

Législature 2021-2026

N° 63

Message du Conseil communal au Conseil général du 20 décembre 2023

Octroi d'un crédit de CHF 51'100.00 TTC pour l'étude de la faisabilité d'un centre sportif aquatique sur le terrain « En Fontany »

1. Introduction

Le Plan d'Etudes Romand (PER) est un curriculum qui définit ce que les élèves doivent apprendre. Il est organisé en domaines disciplinaires qui déterminent des objectifs d'apprentissage ainsi que des attentes fondamentales à atteindre en fin de cycle.

Le PER s'inscrit à la fois dans le contexte de la Constitution fédérale (art. 62, al. 4) et de l'Accord intercantonal sur l'harmonisation de la scolarité obligatoire. Fait partie du PER, l'acquisition de compétences aquatiques, soit la capacité de s'immerger plusieurs fois consécutives en expirant sous l'eau, flotter et glisser sur le ventre et sur le dos, ainsi que traverser un bassin en eau profonde.

Dans l'objectif d'atteindre ces compétences, les élèves de la Commune d'Estavayer ainsi que ceux de certaines Communes voisines, à savoir Cheyres/Châbles, Lully/Châtillon, Fétigny/Ménières et le CEP, utilisent la piscine du Stavia et la location de quelques heures à la piscine du CO d'Estavayer. Pour l'année scolaire en cours, ce sont 718 élèves staviaquois, répartis sur 37 classes de 3H à 8H et 302 élèves des Communes voisines répartis sur 17 classes qui bénéficient de cette formation. Le nombre maximum de plages-horaires disponibles est de 28 périodes par semaine, soit 18 périodes pour les élèves d'Estavayer et 10 périodes pour les élèves des Communes voisines.

L'occupation possible et disponible est proche de la saturation. En cas d'augmentation du nombre d'élèves, il faudra soit diminuer la fréquence des périodes d'apprentissage, soit résilier les conventions avec les villages voisins. Nous recevons également des demandes d'autres Communes voisines afin d'intégrer leurs élèves dans nos planifications, ce que nous avons décliné faute de capacité.

Ceci met en évidence le besoin d'infrastructure, au niveau régional, pour un centre sportif aquatique qui servirait les intérêts scolaires. Parallèlement aux besoins scolaires, il est important de pouvoir développer des activités aquatiques pour toute la population dans le domaine du sport santé et performance (club de natation et de triathlon par exemple).

Le Canton a ouvert une possibilité de subvention pour des piscines qui serviraient le PER, avec au minimum trois bassins, à savoir un bassin de nage, un bassin d'apprentissage et un bassin de plongeon. La subvention pour un bassin de 25 mètres serait de 6 millions, pour un dossier soumis aux autorités cantonales à fin 2025.

Il est à relever qu'une demande de subventionnement à la Loterie Romande sera également réalisée en temps opportun, comme cela a été demandé pour la piscine extérieure de Bulle.

2. Description de l'étude

Un accompagnement externe par un bureau spécialisé est nécessaire pour mener cette étude.

En effet, une compétence technique spécifique est indispensable, ainsi que l'allocation de ressources pour la mener à terme dans un délai conforme à celui de la subvention cantonale (dépôt du projet finalisé en décembre 2025 pour approbation).

Plusieurs mandataires externes ont été analysés, soit les sociétés KANNEWISCHER, JENZER+Partner, BPOM Sports et KÖPFLI URS GmbH.

Au vu des recommandations, expériences et réseau, une offre a été demandée à la société KANNEWISCHER, experte dans l'étude et l'évaluation de centres sportifs aquatiques. Cette société travaille actuellement avec la ville de Fribourg, sur un projet d'une piscine de 50 mètres. Nous pouvons bénéficier des connaissances du contexte politique fribourgeois déjà acquises et maîtrisées pour l'obtention de la subvention cantonale, sans investissement supplémentaire.

Cette étude permettra à la Commune d'établir un cahier des charges et une étude du potentiel du marché pour confirmer le modèle d'affaires souhaité et identifier un potentiel partenaire privé, si telles étaient la recommandation et la volonté politique.

