

## Législature 2021-2026

### N° 61

## Message du Conseil communal au Conseil général du 2 novembre 2023

### Octroi d'un crédit de CHF 542'000.00 TTC pour les équipements des parcelles dans le secteur « Gare-Casino »

---

#### 1. Introduction

Copropriétaires de terrains stratégiquement localisés, Transports publics fribourgeois Immobilier SA (ci-après TPF IMMO) ainsi que la Commune d'Estavayer souhaitent aménager le secteur « Gare-Casino », d'une superficie d'environ 21'000 m<sup>2</sup>, situé à proximité de la gare d'Estavayer-le-Lac. TPF IMMO prévoit de valoriser ce site en créant un nouveau quartier de gare à la fois attractif et emblématique tout en exploitant les synergies entre les transports publics et le développement immobilier (la future gare routière régionale étant à l'avenir implantée au cœur du quartier).

TPF IMMO SA a reçu l'autorisation de construire l'immeuble « îlot 1 » ainsi que le parking souterrain le 23 novembre 2022 par la Préfecture de la Broye. Avant l'exécution du parking et des immeubles, des travaux préparatoires sont nécessaires. Il s'agit de mettre en place les réseaux souterrains (eaux claires, eaux usées, eau potable, électricité, etc.), la gare routière provisoire et une rampe d'accès provisoire.

Un premier message concernant le déplacement d'une conduite d'eau potable a été validé lors du Conseil général du 14 septembre 2023. Comme mentionné dans le premier message, ce présent message traite du volet des infrastructures souterraines communales du réseau secondaire (équipements de détail). Elles permettront de raccorder les immeubles appartenant à la Commune (îlots 3 et 4).

Une clé de répartition a été établie et validée par les partenaires du projet TPF Immo et la Commune.

#### 2. Description des travaux et planning

##### Infrastructures – Route de la Gare

Les travaux consistent à poser dans la fouille commune un collecteur d'évacuation d'eaux usées communales de diamètre DN 250 mm en PVC sur une longueur de 50 m et un collecteur d'évacuation d'eaux claires de diamètre DN 250 mm en PVC sur une longueur de 100 m.

### Infrastructures – Chemin du Moulin

Les travaux consistent à poser dans la fouille commune un collecteur d'évacuation d'eaux usées communales de diamètre DN 250 mm en PVC sur une longueur de 110 m, un collecteur d'évacuation d'eaux claires de diamètre DN 250 mm en PVC sur une longueur de 90 m et une conduite d'eau potable communale de diamètre DN 150 mm sur une longueur de 50 m. Il est prévu également de poser une borne hydrante aux abords de ce chemin répondant à une mesure du plan des infrastructures d'eau potable (PIEP) afin d'améliorer la couverture de défense-incendie dans le secteur.

### Parking provisoire et rampe provisoire

En prévision de la fermeture de la route de la gare pour les travaux de fouille, les étapes suivantes sont planifiées :

- Marquage de la gare provisoire sur le parking existant pour la giration des bus à la charge financière de TPF Trafic ;
- Création d'un parking provisoire d'une trentaine de places de stationnement à la charge financière de TPF Immo (compensation des pertes de places sur le parking existant) ;
- Création d'une rampe provisoire (chemin d'accès) pour permettre l'accès en sens unique aux riverains et aux privés du secteur. Prise en charge : 1/3 Commune ; 1/3 TPF Immo ; 1/3 Groupe E.

