

Bienvenue

Message de Monsieur le Préfet



CENTRE SPORTIF
DE LA GRUYÈRE

Oui le 27 septembre 2020

au nouveau Centre Sportif de la Gruyère



www.centresportifdelagruyere.ch



Etat de situation du projet du Centre Sportif et de Loisirs en Gruyère

Rappel historique

Octobre 2009

Rapport final de l'étude de faisabilité

Septembre 2015

Proposition unanime du jury en faveur de HRS

Octobre 2015

Recours du groupe CSLG

Octobre 2015 à mai
2017

Recours pendant auprès de la Préfecture
de la Broye. Décision le 23.05.2017 d'accepter
partiellement le recours de CSLG

Octobre 2017

Décision du Comité de poursuivre le projet
de gré à gré

Rappel historique

Septembre 2020

72% des citoyens gruériens disent OUI

Décembre 2020

Toutes les communes acceptent les nouveaux statuts

2023 - 2024

Enquête préalable du PAD

Avril 2024

Mise à l'enquête du PAD

Septembre 2025

PAD refusé par le canton

Concours

- Patinoire avec gradins pouvant accueillir 500 personnes
- Piscine couverte de 25m de long avec 8 lignes d'eau,
un bassin de plongeon, un bassin d'apprentissage avec fond mobile et une
pataugeoire
- Halle double de gymnastique et une halle spécifique pour les agrès
- Place de stationnement pour 450 véhicules



Alternatives pour la construction d'un centre sportif

Réalisation « standard »

VS

Réalisation PPP

Alternatives pour la construction d'un centre sportif

Réalisation « standard »

- Propriété: collectivités publiques
- Elles portent tous les risques
- Volatilité des coûts
- Exploitation d'un centre sportif n'est pas une compétence clé des collectivités
- Financement: infrastructure par dette, exploitation par budget annuel.

Avec partie Alternatives pour la construction d'un centre sportif

Réalisation PPP

- Propriété: partenaire privé
- Il porte les risques de construction et d'exploitation
- Coûts définis contractuellement pour 25 ans
(adaptation à l'inflation + coûts de l'énergie)
+ système incitatif/malus
- Partenaire privé spécialisé dans l'exploitation de centres sportifs
- Financement: à définir
- Avantage économique: > 15%*

*Analyse EY, rapport final 6.2.2013

Réalisation PPP

- Privé est propriétaire des infrastructures et effectue un service public
- Privé prend le risque de la construction, du financement et de l'exploitation



Etat de la situation en 2019

- La procédure de marchés publics a été clôturée,
pas de recours
- Accord du nouveau consortium HRS-CSLG (Grisoni-JPF)
à poursuivre les discussions
- Plusieurs séances de négociations sur le contrat PPP

Etat de la situation en 2019

- Constat d'un système contractuel complexe avec couverture de risque maximale, d'où des coûts élevés (la réduction des risques a un coût!)
- Mise à jour des coûts réels d'exploitation
- Optimisation des conditions de financement (trouver la formule pour obtenir des conditions de prêt accordé aux corporations publiques)

Etat de la situation en 2019

- Le financement par les promoteurs eux-mêmes coûte plus cher car il induit une rémunération de leurs fonds propres (env. 10 millions) à 4% l'an.
- Ce coût du capital est légitime mais on peut l'éviter si l'AISG reprend le financement à son compte, elle peut économiser CHF 200 à 300'000.- par an.
- L'AISG peut aussi bénéficier d'un meilleur taux d'intérêt (env. 0,83% à 1,12% sur 15 ans) contre 1,9% si c'est le consortium.

Réalisation PPP

- Privé ~~est propriétaire des infrastructures et effectue un service public~~
- Privé prend le risque de la construction, ~~du financement~~ et de l'exploitation
- Ce qui a permis de diminuer le coût moyen par habitant à CHF 102.00

Constatations

Trop grand?

- Certains d'entre vous trouvent le projet trop grand!
- Trop risqué
- Pas assez cohérent, on se disperse!
- Un luxe, pas une nécessité!