L'emplacement envisagé est le terrain « En Fontany », pour lequel un DDP a été validé par le Conseil général selon le message 44 du 28 mars 2023. De par sa localisation, il permettrait d'utiliser les énergies résiduelles d'ELSA Group SA pour favoriser un bilan énergétique positif ainsi que promouvoir le réseau des transports publics situé à proximité.

L'étude va se dérouler en quatre étapes :

1. Analyse de l'état des deux infrastructures actuelles (piscines du Stavia et du CO)
 - a. Fréquentation (nombre de visiteurs, plages-horaires, écoles/public)
 - b. Exploitation (coûts, personnel, consommation énergétique, frais d'entretien, etc.)
 - c. Technique (durée de vie résiduelle, rénovation, conformité sécuritaire)
2. Analyse de marché
 - a. Evaluation des besoins futurs scolaires local et régional pour tendre à la conformité des objectifs politiques et du PER
 - b. Evaluation des clubs/associations
 - c. Evaluation du potentiel de visiteurs publics (étude de marché, saisonnalité, concurrence voisine)
 - d. Identifier les opportunités de marché / niches d'approvisionnement pour le développement d'un centre aquatique
3. Proposition d'un concept possible
 - a. Etablissement du cahier des charges pour le futur centre aquatique (offre à prévoir, groupes-cibles, zone géographique d'attraction clients potentiels)
 - b. Comparaison avec la situation actuelle et stratégie d'évolution future pour le nombre de sites
 - c. Prévision du nombre de visiteurs (public et privés)
 - d. Estimation du coût d'investissement des variantes étudiées et proposées à +/- 20 % (coût de construction, etc.)
4. Etude de rentabilité
 - a. Charges d'exploitation (personnel, énergie, eau, eaux usées, entretien, marketing, etc.)
 - b. Produits d'exploitation (écoles, clubs, entreprises, public, autres)
 - c. Résultats opérationnels
5. Conclusion
 - a. Vision globale des différentes variantes
 - b. Proposition et étude des différents modèles d'affaires possibles (privé, public/privé, public)
 - c. Plan d'action pour les étapes suivantes (y compris études complémentaires si nécessaire) avec estimation à +/- 20 % des étapes suivantes

Un bilan énergétique complémentaire (hors mandat KANNEWISCHER) sera également effectué pour mesurer les bénéfices et impacts de la proximité d'ELSA Group SA (énergies résiduelles) ainsi que de la localisation projetée de notre patinoire à proximité du centre sportif aquatique.

La Commune d'Estavayer, forte du résultat de l'étude, prendra contact avec les Communes de la Broye pour envisager le modèle de fonctionnement à recommander.

L'étude sera livrée dans un délai de 4 mois après transmission des informations au mandataire.

3. Coût de l'étude

Le coût de l'étude, selon l'offre reçue de la société KANNEWISCHER, est le suivant :

Honoraires	CHF	47'200.00	HT
TVA 8.1 %	CHF	3'823.00	HT
Arrondi	CHF	+77.00	HT
TOTAL ARRONDI	CHF	51'100.00	TTC

4. Budget prévisionnel d'exploitation

Aucun.

5. Financement

Le montant de CHF 51'100.00 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 de CHF 5'110.00 sera imputé dans la rubrique 34100 (Sport).

Les intérêts découlant d'un éventuel emprunt, pouvant actuellement raisonnablement être calculés à 2,5%, 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 CHF 51'100.00 TTC pour l'étude de la faisabilité d'un centre sportif aquatique sur le terrain « En Fontany ».

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 20 novembre 2023.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL


Eric Chassot
Syndic




Armand Villadoniga
Secrétaire général

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

Annexes : - ordonnance sur le subventionnement de piscines
- offre de KANNEWISCHER – étude de faisabilité

Ordonnance

du 25 août 2015

sur le subventionnement de piscines (OPiscines)

Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg

Vu les articles 8 et 8a de la loi du 16 juin 2010 sur le sport et l'article 20 de son règlement d'exécution du 20 décembre 2011 ;

Vu la loi du 17 novembre 1999 sur les subventions et son règlement d'exécution du 22 août 2000 ;

Sur la proposition de la Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport,

Arrête :

1. CONDITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Modalités de calcul de la subvention

¹ La subvention cantonale pour la construction de piscines prend la forme d'une aide financière unique à l'investissement.

