

## Législature 2021-2026

### N° 21

#### Message du Conseil communal au Conseil général du 31 mars 2022

#### **Octroi d'un crédit d'étude de CHF 86'000.00 TTC pour des mandats d'étude pour la rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur**

---

#### **1. Introduction**

Lors de sa séance du 7 novembre 2017, le Conseil général validait le message n°27 de la législature 2017-2021 concernant l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 20'672'000.00 TTC pour la construction d'un nouveau bâtiment scolaire sur le site du Sacré-Cœur. Ce nouveau bâtiment scolaire est terminé et les élèves ont pu en prendre possession à la rentrée scolaire 2021. Les travaux se sont bien déroulés et le résultat est magnifique. De plus, les architectes avaient bien estimé les coûts et ont bien suivi le chantier puisque le crédit sera largement tenu.

Le message précité contenait l'historique détaillé du site du Sacré-Cœur dont voici les principales dates, de son acquisition à ce jour :

- 2005 : acquisition du bâtiment historique par la Commune d'Estavayer-le-Lac et installation des premières classes ;
- 2016 : mandat d'études parallèles (MEP) dont ressort vainqueur le bureau Bart & Buchhofer Architekten AG ;
- 2017 : octroi du crédit pour la création d'un nouveau bâtiment ;
- 2021 : ouverture de la nouvelle école à la rentrée scolaire, après deux ans de travaux.

Pour rappel, le projet global, tel que présenté dans le MEP, devait couvrir les besoins scolaires à l'horizon 2045. Il consistait en :

- La construction d'un nouveau bâtiment scolaire ;
- La transformation du bâtiment historique du Sacré-Cœur ;
- La construction d'une double salle de sport.

Compte tenu de l'ampleur de l'investissement pour un aménagement complet du site du Sacré-Cœur (nouveau bâtiment, rénovation du bâtiment historique et éventuelles halles de sport), le Conseil communal a pris la décision en 2017 de proposer au Conseil général uniquement la réalisation du bâtiment neuf dans un premier temps. Un des arguments de cette façon de faire était de permettre d'étudier plus précisément l'affectation du bâtiment historique et de suivre l'évolution démographique de la zone scolaire 1 (Estavayer-le-Lac et Font).

Cette décision fut la bonne, car depuis 2017, la situation et les réflexions politiques ont évolué de la manière suivante :

- La construction d'une double salle de sport peut attendre et sa réalisation ne se fera certainement pas sur le site du Sacré-Cœur. En effet, la construction du CO de Cugy a libéré des classes au CO d'Estavayer-le-Lac, ce qui engendre des disponibilités supplémentaires dans la halle triple de l'Amarante. De plus, en lien avec le projet de zone sportive multi-sites, une halle de gymnastique est envisagée dans la zone de Fontany, à proximité du Sacré-Cœur ;
- Le Conservatoire de Fribourg a confirmé son intérêt à occuper une partie des locaux et a transmis ses besoins précis ;
- Le Conseil communal a mené une réflexion sur l'occupation de ses bâtiments communaux d'Estavayer-le-Lac et envisage de déplacer les activités scolaires et extrascolaires de son site de Motte-Châtel dans le bâtiment historique du Sacré-Cœur ;
- La rénovation de la chapelle du Sacré-Cœur, qui n'était pas comprise dans le programme initial, doit être analysée et chiffrée compte tenu de son état de délabrement.

Compte tenu de ce qui précède, il est nécessaire de mener quelques études supplémentaires afin de définir précisément les travaux de rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur et de les chiffrer, dans le but de pouvoir présenter au Conseil général d'ici fin 2022-début 2023, l'octroi d'un crédit pour cette rénovation.

## **2. Vision 2026 pour les bâtiments d'Estavayer-le-Lac**

La rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur est nécessaire compte tenu de la vétusté du bâtiment, de son isolation défectueuse ou encore de l'obsolescence de ses installations de chauffage et de ses réseaux (eau, électricité). Dans un premier temps, lors de la réalisation du MEP, la vision des autorités communales était de couvrir les besoins scolaires de la zone scolaire 1 (Estavayer-le-Lac et Font) à l'horizon 2045. Après réflexion, le Conseil communal estime que cette vision est trop lointaine compte tenu des incertitudes démographiques liées au développement des quartiers futurs. Cela impliquerait de rénover aujourd'hui des locaux qui ne seraient pas utilisés pendant près de 20 ans. Il estime qu'une vision de couverture des besoins scolaires à 10 ans est suffisante. De plus, il pense qu'il n'est pas rationnel de rénover des locaux pour ne pas les occuper. En fonction de l'évolution des besoins scolaires, un nouveau projet pourra être étudié en temps utile.

