



Commune de Villars-sur-Glâne Conseil communal

1752 Villars-sur-Glâne 1
Case postale 176
Chèques postaux 17-193-0
www.villars-sur-glâne.ch

Séance du Conseil général du 10 décembre 2025

MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à la construction de nouveaux vestiaires sur le site du centre sportif du Platy

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

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

I. INTRODUCTION

Dans sa séance du 11 décembre 2024, le Conseil général a accepté un crédit de CHF 240'000.00 TTC pour les prestations des ingénieurs et architectes permettant le développement du projet. Depuis lors, les mandataires ont établi le projet définitif, la mise à l'enquête et les appels d'offres.

En parallèle, des pourparlers ont été menés et finalisés avec Groupe E afin d'établir des conventions pour la répartition des coûts et des responsabilités.

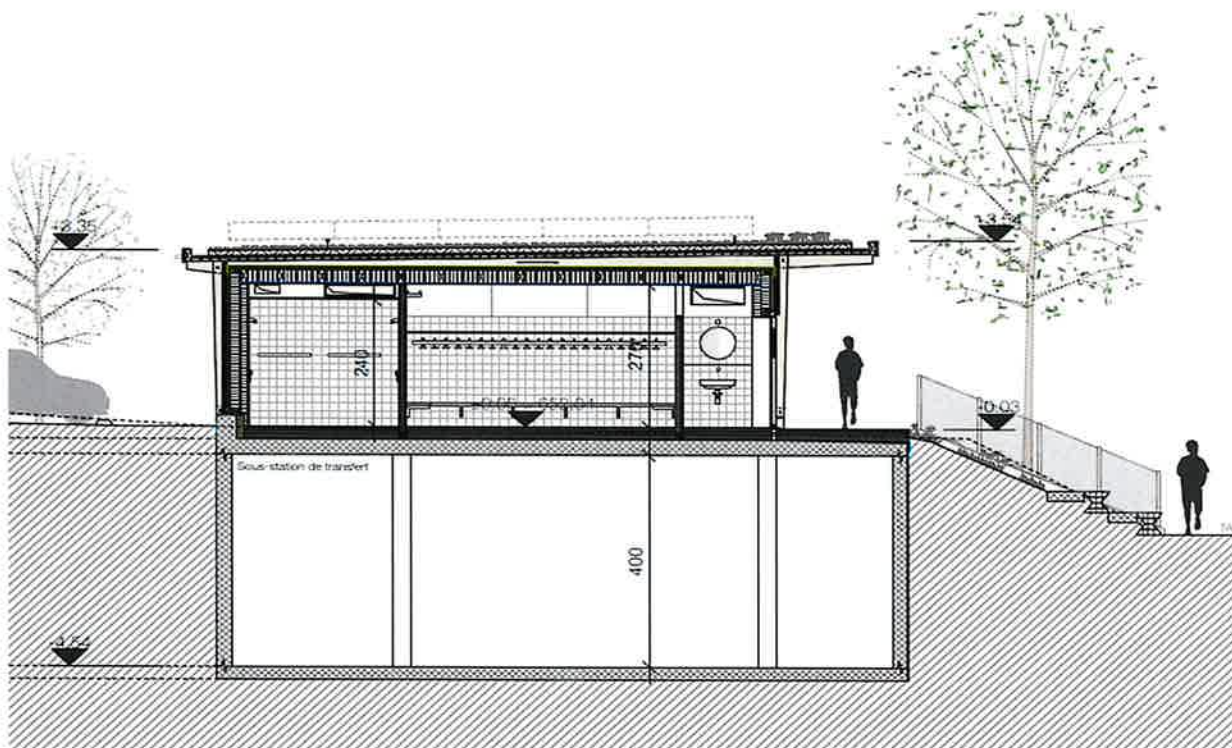
Le projet de construction propose une réalisation sur deux niveaux, en prolongement de la buvette existante. Le sous-sol intégrera le local de la sous-station Groupe E, le local technique pour les vestiaires et un rangement pour le FC Villars. Les vestiaires seront aménagés à l'étage. L'emplacement projeté implique le déplacement du parking existant vers l'Est avec le maintien du nombre de places de parc.

