

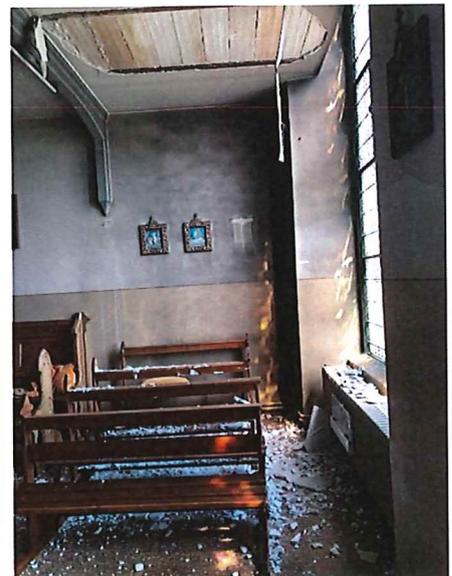
**Message du Conseil communal au Conseil général
du 28 mars 2023**

**Octroi d'un crédit de travaux de CHF 23'400'000.00 TTC pour la rénovation du bâtiment
historique du Sacré-Cœur, Estavayer-Le-Lac**

1. Introduction

En 2005, la Commune d'Estavayer-le-Lac achetait le bâtiment historique du Sacré-Cœur et son parc pour couvrir ses besoins futurs en salles de classes pour un montant de CHF 4'110'000.00. Lors de l'achat, il a été promis aux sœurs que le bâtiment resterait une école.

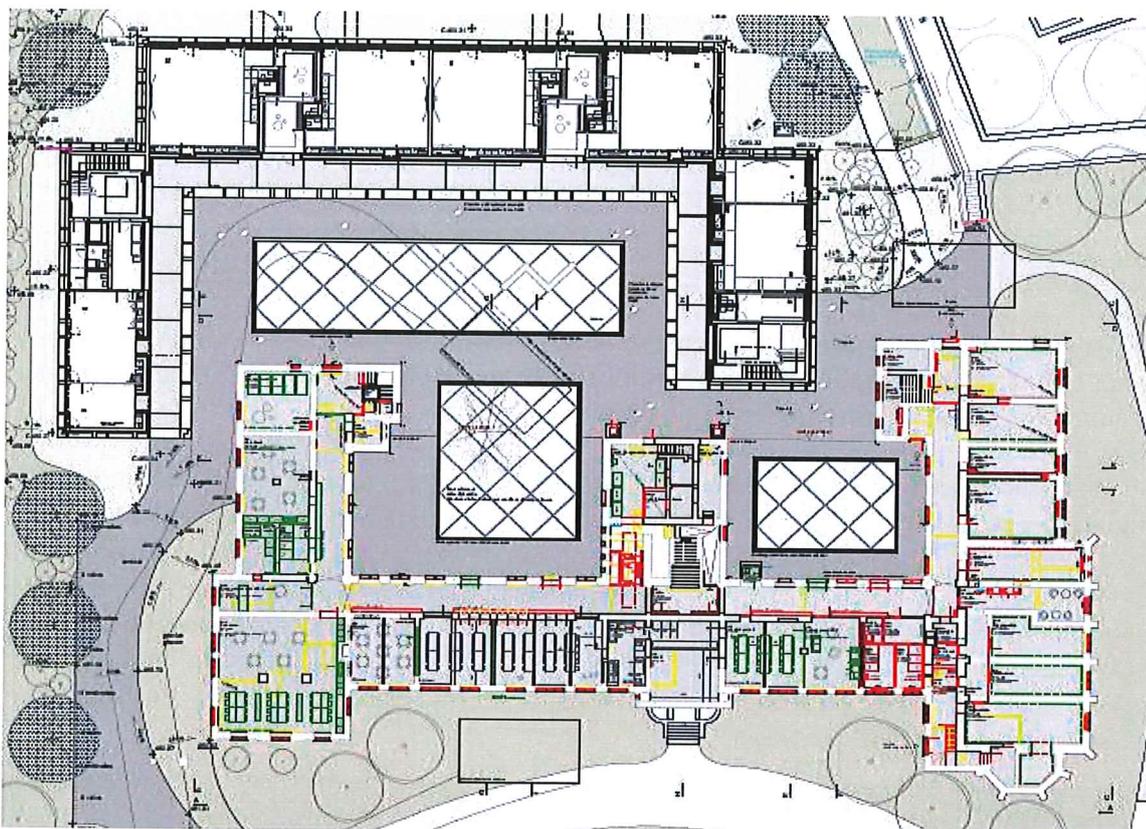
A ce jour, les structures principales du bâtiment sont en bon état. Il est par contre à relever que des travaux importants sont actuellement nécessaires pour éviter la dégradation de la charpente et des murs de façades. Plusieurs infiltrations d'eau sont visibles au niveau de la façade et en toiture. Ces infiltrations ont dégradé partiellement le plafond en plâtre de la chapelle. Celle-ci est actuellement inaccessible. Les canalisations intérieures sont en mauvais état ; elles doivent être régulièrement débouchées afin d'éviter des dégâts d'eau au rez inférieur. Les installations sanitaires et de chauffage sont en mauvais état ; elles demandent chaque année plusieurs interventions urgentes. Les installations électriques et de défense-incendie ne sont plus dans les normes.



