



Message n°5 du Conseil communal au Conseil général

Objet: Bâtiments – Bâtiment St-Victor (ex-Institut St-François de Sales), art. 93 RF, propriété de la Société d'œuvres pour la jeune fille La Châteloise

Volet A: Acquisition du bâtiment – Crédit d'engagement de 2 745 000 francs – Approbation;

Volet B: Transformation – Etude - Crédit d'engagement de 650 000 francs – Approbation

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message n°5 composé des

Volet A portant sur un crédit d'engagement de 2 745 000 francs destiné à l'acquisition du bâtiment St-Victor, art. 93 RF, propriété de la Société d'œuvres pour la jeune fille La Châteloise, situé au cœur du centre historique de Châtel-Saint-Denis, et

Volet B portant sur un crédit d'engagement de 650 000 francs destiné à l'étude de sa transformation.

Contexte général

Un besoin scolaire devenu prioritaire

L'évolution démographique de Châtel-St-Denis confirme une augmentation continue des effectifs scolaires. Les analyses réalisées dans le cadre de la planification des infrastructures démontrent que les capacités actuelles ne permettront plus de répondre aux besoins dès la rentrée scolaire 2028-2029. Si des solutions internes peuvent être envisagées à très court terme, elles ne suffiront pas à absorber cette croissance.

Dans le même temps, le projet de la nouvelle école du Lussy suit son cours. Toutefois, les procédures d'aménagement du territoire, les autorisations nécessaires ainsi que les délais de réalisation rendent indispensable la mise en place d'une solution transitoire afin d'assurer la continuité de l'enseignement dans des conditions conformes aux attentes de la population.

L'ex-Institut Saint-François de Sales / Bâtiment St-Victor offre précisément une réponse à cette problématique.

L'étude de faisabilité réalisée démontre que cet immeuble est en mesure d'accueillir dans son volume total et dans une première phase, des salles de classe, des locaux destinés à l'accueil extrascolaire, des espaces de soutien pédagogique ainsi que les infrastructures nécessaires au fonctionnement scolaire. Les adaptations envisagées restent compatibles avec les exigences de protection du patrimoine et ont reçu un accueil favorable des services cantonaux.

Objectifs du projet

Un investissement durable plutôt qu'une dépense provisoire

Le Conseil communal est convaincu que les investissements publics doivent produire une valeur durable. L'acquisition de l'**ex-Institut Saint-François de Sales / Bâtiment St-Victor** se distingue fondamentalement d'une solution constituée de constructions provisoires ou de structures modulaires. Alors que ces derniers représentent une dépense importante (environ 3 millions de francs de coût de location de containers pour la période concernée) sans réelle valorisation à

l'issue de leur utilisation. L'investissement proposé permettra à la Commune de constituer un patrimoine immobilier supplémentaire dont la valeur sera préservée et renforcée au fil du temps. Les aménagements projetés ont été pensés selon un principe de réversibilité. Ainsi, une fois les besoins scolaires provisoires couverts par la mise en service de la nouvelle école du Lussy, les espaces pourront être reconvertis sans transformations majeures afin d'accueillir des activités répondant aux besoins futurs de la population.

Préserver un patrimoine unique et renforcer le centre historique

Le bâtiment représente l'un des rares témoins de l'architecture domestique néoclassique du XIX^e siècle dans le canton. Sa sauvegarde constitue un enjeu patrimonial majeur.

Au-delà de sa valeur historique, sa réhabilitation permettra de redonner vie à un immeuble aujourd'hui partiellement inoccupé et de renforcer l'animation du cœur historique de Châtel-Saint-Denis.

Le projet dépasse ainsi la seule problématique scolaire. Il participe pleinement à une politique de revitalisation du centre-ville, favorise la mixité des usages, encourage les déplacements de proximité et contribue à renforcer l'attractivité de notre commune.

Une vision à long terme au service de la population

Le Conseil communal souhaite inscrire cette acquisition dans une stratégie de développement cohérente.

À terme, le bâtiment pourra accueillir un véritable pôle de vie ouvert à toutes les générations. Les scénarios étudiés prévoient notamment l'installation d'espaces destinés au Conservatoire, à une médiathèque, à une ludothèque, à des activités pour les seniors, à une cafétéria ainsi qu'à différents espaces pour accueillir des sociétés locales.

Cette diversité d'usages permettra une occupation du bâtiment tout au long de la journée et de la semaine, créant ainsi un véritable lieu de rencontre, de culture et de vie sociale au cœur de Châtel-Saint-Denis.

Une opération financière responsable

Le coût global de l'avant-projet de transformation est estimé à 7,85 millions de francs (crédit d'étude compris), comprenant les travaux de transformation, les aménagements, les équipements et les imprévus. Les études démontrent également que les affectations futures permettront de générer des recettes locatives dont l'analyse détaillée sera poursuivie lors des phases ultérieures du projet.

Au regard de la durée de vie de l'ouvrage, de la valeur patrimoniale acquise et de la multiplicité des usages futurs, le Conseil communal considère que cet investissement est financièrement pertinent et particulièrement favorable aux intérêts de la collectivité.

