



Message no 46 du Conseil communal au Conseil général

Objet **Bâtiment administratif et espaces publics – Participation au concours d'architecture - Crédit d'étude de 300 000 francs**

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre au Conseil général pour approbation le Message no 46 concernant l'octroi d'un crédit d'étude de 300 000 francs pour la participation communale au concours d'architecture concernant le nouveau bâtiment administratif communal et les espaces publics attenants.

Préambule

En 1984, la Ville de Châtel-St-Denis faisait l'acquisition du bâtiment situé à l'Avenue de la Gare 33, dans le but d'y installer l'Administration communale. Des travaux de transformation et d'agrandissement ont dû être réalisés afin que ce bâtiment, qui avait auparavant une vocation industrielle, puisse accueillir les Services communaux qui devaient répondre aux besoins d'une population comptant 2 700 habitants.

Le Tribunal de district et l'Office des poursuites ont, dès le départ, été accueillis en tant que locataires au rez-de-chaussée du bâtiment, la volonté politique étant de maintenir ces deux instances cantonales à Châtel-St-Denis.

Trente-quatre ans plus tard, force est de constater que le bâtiment ne répond plus aux besoins d'une administration au service d'une population qui avoisine les 7 000 habitants. Chaque mètre carré est utilisé de la manière la plus efficiente possible et le Service des bâtiments a fait tout son possible pour adapter au mieux les locaux. Il n'y a aujourd'hui plus de marge de manœuvre et de nombreux manques sont à mettre en évidence: le nombre de salles de réunion est insuffisant et celles-ci sont de surcroît mal insonorisées; l'accueil au guichet du Contrôle des habitants a lieu dans un espace extrêmement restreint et ne permettant pas de respecter une certaine confidentialité; les locaux du Service social sont hors normes au niveau sécuritaire; il n'y a plus aucun espace disponible pour installer un bureau supplémentaire... Il est également important de souligner que le bâtiment est très mal isolé et qu'il entraîne une grande consommation énergétique. Le Conseil communal a décidé de renoncer à des investissements lourds dans le bâtiment, ceux-ci n'ayant plus vraiment de sens dans le contexte actuel.

Le Plan d'aménagement de détail (PAD) 35 « Gare de Châtel-St-Denis » ne prévoit pas l'implantation de bureaux sur la parcelle où se trouve l'actuel bâtiment administratif. Cela signifie concrètement que, si l'on respecte la cohérence voulue par ce PAD, il n'est pas envisageable d'agrandir l'actuel bâtiment pour développer l'activité de l'administration.

Fort de ces différents constats, le Conseil communal est convaincu qu'un nouveau bâtiment doit être réalisé, afin d'accueillir la population dans de bonnes conditions et de permettre aux collaborateurs d'accomplir leurs tâches dans des locaux adaptés. Une occasion unique se présente dans le cadre du « projet gare ». Il s'agit également de saisir la chance de donner un nouveau visage à un centre-ville qui est en pleine transformation, avec des espaces publics et une administration parfaitement intégrés et facilitant la vie des citoyennes et citoyens de notre ville.

Il est important de noter également que l'Etat de Fribourg a été officiellement contacté afin qu'il détermine s'il souhaite intégrer le Tribunal et l'Office des poursuites, voire d'autres services, dans le nouveau bâtiment projeté.

But de la dépense

Lors de l'élaboration du cahier des charges du mandat d'étude parallèle (MEP) de la gare de Châtel-St-Denis, en 2013, l'implantation de nouveaux locaux pour l'Administration communale a été étudiée. L'aspect foncier n'a pas encore été finalisé mais une garantie concernant la parcelle destinée au nouveau bâtiment a été donnée, par écrit, par les Transports publics fribourgeois (TPF).

Le bureau EMA architectes, vainqueur du MEP, a proposé dans son projet l'implantation du nouveau bâtiment administratif au nord du PAD 35 « Gare de Châtel-St-Denis », au cœur du projet.

La prochaine étape du projet consiste, en collaboration avec les TPF, à organiser un concours d'architecture en entreprise totale pour le développement de la place de la gare, l'esplanade de la gare, les deux bâtiments situés de part et d'autre du pont ferroviaire ainsi que le bâtiment administratif et la place centrale attenante.