Utilisation actuelle du site du Sacré-Cœur

Sacré-Cœur 4 : Nouveau bâtiment

- 12 classes primaires + 2 réserves utilisées (1 appui, 1 catéchisme)
- 1 soutien, 1 FLS, 2 ACT/ACM, 1 appui catéchisme
- 3 salles d'appui
- 1 bureau social, 2 salles d'administration



Sacré-Cœur 2 : bâtiment historique

- Bureau de la Direction d'école
- 3 MAO/MAR, 1 salle d'étude
- 6 ACT/ACM, 6 catéchisme
- 5 salles Conservatoire
- Chapelle (fermée)
- Théâtre
- 1 appartement

Glossaire

AES: Accueil extrascolaire

SLPP: Services de logopédie, psychologie, psychomotricité

ACT/ACM: Activité créatrice textile ou manuelle

MAO/MAR : Mesure d'aide ordinaire / mesure d'aide renforcée) Elèves à besoins éducatifs particuliers

Catéchisme: Enseignement religieux

TSS: Travailleur social

Analyse de l'évolution des besoins – Stratégie sur le long terme

Besoins en termes scolaires

Il est important de rappeler que les prévisions restent des estimations qui peuvent évoluer et elles définissent les besoins de la situation actuelle. Sur le long terme, elles s'avèrent très souvent imprécises car elles sont influencées par de nombreux éléments pour lesquels la Commune n'a aucune maîtrise. Les besoins en salles de classes sont étroitement liés à l'évolution de la population. Dans le cadre du projet qui

nous concerne, la zone scolaire 1 (Estavayer-le-Lac et Font), l'évolution de la population sera principalement influencée par le solde des constructions du quartier de la Prillaz ainsi que par le développement des deux nouveaux quartiers qui devraient émerger ces prochaines années, à savoir le quartier Gare-Casino et le quartier du Plateau de la Gare. Compte tenu de l'avancement des différents projets, les secteurs Prillaz et Gare-Casino devraient se réaliser ces 10 prochaines années. A terme, ils pourront respectivement accueillir environ 1'200 habitants (Prillaz) et 300 habitants (Gare-Casino). Ces projets vont prochainement influencer les besoins scolaires.

Dans sa planification, le Conseil communal prévoit de déplacer les classes situées à Motte-Châtel et les deux classes de Font sur le site du Sacré-Cœur. Le projet prévoit de transformer les bâtiments de Motte-Châtel pour en faire un site de la culture et de l'intégration.

Selon les prévisions, le site du Sacré-Cœur sera au complet en 2030. Lorsque le Sacré-Cœur sera transformé, il est aussi prévu de déplacer provisoirement les classes de l'école des filles, afin de permettre la restructuration complète de ce bâtiment qui comporte des installations vétustes.