C'est dans cette optique qu'il a mené des réflexions sur l'affectation de ses bâtiments communaux du centre-ville. En effet, certains services/secteurs ont besoin de place (Musée, Centre de jeunes) et de la place est à disposition au Sacré-Cœur. Ses réflexions sont les suivantes :

- Il semble judicieux de réunir sur le site du Sacré-Cœur, qui est le site scolaire principal de la zone scolaire 1, les activités présentes actuellement sur le site de Motte-Châtel (quatre classes enfantines et accueil extrascolaire). Cette solution permettra d'optimiser l'occupation du bâtiment historique du Sacré-Cœur et de limiter les trajets des enfants au centre-ville. Il est aussi envisagé d'installer dans ce bâtiment les bureaux du Secteur des sports et éventuellement du Secrétariat des écoles ;
- Le site de Motte-Châtel pourrait, à terme, accueillir à moindre frais une « Maison socio-culturelle » avec un emplacement enfin pérenne pour le Centre de jeunes, les bureaux administratifs du Secteur animation socio-culturelle et intégration, des salles pour les activités pour les aînés ou encore pour les cours d'intégration, etc. La réunion de toutes ces activités sur un seul site favorisera également la mixité sociale et les contacts intergénérationnels ;
- Les locaux libérés par le Centre de jeunes au 1<sup>er</sup> étage des Bastians pourraient être loués à l'Office du tourisme, qui a déjà fait part de son intérêt, pour ses bureaux administratifs qui se trouveraient ainsi au-dessus de leur futur accueil ;

- Les locaux libérés par le Secteur animation socio-culturelle et intégration et par le Secteur des sports à la rue du Musée 11 permettraient de libérer de l'espace pour le Musée d'Estavayer-le-Lac et ses grenouilles pour offrir l'écrin qu'il mérite à la promotion du patrimoine historique de notre Commune et de la région.

Le récapitulatif de ces réflexions, avec planning intentionnel, est présenté dans le tableau ci-dessous :



De nombreuses réflexions et analyses sont encore nécessaires pour aboutir à ces différents projets. Mais cette vision a l'avantage de répondre à plusieurs besoins en utilisant et en valorisant le patrimoine immobilier actuel de la Commune, sans nouvelle construction.

La première étape de ce développement consiste en la rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur. Les besoins ayant évolué depuis la réalisation de l'avant-projet dans le cadre du MEP, des études complémentaires sont nécessaires afin d'adapter l'avant-projet, de la part des architectes et des ingénieurs. Ces études visent à :

- Intégrer l'accueil extrascolaire et des salles enfantines dans le programme ;
- Deviser la rénovation de la chapelle qui n'était pas présente dans l'avant-projet+ ;
- Intégrer les besoins précis du Conservatoire qui souhaite installer dans ce bâtiment une antenne ;
- Mettre à jour les estimations financières aux prix actuels du marché.

En cas d'acceptation de ce crédit pour les études précitées, celles-ci seront menées au cours de ces prochains mois. L'objectif par la suite sera de présenter un message pour la rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur en fin d'année 2022 respectivement en début d'année 2023. Le début des travaux pourra intervenir en 2024 après une année préparatoire consacrée à l'enquête publique et aux travaux préparatoires (soumissions, etc.). La durée estimée des travaux est de 2 ans.

La Commission des bâtiments communaux a été intégrée dès le début de la législature à ces réflexions et elle a rédigé un rapport qui est annexé au présent message. Elle sera bien entendu également consultée pour la suite des études.

### 3. Devis

Le devis des études nécessaires a été établi de manière précise sur la base d'offres des bureaux qui seront mandatés.

Architecte	CHF	50'000.00	TTC
Ingénieur civil	CHF	7'000.00	TTC
Ingénieur chauffage-ventilation-sanitaire-MCR	CHF	15'000.00	TTC
Ingénieur électricien	CHF	6'000.00	TTC
Réserve études complémentaires et arrondi	CHF	8'000.00	TTC
<b>TOTAL TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>86'000.00</b>	<b>TTC</b>

### 4. Financement

Le montant de CHF 86'000.00 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 de 10 ans, soit 10% par année.