Le montant total de 870 000 francs comprend les honoraires du jury, du bureau d'assistance au Maîtres de l'Ouvrage (AMOs), des bureaux spécialisés et la rémunération des bureaux d'architectes finalistes. La répartition entre les TPF et la Commune de Châtel-St-Denis a été effectuée au prorata des surfaces de plancher des bâtiments et à raison de 30% à 50% chacun pour les espaces publics.

Le planning prévoit une mise à l'enquête d'ici à la fin 2019.

Plan de financement

Rubrique comptable 02.509.10

Participation communale CHF 300'000.00
Financée par un emprunt bancaire

A la charge des budgets d'investissement annuels 2018 et 2019 (dépense prévisionnelle 2018 CHF 100'000)

Frais financiers du crédit d'investissement dès 2020

Intérêts passifs	2% sur CHF	300'000.00	CHF	6'000.00
Amortissement	15% sur CHF	300'000.00	CHF	<u>45'000.00</u>
Total			CHF	<u>51'000.00</u>

Estimations des charges d'exploitation

Il n'y a aucune influence sur les charges d'exploitation.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour l'engagement de ce crédit d'étude de 300 000 francs pour la participation au concours d'architecture concernant le nouveau bâtiment administratif communal et les espaces publics attenants.

Châtel-St-Denis, mars 2018

Le Conseil communal

Annexes: - Projet d'arrêté
- Présentation du 12 mars 2018 aux Commissions des bâtiments et du PAL

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);
- le Message no 46 du Conseil communal, du 27 mars 2018;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un crédit d'étude de 300 000 francs pour la participation communale au concours d'architecture concernant le nouveau bâtiment administratif communal et les espaces publics attenants.

Article 2

Cette étude sera financée par un emprunt bancaire et amortis 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

Le Président

Nathalie Defferrard Crausaz

Rodolphe Genoud



COMMISSION DES BÂTIMENTS

COMMISSION DU PAL

Ordre du jour :

1. Préambule
2. Cahier des charges du mandat d'étude parallèle (MEP)
3. Résultat du MEP
4. Contenu du concours
5. Planning du concours
6. Coûts
7. Divers et questions

Préambule :

- En 1984, la Ville de Châtel-St-Denis faisait l'acquisition du bâtiment situé à l'Avenue de la Gare 33, dans le but d'y installer l'Administration communale. Des travaux de transformation et d'agrandissement ont dû être réalisés afin que ce bâtiment, qui avait auparavant une vocation industrielle, puisse accueillir les Services communaux qui devaient répondre aux besoins d'une population comptant 2700 habitants.
- Le Tribunal de district et l'Office des poursuites ont, dès le départ, été accueillis en tant que locataires du rez-de-chaussée du bâtiment, la volonté politique étant de maintenir ces deux instances cantonales à Châtel-St-Denis.
- Trente-quatre ans plus tard, force est de constater que le bâtiment ne répond plus aux besoins d'une administration au service d'une population qui avoisine les 7000 habitants. Chaque mètre carré est utilisé de la manière la plus efficace possible et le Service des bâtiments a fait tout son possible pour adapter au mieux les locaux. Il n'y a aujourd'hui plus de marge de manœuvre et de nombreux manques sont à mettre en évidence : les salles de réunion ne sont pas suffisantes et elles sont mal insonorisées ; l'accueil au contrôle des habitants se fait dans un espace extrêmement restreint et ne permettant pas de respecter une certaine confidentialité, les locaux du service social sont hors normes au niveau sécuritaire, il n'y a plus aucun espace disponible pour installer un bureau supplémentaire... Il est également important de souligner que le bâtiment est très mal isolé et qu'il entraîne une grande consommation énergétique. Le Conseil communal a décidé de renoncer à des investissements lourds dans le bâtiment, ceux-ci n'ayant plus vraiment de sens dans le contexte actuel.
- Le plan d'aménagement de détail (PAD) 35 « Gare de Châtel-St-Denis » ne prévoit pas l'implantation de bureaux sur la parcelle où se trouve l'actuel bâtiment administratif. Cela signifie concrètement que si l'on respecte la cohérence voulue par ce PAD, il n'est pas envisageable d'agrandir le bâtiment pour développer l'activité de l'administration.
- Fort de ces différents constats, le Conseil communal est convaincu qu'un nouveau bâtiment doit être réalisé, afin d'accueillir les citoyens dans de bonnes conditions et de permettre aux collaborateurs d'accomplir leurs tâches dans des locaux adaptés. Une occasion unique se présente dans le cadre du « projet gare ». Il s'agit également d'une chance de pouvoir donner un nouveau visage à un centre-ville qui est en pleine transformation, avec un espace public et une administration parfaitement intégrés et facilitant la vie des citoyennes et citoyens de notre ville.
- Il est important de noter également que l'Etat de Fribourg a été officiellement contacté afin qu'il détermine s'il souhaite intégrer le Tribunal et l'Office des poursuites, voire d'autres services, dans le nouveau bâtiment projeté.