Besoins du Conservatoire

La Direction du Conservatoire de musique a confirmé son projet de développer, à Estavayer-le-Lac, une école de musique pouvant accueillir environ 300 élèves. Il est prévu de poursuivre l'enseignement des disciplines habituelles et de créer un centre de compétences pour le jazz et les musiques actuelles. Le projet prévoit dans un premier temps de mettre à disposition huit salles aménagées avec des parois et des plafonds acoustiques. La chapelle pourrait devenir la salle d'auditions souhaitée par la Direction. Le théâtre pourrait ponctuellement aussi servir aux auditions. Il est à relever que les besoins actuels de l'enseignement musical demandent de pouvoir réunir plusieurs élèves dans un même cours. La chapelle et le théâtre pourront répondre à cette demande.

Concept général du site du Sacré-Cœur

L'ensemble du projet prévoit de réunir, à terme, environ 650 élèves des classes enfantines et primaires, un accueil extrascolaire pouvant accueillir environ 100 enfants et les locaux nécessaires au Conservatoire.

Le bâtiment historique sera rénové sur tous les étages (rez inf. + rez sup. + trois niveaux).

Il est organisé de la manière suivante :

- Rez inférieur : AES de 494 m²
Conservatoire (327m² de salles et 50 m² de dégagements)
- Rez supérieur : 2 salles enfantines, 3 salles primaires, 3 salles d'appui, 1 salle SLPP
Salle des maîtres
Sanitaires et local de nettoyage
- 1^{er} étage : 4 salles primaires, 3 salles d'appui, 1 salle SLPP
Théâtre, chapelle, bureau de la Direction d'école
Sanitaires
- 2^{ème} étage : 5 salles primaires, 4 salles d'appui, 1 salle SLPP
Bureau du Secteur des sports
Sanitaires
- 3^{ème} étage : 8 salles ACT / ACM
Sanitaires
260 m² de salles ACT/ACM libres

Les heures de gymnastique seront données dans la salle de l'Amarante ainsi qu'au Stavia.

2. Objet du message

Le message concerne l'octroi d'un crédit de travaux de CHF 23'400'000.00 TTC pour la rénovation du bâtiment du Sacré-Cœur historique.

Le projet de transformation

Le projet prévoit de maintenir la totalité des structures porteuses des murs, de la charpente et des dalles. Quelques adaptations mineures auront lieu pour répondre aux besoins du programme.

Dans un premier temps, il est prévu d'effectuer le désamiantage et les adaptations nécessaires des murs intérieurs. Toutes les installations techniques de chauffage, de sanitaires et d'électricité seront démontées. Parallèlement, les revêtements de sols et les faux plafonds seront démolis.

Le radier existant devra être scié afin de recréer un réseau intérieur de canalisations. L'ensemble du radier sera isolé, ce qui permettra de surélever d'environ 20 cm le niveau du rez inférieur.

Afin d'assurer l'étanchéité des parties enterrées, il est prévu de revoir de manière globale la chemise de drainage, à savoir le traitement des murs enterrés, la pose d'un nouveau drainage, et d'éléments isolants de protection.

Une fois les échafaudages posés, les travaux de réfection des ferblanteries et de la couverture pourront être exécutés. La charpente sera entièrement contrôlée et les pièces défectueuses remplacées. Les façades seront lavées, contrôlées et rhabillées. Toutes les fenêtres seront remplacées par de nouvelles selon les directives des Biens culturels, il en est de même pour le changement des stores.

Au niveau intérieur, les installations techniques, sanitaires, chauffage, ventilation, électricité et monte-charges seront mises en place, avant de donner la place aux travaux de menuiserie, plafonds, peinture et remplacement des sols.

Analyse de la durabilité de la transformation

Phase du projet

- Le principe de la transformation du bâtiment va dans le sens d'une économie circulaire, réduction des travaux au strict nécessaire ;
- Réutilisation optimale des structures porteuses, maintien des valeurs patrimoniales ;
- Aménagements d'espaces de qualité, adaptés aux utilisateurs (surfaces, volumes et éclairage) ;
- Choix de matériaux de construction tenant compte de l'impact environnemental (coût et cycle de vie) ;
- Choix de matériaux et détails d'exécution permettant d'abaisser les frais d'entretien ;
- Mise à jour du bâtiment aux normes de sécurité actuelles (feu, isolation, chute...) ;
- Etude de récupération des eaux pluviales, suite à la demande de la Commission de l'énergie ;
- Etude de la possibilité d'isoler la façade, suite à la demande de la Commission de l'énergie.