Constatations

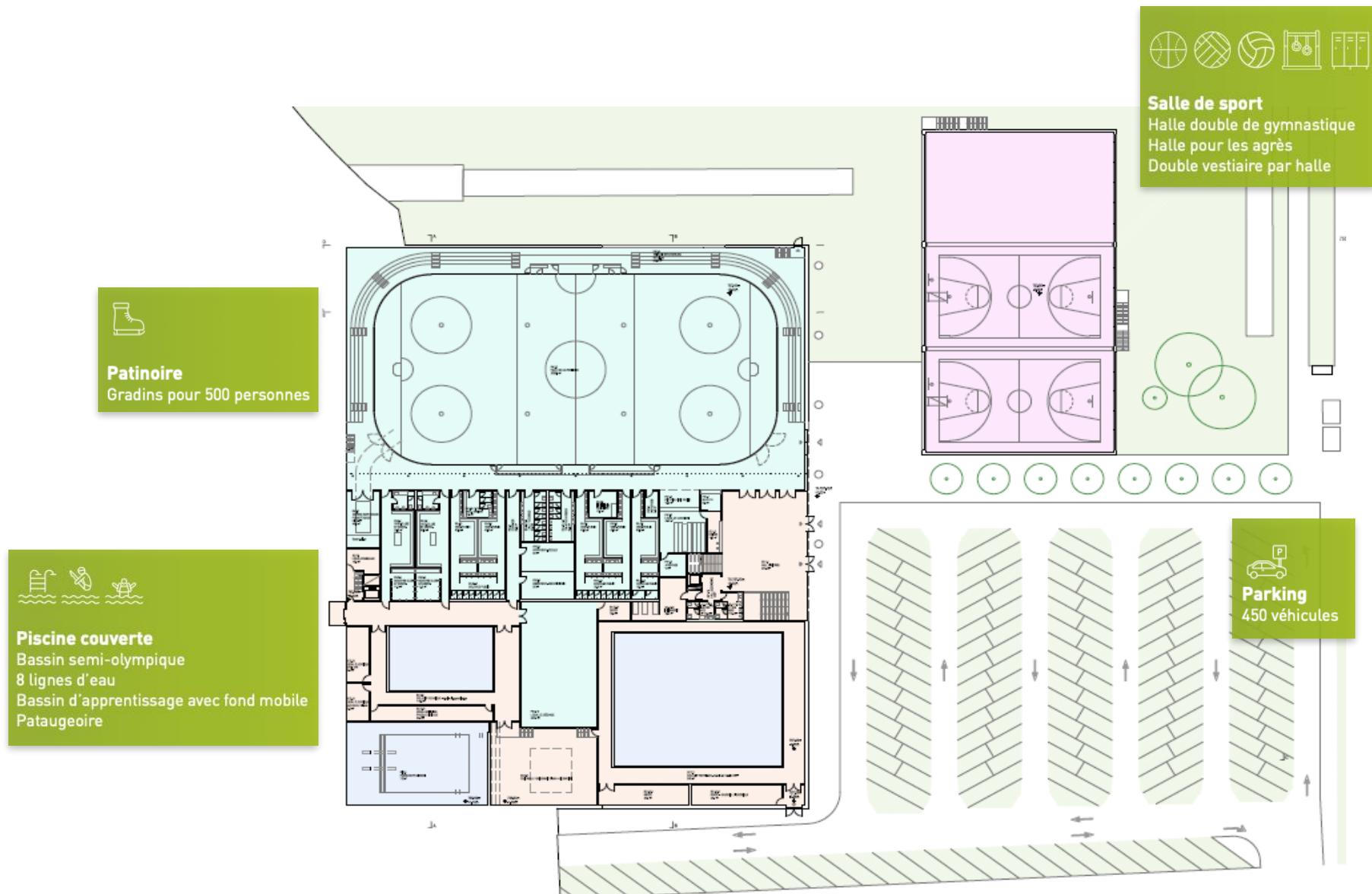
Trop petit?

- Certains d'entre vous regrettent au contraire le manque d'ambition du projet.
- Pourquoi avoir abandonné la partie hôtelière?
- Et le bassin olympique?
- Pas de restaurant, pas assez de places de parc, buvette trop petite!