Le dossier a fait l'objet d'une demande préalable avec un retour favorable des Services cantonaux, moyennant des mesures de compensation pour l'abattage des arbres sis sur le parking existant. La mise à l'enquête a été publiée dans la feuille officielle du 7 novembre 2025 et à l'heure de l'approbation du message par le Conseil communal, aucune opposition n'a été déposée.



II. CENTRALE RELAIS – GROUPE E

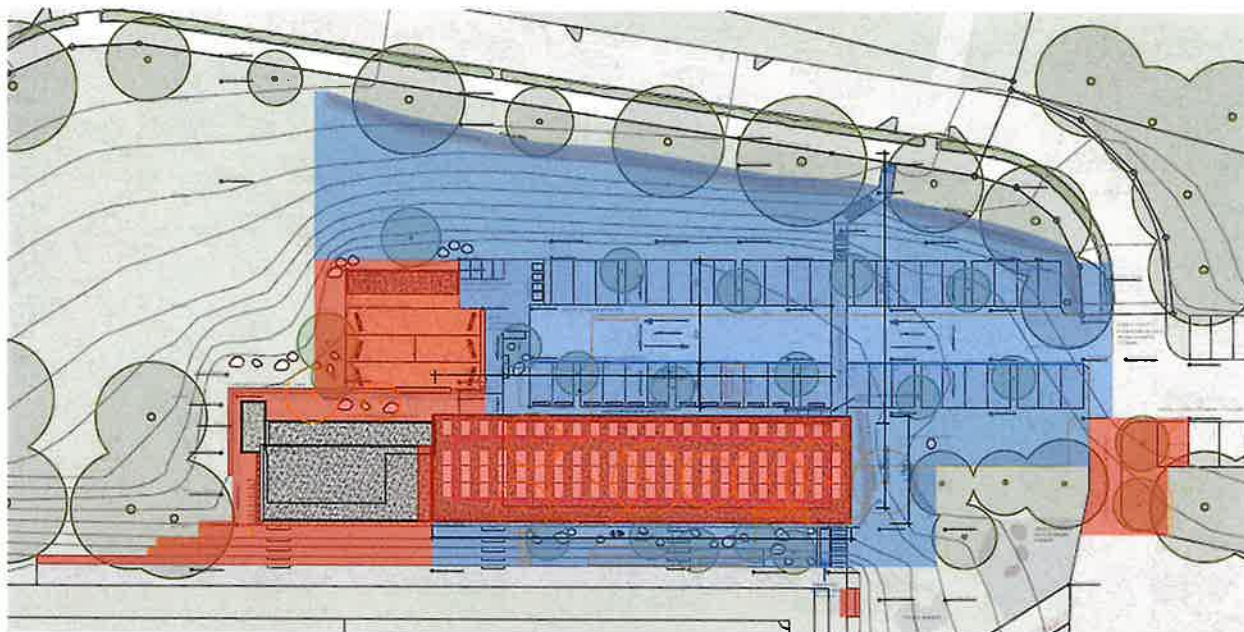
Comme cela a été évoqué dans le message pour le crédit d'étude, Groupe E a fait part à la Commune de son projet de construire une nouvelle centrale relais pour le chauffage à distance sur le site du Platy. La Commune a décidé de profiter de cette opportunité pour répondre aux besoins de vestiaires sur le site. Les deux projets se sont dès lors développés ensemble avec les mêmes mandataires. La centrale relais d'une surface de 387 m² et d'une hauteur de 4 m sera complètement enterrée. L'accès à la centrale se fera par un escalier extérieur et une trappe pour le matériel. La trappe sera recouverte d'un plancher amovible et pourra être utilisée comme place de parc. L'infrastructure de Groupe E nécessite également un local transformateur d'une surface de 21 m².