Phase de réalisation

- Sécurité des travailleurs et utilisateurs voisins lors du désamiantage et de la suite des travaux ;
- Recyclage et tri des déchets de chantier ;
- Utilisation de bois indigène ;
- Informations régulières des groupes-cibles.

Phase de l'utilisation

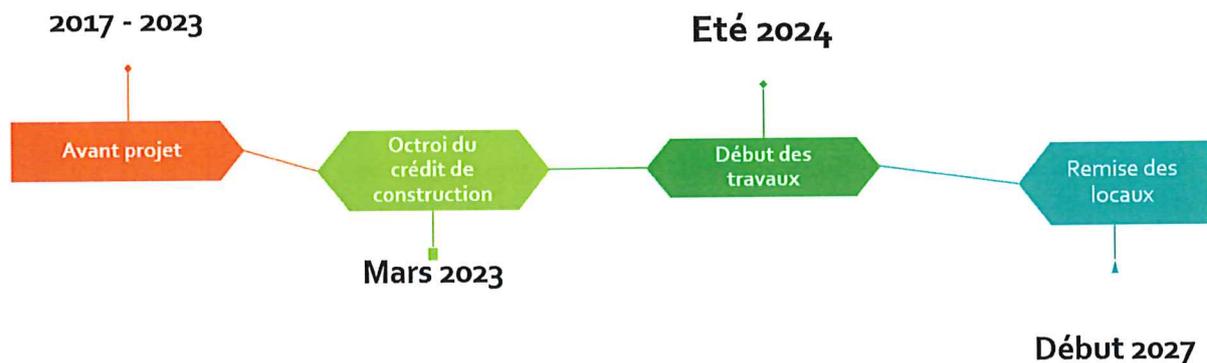
- Sensibilisation et formation des utilisateurs ;
- Gestion de la température et de la ventilation des locaux par les utilisateurs ;
- Choix de produits d'entretien écologiques.

Planning

Sitôt que le crédit sera officiellement octroyé (fin du délai référendaire), le Conseil communal pourra entreprendre les contrats avec les différents mandataires.

Il y aura lieu parallèlement de constituer une Commission de bâtisse apte à suivre l'ensemble des études et des travaux.

Il faut prévoir environ 9 mois d'études et de choix avant de procéder aux appels d'offres sur la base des marchés publics. Les travaux devraient pouvoir débuter en été 2024.



Il est important de préciser que ce planning permettra de disposer, au bon moment, de salles de classes en suffisance. Ceci évitera de devoir recourir à des solutions provisoires telles que la pose de containers.

3. Devis – subventions – frais de fonctionnement

Le devis du projet a été établi par le bureau d'architecte Bart&Buchhofer ; le devis du projet de 2017 a été mis à jour en prenant en compte :

- L'intégration des devis des travaux de la chapelle et des éléments protégés par le Service des Biens culturels (chapelle, hall d'entrée, rez inférieur) ;
- L'adaptation du rez inférieur pour accueillir l'accueil extrascolaire ;
- L'ajout de deux salles de classes enfantines ;
- L'ajout de sanitaires ;
- L'agrandissement de salles de classes, selon les normes en vigueur ;
- L'ajout d'armoires murales et de parois acoustiques ;
- L'ajout de parois mobiles ;
- L'ajout de vestiaires ;
- L'indexation des prix selon indice des prix de la construction d'avril 2022 + 11.4% (2017>2022) ;
- La majoration du prix des matériaux (maçonnerie/fenêtres/ouvrages métalliques/menuiserie/isolation/installations techniques CVS + 10 à 25% selon le matériel) ;
- La modification des aménagements extérieurs zone Est (non prévue étape B) ;
- La mise à jour des honoraires des mandataires.

