



## MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

### relatif aux études pour la construction de nouveaux vestiaires sur le site du centre sportif du Platy

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de soumettre à votre examen et à votre approbation un crédit d'études pour la planification de nouveaux vestiaires sur le site du centre sportif du Platy.

#### I. INTRODUCTION

L'augmentation du nombre d'utilisateurs et d'utilisatrices et du nombre de clubs sur le site du centre sportif, ainsi que la vétusté des vestiaires existants sont des sujets de préoccupation du Conseil communal depuis plusieurs années. Le nombre de vestiaires à disposition est aujourd'hui insuffisant.

Le site du centre sportif a connu un fort développement. Si un premier terrain de foot était déjà visible sur les photos aériennes des années 50, le deuxième terrain a été construit dans les années 80 en parallèle à la halle triple et au bâtiment du service du feu. 2015 a vu la réalisation du terrain de foot synthétique.

La réalisation de la halle triple, en 1984, a intégré huit vestiaires : deux par salle de sport et deux pour le FC Villars-sur-Glâne avec un accès indépendant.

Le bâtiment du service du feu a été transformé en 2004 pour accueillir un dojo. Dans le cadre de ces travaux, deux vestiaires supplémentaires pour le FC Villars-sur-Glâne ont été aménagés, ainsi qu'un vestiaire pour les arbitres.



En 2000, un pavillon a été construit au-dessus du bâtiment du service du feu pour créer un centre de rencontre et d'activité pour les jeunes de la Commune. Cet espace a été aménagé en salle de kick-boxing en 2021.

En 2008, un changement d'affectation a permis de réaliser une salle de boxe et de body-building dans les abris PC. Aujourd'hui, la salle de body-building a été supprimée afin d'offrir plus d'espace au club de boxe.

## **II. SITUATION ACTUELLE ET CLAUSE DU BESOIN**

Les vestiaires du centre sportif ont fait l'objet d'un entretien régulier, mais d'aucune rénovation. L'état de vétusté nécessite, à court terme, des travaux importants. Il sera nécessaire notamment de remplacer la distribution d'eau, la distribution électrique et le système de ventilation. La rénovation des revêtements de sols, murs et plafonds sera également à entreprendre. Vu l'importance des travaux, des vestiaires provisoires devront être mis à disposition.

Comme mentionné dans l'introduction, le site a connu un fort développement et le nombre de vestiaires n'est plus en adéquation avec les besoins. Pour le FC Villars-sur-Glâne dont l'effectif a augmenté de 600% en 40 ans, seuls cinq vestiaires (quatre vestiaires pour les joueurs et joueuses et un vestiaire pour les arbitres) sont à disposition pour 29 équipes (dont 5 féminines) et 566 membres (licenciés et non licenciés). Le nombre de joueurs et joueuses licencié-e-s a doublé en 15 ans. Pour répondre aux besoins actuels, tenir compte de l'évolution du club et séparer les sexes et les âges, huit vestiaires (+ un vestiaire pour les arbitres) sont nécessaires.

La salle de kick-boxing aménagée dans le pavillon de l'animation n'a pas de vestiaire et la salle de boxe aménagée dans les abris ne bénéficie que de deux douches intégrées dans les cellules des WC.

Il faut encore relever qu'un manque récurrent de surfaces de rangement est constaté, autant pour les clubs que pour l'entretien et l'exploitation du site.

## **III. GROUPE E – CENTRALE DU PLATY**

Début 2023, Groupe E a fait part à la Commune de la nécessité de construire une nouvelle centrale pour le chauffage à distance, sur le site du Platy. Le développement du chauffage à distance (CAD) implique la nécessité de séparer hydrauliquement les conduites de la partie haute de Villars-sur-Glâne de celles de la partie basse (Ste-Apolline / SAIDF). La pression dans la partie basse doit être réduite afin de permettre une amélioration de la sécurité d'approvisionnement par une augmentation de la puissance. Actuellement, il est impossible d'ajouter de la puissance à la SAIDF sans dépasser la pression admissible de la conduite.

L'analyse des possibilités d'implantation a permis de démontrer que la plus appropriée se situait sous le parking existant à l'Est du site du Platy. Si elle est techniquement compatible avec un raccordement au réseau CAD existant, elle permet d'autre part de ne pas augmenter la surface bâtie et d'optimiser l'utilisation du terrain sur le secteur de la buvette sans préjudice de futurs développements.

