



Message 2022-DAEC-144

6 juillet 2023

Projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement complémentaire en vue de la construction d'une salle de sport triple et de la rénovation des bâtiments existants au Campus Schwarzsee / Lac Noir

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit complémentaire de 18 210 000 francs en vue de la construction d'une salle de sport triple et de la rénovation des bâtiments existants sur le Campus Schwarzsee / Lac-Noir. Ce crédit complémentaire est composé d'un crédit additionnel de 7,52 millions de francs au crédit 2016-DSJS-135 ainsi que d'un nouveau crédit de 10,8 millions de francs.

Table des matières

1	Introduction	2
2	Description des projets	3
2.1	Construction de la salle de sport triple	3
2.2	Construction de la place de sport extérieure couverte	3
2.3	Rénovation des bâtiments existants et équipement	4
3	Coûts	4
3.1	Construction de la salle de sport triple	4
3.2	Travaux de rénovation et assainissement des bâtiments existants	5
4	Montant du crédit complémentaire	5
5	Coûts d'exploitation estimés	6
6	Durabilité	6
7	Planning	7
8	Conclusion	7

1 Introduction

Le 4 novembre 2016, le Grand Conseil a approuvé un crédit de 7,69 millions de francs pour la construction d'une salle de sport triple au Campus Schwarzsee / Lac-Noir (Décret 2016-DSJ-135) sur une partie de la place de parc du Campus. Par la suite, les discussions menées entre l'Etat et la commune de Planfayon quant à l'emplacement de la salle et notamment l'opposition de la commune à l'emplacement sur la place de parc ont retardé la mise en route du projet et ont amené à l'élaboration d'un second projet, de nouvelles analyses et d'une nouvelle procédure, pour la salle triple et une place de sport extérieure couverte sur un nouvel emplacement. Le concours de prestations globales a été lancé en été 2019 (10 projets ont été déposés).

A l'unanimité, le jury a choisi le projet de la société Blumer-Lehmann de Gossau, pour le développement et la réalisation de la salle triple uniquement, la place de sport extérieure couverte ayant été dissociée du concours par le jury lors des délibérés pour des raisons économiques. Ce projet est certes celui dont les coûts sont les plus élevés au moment du dépôt de l'offre, mais c'est aussi le plus abouti et le plus fonctionnel. C'est celui qui correspond le mieux aux exigences qualitatives et architecturales, répondant le mieux aux besoins des utilisateurs. Il n'a ainsi demandé que des adaptations mineures lors des phases de développement du projet, ce qui a permis de retrouver une partie de la différence (14.49% par rapport à l'offre la moins cher des quatre finalistes).

Le mode de construction est celui appelé « en entreprise totale », c'est-à-dire que la construction de la halle triple constitue un seul marché (public) permettant ainsi la sous-traitance simple à des entreprises actives sur le marché local ou régional, notamment par les pratiques à livres ouverts et une réserve spécifique permettant de tenir compte de l'intérêt de l'emploi local comme cela est testé actuellement sur le projet EDFR (Bellechasse). Le contrat signé avec l'entreprise Blumer-Lehmann accorde ainsi au Maître d'ouvrage un droit de regard sur les entreprises invitées à soumissionner et sur les propositions d'adjudications.

A la suite de la remise en question de l'emplacement du projet, il a été décidé d'implanter la nouvelle salle à l'emplacement de la halle existante qui sera, par conséquent, détruite avant la construction de la nouvelle salle. Pour pallier le manque de salle de sport pendant le chantier, un lieu de pratique transitoire doit être réalisé.

Par ailleurs, les utilisateurs, y compris le service civil, par l'intermédiaire du Service du Sport (SSpo), ont fait part de plusieurs demandes supplémentaires, dont certaines avaient déjà été émises au moment du lancement du projet de Campus et de l'acceptation du premier crédit de transformation (la rénovation partielle et profonde du bâtiment A, la rénovation partielle et transformation des bâtiments B et D, le raccordement au chauffage à distance, les travaux sur les alentours, l'achat d'équipements et de mobilier extérieur, un nouveau terrain de sport en plein air, un nouveau ponton et l'équipement des salles de théorie, etc.).