## **3. Coût des travaux**

Le devis estimatif des travaux à charge de la Commune, selon la clé de répartition validée, établi par le Secteur des infrastructures routières de la Commune en collaboration avec le bureau d'ingénieurs en charge de l'affaire, est le suivant :

Travaux de régie	CHF	7'000.00	HT
Installation de chantier	CHF	22'000.00	HT
Démolitions et démontages	CHF	28'000.00	HT
Chaussées et revêtements (y compris rampe et parking)	CHF	53'000.00	HT
Canalisations EU et EC	CHF	167'000.00	HT
Conduites EP et borne hydrante	CHF	95'000.00	HT
<b>Sous-total – Travaux génie civil et sanitaire</b>	<b>CHF</b>	<b>372'000.00</b>	<b>HT</b>
Ingénieur civil et direction des travaux	CHF	75'000.00	HT
Géomètre	CHF	6'000.00	HT
Autorisation	CHF	4'000.00	HT
<b>Honoraires et frais</b>	<b>CHF</b>	<b>85'000.00</b>	<b>HT</b>
<b>Divers et imprévus 10 %</b>	<b>CHF</b>	<b>46'000.00</b>	<b>HT</b>
<b>Total HT</b>	<b>CHF</b>	<b>503'000.00</b>	<b>HT</b>
TVA 7.7 %	CHF	38'731.00	HT
<b>TOTAL TTC Arrondi</b>	<b>CHF</b>	<b>542'000.00</b>	<b>TTC</b>

## 4. Financement

Le montant de CHF 542'000.00 TTC sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt, le cas échéant, au meilleur taux du marché.

La TVA des montants finançant les objets en lien avec les infrastructures d'eau potable (rubrique : approvisionnement en eau) sera récupérée. Les infrastructures d'eau potable représentent 29.09 % des investissements prévus (CHF 108'200.00 sur un total de CHF 372'000.00 soit CHF 108'200.00 + CHF 263'800.00); les honoraires et frais ainsi que les divers étant également répartis entre les rubriques « équipements de parcelles » et « approvisionnement en eau ». En conséquence, 29.09 % du montant total de TVA de CHF 11'265.00 soit, une fois arrondi, CHF 11'300.00 de TVA seront récupérés.

Ainsi, l'investissement net d'environ CHF 530'700.00 (CHF 542'000.00 diminués de CHF 11'300.00 de TVA récupérée) sera amorti de la façon suivante :

- CHF 384'200.00 TTC dans la rubrique 96350 (équipement bâtiments communaux), sur une période d'utilisation d'environ 80 ans, soit 1.25 % par année, soit environ CHF 4'800.00 par année ;
- CHF 146'300.00 HT dans la rubrique 71010 (approvisionnement en eau) sur une période d'utilisation d'environ 80 ans, soit 1.25 % par année, soit environ CHF 1'825.00 par année ; la TVA de 7.7 % (environ CHF 11'300.00) sera récupérée.

Les intérêts découlant d'un éventuel emprunt, pouvant actuellement raisonnablement être calculés à 2.5 %, seraient comptabilisés dans la rubrique 96100 (intérêts).

Les frais d'exploitation supplémentaires liés à cet investissement sont négligeables pour ce type de réseau souterrain projeté et au vu des longueurs projetées.

Le présent message finance les équipements de détail (équipements de raccordements aux évacuations des eaux usées et eaux claires) des deux îlots 3 et 4 appartenant à la Commune. Toutefois, un retour économique est attendu lorsque des projets seront réalisés sur ces deux parcelles.

## 5. Conclusion

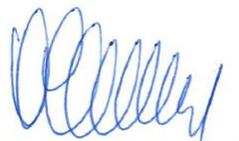
Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter l'octroi d'un crédit de CHF 542'000.00 TTC pour les équipements des parcelles dans le secteur « Gare-Casino ».