Le Conseil communal a décidé de saisir l'opportunité du projet de Groupe E pour étudier les synergies possibles avec un projet permettant de répondre aux besoins du site sportif.

#### **IV. ANALYSE GLOBALE DU SITE**

La construction d'une nouvelle centrale pour le chauffage à distance offre la fondation pour la réalisation de nouveaux vestiaires. Par ailleurs, un chantier commun ouvre la voie à des synergies et des échelles de grandeur qui peuvent impliquer des réductions de coûts. Par exemple, les frais annexes, travaux préparatoires, installations de chantier, aménagements extérieurs sont des coûts inhérents à chaque chantier, mais qui peuvent être répartis lorsqu'il y a plusieurs maîtres d'ouvrage. Les participations sont à négocier.

Des négociations sont également en cours avec Groupe E pour convenir de l'indemnité d'un droit de superficie.

La construction de nouveaux vestiaires sera, qui plus est, un atout pour la rénovation des vestiaires du centre sportif car une utilisation temporaire de ceux-ci lors des travaux permettra d'éviter la mise en place de vestiaires provisoires.

Finalement, la construction de huit nouveaux vestiaires pour le FC Villars-sur-Glâne donne la possibilité de revoir l'utilisation des vestiaires actuels du club en les attribuant aux salles de boxe et à des espaces de rangement (pour les clubs, l'entretien et l'exploitation).

#### **V. DESCRIPTION DU PROJET DE NOUVEAUX VESTIAIRES**

Le Conseil communal a lancé un appel d'offres en procédure sur invitation pour les prestations d'architectes. Le bureau RBRC architectes à Fribourg a été mandaté pour effectuer un avant-projet coordonné au projet de Groupe E.

Le résultat de l'étude conduit à un projet de vestiaires implantés en prolongation de la buvette existante, sur le volume de la centrale de Groupe E qui prendra sa place entre les gradins et le parking. Le sous-sol abritera également les locaux techniques des vestiaires et un local de stockage pour le FC Villars-sur-Glâne. Le volume hors sol sera composé de huit vestiaires avec chacun huit douches et un lavabo. Il abritera également un vestiaire d'arbitres avec deux douches, un local pour l'entretien ainsi que deux WC pour les joueurs et joueuses, deux WC publics et un WC pour les personnes à mobilité réduite.

#### **VI. ORGANISATION ET COÛTS DES ETUDES**

Les deux volumes feront partie d'un seul et unique chantier, celui pour la construction de la centrale CAD sera géré directement par Groupe E avec ses mandataires. La présente demande de crédit d'études porte uniquement sur le bâtiment des vestiaires et sur la coordination avec Groupe E et ses mandataires.

Le crédit d'études permettra aux mandataires de rechercher les meilleures solutions techniques et constructives pour mettre en place le programme demandé et évaluer les nécessités en termes d'équipement. Il servira à chiffrer précisément les coûts de projet, à récolter les données

techniques nécessaires et à établir les plans et dessins indispensables à la réalisation. Il comprendra les prestations ordinaires des phases SIA 3 «Etude de projet» et 4 «Appel d'offres». L'objectif est d'obtenir un projet conforme aux besoins avec une estimation des coûts à +/-10% afin de pouvoir présenter une demande de crédit de construction au Conseil général en automne 2025. La demande préalable et la mise à l'enquête du projet font partie de la première phase.

Un appel d'offres en procédures gré à gré et gré à gré concurrentiel a été réalisé. Le budget du crédit d'études pour les phases énoncées ci-dessus se répartit comme suit :

291	Architecte	CHF	78'000.00 TTC
292	Ingénieur civil	CHF	18'000.00 TTC
293	Ingénieur électricité	CHF	8'000.00 TTC
294	Ingénieur chauffage – ventilation - régulation	CHF	24'000.00 TTC
295	Ingénieur sanitaire	CHF	28'000.00 TTC
296.0	Géomètre	CHF	3'500.00 TTC
296.1	Spécialiste substances dangereuses	CHF	3'500.00 TTC
296.3	Ingénieur en physique du bâtiment	CHF	12'000.00 TTC
296.5	Architecte paysagiste	CHF	40'000.00 TTC
296.5	Arboriste	CHF	3'000.00 TTC
297	Ingénieur bois	CHF	18'000.00 TTC
298.5	Expert en sécurité incendie AEAI	CHF	<u>4'000.00 TTC</u>
<b>Total crédit d'études</b>		<b>CHF</b>	<b>240'000.00 TTC</b>
=====			

## **VII. SUBVENTIONS ESCOMPTEES**

Une demande sera faite par le FC Villars-sur-Glâne auprès de la Commission cantonale LoRo-Sport. Selon les directives cantonales du 1<sup>er</sup> mai 2024, le taux de contribution pour les vestiaires peut être de 10% au maximum.

