

**Message du Conseil communal au Conseil général
du 25 mai 2022****Octroi d'un crédit de travaux de CHF 246'000.00 TTC pour la rénovation du rez-de-chaussée de l'immeuble des Bastians 1 à Estavayer-le-Lac**

1. Introduction

Depuis le départ du magasin de vêtements Turbulences, le rez-de-chaussée de l'immeuble des Bastians 1 est vide. Au cours de ces dernières années, il a été mis à disposition du Festival Artichoke pour une œuvre éphémère et des activités pendant leur premier festival de 2019. Il est aussi utilisé sporadiquement (manifestations, magasin de Noël) mais son potentiel n'est pas exploité.

Pour rappel, la question de l'affectation de ce local, idéalement situé au centre-ville, en face de La Poste, avait été débattue lors de la dernière législature, en lien notamment avec le projet de rénovation complète de l'Administration communale qui a été abandonné par le Conseil communal pour privilégier des interventions/rénovations/agrandissements ciblés. Le débat portait sur l'opportunité d'utiliser ce local pour les besoins de l'Administration communale ou de conserver sa vocation commerciale. Compte tenu de sa situation centrale et de sa visibilité, c'est cette deuxième option qui a été privilégiée.

La Commune a été abordée par l'Office du tourisme qui souhaite occuper ces locaux pour promouvoir la destination touristique d'Estavayer-le-Lac ainsi que de l'ensemble de la région. La volonté de l'Office du tourisme est d'accueillir les nombreux visiteurs et les groupes dans des conditions optimales à l'image de la destination. Leurs locaux actuels ne permettent pas cela car ils ne jouissent pas d'une très bonne visibilité et ils sont surtout trop petits, principalement sur la zone d'accueil des touristes et suite également au regroupement sur Estavayer-le-Lac de l'entier du personnel administratif de l'Office du tourisme.

La proposition de l'Office du tourisme est de créer un espace d'accueil attrayant, interactif et immersif qui serait composé d'un guichet d'accueil, d'un espace pour les groupes, de plusieurs dispositifs de promotion touristique ainsi que d'un espace de promotion et vente de produits liés au tourisme et à la région. Ce nouvel espace permettra également de démontrer l'attachement et l'intérêt de la région au tourisme et de contribuer à donner une première image très attrayante pour le touriste. De par son accessibilité et son positionnement, ce nouvel accueil touristique sera une porte d'entrée unique et immanquable pour les visiteurs de la région. Le personnel administratif restera pour l'instant dans les locaux actuels de l'Office du tourisme jusqu'à la fin du bail (fin 2025), avant de rejoindre idéalement le 1^{er} étage des Bastians (cf. la vision d'occupation des bâtiments communaux présente dans le message n°21 de la législature 2021-2026).

Le Conseil communal est favorable à accueillir l'Office du tourisme au rez-de-chaussée des Bastians. Cette solution permettra de valoriser cet espace et d'accueillir un locataire fiable dont les activités sont pérennes et liées à celles de la Commune.

Tous les aménagements intérieurs particuliers et l'ameublement seront financés par l'Office du tourisme mais des travaux sur la structure du bâtiment sont nécessaires au préalable avant de remettre cet objet en location.

L'Office du tourisme occupera 135 m² d'espace d'accueil et de vente et 55 m² d'espace de stockage. Une surface sera gardée par la Commune pour la création d'un local à vélos.

2. Objet du message

Le message concerne l'octroi d'un crédit de travaux de CHF 246'000.00 TTC pour la rénovation du rez-de-chaussée de l'immeuble des Bastians 1, pour permettre entre autres d'accueillir à la location l'Office du tourisme, un lieu de stockage et un local à vélos.

Les travaux entrepris lors de cette rénovation sont les suivants :

- Réfection des peintures intérieures.
- Réfection du sol de la boutique.
- Abattage et création de cloisons.
- Démolition et évacuation de l'ancienne citerne à mazout.
- Fermeture du bâtiment entre Bastians 1 et Bastians 3.
- Changement des portes intérieures et extérieures.
- Changement des fenêtres.
- Création d'un coin « cafés » pour le locataire.
- Création d'un local à vélos pour la Commune.

Une mise à l'enquête aura lieu pour ces différents travaux.

3. Devis

Le devis des travaux projetés est basé sur des offres et des ratios au m², mais aussi sur la connaissance à ce jour des lieux et du cahier des charges. Il se présente comme suit :

Démontage, démolition et évacuation	CHF	12'000.00	HT
Découpage et démontage de la citerne à mazout	CHF	3'500.00	HT
Installations électriques, asservissement, luminaires	CHF	29'000.00	HT
Chauffage - Remise en service	CHF	1'000.00	HT
Sanitaire	CHF	1'500.00	HT
Cuisinette	CHF	4'500.00	HT
Menuiseries : portes, fenêtres, gaines, habillages	CHF	50'000.00	HT
Portes automatiques	CHF	14'000.00	HT
Stores : démontage et évacuation	CHF	2'500.00	HT
Fourniture et pose d'un parquet	CHF	18'000.00	HT
Plafond acoustique	CHF	10'000.00	HT
Peinture	CHF	35'000.00	HT
Nettoyages	CHF	1'500.00	HT
Divers (serrures, affichage, accessoires)	CHF	2'500.00	HT
Géomètre	CHF	1'000.00	HT
Autorisation (permis de construire)	CHF	1'000.00	HT
Honoraires et frais architecte	CHF	14'000.00	HT
Divers et imprévus 15 %	CHF	27'000.00	HT
Total HT	CHF	228'000.00	HT
TVA 7.7%	CHF	17'556.00	HT
Arrondi	CHF	444.00	HT
TOTAL TTC arrondi	CHF	246'000.00	TTC

4. Budget prévisionnel

Les coûts d'exploitation seront répercutés dans les charges perçues en sus du loyer. Le montant du loyer a été fixé à CHF 2'500.00 TTC par mois (CHF 30'000.00 TTC par an) et l'amortissement à CHF 7'380.00 par an.

