



Message n°2 du Conseil communal au Conseil général

Objet: Immeubles du patrimoine financier – PPE Le CAB – Assainissement des façades, 1^{ère} étape en vue de la location de locaux à ANIMAVET SA, à Châtel-St-Denis – Crédit d'investissement de 1 300 000 francs – Approbation

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message n°2 concernant l'octroi d'un crédit d'investissement de 1 300 000 francs destiné à l'assainissement des façades de l'immeuble de la PPE Le CAB, en vue de la location de locaux à la société ANIMAVET SA.

But de la dépense

Le crédit d'investissement demandé a pour but de financer

- le remplacement des fenêtres, des stores et des tôles de façade,
- l'adaptation des ouvertures et de la marquise des locaux (zones en vert) et
- le changement des verres des pignons des verrières SUD (zones en bleu).

Cet assainissement est une première étape et portera sur une partie du bâtiment de la PPE LE CAB, afin d'accueillir le projet d'ANIMAVET dans les locaux occupés précédemment par la société Polygravia arts graphiques SA.



Dans la planification financière 2020-2024, un montant d'intention de 2 500 000 francs a été inscrit sous l'année 2023, 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.

Le projet présenté par les responsables de la société ANIMAVET SA s'établissant sur le long terme, le Conseil communal saisit l'opportunité de réaliser une première étape de rénovation dans le but d'accueillir ce cabinet vétérinaire dans de bonnes conditions. Son ouverture est prévue au début 2022.

Les prochaines étapes pourront être échelonnées en fonction des projets futurs.

De la société et de ses engagements

La société ANIMAVET SA (ci-après : la société) remplit les critères nécessaires à l'exercice de son activité dans cette zone (cf. Annexe 1, extrait du Registre du commerce).

Les loyers perçus s'élèveront à 116 930 francs par année, hors taxes, pour les locaux et à 32 200 francs par année, hors taxes, pour les places de parc.

La société a également fait part de son intérêt à devenir propriétaire des locaux dans le futur.

Tous les aménagements intérieurs seront pris en charge par le cabinet vétérinaire, sauf ceux liés à la mise en conformité relative à la sécurité incendie touchant les structures porteuses. Ces dernières devront être recouvertes d'une peinture ignifuge, dont le montant des travaux s'élève à 41 000 francs.

Une plaquette de présentation de la société figure sous Annexe 2.

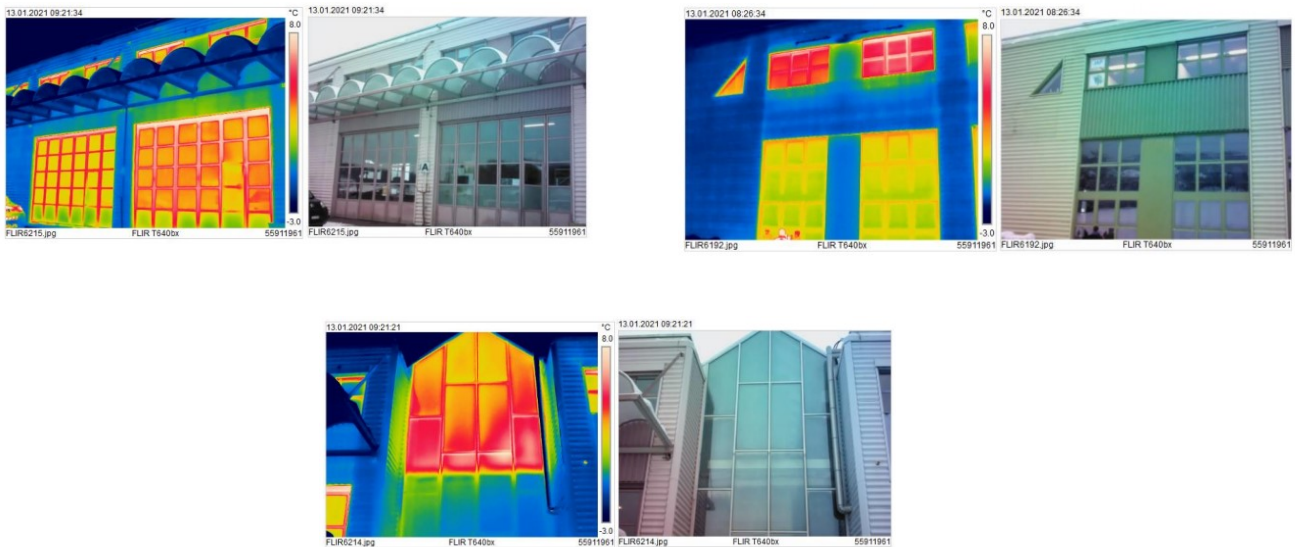
Analyse technique du bâtiment

Afin d'établir un état de la situation de l'enveloppe du bâtiment, un mandat a été confié à la société BIFF SA (Bureau d'Ingénieurs Fenêtres et Façades SA), à Lausanne. Son rapport porte sur l'ensemble du bâtiment.