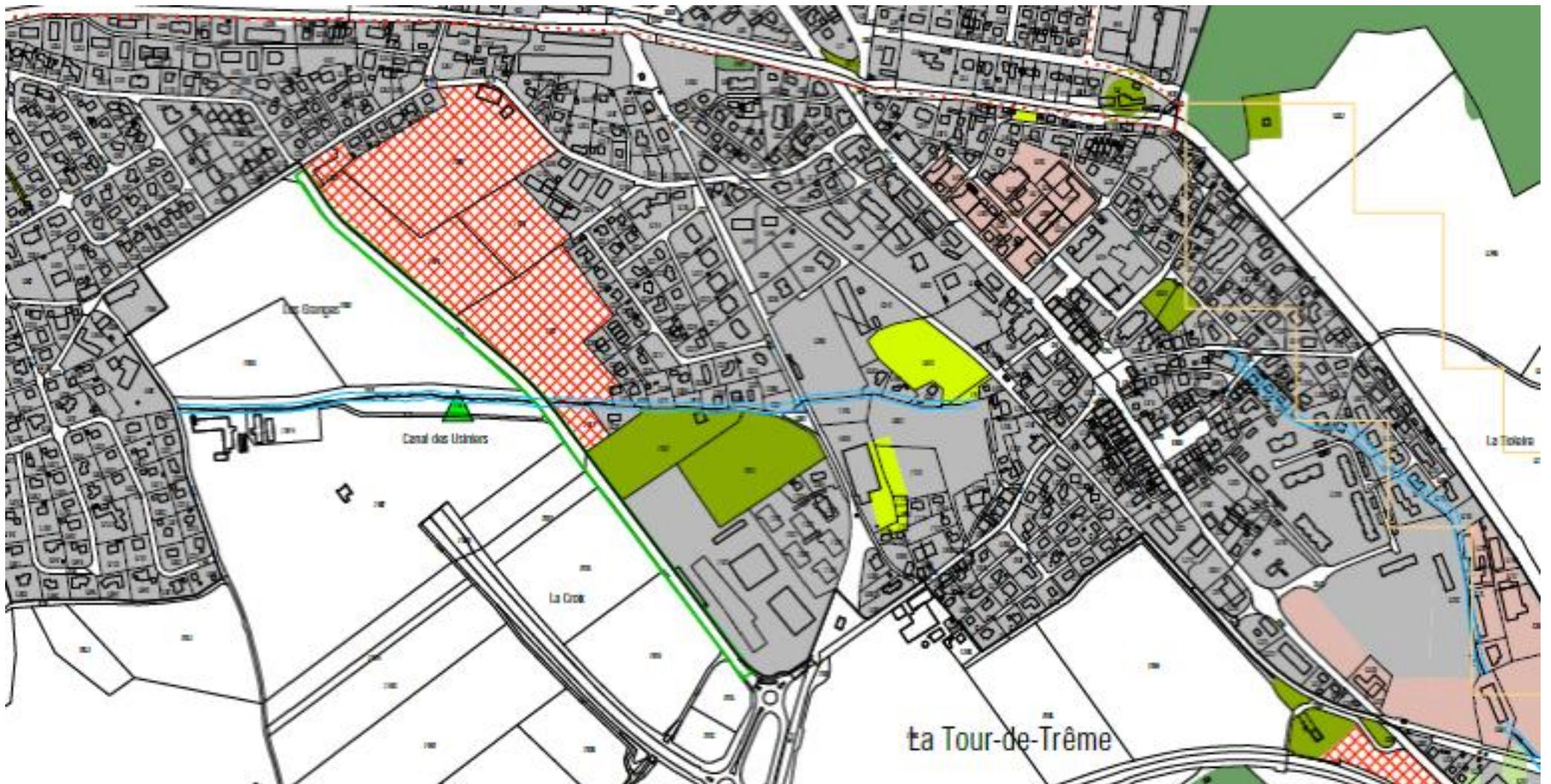
Constatations

- Infrastructure raisonnable mais d'envergure suffisante pour répondre aux besoins.
- Patinoire et piscine nécessaires même sans centre sportif.
- Projet pragmatique concentré sur l'essentiel, et évolutif.