L'amortissement annuel de CHF 8'600.00 sera imputé dans la rubrique 21705 du bâtiment historique du Sacré-Cœur.

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

### 5. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 86'000.00 TTC pour des mandats d'étude pour la rénovation du bâtiment historique du Sacré Cœur.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 17 février 2022.

  
Eric Chassot  
Syndic

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



  
Lionel Conus  
Secrétaire général

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

**Annexe :** rapport de la Commission des bâtiments communaux

# Commission des bâtiments

## Rapport au conseil général du 31 mars 2022

### Message 21 : Octroi d'un crédit d'étude de CHF 86'000.00 TTC pour des mandats d'étude pour la rénovation du bâtiment historique du Sacré-Cœur

Après sa constitution en septembre 2021, la commission des bâtiments a débuté ses travaux. Le conseil communal nous a présenté une partie des bâtiments dont la commune est propriétaire ainsi que la vision de leur utilisation future. Dans cette présentation, le conseil communal a intégré également une planification étant donné les interdépendances entre les différents projets de réaffectation des dits bâtiments. Toute la commission des bâtiments salue l'élaboration de cette vision et de cette planification. Cela donne une vue d'ensemble qui permet de prioriser les projets et surtout d'investir directement pour l'affectation future tout en tenant compte des interdépendances entre les projets.

De nombreux bâtiments se situent en ville d'Estavayer-le-Lac et sont dans des états différents. Nous les avons visités afin de mieux nous rendre compte des volumétries, de l'accessibilité, de leur état ainsi que de la perspective sur la nouvelle affectation des bâtiments. Certains peuvent être utilisés pour leur nouvelle affectation sans gros travaux, en revanche pour d'autres il sera nécessaire d'investir lors de la réalisation de la transformation selon la planification prévue.

La première étape dans la planification est la transformation du bâtiment historique du Sacré-Cœur dans le but de rassembler sur un seul site la majorité des classes du cercle scolaire zone 1 Estavayer-le-Lac/Font. Ceci permettrait ainsi d'occuper une grande partie des surfaces de l'immeuble et réglerait également les problèmes de circulations liés aux classes au centre-ville. De plus, le site de Motte-Châtel pourrait être ensuite utilisé, sans gros travaux étant donné son état, pour des activités socio-culturelles. Les autres étapes possibles sont présentées dans le message. Pour le moment, la commission des bâtiments se concentre sur le futur du bâtiment historique du Sacré-Cœur. Les étapes suivantes et les éventuelles réaffectations d'autres bâtiments seront discutées au sein de ladite commission ultérieurement.

Concernant le Sacré-Cœur, à la suite de notre visite, nous avons rencontré les architectes vainqueurs du MEP en 2016, et qui ont réalisé le bâtiment dernièrement inauguré. Nous avons eu un bon sentiment et avons été ravis de nous apercevoir de la sensibilité qu'ils portent à ce site de première importance. Nous avons pu discuter avec eux de l'état de santé du bâtiment et les avons rendus attentifs que les investissements devaient rester raisonnables étant donné la situation financière actuelle. En conséquence, ce qui est encore sain doit être conservé et subir que de légers travaux.

Afin de déterminer l'ampleur des travaux et la somme à investir, il est nécessaire d'effectuer cette étude pour un montant de CHF 86'000.00. Plusieurs raisons la justifient. La partie historique du Sacré-Cœur est vide et coûte en entretien. Il est important à notre avis de connaître rapidement les tenants et aboutissants de ce projet afin de pouvoir définir la suite. Cette étude va également nous démontrer l'occupation possible de cette partie du bâtiment. Ainsi, la demande d'utilisation de salles par le Conservatoire de Fribourg y est intégrée. Enfin, elle va aussi permettre de connaître l'investissement nécessaire pour réaliser ce projet d'assainissement du bâtiment historique du Sacré-Cœur. En effet, les chiffres évoqués en 2016 ne reflètent plus la situation actuelle du marché de la construction.

Pour toutes ces raisons, la commission des bâtiments soutient à l'unanimité ce message et vous propose de l'accepter.

Au nom de la Commission :  
Jérôme Carrard