Les demandes de subventions scolaires et patrimoniales seront entreprises lors de l'étude des transformations.

Cette acquisition constitue une opportunité avérée pour notre commune. D'autant plus que les propriétaires du bâtiment annoncent vouloir s'en séparer par manque de succession aux sœurs Oblates de Saint-François de Sales. Elle répond simultanément à des besoins immédiats en matière d'infrastructures scolaires, à des objectifs de préservation du patrimoine bâti ainsi qu'à une vision de développement durable du centre-ville.



Volet A: Crédit d'engagement de 2 745 000 francs destiné à l'acquisition du bâtiment St-Victor, art. 93 RF, propriété de la Société d'œuvres pour la jeune fille La Châteloise – Approbation;

Plan de financement

Rubriques comptables 2026.005 / 2175 (nouvelle fonction St-Victor). 5000.00 terrain – 5040.00 Bâtiment

Achat du bâtiment St-Victor et du terrain art. 93 RF	Fr.	2'700'000.00
Frais d'acquisition (émoluments Registre foncier et droit de mutation)	Fr.	45'000.00
Coût total estimé à charge de la Commune	Fr.	2'745'000.00

Le montant de Fr. 2 745 000 est inscrit sur la liste des investissements du Plan financier 2026-2030.

Aucun montant n'a été inscrit au budget des investissements 2026 en catégorie III (intention).

A la charge du budget des investissements 2026

Charges annuelles d'amortissement planifié, dès 2027

Aucun amortissement sur le terrain (cf. Directive d'amortissement)

608 m ² x Fr. 1'500.-	0% de Fr. 912'000.-	Fr.	0.00
Amortissement du bâtiment			
Durée d'utilisation: 33 ⅓ ans	3% de Fr. 1'833'000.-	Fr.	54'990.00
Total amortissement		Fr.	54'990.00

Charges annuelles d'intérêt

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

Estimation des charges d'exploitation

Les charges d'exploitation seront calculées dans le cadre du crédit d'étude. Elles seront indiquées dans le Message de demande de crédit de rénovation du bâtiment.



**Volet B: Transformation – Etude – Crédit d'engagement de 650 000 francs –
Approbation**

Plan de financement

Rubriques comptables 2026.005 / 2175 (nouvelle fonction St-Victor).5000.00 5290.00 Crédit Etude

Crédit d'étude pour la transformation du bâtiment Fr. 650'000.00

Coût total estimé à charge de la Commune Fr. 650'000.00

Le montant de Fr. 650 000 est inscrit sur la liste des investissements du Plan financier 2026-2030.

Aucun montant n'a été inscrit au budget des investissements 2026 en catégorie III (intention).

A la charge des budgets des investissements 2026 et 2027.

Charges annuelles d'amortissement planifié, dès 2027

Amortissement (durée d'utilisation: 10 ans) 10% de Fr. 650'000.- Fr. 65'000.00

En cas d'acceptation du crédit pour la transformation du bâtiment, ce montant d'étude sera intégré au montant du crédit d'ouvrage qui sera amorti en fonction de sa durée d'utilisation, soit sur 33^{1/3} ans à 3%, à partir de la fin des travaux.

Charges annuelles d'intérêt

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

Estimation des charges d'exploitation

Les charges d'exploitation seront calculées dans le cadre du crédit d'étude. Elles seront indiquées dans le Message de demande de crédit de rénovation du bâtiment.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite l'autorisation du Conseil général pour engager

A) le montant de 2 745 000 francs destiné à l'acquisition du Bâtiment St-Victor et

B) le montant de 650 000 francs destiné à l'étude de sa transformation.

Châtel-St-Denis, août 2026

Le Conseil communal

Annexes: Projets d'arrêté



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°5A du Conseil communal, du 25 août 2026;
- le Rapport et le préavis de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 2 745 000 francs destiné à l'acquisition du bâtiment St-Victor, article 93 RF, propriété de la Société d'œuvres pour la jeune fille La Châteloise.

Article 2

Cet achat contribue à augmenter la valeur du patrimoine administratif. Le terrain d'une valeur de 912 000 francs ne sera pas amorti. Le bâtiment quant à lui d'une valeur de 1 833 000 sera en fonction de sa durée d'utilisation, soit sur 33 ⅓ 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 30 septembre 2026.

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

Le Président:

Jérémie Favre



La Secrétaire:

Nathalie Defferrard Crausaz



- Projet -

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°5B du Conseil communal, du 25 août 2026;
- le Rapport et le préavis de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 650 000 francs destiné à l'étude de la transformation du bâtiment St-Victor, article 93 RF.

Article 2

Cette étude vise à augmenter la valeur du patrimoine administratif et sera amorti en fonction de sa durée d'utilisation, soit sur 10 ans à 10%, 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 30 septembre 2026.

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

Le Président:

Jérémie Favre



La Secrétaire:

Nathalie Defferrard Crausaz