5. Financement

Bien que ces travaux concernent en majorité une surface à vocation commerciale, l'immeuble des Bastians 1, selon la décision du Conseil communal, est considéré comme du patrimoine administratif, puisque la grande majorité des surfaces est dévolue à l'Administration. Pour cette raison, le traitement de l'investissement va suivre les règles applicables au patrimoine administratif, à savoir le calcul d'un amortissement.

Le montant de CHF 246'000.00 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.

L'amortissement annuel de CHF 7'380.00 sera imputé dans la rubrique 02910 du bâtiment des Bastians 1.

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 246'000.00 TTC pour la rénovation du rez-de-chaussée des Bastians 1 à Estavayer-le-Lac.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 21 avril 2022


Eric Chassot
Syndic

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

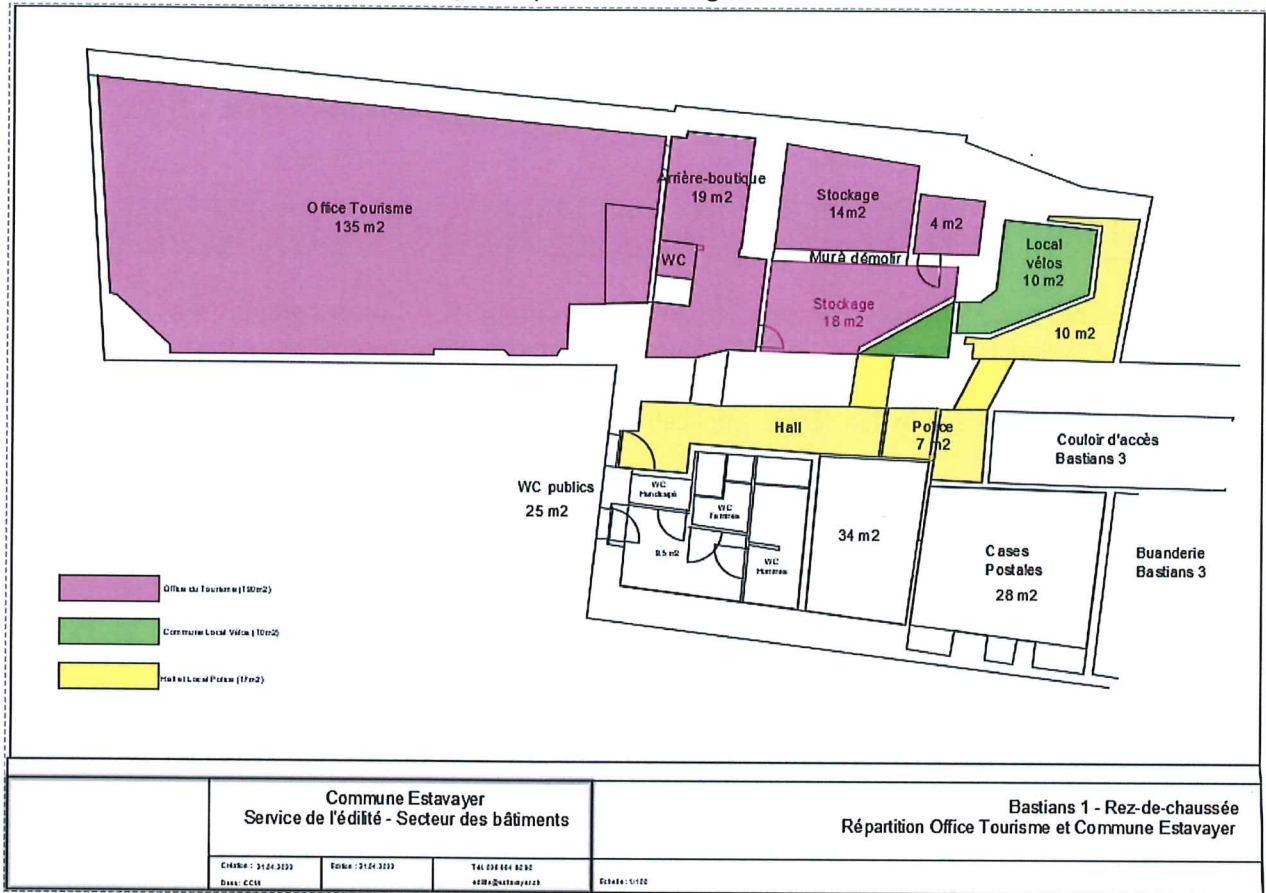



Lionel Conus
Secrétaire général

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

Annexe : plan du projet

Plan du projet envisagé et faisant l'objet du présent message :



Plan avec les zones