² Le montant de la subvention de l'Etat correspond à 35 % des dépenses subventionnables et ne peut dépasser :

- 15 millions de francs pour une piscine de niveau intercantonal ou national (50 m), ou
- 6 millions de francs pour des piscines de niveau cantonal (25 m).

³ Seules les dépenses directement affectées à la construction des bassins, plans d'eau, vestiaires et locaux techniques peuvent être prises en compte comme dépenses subventionnables.

⁴ Les dépenses suivantes ne sont notamment pas subventionnables :

- a) les éléments du bâtiment et le mobilier qui ne sont pas exclusivement affectés à des fins sportives ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement ordinaire du bâtiment ;
- b) l'achat du terrain, les places de parc, les aménagements extérieurs, les taxes et émoluments et les intérêts intercalaires ;

c) les dépenses d'entretien et de fonctionnement du bâtiment.

Art. 2 Collectivités publiques

¹ Les collectivités publiques directement concernées participent aux dépenses d'investissement pour la construction d'une piscine au moins de manière égale à la subvention de l'Etat, aides de la Loterie romande non comprises.

² La valeur prise en considération lors d'un éventuel apport en nature, par exemple un terrain, est déterminée de cas en cas.

Art. 3 Infrastructure

¹ L'infrastructure sportive doit répondre aux besoins scolaires, à ceux des sociétés locales (régionales, cantonales ou nationales) et à ceux de la population.

² La construction doit être conforme aux normes fédérales en matière de construction de piscines (notamment, brochures OFSPO 301 et 311, documentation technique 2.019 du bpa).

³ Lorsque l'infrastructure est ouverte simultanément au public et aux écoles, des vestiaires séparés doivent être prévus.

⁴ Le traitement de l'eau et le réglage de sa température doivent pouvoir se faire séparément pour chaque bassin. De plus, une attention particulière doit être portée aux mesures permettant de diminuer au maximum la consommation énergétique.

Art. 4 Obligations du ou de la bénéficiaire de la subvention

Le ou la bénéficiaire de la subvention s'engage à :

- a) garantir l'accessibilité au public cible (écoles, sociétés et population) ;
- b) garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, notamment par la mise à disposition d'un système de *pool-lift* ;
- c) mettre en place des structures d'organisation et de programmation permettant une utilisation de l'infrastructure à des fins sportives allant au-delà des besoins strictement locaux ;
- d) maintenir le bâtiment et ses installations en bon état et respecter les normes de l'Office fédéral du sport (OFSPO) et les conditions de la législation cantonale en matière de sport ;

- e) garantir l'accessibilité du public aux installations sportives, notamment pour les organisations actives dans le sport de compétition et de loisir, ainsi qu'en dehors des heures d'enseignement, durant les week-ends et les vacances scolaires, à l'exception des périodes nécessaires à l'entretien.

2. CRITÈRES TECHNIQUES

Art. 5 Piscines de niveau cantonal

¹ Une piscine est considérée de niveau cantonal lorsqu'elle répond aux besoins d'une population de plus de 20 000 habitants et qu'elle peut accueillir des compétitions régionales ou cantonales.

² Une piscine de niveau cantonal doit remplir les conditions suivantes :