Le devis se présente comme suit :

Travaux préparatoires	CHF	1'539'445.00	HT
Bâtiment	CHF	16'612'861.00	HT
Aménagements extérieurs	CHF	997'957.00	HT
Frais secondaires et comptes d'attente	CHF	194'399.00	HT
Equipement, ameublement	CHF	1'001'656.00	HT
Restauration chapelle et éléments biens culturels	CHF	526'882.00	HT
Suppléments dus aux modifications de programme	CHF	753'557.00	HT
Total HT	CHF	21'626'757.00	HT
TVA 8.1% (dès le 1 ^{er} janvier 2024)	CHF	1'751'767.00	HT
Arrondi	CHF	21'476.00	HT
TOTAL TTC	CHF	23'400'000.00	TTC

Nous précisons que les estimations des architectes ont été réalisées avec une marge de +/- 15%. Les chiffres ci-dessus correspondent aux montants communiqués par les architectes, arrondis, mais sans adaptation de cette marge vers le bas ou vers le haut.

Les adaptations des locaux et aménagements des espaces destinés au Conservatoire, tels que parois, portes et plafonds phoniques sont intégrés au devis. Ils sont de l'ordre de CHF 1'000'000.00. Le contrat qui sera établi avec la DIME (Direction du développement territorial, de la mobilité et de l'environnement) portera sur une durée minimale de 25 ans. La location annuelle est estimée au minimum à CHF 95'000.00.

Subventions attendues :

Constructions scolaires

Les constructions scolaires sont subventionnées. Une demande a été établie en 2016; celle-ci a été préavisée favorablement par le Canton. Une nouvelle demande réactualisée a été déposée en janvier 2023, avec le programme qui vous est soumis dans le présent message.

Augmentation du nombre de places à l'accueil extrascolaire (AES)

Une demande sera faite auprès de l'OFAS (Office fédéral des assurances sociales) pour l'augmentation du nombre de places qui devrait passer de 60 actuellement à Motte-Châtel à 100 sur le site du Sacré-Cœur.

Rénovation de la chapelle et de la façade

Une subvention sera également demandée au Service des biens culturels pour la rénovation de la chapelle et des parties protégées du bâtiment.

Compte tenu de la spécificité et de l'importance de l'objet, il est prévu de déposer différentes demandes de subventions à diverses instances nationales, comme Pro Patria ou Patrimoine Suisse, l'Evêché, etc.

Amélioration énergétique

Le programme « bâtiments » de la Confédération et des cantons prévoit l'octroi d'une subvention lors de l'amélioration thermique de l'enveloppe d'un bâtiment. Dans le cas de la transformation du Sacré-Cœur, les façades étant protégées, seuls deux éléments pourront être subventionnés, à savoir l'isolation sous le radier et l'isolation du plancher des combles. La demande doit impérativement être établie avant le début des travaux.

La subvention prévue est de CHF 200'000.00.

Frais de fonctionnement

Chauffage et eau chaude sanitaire

Le bâtiment actuel consomme environ 1'000'000 kWh/an. Compte tenu qu'en 2022, il était partiellement chauffé, sa consommation avoisinait les 600'000 kWh/an.

Les améliorations thermiques prévues (isolation sous radier, isolation de la toiture et changement des fenêtres) doivent abaisser d'environ 25 % les besoins en énergie.

Il y a donc lieu de prévoir une consommation future pour l'ancien bâtiment totalement occupé de 750'000 kWh/an. Ceci équivaut, au tarif actuel (2022), à une somme de CHF 136'000.00.

Entretien

Il est à relever que la vétusté des installations actuelles occasionne des frais annuels de réparations urgentes de l'ordre de CHF 30'000.00.

Les contrats usuels d'entretien (ascenseur, détection-incendie) sont de l'ordre de CHF 20'000.00/an.

Conciergerie

Compte tenu que les locaux ne sont occupés que partiellement, les frais de conciergerie pour ce bâtiment sont actuellement de CHF 18'000.00. Nous estimons qu'une fois que tous les locaux seront occupés, ces frais avoisineront la somme de CHF 120'000.00.

4. Budget prévisionnel

Les coûts d'exploitation seront d'un montant annuel d'environ CHF 276'000.00.

Chauffage et eau chaude sanitaire	CHF	136'000.00
Contrats usuels d'entretien	CHF	22'000.00
Conciergerie	CHF	120'000.00
A déduire		
Location au Conservatoire	CHF	95'000.00

5. Financement

Le montant de CHF 23'400'000.00 TTC sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt, le cas échéant, au meilleur taux du marché. L'investissement sera amorti sur une période d'utilisation d'environ 33 ans, soit 3% par année. La subvention attendue sera amortie sur la même durée.