L'étude systématique et méthodique des bâtiments existants, réalisée par le cabinet d'architecture Brühlhart Ducret, donne des résultats quantifiés et rationalisés selon la typologie des locaux, des fonctionnalités et des besoins des utilisateurs.

Il en résulte que plusieurs éléments d'assainissement des bâtiments A et B, plus anciens et sous-entretenus, n'ont pas été réalisés à ce jour et font état des mesures qui devraient être mises en place afin de répondre aux normes notamment énergétiques, de renforcer l'attractivité du site et d'optimiser, notamment d'un point de vue écologique, le fonctionnement de l'ensemble du Campus. Il convient en particulier d'améliorer l'enveloppe des deux bâtiments les plus vétustes et les moins performants en matière isolation thermique, notamment en vue d'une optimisation des coûts sur le plan énergétique.

C'est dans une logique de rationalisation et d'effet de synergies qu'il est proposé de réaliser les travaux de rénovation et de transformation en même temps que les travaux de construction de la halle triple. Réalisés de manière différée et séparée, ces travaux seraient notablement plus coûteux et ne pourraient pas apporter de bénéfices immédiats sur les coûts d'exploitation, notamment dans la perspective du raccordement du chauffage à distance (CAD) planifié dans le temps pour concorder avec la mise en exploitation de la halle triple.

2 Description des projets

2.1 Construction de la salle de sport triple

Le projet prévoit la construction de la salle triple sur la parcelle n°1803 du Registre foncier de la commune de Planfayon, sur l'emplacement de la salle de sport existante, qui sera démolie. Le bâtiment aura une hauteur de 12 m avec une hauteur de salle de 9 m, ce qui représente le standard d'une salle de sport. Le bâtiment couvre une surface d'une largeur d'env. 40 m et d'une longueur de 64 m, soit d'environ 2560 m². Comme son nom l'indique, la salle triple pourra être divisée en 3 salles simples séparées par des parois mobiles. Toutes les caractéristiques d'une telle salle seront présentes, y compris vestiaires, locaux de matériel, locaux techniques. En revanche, aucune tribune n'est prévue (mais seulement une coursive), le Campus fonctionnant essentiellement comme centre d'entraînement et de loisirs (camps). La construction respectera les critères énergétiques Minergie P. L'enveloppe est très performante et garantit une bonne inertie thermique indépendamment des conditions météorologiques extérieures. La nouvelle salle sera raccordée au réseau de chauffage à distance mis en place dans la commune.

La construction de cette salle triple permettra d'accueillir plusieurs grands groupes simultanément. Actuellement, avec les infrastructures à disposition et la météo que nous connaissons, le Campus doit se limiter à n'accueillir, en plus de la formation du service, qu'un groupe d'environ une centaine de personnes au maximum. Avec ces infrastructures supplémentaires, le Campus pourra accueillir plusieurs groupes allant jusqu'à un total de 250 à 300 personnes pour le domaine sport-loisirs. De plus, alors que les 9000 nuitées actuelles sont principalement, dans ce contexte restreint, réparties sur les mois de janvier à mars et de mai à août, la construction de cette nouvelle salle devrait augmenter cette fenêtre d'accueil sur l'ensemble de l'année et ainsi significativement augmenter aussi les nuitées.

Ce projet a déjà fait l'objet du crédit d'engagement 2016-DSJ-135 (7,69 millions de francs), qui s'est avéré largement insuffisant au moment de la concrétisation du projet et en lien aussi avec l'opposition de la commune concernée au site prévu, ce qui a nécessité une relocalisation du projet initial.

En effet, la totalité des prix déposés par les 8 entreprises générales était supérieure de beaucoup à l'estimation du coût de construction figurant dans le message accompagnant le crédit d'engagement. Les projets similaires de salles triples, réalisés ou devisés (en plaine et non en altitude) entre 2010 et 2020 prenaient en compte un coût situé entre 3,5 et 3,8 Mios par salle de sport « simple », soit un investissement total situé entre 10,5 et 11,4 Mios, la pratique montrant que le coût d'une halle triple, de par sa multifonctionnalité et sa flexibilité, dépasse généralement la somme du coût de trois halles simples.

Le développement du projet durant ces derniers mois a confirmé le montant de l'investissement à consentir pour doter le campus Lac Noir d'une installation sportive moderne et adaptée au site, et qui débouche sur un crédit additionnel de 7,52 millions de francs.