- a) le bassin principal mesure au minimum 25 mètres sur 13,5 m (au minimum 5 lignes d'eau, avec 5 plots de départ sur un côté et possibilité d'installer du matériel de chronométrage, ainsi que, de chaque côté long, une zone morte de 0,5 m au minimum) avec une profondeur de 1,8 m et un système de fond mobile sur au moins la moitié du bassin ou alors un minimum allant de 1,4 m à 1,8 ou 2 mètres de profondeur ;
- b) le bassin d'apprentissage de la natation mesure au minimum 8 mètres sur 12,5 m avec une profondeur minimale de 1,2 m et un fond mobile sur la totalité pouvant réduire la profondeur à 40 centimètres ;
- c) la pataugeoire, orientée vers les jeux d'eau, mesure environ 40 m² (p. ex. 5 m sur 8 m) ;
- d) le bassin de plongeon mesure au minimum 9,1 m sur 12,5 m avec une profondeur de 3,8 m et dispose d'un tremplin de 1 mètre et d'un tremplin et/ou d'une plate-forme de 3 mètres ;
- e) le plan d'eau de loisirs peut varier selon l'orientation souhaitée par le maître d'ouvrage (*wellness*, toboggans, jeux, ...) ;
- f) la piscine doit comprendre un minimum de 4 vestiaires.

Art. 6 Piscine de niveau intercantonal ou national

¹ La piscine est considérée de niveau intercantonal ou national lorsqu'elle répond aux besoins d'une population de plus de 60 000 habitants et qu'elle peut accueillir des compétitions intercantionales, nationales ou internationales.

² Sur l'ensemble du territoire cantonal, une seule piscine de ce niveau peut faire l'objet d'un soutien financier.

³ La piscine de niveau intercantonal ou national doit remplir les conditions suivantes :

- a) le bassin principal mesure au minimum 50 mètres sur 21 mètres (au minimum 8 couloirs de nage de 2,5 m, avec, pour chacun, un plot de départ sur un côté et la possibilité d'installer du matériel de chronométrage, ainsi que, de chaque côté long, une zone morte de 0,5 m au minimum) avec une profondeur de 2 mètres et un système de fond mobile d'une superficie d'au moins 10 mètres fois la largeur du bassin ;
- b) le bassin d'apprentissage de la natation mesure 16 mètres sur 25 mètres avec une profondeur minimale de 1,4 m et un fond mobile sur la totalité pouvant réduire la profondeur à 40 centimètres ;
- c) la pataugeoire, orientée vers les jeux d'eau, mesure environ 60 m² (p. ex. 6 m sur 10 m) ;
- d) le bassin de plongeon mesure au minimum 12,5 m sur 13 mètres avec une profondeur de 3,8 m et dispose de deux tremplins de 1 mètre, d'un tremplin de 3 mètres et d'un second tremplin et/ou d'une plate-forme de 3 mètres ainsi que d'une plate-forme de 5 mètres avec éventuellement, en dessous, une plate-forme de 1 mètre ;
- e) le plan d'eau de loisirs peut varier selon l'orientation souhaitée par le maître d'ouvrage (*wellness*, toboggans, jeux, ...).

3. PROCÉDURE

Art. 7 Demande

¹ Toute demande de subvention doit être adressée au Service du sport, accompagnée d'une présentation globale du lieu d'implantation et des plans complets du projet, d'un budget détaillé, d'un plan de financement et d'un plan d'exploitation.

² Seules les demandes accompagnées de dossiers complets et déposées avant le terme du 31 décembre 2025 fixé par la loi bénéficient du subventionnement régi par la présente ordonnance.

³ Le ou la bénéficiaire de la subvention a l'obligation de fournir, sur demande, tous les autres renseignements et toutes les pièces justificatives nécessaires.

⁴ Le Service du sport transmet au Service des bâtiments le dossier pour examen technique du projet.

Art. 8 Préavis

¹ Les projets d'équipement de la piscine et des locaux annexes doivent être soumis, pour préavis, à la Commission cantonale du sport et de l'éducation physique ainsi qu'à des experts ou expertes agréés par le Service du sport.

² Le Service du sport est représenté au sein du jury, en cas de concours, et de la commission de bâtisse.

Art. 9 Analyse du dossier

La Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport est compétente pour l'analyse du dossier.

Art. 10 Versement de la subvention

¹ Au besoin, des acomptes peuvent, à la demande du ou de la bénéficiaire, être versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux et dans les limites des montants inscrits au budget de l'Etat.