L'amortissement annuel de CHF 702'000.00, ainsi que la subvention, seront imputés dans la rubrique comptable 21705 du bâtiment du Sacré-Cœur 2.

Les intérêts découlant d'un éventuel emprunt, pouvant actuellement raisonnablement être calculés à 2%, seraient comptabilisés dans la rubrique 96100 (intérêts).

6. Conclusion

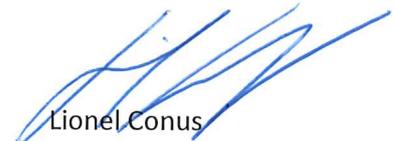
Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter l'octroi d'un crédit de travaux de CHF 23'400'000.00 TTC pour la rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 2 mars 2023.


Eric Chassot
Syndic

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL




Lionel Conus
Secrétaire général

Conseillère communale responsable : Marlis Schwarzentrub, Dicastère des bâtiments et infrastructures

Annexes : - Rapport de la Commission des bâtiments
- Préavis de la Commission de l'énergie

Commission des bâtiments

Rapport au Conseil général du 28 mars 2023

Message n° 49 : Octroi d'un crédit de travaux de CHF 23'400'000.00 TTC pour la rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur, Estavayer-Le-Lac

Depuis plusieurs années, la commission des bâtiments, anciennement la commission du Sacré-Cœur, travaillent sur le dossier du Sacré-Cœur et en particulier la transformation du bâtiment historique. Le Conseil communal, les différents services communaux et les partenaires externes ont investigué les différentes problématiques afin de répondre à nos différentes interrogations dans ce projet. Elles sont multiples et complexes puisqu'il s'agit-là d'un bien très particulier soumis aux règles des bâtiments publics mais également à celles érigées par le service des biens culturels pour la protection des bâtiments.

Dans ce projet, nous observons cinq axes d'analyse importants :

1. Le besoin

La commission a souhaité connaître si cet investissement couvrirait nos besoins ou si on ne créait pas des salles sans en avoir l'utilité. L'occupation du bâtiment était pour nous primordiale afin de réaliser un investissement adéquat.

Le Conseil communal avec tous les services concernés a travaillé sur les besoins actuels et futurs au niveau de l'enseignement scolaire et de l'accueil extra-scolaire. De plus, ils ont intégré l'opportunité offerte par le conservatoire de Fribourg de créer son antenne broyeurde à Estavayer.

Les besoins ont été clairement identifiés et l'utilisation du bâtiment sera bien effective. Nous tenons à relever quelques éléments.

- La stratégie au niveau de l'utilisation des bâtiments en déplaçant les classes de Motte-Châtel nous semble être la bonne. Ceci facilite l'organisation au niveau scolaire et cela donne d'autres possibilités pour Motte-Châtel.
- La création de places supplémentaires pour l'accueil extra-scolaire correspond à la demande actuelle et à l'évolution de notre société. Elle facilite la conciliation entre la vie familiale et professionnelle.
- Selon la loi sur la scolarité obligatoire (2014) de l'état de Fribourg, l'école requiert aujourd'hui des infrastructures spécifiques, avec notamment des classes pour les enseignants spécialisés, le service de logopédie, psychologie, psychomotricité ou des salles d'appui pour les élèves à besoins éducatifs particuliers.
- Le développement des logements dans la zone 1 du cercle scolaire nécessite également des classes supplémentaires.
- Enfin, la possibilité de créer une antenne broyeurde du conservatoire de Fribourg à Estavayer permet d'offrir à nos habitants de toute la commune une offre de cours musicaux larges. Cela évitera de devoir se déplacer jusqu'à Fribourg pour de nombreuses personnes. De plus, la commune bénéficiera d'un revenu locatif non négligeable grâce à cette location des salles au conservatoire.