La construction d'un bâtiment comportant deux parties conçues pour et affectées à des utilisations bien distinctes rendant complexe la séparation juridique des propriétés, il a été décidé de régler les droits et obligations des parties par l'établissement de conventions. Une première convention règle les droits et obligations des parties durant la phase de construction. A l'issue des travaux, la Commune sera seule propriétaire de l'entier de la construction et du terrain. Une deuxième convention règlera les rapports entre les parties pour la durée de vie du local : la Commune octroiera un droit d'usage exclusif à Groupe E pour la partie du bâtiment affectée à la centrale CAD, sous la forme d'un droit de bail annoté au Registre foncier. Ce droit de bail ne constitue pas un droit réel limité et n'est pas non plus de durée illimitée puisqu'il est accordé pour une durée de 60 ans à compter de la mise en service des installations, ce qui correspond à la durée de vie des installations. En contrepartie du droit d'usage, Groupe E versera à la Commune un loyer annuel de CHF 10'000.00. Groupe E sera propriétaire et responsable des installations techniques de sa centrale.

Un descriptif des charges qui règle la répartition des tâches et des coûts entre les parties a été établi et joint à la convention de construction. Dans les grandes lignes, il est prévu que Groupe E prenne à sa charge la construction de sa centrale relais, la structure complète du sous-sol et la reconstruction du parking, des gradins et des aménagements extérieurs en général. La Commune, quant à elle, prendra à sa charge la construction de l'étage, les installations

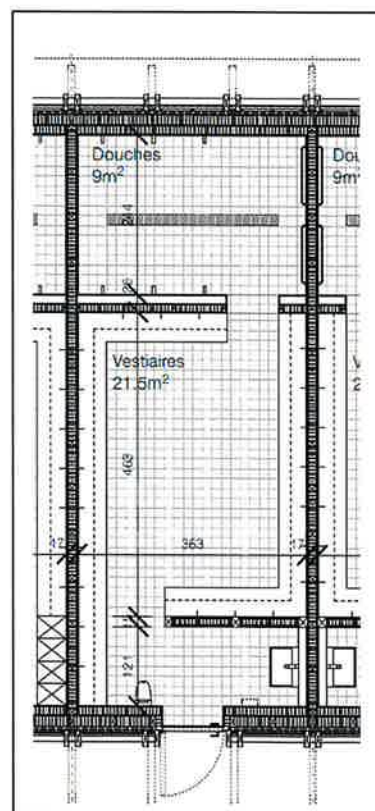
techniques qui lui sont destinées au sous-sol ainsi que toutes les améliorations apportées aux aménagements extérieurs (piste de pétanque, arbres supplémentaires, parc à vélos supplémentaires, pavés filtrants au lieu du revêtement bitumineux, etc.).



Rouge=à charge Commune / Bleu=à charge Groupe E

III. DESCRIPTION DU PROJET COMMUNAL (VESTIAIRES ET ANNEXES)

Le projet, établi en collaboration avec le FC Villars, prévoit, au rez-de-chaussée, la réalisation de huit vestiaires, ainsi que deux vestiaires pour les arbitres, une cuisine d'été (équipement à charge du FC Villars), des WC publics et un local concierge pour une surface totale de 287 m² et une hauteur de 2.70 m. Le bâtiment sera réalisé en structure bois et posé sur la dalle de toiture de la centrale de relais. Dans les zones humides (douches), la structure sera recouverte d'un revêtement résistant et étanche. Chaque vestiaire comprendra six douches, des bancs et crochets pour vingt personnes, un lavabo, un sèche-cheveux fixe, un miroir et des prises. Deux vestiaires, pour les premières équipes hommes et femmes, seront aménagés avec des casiers, aux frais du FC Villars. Le sol et les murs des vestiaires seront recouverts de carrelage pour des questions de pérennité et d'entretien. Au sous-sol, le FC Villars bénéficiera d'une surface de rangement de 72 m² accessible par une rampe. Le local technique comprenant notamment les introductions, l'échangeur du chauffage à distance, le monobloc de ventilation pour les besoins des vestiaires et tous les départs de distribution, se situe au sous-sol avec un accès direct depuis l'extérieur. Un espace séparé est prévu et permettra d'accueillir les éventuelles batteries en lien avec l'installation photovoltaïque. La position des onduleurs est planifiée dans le couloir d'accès extérieur.