### VIII. CALENDRIER

En cas d'acceptation de la présente demande de crédit, le calendrier projeté est le suivant :

- Attribution des mandats : décembre 2024
- Finalisation des projets (vestiaires et Groupe E) : juin 2025
- Mise en soumission des travaux : juin 2025
- Devis général : juillet 2025
- Mise à l'enquête publique : septembre 2025
- Votation du crédit de construction : octobre 2025
- Début du chantier : février 2026
- Mise en service du bâtiment : automne 2026

Le message pour le crédit de construction sera présenté au Conseil général avec une répartition de la prise en charge des coûts entre les maîtres d'ouvrage (Groupe E et Commune).

La planification et le chiffrage de la rénovation des vestiaires existants dans le centre sportif du Platy débuteront en été 2025 pour que le chantier puisse suivre directement la mise en service des nouveaux vestiaires. Un message au Conseil général est prévu en décembre 2025.

### IX. FINANCEMENT

Un montant de CHF 1'000'000.- figure au budget 2025, dans le compte 3411.5040.101 « Centre sportif, nouveaux vestiaires ». La réfection des anciens vestiaires est indiquée dans la planification financière en 2026, à hauteur de CHF 400'000.-.

### X. CHARGES FINANCIÈRES

<b>Demande de crédit d'investissement pour les études</b>	<b>CHF</b>	<b>240'000.00 TTC</b>
Amortissement de 10% par an sur CHF 240'000.00 selon MCH2	CHF	24'000.00 TTC
Intérêts de 2% par an sur CHF 240'000.00	CHF	4'800.00 TTC
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES ANNUELLES</b>	<b>CHF</b>	<b>28'800.00</b>
		=====

**XI. PROPOSITION**

Sur la base de ce qui précède, le Conseil communal invite le Conseil général à approuver le crédit d'études de CHF 240'000.00 TTC et à autoriser le recours à l'emprunt pour le financer, pour sa totalité, dans l'attente d'une subvention de la LoRo pour 10% au maximum.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

La Conseillère communale  
Responsable du dicastère patrimoine, constructions et développement durable

  
Valentina Marthaler

Le Conseiller communal  
Responsable du dicastère Services extérieurs, culture et sports