Cahier des charges du MEP :

Eléments de programmes chiffrés

Programme	SPd (m ²)	Localisation
Nouveaux locaux pour l'administration communale	3'000 m ²	Laissée à l'appréciation des équipes
Locaux nécessaires à l'exploitation de la gare : > guichets > locaux de service pour le personnel (places de travail arrières, WC, vestiaires)	110 m ²	En lien direct avec les quais
Garage pour bus (15 véhicules mixtes de 12m et 18m)	960 m² pour le stockage des véhicules. Dimensions idéales soit 40 m de long sur 24 m de large (6 pistes) ou 80 m de long sur 12 m de large (3 Pistes). Hauteur du garage 6.00 m. 240 m² pour une station de lavage (24 de long x 10 m de large. Hauteur 6.00 m). 144 m² pour la station de diesel (24 m de long x 6 m de large. Hauteur 6.00 m) 300 m² ev. sur deux étages (soit 2 x 150m ²) pour les surfaces de bureau, vestiaires, stock de matériel et WC.	Secteur de la nouvelle gare

Résultat du MEP :



Contenu du concours :

Elément structurant: l'espace public

PAD En Fossiaux

Place la Gare (provisoire et définitive)
Esplanade de la Gare

PAD Gare

Place publique

- Démarche d'avant projet lancée
- 2 workshops organisés
- Résultats attendus courant mai



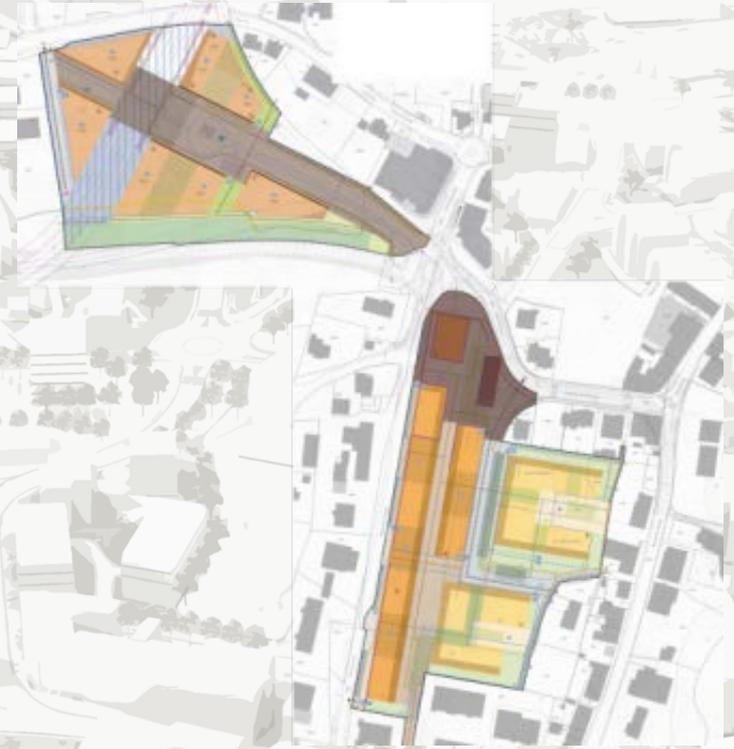
Contenu du concours :

Garantir diversité et homogénéité architecturale:

Invitation de bureaux d'architectes.

Maîtriser les coûts et assurer la faisabilité:

Association obligatoire avec une entreprise totale



Contenu du concours :

Distinguer:

Les bâtiments à réaliser en première étape.

Les bâtiments à réaliser ultérieurement en assurant une homogénéité architecturale avec la première étape.