² La subvention, déduction faite des éventuels acomptes, est versée sur présentation du décompte final de construction, qui doit être transmis au Service du sport, accompagné des documents attestant la conformité de l'ouvrage avec le projet approuvé, dans un délai de douze mois après la fin des travaux.

4. DISPOSITION FINALE

Art. 11

Cette ordonnance entre en vigueur le 1^{er} octobre 2015.

Le Président :

E. JUTZET

La Chancelière :

D. GAGNAUX-MOREL

Kannewischer Holding AG, Chamerstrasse 52, CH-6300 Zoug

par e-mail

Commune d'Estavayer
Armand Villadoniga
Rue Hôtel de Ville 11
1470 Estavayer-le-Lac

Chamerstrasse 52
CH-6300 Zoug
+41-41-726 53 81
stefan.studer@kannewischer.com
www.kannewischer.com

Zoug, 21. Juillet 2023 St

Offre pour l'étude de faisabilité pour un centre sportif aquatique

Monsieur,

Nous vous remercions de l'intéressant entretien d'aujourd'hui et de la possibilité qui nous a été donnée de vous présenter notre entreprise. C'est avec plaisir que nous vous soumettons notre offre pour une étude de faisabilité pour un centre sportif aquatique à Estavayer-le-Lac.

Situation de départ

Estavayer-le-Lac dispose de deux piscines couvertes. Face à une évolution démographique positive la commune a commencé la construction/rénovation de plusieurs écoles et infrastructures et est actuellement en réflexion sur un centre sportif aquatique pour compléter les deux piscines existantes, et offrir une expérience différente également au public (wellness, fitness, etc).

La ville recherche un partenaire pour l'accompagner dans cette démarche.

Etude de faisabilité

Le but de cette étude de faisabilité est d'élaborer une base de décision fondée et réaliste pour les étapes suivantes concernant un centre sportif aquatique à Estavayer-le-Lac.

Notre étude comprend une analyse de l'état actuel, une étude du marché, l'élaboration de plusieurs scénarios, un programme détaillé des espaces et surfaces, l'estimation des coûts d'investissement, un pronostic de rentabilité sérieux et notre recommandation.

Compte tenu de ce qui précède, le contenu de l'étude de faisabilité s'articule comme suit :

À partir de l'expérience avec des projets similaires, nous proposons le développement des contenus suivants:

Partie I Analyse de l'état actuel

Brève appréciation de la Piscine Du Stavia et de la Piscine du CO d'Estavayer-le-Lac:

- du point de vue de l'exploitation (développement du nombre de visiteurs des écoles / des clubs / de la public, occupation, revenus, situation du personnel, consommation et coûts d'énergie, frais de nettoyage et d'entretien, autres postes de coûts etc.)
- du point de vue technique (estimation des besoins approximatifs de rénovation)

Résultats

Environ dix à vingt diapositives pour chacun des deux piscines avec des graphiques, des images et des diagrammes annotés (en particulier pour l'étude des fréquences et des finances), conclusion

Partie II Analyse de marché

- Estimation des besoins futurs en surfaces d'eau pour l'utilisation scolaire (sur la base des statistiques scolaires et des objectifs politiques en matière d'enseignement de la natation scolaire)
- Analyse des besoins futurs des clubs/associations (sous forme d'enquête écrite)
- Définition du potentiel de visiteurs public : calcul de la zone de chalandise spécifique pour un centre aquatique à Estavayer-le-Lac
- Etude de la situation de la concurrence pour un centre aquatique
- Identification des opportunités de marché / niches d'approvisionnement pour le développement d'un centre aquatique à Estavayer-le-Lac

Résultats

Carte de la zone de chalandise avec les habitants classés en fonction du temps de trajet, tableaux et graphiques sur la structure par âge des habitants / volume touristique / écoles et clubs ; Carte de la compétition, diapositives individuelles avec matériel d'image plus évaluation de chaque concurrent pertinent, comparaison de prix d'entrées (tabulaire / diagramme) de toutes les piscines de la région