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 28 septembre 2023.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



Eric Chassot  
Syndic

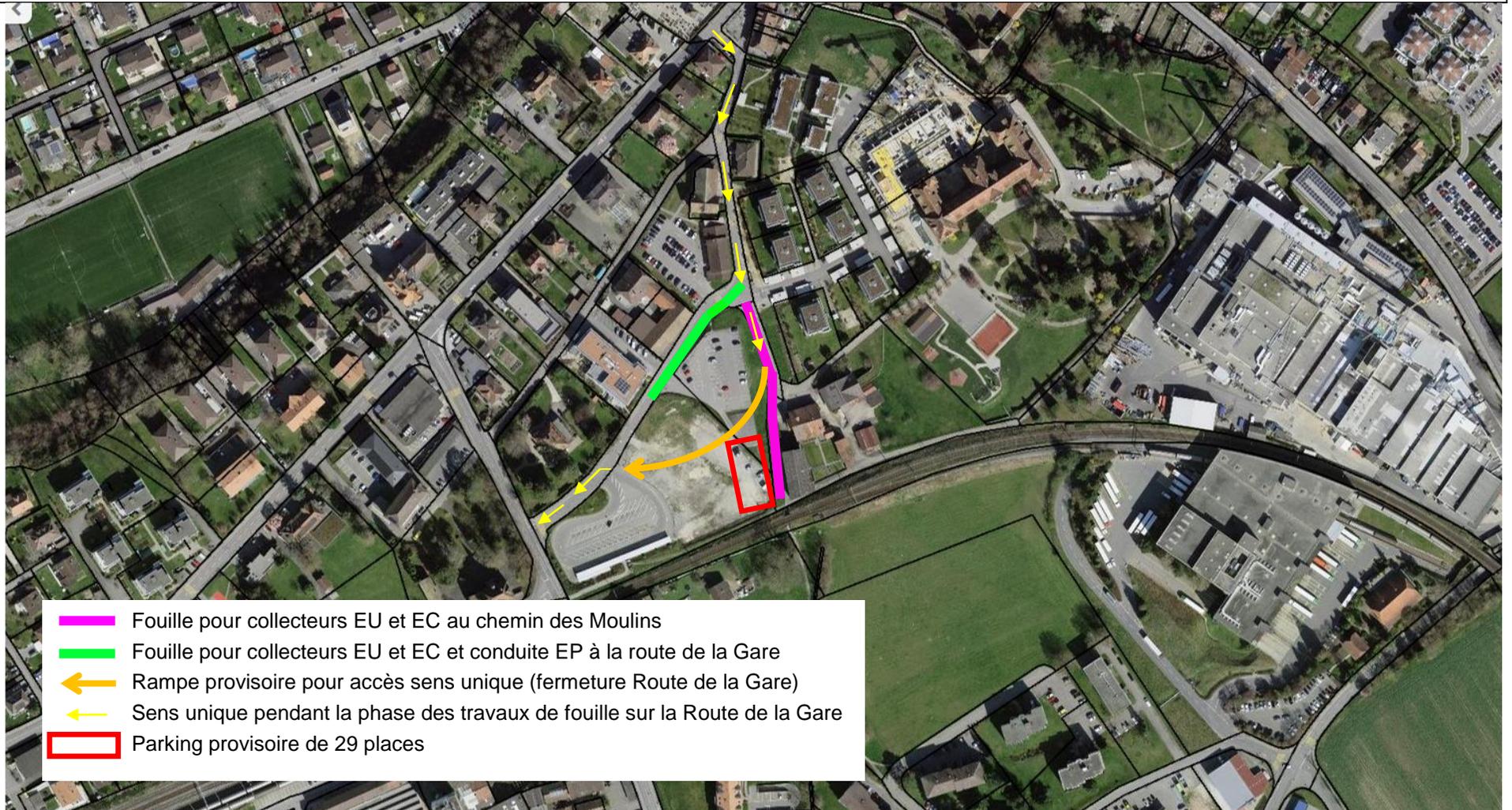


Armand Villadoniga  
Secrétaire général

**Conseillère communale responsable : Carole Raetzo**, Dicastère de l'environnement et de l'énergie

**Annexes :** - Annexe I : Plan de localisation  
- Annexe II : Plan du réseau souterrain projeté

## Annexe I : Plan de Localisation



## Annexe II – Plan du réseau souterrain projeté (équipements détails EU, EC et EP)