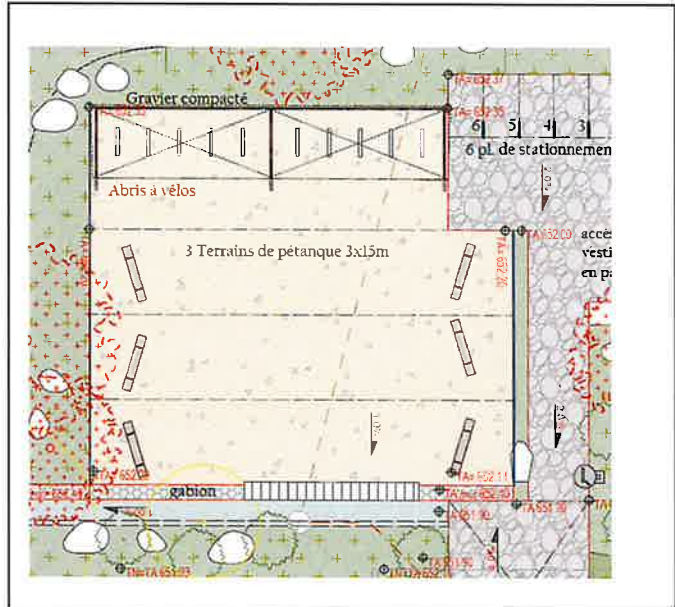


Le revêtement de façade est prévu en bois avec une peinture résistante aux intempéries. La toiture sera plate, végétalisée et recouverte de panneaux solaires photovoltaïques. La toiture des vestiaires formera avec la toiture de la buvette un espace abrité et convivial à l'entrée de cette dernière.

Un éventuel rehaussement ultérieur du bâtiment a été analysé conformément à la demande du Conseil général, toutefois cette option n'a pas été retenue car elle engendrerait une plus-value de CHF 30'000.00 pour la structure bois et ceci uniquement pour le cas où l'étage supplémentaire reprendrait la trame structurelle des vestiaires. Cette condition implique trop peu de flexibilité pour que la dépense supplémentaire soit jugée pertinente.

Le projet de vestiaires sera complété avec l'aménagement de trois terrains de pétanque à l'arrière de la buvette avec une fontaine à eau et un éclairage temporisé. Cette surface en gravier sera également disponible pour les manifestations en lien avec la buvette et les terrains de foot.

Les aménagements extérieurs autour des futurs vestiaires sont repris sur une surface d'environ 3'000 m². Le nombre de places de parc sera maintenu mais celles-ci seront réalisées avec un pavé filtrant.



Le site sera protégé contre les crues tricenales par la réalisation de buttes et de murets conformément à la demande du Service de l'environnement.

Une liaison piétonne est-ouest et de nouvelles places de stationnement vélos et motos seront aménagées. L'accès à la place du dojo sera retravaillé avec un rétrécissement.

Un bac à laver les chaussures sera installé à l'extrémité est du bâtiment. L'emplacement pour le lavage de la machine de marquage des terrains restera à proximité immédiate de ceux-ci.

IV. DEVELOPPEMENT DURABLE

Le bâtiment sera réalisé en ossature et revêtement extérieur en bois issus des forêts exploitées par Forêts-Sarine. La préfabrication de certains éléments en atelier permettra d'optimiser la durée du chantier. Le bâtiment respectera un équivalent Minergie A conformément à la loi sur l'énergie, mais ne sera pas labellisé. Il sera raccordé au CAD pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. L'isolation thermique est prévue en panneaux de fibre de bois fabriqués à partir de déchets résiduels issus de la transformation du bois.