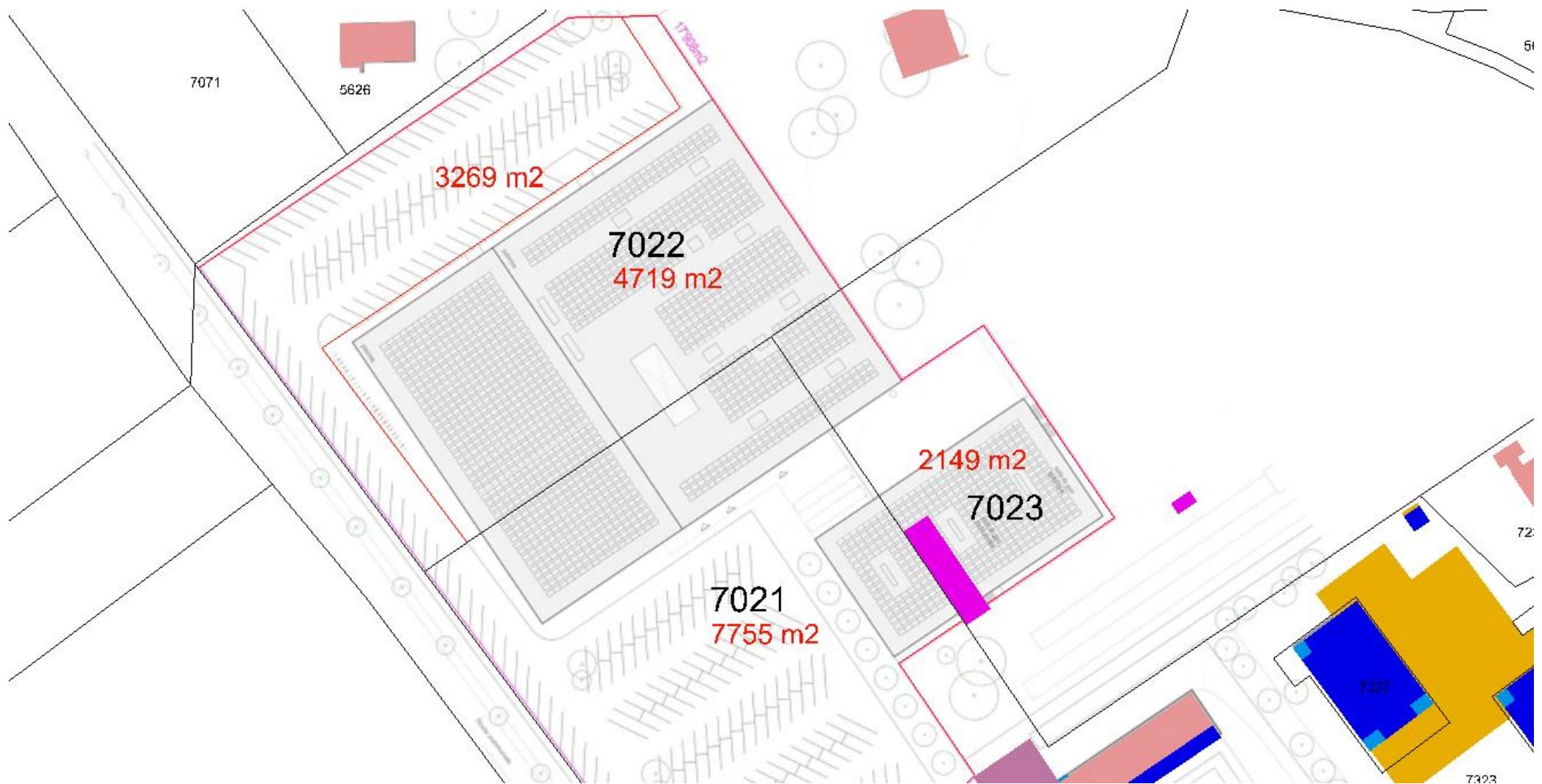
Variante retenue



Variante retenue



Variante retenue



Stratégie contractuelle

- L'AISG redevient maître d'ouvrage et fait construire et exploiter le centre sportif par le consortium en entreprise totale pour un prix ferme et sur une durée de 33 ans.
- Le contrat est complété par une charge foncière (qui oblige le consortium à exploiter aux conditions convenues) et un usufruit (qui donne droit à en percevoir les revenus)

Structure juridique (nouveau)