2. Emplacement

Nous relevons que l'emplacement du Sacré-Cœur est idéal pour une école. Tout en étant proche du centre-ville, le Sacré-Cœur se trouve dans un endroit retiré et hors de la circulation. Les élèves peuvent profiter des espaces verts durant leur récréation. Ils ne sont pas très loin de la salle de gymnastique et de la piscine. Le rassemblement sur un site facilite l'organisation scolaire. Enfin, si des parents souhaitent déposer leur enfant à l'école, cela ne se fait pas dans le flux de la circulation intra-muros.

3. Travaux

L'ancien bâtiment du Sacré-Cœur montre aujourd'hui des signes importants de dégradation, comme des infiltrations d'eau, des canalisations en mauvais état ainsi que toutes les installations techniques, chauffage, sanitaires et électriques. En conséquence, il nécessite des travaux quelle que soit son utilisation future.

Les travaux planifiés permettront d'assainir le bâtiment et le mettre aux normes tout en couvrant les besoins scolaires de la commune. Ces travaux sont conséquents et tiennent compte des demandes du service des biens culturels pour la préservation du patrimoine et de notre stratégie de développement durable.

Nous pouvons confirmer que ces travaux sont nécessaires et qu'il n'y a pas d'éléments superflus selon nos nombreuses discussions en commission avec les services de la commune et les architectes.

4. La chapelle

Suite aux intempéries de l'été 2021, la chapelle se trouve dans un état qui nécessite un assainissement. Nous considérons l'investissement nécessaire pour rénover celle-ci comme raisonnable. En effet, la sauvegarde du patrimoine culturel est également une mission de la commune. Aussi pourra-t-elle être utilisée pour différentes manifestations culturelles tels que concerts organisés par le Conservatoire ou d'autres sociétés ainsi que des cérémonies religieuses.

5. Budget

Pour la commission des bâtiments, il était important de rester raisonnable au niveau des coûts d'investissement et de limiter les dépenses à ce qui est vraiment nécessaires. Nous en avons fait part aux architectes en charge du projet.

Lors de la séance du conseil général du 31 mars 2022, ce dernier a validé un crédit de CHF 86'000.00 TTC pour des mandats d'étude afin d'adapter les prix à la situation du marché actuelle et d'intégrer les nouveaux besoins et la réfection de la chapelle.

Cette étude a permis durant l'année écoulée de préciser le projet, notamment les travaux à effectuer et le montant à investir. Cette étude nous donne une vision claire de cet investissement, tout en considérant les divers et imprévus de +/- 15% correspondant à ce type de travaux.

La commission des bâtiments tient à remercier le conseil communal, les différents services impliqués dans la préparation de ce message et de ce projet ainsi que le bureau d'architecte Bart & Buchhofer qui ont préparé celui-ci et qui ont répondu à nos interrogations. La séance d'information a permis d'expliquer aux conseillères et conseillers généraux présents les enjeux et le concept de cet investissement dans la rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur.

Nous tenons également à relever que cet investissement touche un élément essentiel et de base de notre société. Notre canton et notre pays se targuent d'avoir une excellente formation qui garantit les futures compétences nécessaires à nos diverses entreprises et institutions. Celle-ci commence dès le plus jeune âge. Une infrastructure adéquate favorise son développement.

L'ensemble de la commission des bâtiments est convaincue du bien-fondé de cet investissement et soutient à l'unanimité ce projet important pour notre commune. En conséquence, elle vous propose de l'accepter.

Pour la Commission des bâtiments
Jérôme Carrard

Vice-président

Octroi d'un crédit de travaux de CHF 23'400'000.00 TTC pour la rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur, Estavayer-Le-Lac – message n° 49

Préavis de la Commission de l'énergie tel que formulé lors de sa séance du 16 janvier 2023

Préavis de la Commission de l'énergie :

La Commission de l'énergie préavise favorablement l'avant-projet, mais pour le projet de l'ouvrage, elle souhaite :

- une estimation de la faisabilité des coûts et de l'intérêt d'un crépi isolant sur les façades (mandater un physicien du bâtiment).
- une réflexion quant à la récupération de l'eau de pluie pour les sanitaires notamment.
- l'implémentation d'une végétalisation dans les cours de récréation (limiter les îlots de chaleur).

De plus, la Commission souhaite pouvoir prendre connaissance du rapport du physicien du bâtiment.