  
François Grangier

Approuvé par le Conseil communal  
dans sa séance du 11 novembre 2024

**AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL**

Le Secrétaire

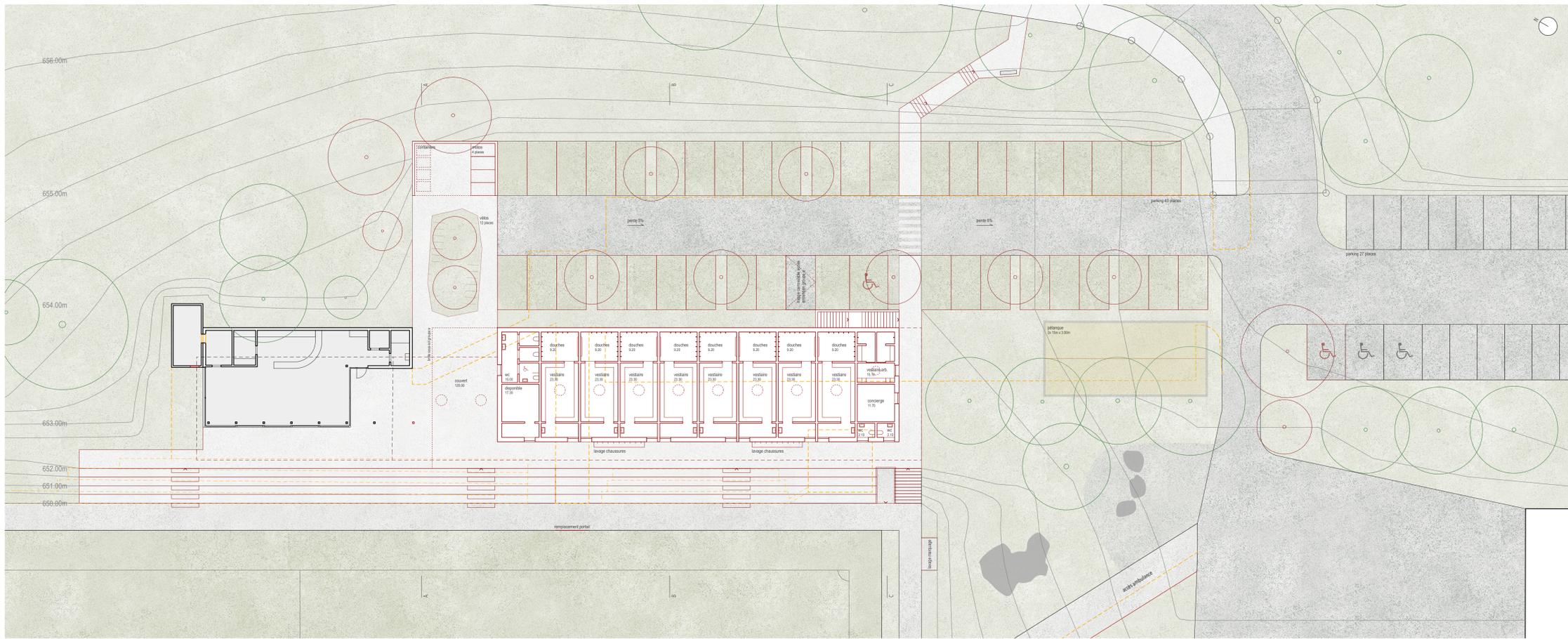
  
Emmanuel Roulin



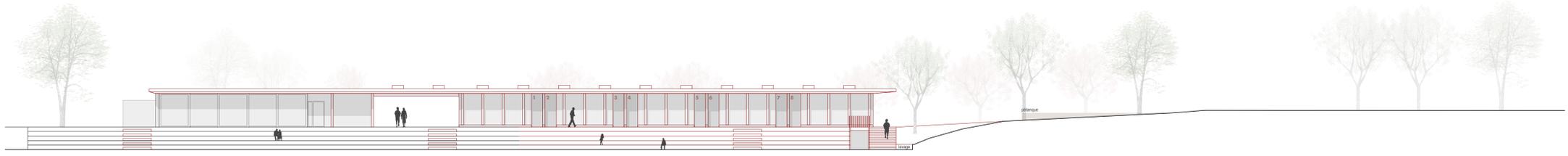
Le Syndic

  
Bruno Marmier

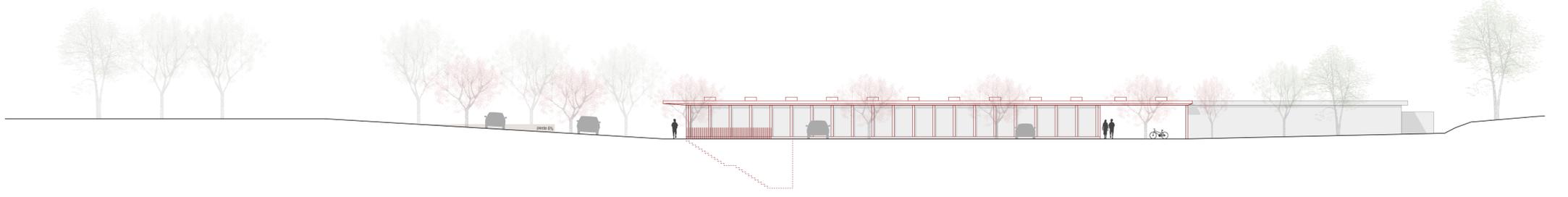
Annexe : plan de l'avant-projet