L'analyse a permis de mettre en avant les points sur lesquels des améliorations devaient être mises en œuvre et également d'établir trois variantes de travaux, selon le résultat final souhaité.

Les principaux désordres techniques constatés sont les suivants :

- Les compositions de verre ne respectent pas les normes statiques actuelles et engendrent des risques quant à la sécurité des personnes.
- De manière générale, les verres ainsi que les menuiseries et portes ne sont pas traités contre les effractions ; les intrus peuvent donc aisément pénétrer dans le bâtiment par les fenêtres et 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, en plus de produire un rendu esthétique tout à fait discutable, génèrent aussi des problèmes techniques.



Travaux

À partir du constat établi ci-avant par BIFF SA, les travaux envisagés ont été répartis selon trois variantes, reflétant leur degré de nécessité.

Variante n°1 : Mise en conformité obligatoire et remplacement des verres de fenêtres

Les travaux décrits ci-dessous constituent une priorité pour la sécurité des personnes et des biens :

- Mise aux normes des verres des façades des entrées principales. Ayant une fonction de garde-corps, ces verres doivent être remplacés par un verre isolant composé d'un verre feuilleté de sécurité à l'intérieur. Cette intervention est rendue nécessaire à cause de la dégradation des films solaires. Les nouveaux verres seront sélectionnés selon leur capacité à laisser entrer le rayonnement solaire, prenant en compte le risque de surchauffe à l'intérieur du bâtiment ;
- Des interventions diverses à l'extérieur doivent être réalisées pour assurer la pérennité des façades : traitement des éléments rouillés des façades, consoles, marquises et autres ; réfection du crépi, révision des protections solaires extérieures ainsi que le nettoyage général des façades.

Variante n°2 : Assainissement énergétique

- Prise en compte des points de la variante n°1 ;
- Remplacement de la totalité des fenêtres, ainsi que des verres des pignons des verrières ;
- Remplacement du bardage extérieur et de l'isolation des façades ;
- Réfection des façades en crépi et renforcement de l'isolation existante ;
- Remplacement des portes accordéon par des portes sectionnelles avec de meilleures performances thermiques ;
- Isolation périphérique des murs situés contre le parking couvert ;
- Remplacement des protections solaires des fenêtres par de nouveaux stores.

Variante n°3: Assainissement énergétique et relookage

- Prise en compte des points de la variante n°2 ;
- Relookage des façades avec réalisation d'un revêtement ventilé ;
- Isolation des murs situés contre le parking couvert avec un revêtement ventilé ;
- Remplacement des marquises existantes.