2.2 Construction de la place de sport extérieure couverte

Pour l'optimisation des coûts, et selon l'étude de faisabilité réalisée, la place de sport extérieure couverte fera office de salle de remplacement pendant la durée des travaux. Cette salle sera préservée par la suite au vu des besoins avérés des utilisatrices et des utilisateurs.

Cette construction transitoire a fait l'objet d'un appel d'offres indépendant et sera réalisée séparément par une autre entreprise, en entreprise totale, pour un budget de construction, indépendant de ce message et déjà octroyé par le Conseil d'Etat pour éviter des retards supplémentaires dans le projet, d'un montant de 1 775 000 francs.

2.3 Rénovation des bâtiments existants et équipement

La liste suivante fait état des travaux et installations à réaliser sur les bâtiments (le Bat. A date de 1971 et le Bat. B date de 1980), afin de remettre en état (notamment en rattrapant des travaux d'entretien) et aux normes ces bâtiments et de renforcer l'attractivité du site, respectivement d'optimiser le fonctionnement de l'ensemble du Campus par une utilisation complète de celui-ci. Elle s'inscrit également dans les attentes formulées, de longue date, par les utilisateurs. En effet, plusieurs éléments d'assainissement des bâtiments existants n'ont pas encore été réalisés (changements des fenêtres et des portes, isolation, etc.). De la même manière, certaines infrastructures sportives ont été provisoirement mises en attente.

- > Réparation et isolation thermique des façades (Bat. A)
- > Assainissement, remplacement des fenêtres et portes (Bat. A et Bat. B)
- > Réfection et isolation des toitures (Bat. A)
- > Installation de panneaux photovoltaïques
- > Assainissement des sanitaires et sous-sols (Bat. A)
- > Raccordement au chauffage à distance pour tous les bâtiments du Campus
- > Rénovation de la maison du concierge
- > Assainissement du carrelage dans les 2 cuisines (Bat. A)
- > Rénovation des peintures intérieures
- > Modification et aménagement de la zone d'accueil du Service du Sport (Bat. A)
- > Equipement multimédia dans les salles de théories (Bat. B)
- > Assainissement des douches (Bat. D).

Cette partie de rénovation et assainissement fera l'objet d'un projet et d'un planning indépendants pour ne pas retarder le projet de la salle triple. Il a cependant été décidé de la présenter dans le cadre du même message, pour permettre de disposer d'une vision d'ensemble sur les travaux à entreprendre sur le site. Il fait l'objet d'un nouveau crédit de 10,8 millions de francs.

3 Coûts

3.1 Construction de la salle de sport triple

Le résultat du concours de prestations globales pour la construction de la salle triple, montre que le crédit initial, à l'époque où il a été élaboré, c'est-à-dire développé à un autre emplacement, a été sous-estimé, comme nombre de crédits de construction de l'époque. Le montant global des coûts du projet de construction et d'équipement de la salle triple s'établit comme suit :

Halle de sport triple	Montants TTC
Etudes préliminaires, procédures, frais de raccordement chauffage à distance et couverture étendue de la toiture par des panneaux solaires	1 120 000
Coûts de réalisation selon concours [contrat d'entreprise totale (ET)]	12 350 000
Honoraires de l'entreprise totale	Inclus
Equipements sportifs mobiles	380 000
Sous-total	13 850 000
Divers et imprévus du CFC 583 (env. 5 % du montant de l'offre en ET). En phase SIA 41	625 000
Total construction salle triple	14 475 000
Réserve d'approximation du devis (env. 5% du montant des études et des travaux en phase SIA 41)	735 000
Total salle de sport triple	15 210 000

Le coût de construction de la halle de sport triple est basé sur l'offre de l'entreprise totale et de divers frais engagés jusqu'à ce jour, ce qui couvre environ 85 % des 15,211 millions constituant le coût total de la halle triple. Ce taux de couverture élevé permet de réduire à 5 % le pourcentage de la réserve pour divers et imprévus et celle de l'approximation du devis.

Le montant de 12,35 millions consacrée à la seule réalisation de la salle triple en ET est constitué de l'offre de l'entreprise totale de 2020 et d'un montant qui correspond à l'indexation des prix entre avril 2020 et avril 2023.