Les façades en bois seront protégées par une peinture respirante conçue pour préserver les qualités du matériau tout en lui assurant une longévité optimale.

L'ensemble des sources lumineuses sera équipé de la technologie LED avec des détecteurs de présence dans les vestiaires. Chaque vestiaire sera équipé de sondes d'humidité permettant d'optimiser le fonctionnement de la ventilation.

La toiture des vestiaires sera recouverte de panneaux solaires photovoltaïques pour une puissance de 39.6 kWc. La mise en place de batteries de stockage entraînerait une plus-value de CHF 25'000.00 TTC qui n'est pas comptabilisée dans la demande de crédit. L'utilisation de l'énergie produite par l'installation photovoltaïque doit encore être étudiée avec notamment une consommation sur la globalité du site sportif. La pertinence de l'installation de batterie sera prise en compte dans cette analyse.

La variante de panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire n'a pas été retenue en raison de la fréquence d'utilisation très variable qui aurait nécessité de grands volumes de stockage avec un agrandissement du sous-sol et un renchérissement important du projet. S'agissant des bornes de recharges pour les véhicules électriques, des tubes vides seront mis en place, mais l'installation elle-même sera analysée dans le cadre d'un projet dédié à cet effet.

Pour les aménagements extérieurs, un architecte paysagiste a été mandaté afin de proposer un projet alliant praticité, facilité d'entretien et biodiversité. Le projet prévoit des surfaces vertes en prairie maigre, des pavés enherbés pour le stationnement, des massifs de vivaces et de bulbes, ainsi que la plantation d'arbres indigènes. La pose de revêtements de sol perméables offre une meilleure gestion des eaux de surfaces en permettant l'infiltration des eaux de pluie.

La question du réemploi des matériaux a été analysée dans plusieurs domaines au niveau de la planification. S'agissant des équipements techniques, l'utilisation de matériaux d'occasion a été jugé inopportune car l'affectation du bâtiment met à rude épreuve les installations techniques en raison de la fréquentation et de l'humidité. La qualité des matériaux exerçant une influence directe sur les futurs coûts d'entretien, il a été décidé de privilégier du matériel neuf. La récupération des gradins était souhaitée, mais ceux-ci ont été bétonnés avec une armature de ferrailage. Le démontage ne permettant pas de conserver les gradins sans les casser, de nouveaux gradins seront installés devant le bâtiment des vestiaires, les gradins existants devant la buvette seront conservés. Autour des vestiaires, les dalles existantes seront réutilisées et complétées probablement avec des dalles de réemploi selon la disponibilité du moment. Si la planification n'a pas permis de conclure au réemploi de matériaux de manière importante, cette question sera rediscutée avec les entreprises adjudicataires en tenant compte des matériaux à disposition sur le marché au moment de la construction.

V. DEVIS GENERAL

Le devis général est estimé à CHF 2'940'000.00 TTC +/-10%. Il a été consolidé avec le 80% du coût de l'ouvrage rentré en soumissions. S'agissant d'un bâtiment constitué principalement d'espaces sanitaires, le montant pour les installations techniques (CVSE) est élevé. Ces dernières représentent 27% du coût total du bâtiment. En comparaison, pour un bâtiment administratif, la part des installations techniques ne représente que 15%.