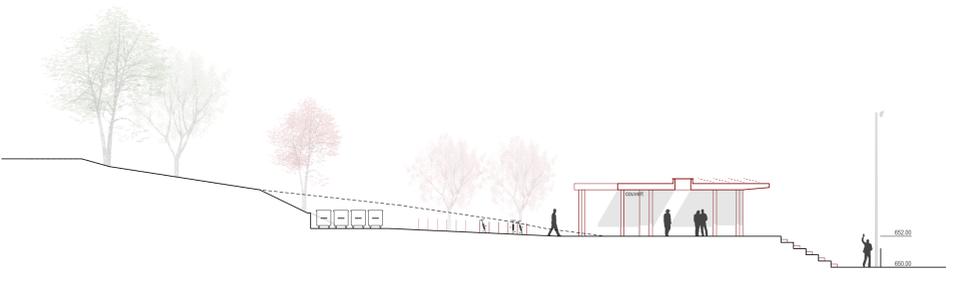
Rez-de-chaussée - éch : 1/200



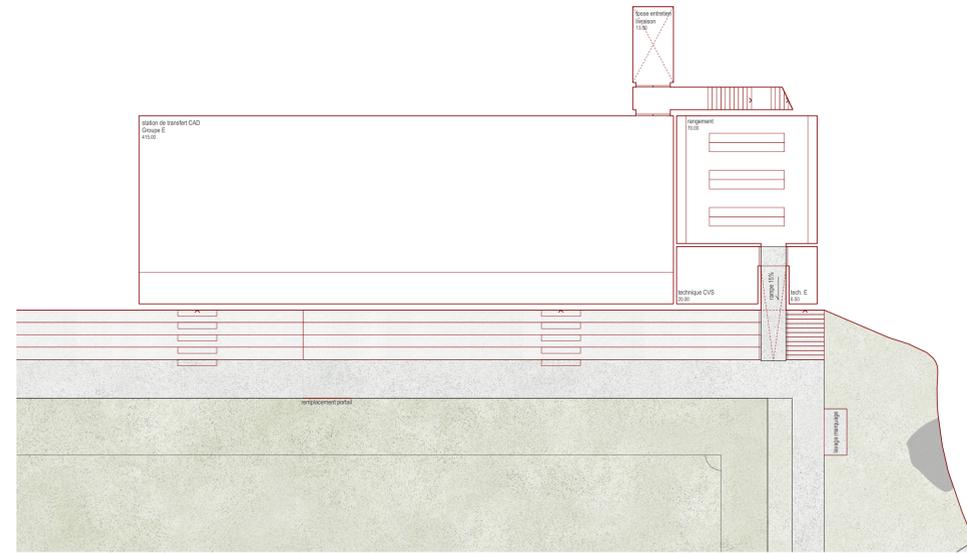
Façade sud-ouest - éch : 1/200



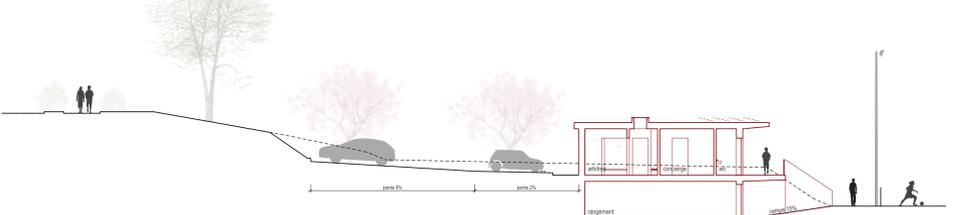
Façade nord-est - éch : 1/200



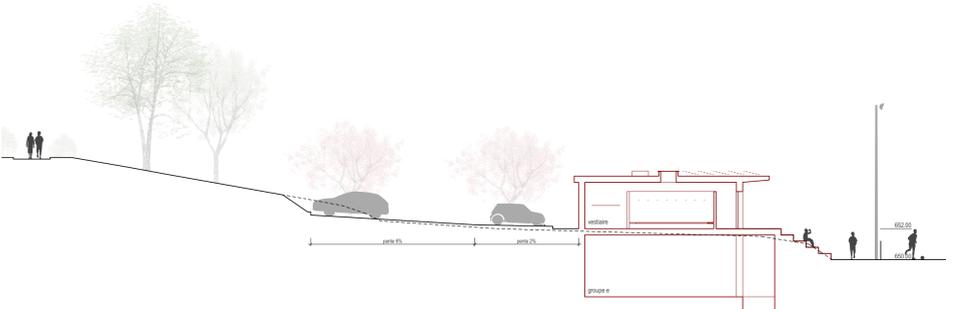
Coupe A-A - éch : 1/200



Sous-sol - éch : 1/200



Coupe C-C - éch : 1/200



Coupe B-B - éch : 1/200