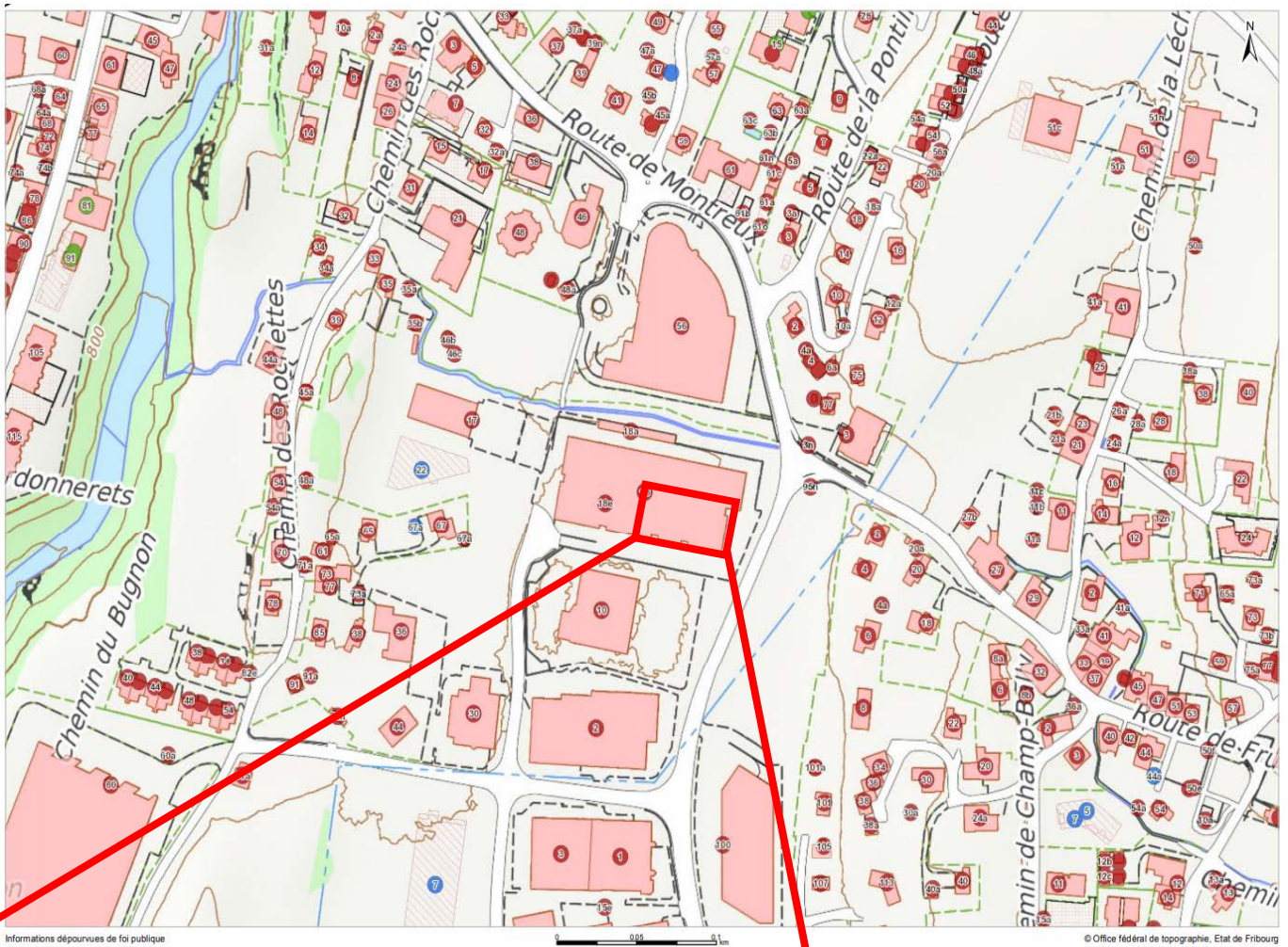
Choix des travaux à réaliser :

Après avoir pris connaissance de ce rapport, une séance a été organisée par le bureau d'architectes Ducrest Metzger architectes Sàrl, en charge du projet ANIMAVET, en présence d'une entreprise spécialisée, ainsi que du Chef du Service des bâtiments.

Le choix des travaux à réaliser a été fait en tenant compte des points mentionnés dans les trois variantes. Ces travaux porteront sur

- le changement des fenêtres ainsi que des protections solaires ;
- le changement des verres des pignons des verrières ;
- le changement des tôles de façades, ainsi que la mise aux normes de l'isolation périphérique existante, afin d'obtenir une couche de 160 mm d'épaisseur, dont la subvention couvrira la plus-value ;
- le changement des portes accordéon par des portes sectionnelles, ainsi que l'adaptation des ouvertures en tenant compte du projet ANIMAVET ;
- le remplacement des marquises existantes. Leur démontage est nécessaire pour procéder au changement des tôles et de l'isolation des façades.

En conclusion, afin d'améliorer l'attractivité du bâtiment de la PPE le CAB et de pouvoir accueillir la société ANIMAVET dans de bonnes conditions, le Conseil communal vous propose de valider ce Message.



Bâtiment de la PPE Le CAB

Route de Pra de Plan 18
Châtel-St-Denis

Parcelle : 6645 RF
Altitude : 811 m
Année de construction : 1993
Valeur ECAB : Fr. 22'512'000.00

Copropriétaires :

Steiger galvanotechnique SA :
421/1000

Commune de Châtel-St-Denis :
579/1000

Gérance de la PPE :

Régie Châtel SA
Avenue de la Gare 26
Châtel-St-Denis

Plan de financement

Rubriques comptables 2021.002.9430 – 5030.00

Coût total estimé Fr. 1'300'000.00

Coût total estimé à la charge de la Commune

Fr. 1'300'000.00

À la charge du budget des investissements 2021

Financé par un emprunt bancaire.