Le montant du devis général se répartit comme suit :

| | | | |
|-------|--|-----|------------|
| 115 | Démolition, aménag. provisoires, inst. chantier, énergie | CHF | 30'000.00 |
| 211 | Maçonnerie et curage des canalisations | CHF | 12'000.00 |
| 214 | Charpente | CHF | 575'000.00 |
| 215 | Echafaudages | CHF | 16'000.00 |
| 221 | Portes extérieures | CHF | 102'000.00 |
| 222 | Ferblanterie | CHF | 15'000.00 |
| 224 | Etanchéité | CHF | 92'000.00 |
| 226 | Obturation coupe-feu | CHF | 16'000.00 |
| 230 | Installations électriques | CHF | 174'000.00 |
| 240 | Installations chauffage - ventilation | CHF | 185'000.00 |
| 250 | Installations sanitaires | CHF | 450'000.00 |
| 271 | Plâtrerie - peinture | CHF | 34'000.00 |
| 272 | Serrurerie | CHF | 47'500.00 |
| 273 | Menuiserie | CHF | 8'000.00 |
| 275 | Système de verrouillage | CHF | 16'000.00 |
| 281 | Chapes | CHF | 28'000.00 |
| 281.6 | Revêtement de sol en carrelage et faïences | CHF | 140'000.00 |
| 287 | Nettoyage et assèchement | CHF | 7'000.00 |
| 291 | Honoraires architectes | CHF | 150'000.00 |
| 292 | Honoraires ingénieur civil | CHF | 5'000.00 |
| 293 | Honoraires ingénieur électricien | CHF | 18'000.00 |
| 294 | Honoraires ingénieur chauffage-ventilation | CHF | 52'000.00 |
| 295 | Honoraires ingénieur sanitaire | CHF | 50'000.00 |
| 296 | Géomètre, géologue | CHF | 6'000.00 |
| 296.3 | Ingénieur physicien du bâtiment | CHF | 22'000.00 |
| 296.5 | Architecte paysagiste | CHF | 40'000.00 |
| 296.6 | Sécurité incendie | CHF | 7'000.00 |
| 296.8 | Ingénieur bois | CHF | 25'500.00 |
| 331.5 | Panneaux solaires photovoltaïques | CHF | 55'000.00 |
| 378 | Signalétique | CHF | 6'000.00 |
| 421 | Aménagements extérieurs | CHF | 280'000.00 |
| 510 | Autorisations, taxes, assurances | CHF | 90'000.00 |
| 550 | Déchets, WC chantier, échantillons, inauguration | CHF | 21'000.00 |
| 600 | Divers et imprévus | CHF | 100'000.00 |
| 900 | Ameublement | CHF | 65'000.00 |

Total crédit de construction TTC 8.1% CHF 2'940'000.00 TTC

Augmentation probable TVA 0.7% avec arrondi CHF 20'000.00 TTC

Total crédit de construction TTC 8.8% CHF 2'960'000.00 TTC

=====

VI. CALENDRIER PREVISIONNEL

En cas d'acceptation de la présente demande de crédit et d'octroi du permis de construire, les travaux seront réalisés selon le calendrier suivant :

- Ouverture du chantier, terrassement et réalisation du sous-sol janvier à avril 2026
- Réalisation des vestiaires avril à novembre 2026
- Aménagements extérieurs novembre 2026 à printemps 2027
- Fin des travaux et mise en services des vestiaires mi-novembre 2026

VII. SUBVENTIONS

Une demande sera faite par le FC Villars auprès de la Commission cantonale LoRo-Sport. Selon les directives du 1^{er} mai 2024, les taux de contribution sont de 30% jusqu'à CHF 200'000.00 et de 10% de CHF 200'001 à CHF 600'000.00 maximum.

Une subvention de Pronovo d'une valeur approximative de CHF 13'000.- est attendue pour l'installation photovoltaïque.

VIII. FINANCEMENT

Un montant de CHF 2'760'000.00 TTC figure à la planification financière des investissements pour les années 2026-2027, dans le compte 3410.5040.101 « Construction bâtiment vestiaires FC ».