3.2 Travaux de rénovation et assainissement des bâtiments existants

Le montant global des coûts d'assainissement, de rénovation, complémentaires et d'équipement s'établit comme suit :

Rénovation et assainissement des bâtiments existants	Montants TTC
Travaux d'assainissement et de rénovation	7 360 000
Travaux complémentaires et d'équipement	285 000
Honoraires – Etudes et planification	500 000
Total	8 145 000
Divers et imprévus du CFC 583 (env. 15 % du montant des études et travaux en phase SIA 31)	1 230 000
Total travaux supplémentaires	9 375 000
Montant d'approximation du devis (env. 15 % en phase SIA 31)	1 425 000
Total	10 800 000

Les travaux d'assainissement et de rénovation de 7,36 millions de francs sont composés de la rénovation partielle et l'assainissement du bâtiment A (5,225 millions de francs) et du bâtiment D (1,23 millions de francs), de travaux sur les alentours (563 000 francs) et de la rénovation de la maison du concierge (342 000 francs).

Les travaux complémentaires et d'équipement de 285 000 francs sont composés d'un nouveau ponton sur le lac (115 000 francs), de l'achat d'équipements et de mobilier extérieur (115 000 francs) et de l'équipement de salles de théories (55 000 francs).

Les travaux ont été estimés en phase SIA 31 partielle et ne sont confirmés par aucune offre et à ces titres non conformes à l'OPIC. Il y a lieu cependant de préciser que le devis de ces travaux a été élaboré au début de l'année 2021 (réactualisés sur la base de l'indice d'avril 2023), avant l'entrée en vigueur de l'OPIC, et cela sans disposer d'un crédit d'étude spécifique qui aurait permis de procéder à des études plus complètes. Les pourcentages appliqués aux divers et imprévus du CFC 583, de même qu'à la réserve d'approximation reflètent cette situation.

4 Montant du crédit complémentaire

Le projet de décret porte sur l'octroi d'un crédit complémentaire de 18 210 000 francs, composé du crédit additionnel et du nouveau crédit ci-dessous.

Au vu du résultat du concours de prestations globales pour la construction de la salle triple un crédit additionnel, venant s'ajouter au crédit initial, est nécessaire :

Crédit additionnel	Montants TTC
Salle de sport triple	15 210 000
Crédit octroyé par décret 2016-DSJ-135 (ROF 2016_145)	-7 690 000
Solde nécessaire total TTC	7 520 000

Le résultat du concours de prestations globales démontre également que des travaux d'assainissement importants sont nécessaires pour les bâtiments existants :

Nouveau crédit	Montant TTC
Travaux de rénovation et équipement	10 800 000

Pour le financement un crédit complémentaire de 18 210 000 francs est ouvert auprès de l'Administration des finances.

Il est rappelé qu'un montant de 1 775 000 francs a été octroyé de manière indépendante par le Conseil d'Etat pour la construction de la place sport extérieure couverte qui servira de solution transitoire durant le chantier.

5 Coûts d'exploitation estimés

Le projet présente un bon rapport qualité / investissement avec intégration des solutions techniques et architecturales simples pour satisfaire les exigences du point de vue énergétique et d'entretien / maintenance modéré.

Coûts d'exploitation estimés de la salle triple (en francs)

		Maintenance (annuelle)	Taxe de base (annuelle)	Estimation consommation d'énergie (annuelle)
Chauffage	Les coûts d'exploitation liés à la production d'énergie sont quasi inexistantes étant donné que la production de chaleur est assurée par le fournisseur de chauffage à distance (prix du kWh = 11,12 cts.)	1 000	4 800	18 750
	Distribution et émission de chaleur			1 200
Electricité	Eclairage, Appareillage, etc.			25 000
	Installation photovoltaïque	2 000		-20 500
Ventilation	Distribution d'air hygiénique	10 000		16 000
Ascenseurs	Entretien pour un ascenseur	1 200		
Eau	Consommation pour nettoyage, douches, etc., 15 m ³ /jour			23 000
	Epuraton, taxes			
ECAB			6 000	
Entretien	Nettoyage et entretien courant	30 000		
	Totaux	44 200	10 800	63 450
	TOTAL – Montant TTC		118 450	