Bâtiments de la 1^{ère} étape:

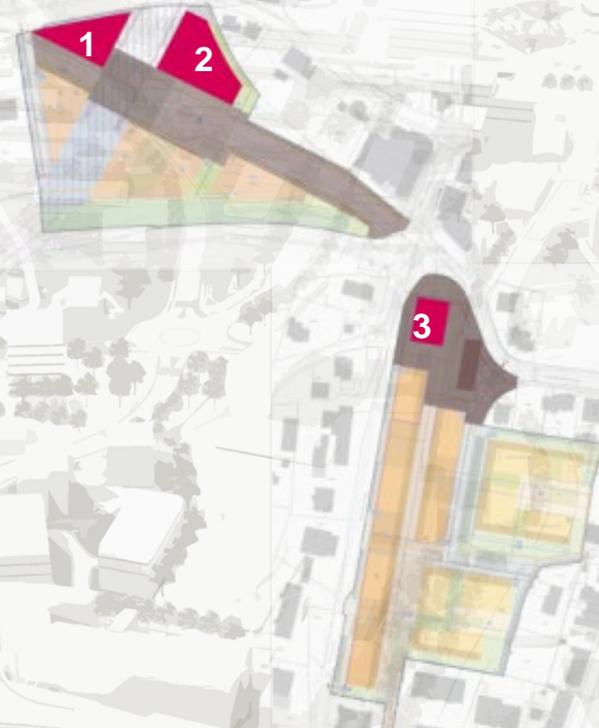
→ Objectif: réalisation

Surfaces à construire:

1 ~ env. 5'000 m² SPd

2 ~ env. 5'000 m² SPd

3 ~ env. 3'300 m² SPd



Contenu du concours :

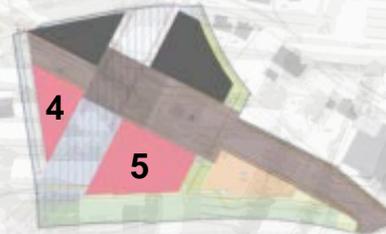
Bâtiments ultérieurs nécessitant une cohérence architecturale avec la 1^{ère} étape:

→ Objectif: prescriptions architecturale en vue de la réalisation ultérieure de ces bâtiments (autre procédure à définir).

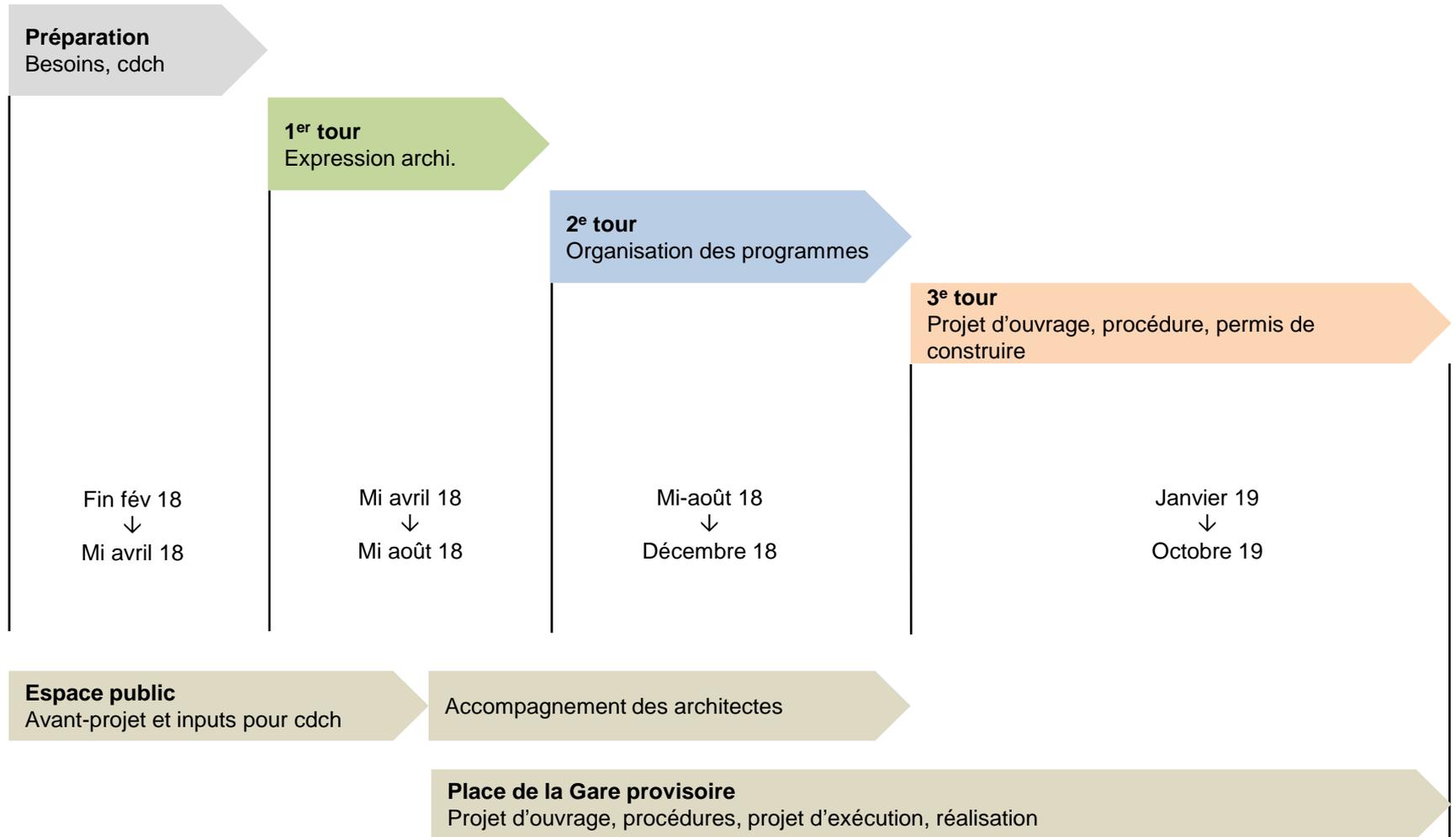
Surfaces à construire:

4 ~ env. 4'000 m² SPd

5 ~ env. 6'000 m² SPd



Planning :



Coûts :

(les prix sont hors taxes HT)

Châtel-St-Denis - Etape 1

Estimation et répartition des coûts pour une procédure sélective

Version du 05.03.2018

CONCOURS		
Honoraires du jury + AMOs (CHF)		CHF 175'000.00
Rémunération finalistes (CHF) - 100'000 CHF / finaliste		CHF 300'000.00
Réserve 4e finaliste (CHF)		CHF 100'000.00
Frais (repas, salles, etc) (CHF)		CHF 5'000.00
Sous-total concours		CHF 580'000.00
Répartition		
Ciè de répartition concours: part de SPD selon PAD	TPF IMMO	Châtel-St-Denis
	75%	25%
Sous-total concours réparti	CHF 435'000.00	CHF 145'000.00
ESPACES PUBLICS		
Place de l'Hôtel de Ville		
Avant-projet - SIA 31 (CHF)		CHF 17'000.00
Projet d'ouvrage - SIA 32 (CHF)		CHF 38'000.00
Procédures - SIA 33 (CHF)		CHF 5'000.00
Sous-total Place de l'Hôtel de Ville		CHF 60'000.00
Répartition		
Ciè de répartition Place de l'Hôtel de Ville: selon le Protocole d'accord d'août 2017	TPF	Châtel-St-Denis
	30%	70%
Sous-total Place de l'Hôtel de Ville réparti	CHF 18'000.00	CHF 42'000.00
Esplanade et Place de la Gare		
Avant-projet - SIA 31 (CHF)		CHF 40'000.00
Projet d'ouvrage - SIA 32 (CHF)		CHF 72'000.00
Procédures - SIA 33 (CHF)		CHF 13'000.00
Sous-total Esplanade et Place de la Gare		CHF 125'000.00
Répartition		
Ciè de répartition Esplanade et Place de la Gare	TPF	Châtel-St-Denis
	50%	50%
Sous-total Esplanade et Place de la Gare réparti	CHF 62'500.00	CHF 62'500.00
Etudes techniques pour la phase SIA 31		
Etude mobilité (CHF)		CHF 20'000.00
Prestations Ingénieur civil (CHF)		CHF 20'000.00
Sous-total études techniques		CHF 40'000.00
Répartition		
Ciè de répartition Esplanade et Place de la Gare	TPF	Châtel-St-Denis
	50%	50%
Sous-total études techniques réparti	CHF 20'000.00	CHF 20'000.00
Sous-totaux espaces publics répartis	CHF 100'500.00	CHF 124'500.00
TOTAL (Concours + espace public & études)		CHF 805'000.00
Répartition		
TOTAL réparti (Concours + espace public)	CHF 535'500.00	CHF 269'500.00



Divers et questions :