IX. CHARGES FINANCIÈRES

| | | |
|---|------------|-------------------------|
| Devis général (TVA 8.8%) | CHF | 2'960'000.00 TTC |
| Crédit d'études accordé le 11 décembre 2024 (TVA 8.1%) | CHF | - 240'000.00 TTC |
| <hr/> | | |
| Demande de crédit d'investissement (TVA 8.8%) | CHF | 2'720'000.00 TTC |
| Amortissement de 3% par an sur CHF 2'665'000.00 | CHF | 79'950.00 TTC |
| Amortissement de 5% par an sur CHF 55'000.00 (PV solaire) | CHF | 2'750.00 TTC |
| Intérêts de 2% par an sur CHF 2'720'000.00 | CHF | 54'400.00 TTC |
| <hr/> | | |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES ANNUELLES | CHF | 137'100.00 TTC |
| <hr/> | | |
| ===== | | |

X. PROPOSITION

Sur la base de ce qui précède, le Conseil communal invite le Conseil général à approuver le crédit de CHF 2'720'000.00 TTC (TVA 8.8%) et à autoriser le recours à l'emprunt pour le financer, pour sa totalité, dans l'attente d'une subvention de la LoRo.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les 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 10 novembre 2025

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire


Emmanuel Roulin



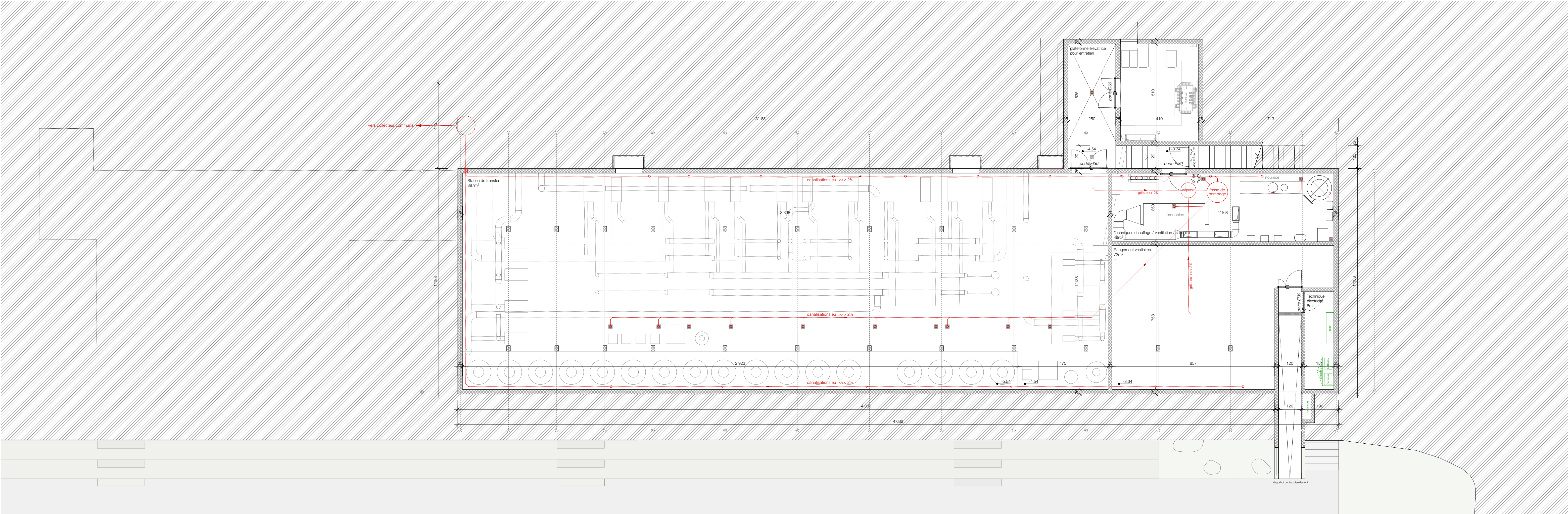
Le Syndic


Bruno Marmier

Annexes : plans du projet



Rez-de-chaussée - éch : 1/100



Sous-sol - éch : 1/100