6 Durabilité

Les principes du développement durable décrits dans la norme SIA 112/1 sont pris en considération. Les bâtiments devront aussi satisfaire les recommandations KBOB en matière de constructions durables. Le standard de construction de la Halle triple est MINERGIE-P-Eco. Ces notions visent à prendre en compte, outre l'économie, les

aspects environnementaux et sociaux qui sont liés à des enjeux de long terme. Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

Pour répondre aux objectifs d'exemplarité qui correspondent à la stratégie immobilière adoptée par le Conseil d'Etat, les constructions répondront aux critères de durabilité ci-après :

Economie	Respecter les budgets alloués et assurer des frais d'exploitation minimum, en cherchant un équilibre cohérent du projet de construction.
Société	Offrir des qualités spatiales mettant en exergue le confort de l'utilisateur (fonctionnalité, lumière, chaleur et acoustique), selon les exigences des normes actuelles. Il s'agit aussi de privilégier des systèmes passifs garantissant un confort hivernal et estival optimum en favorisant l'aération et la lumière naturelle.
Environnement	Respect des exigences en matière d'isolation et augmentation de celles qui concerne la production d'énergie électrique. La surface minimum légale de panneaux solaires a été augmentée et adaptée à la capacité de la toiture principale par un facteur de 2,7 (env. 1125 m ²). Utilisation et provenance des matériaux locaux (bois suisse, etc.).

7 Planning

Après la décision du Conseil d'Etat, et sous réserve d'éventuels recours, les prochaines étapes prévues pour la construction de la salle de sport triple sont les suivantes :

Mai 2022 – avril 2023	Exécution travaux préparatoires et construction du couvert extérieur
Juin 2022	Permis de construire octroyé - salle de sport triple
Mars 2023 – septembre 2023	Message crédit complémentaire et présentation au Grand Conseil
Mars. 2024 – juin 2024	Début des travaux de démolition + fondations
Juillet 2024 septembre 2024	Montage de la structure
Septembre 2024	Exécution des travaux techniques
octobre 2024 mars 2025	Exécution des travaux d'aménagements intérieurs
Avril 2025	Installation des équipements d'exploitation
Mai-juin 2025	Mise en service

Les appels d'offre et travaux de rénovation et d'assainissement des bâtiments existants se dérouleront en parallèle selon un planning non arrêté à ce jour.

8 Conclusion

La construction de la salle de sport triple ainsi que les rénovations répondent à un besoin reconnu par les autorités et à une nécessité tant sur le plan de la mise à niveau générale des infrastructures sportives, de formation et d'hébergement que sur le plan de l'énergie et de la rentabilité du Campus.

Le Conseil d'Etat a exprimé la volonté de maintenir un équilibre entre l'utilisation par les civilistes et l'exploitation d'un centre cantonal de sport et loisirs, tout en ouvrant l'installation et notamment les hébergements au public lorsque les utilisations principales en laissent la possibilité. Grâce à ce développement, le Campus Schwarzsee / Lac-Noir peut devenir plus attractif pour nos jeunes, nos écoles, nos clubs sportifs régionaux et interrégionaux, les cours et camps J+S, les sociétés et groupes particuliers.

Dans l'optique d'attirer une clientèle plus diversifiée, et donc finalement de renforcer le potentiel d'exploitation du Campus, il paraît non seulement opportun, mais aussi nécessaire et complémentaire de réaliser la salle triple et les travaux de rénovation des anciens bâtiments. Pour les cours et camps J+S en particulier, qui représentent pour le seul canton de Fribourg un grand potentiel d'occupation, la salle triple constitue une condition sine qua non pour garantir une formation adéquate dans des conditions adaptées correspondant aux standards des autres centres sportifs de Suisse.

Cette réalisation est également nécessaire pour être concurrentielle par rapport à d'autres et pour être pleinement attractive sur le marché des centres de sport et de loisirs. Ainsi, le Conseil d'Etat sollicite du Grand Conseil l'octroi d'un crédit complémentaire d'un montant total de 18 210 000 francs.

Le décret proposé n'a pas de conséquence directe en matière de personnel. Il n'influence pas la répartition des tâches entre l'Etat et les communes. Il ne pose pas de problème sous l'angle de la conformité au droit fédéral et de l'eurocompatibilité.

Ce décret est soumis au référendum financier facultatif et entrera en vigueur dès la promulgation du décret.

En conséquence, nous vous invitons à adopter le présent décret.