Frais financiers du crédit d'investissement dès 2021

Intérêts passifs	2% de Fr.	1'300'000.00	Fr.	26'000.00
Amortissement	3% de Fr.	1'300'000.00	Fr.	<u>39'000.00</u>
Total			Fr.	<u>65'000.00</u>

Estimation des charges d'exploitation et des revenus dès 2022

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

Le produit des loyers annuels se monte à 149 130 francs, hors taxes.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour l'engagement de ce crédit d'investissement de 1 300 000 francs destiné à l'assainissement des façades de l'immeuble de la PPE Le CAB, en vue de la location de locaux à la société ANIMAVET SA.

Châtel-St-Denis, mai 2021

Le Conseil communal

*Annexes: - ment.
- projet 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) ;
- l'ordonnance du 16 juin 2020 modifiant l'ordonnance sur les finances communales (RSF 140.61) ;
- le Message n°2 du Conseil communal, du 18 mai 2021 ;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 1 300 000 francs destiné à l'assainissement des façades de l'immeuble de la PPE Le CAB, en vue de la location de locaux à la société ANIMAVET SA.

Article 2

Ces travaux seront financés par 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 Présidente :

La Secrétaire :

Patricia Genoud

Nathalie Defferrard Crausaz



No réf. 00737/2015

IDE CHE-288.202.555

Animavet SA

inscrite le 12 février 2015

Société anonyme

Réf.	Raison Sociale
1	Animavet SA
Siège	
1	Châtel-Saint-Denis
Adresse	
1	Route de Palézieux 136, 1618 Châtel-St-Denis
Dates des Statuts	
3	13.01.2021
But, Observations	
1	<u>But:</u> Exploitation d'un cabinet vétérinaire et toute activité y relative (cf. statuts pour but complet).
1	Selon déclaration du 04.02.2015, la société n'est pas soumise à un contrôle ordinaire et renonce à un contrôle restreint.
Organe de publication	
1	Communication aux actionnaires: par écrit, fax ou courriel
1	FOSC

Réf.	Capital-actions		
	Nominal	Libéré	Actions
1	CHF 100'000	CHF 100'000	100 actions de CHF 1'000, nominatives
Apports en nature, reprises de biens, avantages particuliers			
1	Restriction de transmissibilité des actions selon statuts.		

Réf.			Administration, organe de révision et personnes ayant qualité pour signer		
Inscr	Mod	Rad.	Nom et Prénoms, Origine, Domicile	Fonctions	Mode Signature
4	4		Feidt Jean-Baptiste Pierre, de France, à Remaufens	adm. président	signature collective à 2
			Evrard Maxime François N, de Belgique, à Châtel-Saint-Denis	adm.	signature collective à 2
	4		Rodrigues Morais Moura Monica Alexandra, du Portugal, à Châtel-Saint-Denis	adm.	signature collective à 2

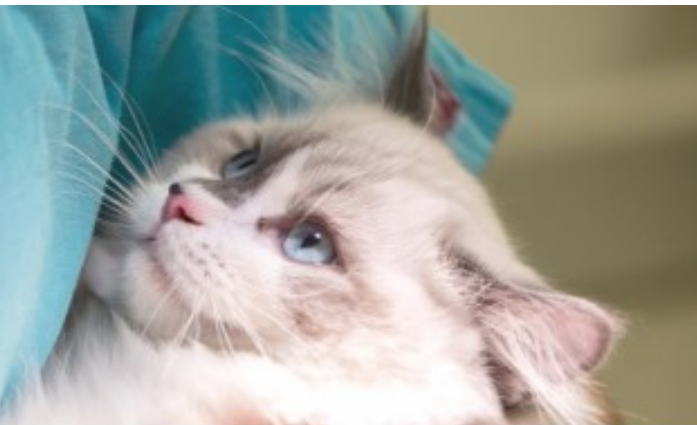
Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC		Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC	
	Numéro	Date	Date	Page/Id		Numéro	Date	Date	Page/Id
1	737	12.02.2015	17.02.2015	1993267	2	765	28.01.2020	31.01.2020	1004819338
3	837	21.01.2021	26.01.2021	1005083445	4	1572	22.02.2021	25.02.2021	1005109808

Fribourg, le 07 mai 2021

Fin de l'extrait

Les informations ci-dessus sont de nature purement informelle; elles sont fournies sans garantie et n'entraînent pas l'effet de publicité. Celui-ci revient à l'extrait certifié conforme et établi par l'office du registre du commerce du canton de Fribourg ainsi qu'au texte de la publication dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

ANIMAVET



VISION

ANIMAVET est la référence régionale en matière de santé et de bien-être des animaux de compagnie dans le respect de la relation client-animal, ainsi que le partenaire privilégié des éleveurs bovins pour toutes les problématiques transversales de santé de leur élevage.