Partie III Concept

- Etablissement du positionnement correct pour le centre aquatique : Éléments de l'offre à prévoir, groupes-cible et zone géographique de clients potentiels
- Comparaison avec l'offre des piscines actuelles et déduction de stratégies génériques pour le développement des piscines existantes (par exemple : préserver, regrouper)
- Élaboration de deux à trois variantes, description de l'offre prévue, schéma fonctionnel et d'agencement pour chaque variante
- Préviation du nombre de visiteurs de toutes les variantes
- Estimation approximative du coût d'investissement de toutes les variantes (basée sur les prix de mètres carrés et les valeurs empiriques)

Résultats

Descriptions verbales, représentations graphiques des programmes de bassins et des dispositions de toutes les zones (schématique), diagramme fonctionnel, calculation des besoins en espace, représentation tabulaire des prévisions du nombre de visiteurs et des coûts d'investissement, diagrammes pour faciliter la comparaison de toutes les variantes.

Partie IV Pronostic de rentabilité

Elaboration détaillée de

- Charges d'exploitation (personnel, énergie, eau, eaux usées, entretien, marketing etc.)
- Produits d'exploitation (entrées public, écoles, clubs ; gains accessoires)
- Résultat opérationnel d'exploitation pour toutes les variantes

Résultats

Présentation tabulaire des besoins en personnel et de la consommation d'énergie, aperçu des coûts totaux, y compris les autres postes de dépenses, représentation tabulaire du système de prix proposé, représentation tabulaire des prévisions de recettes, diagrammes pour faciliter la comparaison des valeurs de toutes les variantes.

Partie V Conclusion

- Appréciation globale et recommandations
- Représentation et évaluation des différents modèle d'affaires (privé, privé/public, public)
- Plan d'action pour les étapes suivantes (y c. liste d'éventuelles études complémentaires nécessaires)

Total des frais incluant les dépenses/NK, hors TVA **CHF 47'200.-**

Ces honoraires comprennent notre temps pour 3 entretiens à Estavayer-le-Lac (1. Colloque «Kick-off» / visite des piscines existantes et du site prévu pour le centre aquatique , 2. Présentation intermédiaire, 3. Présentation finale). Ils englobent également nos frais de bureau et de voyage pour l'élaboration de l'étude.

Les honoraires seront dus après remise d'une version préliminaire de l'étude (présentation intermédiaire), avec un délai de paiement de 30 jours.

Délais

Une fois que nous avons reçu les informations dont nous avons besoin, nous pouvons élaborer l'étude en 3 à 4 mois.

En tant que résultat de l'étude, vous recevrez de notre part une présentation finale en format pdf avec explications et annexes.

Qui sommes-nous

Nous sommes une entreprise familiale qui s'occupe des piscines depuis 51 ans. Notre bureau d'études (à Baden-Baden, Allemagne) a déjà planifié l'équipement technique de plus de 300 piscines publiques intérieures et extérieures ainsi que des spas et des thermes.

Depuis 1994, nous exploitons le Caracalla Therme et le Friedrichsbad à Baden-Baden. Après cela, les Thermes KissSalis à Bad Kissingen, les Thermes Spreewald à Burg, les Thermes VitaSol à Bad Salzflen et les Thermes à Bad Ems ont été ajoutés. En 2012, nous sommes entrés dans le domaine d'activité des hôtels thermaux et exploitons aujourd'hui deux hôtels directement au Spreewald Therme et à l'Emser Therme.

Il nous est donc possible d'accompagner nos clients dans les trois domaines du conseil, de la planification et de l'exploitation. Nous offrons également la préparation d'études de faisabilité bien fondées comme base nécessaire pour les projets de piscine ainsi que la préparation d'études d'amélioration de la rentabilité pour des piscines existants. Nous avons déjà pu travailler sur environ 110 projets dans ce segment (voir la liste de référence en annexe).

Nous espérons que notre offre correspondra à vos attentes et nous serions très heureux de pouvoir contribuer à un développement réussi des piscines à Estavayer-le-Lac.

Nous sommes volontiers et en tout temps à votre disposition pour tout complément d'information dont vous pourriez avoir besoin.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Sincèrement

Kannevischer Management SA



Stefan Studer

Annexe:

- Brochure
- Références