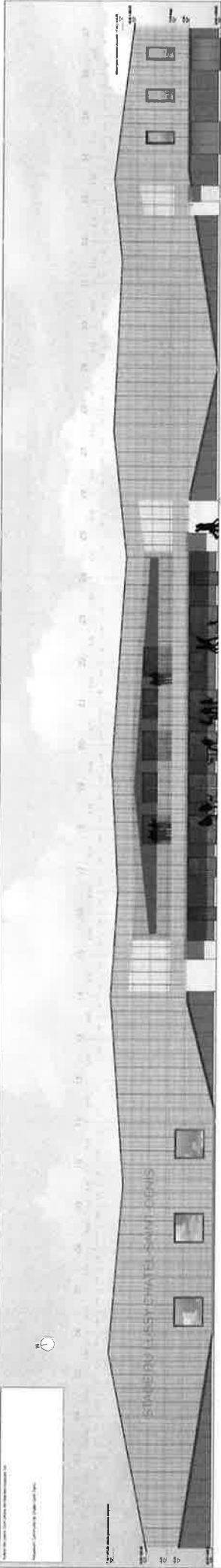


rez-de-chaussée

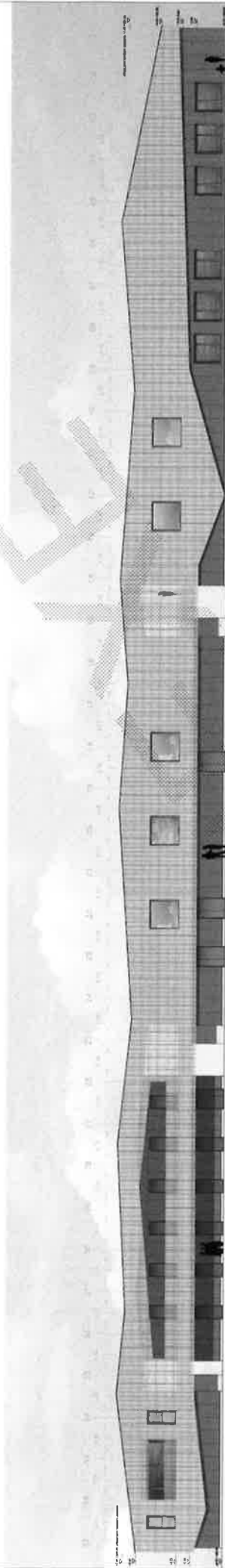
01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37



cadastre



Façade est

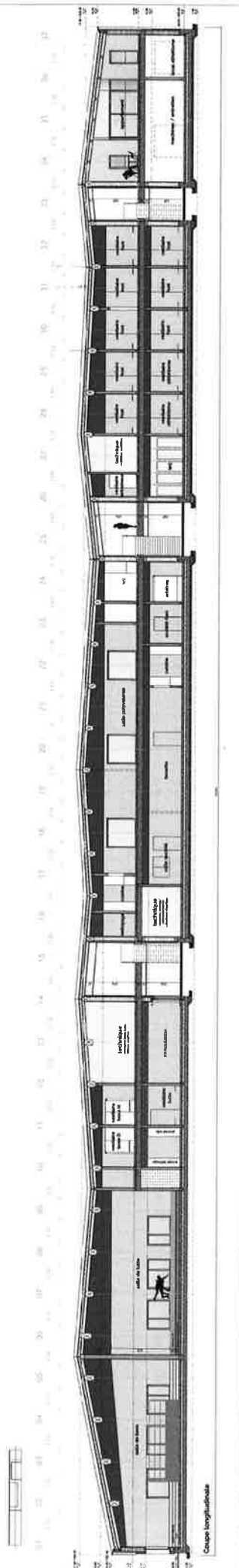


Façade nord



Coupe sur salle de base

Coupe sur buvette / salle polyvalente



Coupe longitudinale