HISTORIQUE

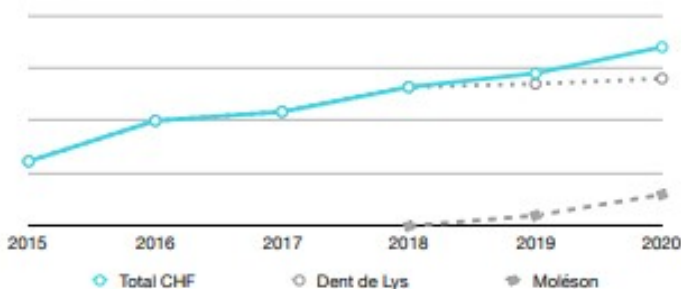
- 04.2015 - Rachat du cabinet Rey & Yerly et création d'Animavet SA
- 05.2019 - Ouverture d'Animavet Moléson à Bulle (nouveau cabinet, filiale)
- 02.2021 - Ouverture d'Animavet Gibloux à Rossens (nouveau cabinet, SA)
- 06.2021 - Ouverture d'Animavet Jaman à Vevey (rachat du cab. vétérinaire J. Terrail, Sàrl)

ORGANISATION

Secteur	ANIMAVET DENT DE LYS		ANIMAVET MOLESON		ANIMAVET GIBLOUX	ANIMAVET JAMAN
	Petits animaux	Rurale	Petits animaux	NAC*	Petits animaux	Petits animaux
Médecine interne	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Radiographie	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Echographie	✓	✓	✓	✓	✓	
Chirurgie	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hospitalisations	✓		✓	✓	✓	✓
Laboratoire	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Oncologie	✓					
Ophthalmologie	✓					

*Nouveaux animaux de compagnie

EVOLUTION DU CA



EVOLUTION DU PERSONNEL



Le CA augmente de façon constante depuis 2015 (+25% par an en moyenne). ANIMAVET Dent de Lys est pénalisé par la vétusté et l'exiguïté de ses locaux et doit donc déménager à court terme pour profiter des opportunités de développement de sa clientèle.

Dans un marché extrêmement concurrentiel, ANIMAVET parvient à recruter les spécialistes nécessaires à son développement grâce à un management moderne et bienveillant ainsi qu'à des perspectives de carrière intéressantes.

ANIMAVET

DENT DE LYS

LOCAUX ACTUELS



Rte de Palézieux 136 - 200m²

- 2 salles de consultation
- 1 salle d'opération
- 1 salle de soins intensifs / pré-op (1 table)
- 1 salle d'hospitalisation
- 4 containers (rurale, stock, administration)

FUTURS LOCAUX



Rte de Pra de Plan 18 - 1000m²

Petits animaux

- 6 salles de consultation
 - 1 salle échographie
 - 1 salle ophtalmologie
 - 1 salle chiens
 - 2 salles chats
 - 1 salle d'euthanasie
- 2 salles d'opération
- Salle radio
- Salle de soins intensifs (6 tables)
- Salle de dentisterie / oncologie
- 3 salles d'hospitalisation
 - 1 salle chiens
 - 1 salle chats
 - 1 salle contagieux
- Salle scanner

Rurale

- Hospitalisation vaches (3 places)
- Hospitalisation veaux (3 places)
- Salle d'opération vaches / veaux

Gestion vétérinaire

- Pharmacie, stock
- Laboratoires
- Buanderie
- Bureaux
- Espaces de détente
- Espaces de réunion / formation

ANIMAVET DENT DE LYS

Facteurs de différenciation

- ✓ Scanner (concurrence à Lausanne)
- ✓ Hospitalisation rurale (concurrence à Berne)
- ✓ Spécialités rares (ophtalmologie, oncologie)
- ✓ Labellisation Cat Friendly

BESOINS EN PERSONNEL

Dent de Lys	Petits animaux	Rurale	Administration	Création d'emploi
Court terme (2021-2022)	<ul style="list-style-type: none"> • 2 vétérinaires • 4 AMV 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 palefrenier 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 personne 	+8
Moyen terme (2023-2024)	<ul style="list-style-type: none"> • 2 vétérinaires • 3 AMV 		<ul style="list-style-type: none"> • 1 personne 	+6

PERSONNES DE CONTACT

- **Jean-Baptiste Feidt** - Associé, Président du Conseil d'Administration
jeanbaptistefeidt@animavet.ch - 079 285 69 60
- **Thomas Dupas** - Directeur opérationnel
thomas.dupas@animavet.ch - 079 887 13 34

WWW.ANIMAVET.CH