Vente des terrains à l'AISG

Financement par l'AISG

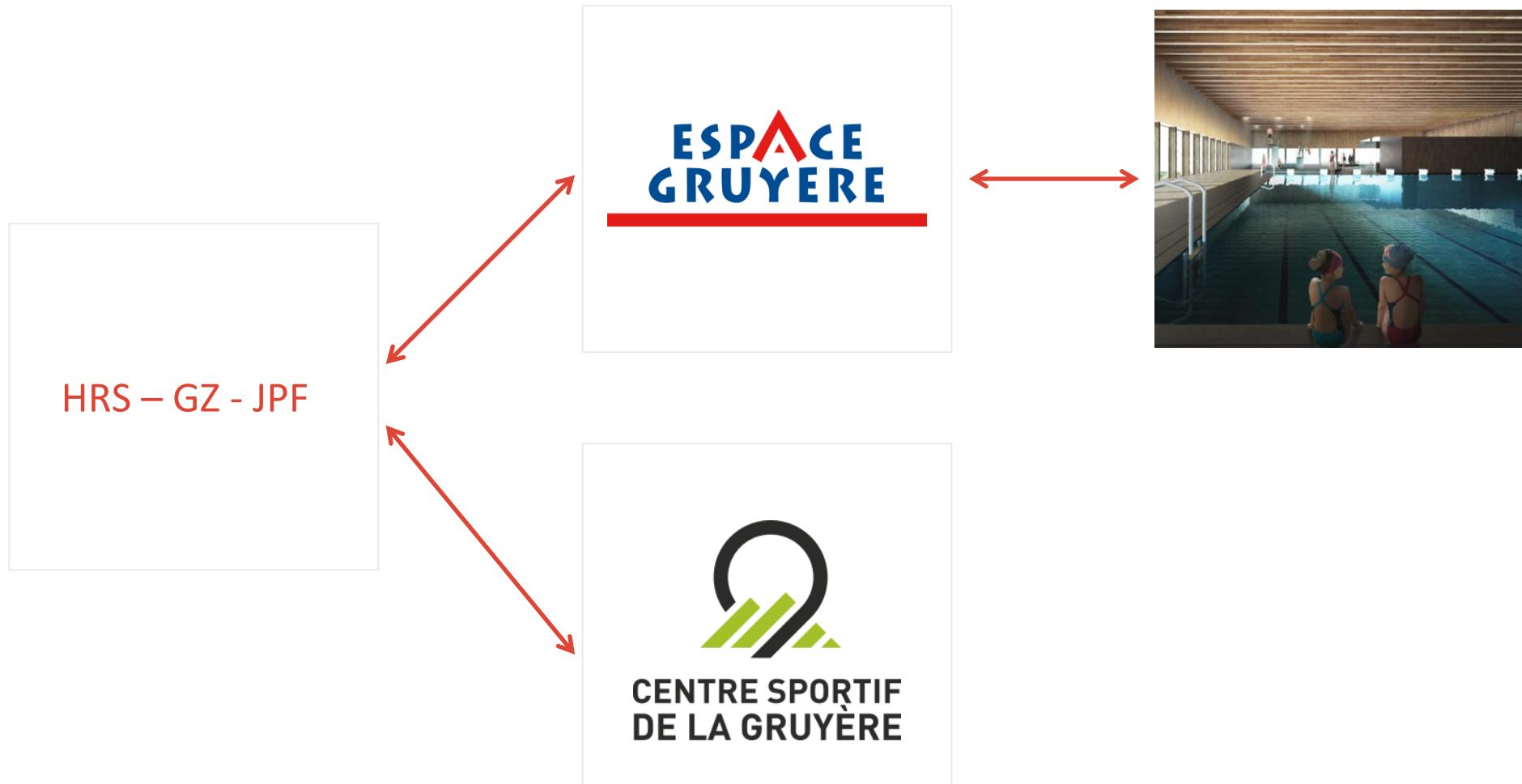
Contrat d'entreprise totale
et exploitation avec consortium HRS-CSLG

Propriété et maîtrise de l'ouvrage à l'AISG

Charge foncière au consortium HRS-CSLG

Usufruit en faveur du consortium HRS-CSLG

Structure juridique (nouveau)



PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL - PAD53

CENTRE SPORTIF

	2015	Concours sur l'étude et la réalisation en procédure sélective remporté par HRS Recours du concurrent, mis en pause du projet
	2020	Projet original retravaillé Votation publique du crédit du projet
Avril 2021 Début des études		Novembre 2023 - août 2024 Phase 31 « avant-projet »
Avril 2024 Dépose du dossier d'enquête		Août 2024 - décembre 2024 Optimisation phase 31 « avant-projet »
Septembre 2025 Retour des autorités au dossier d'enquête		Janvier 2025 - novembre 2025 Phase 32 « projet » + Phase 33 « dossier d'enquête »
Janvier 2026 Mise à l'enquête complémentaire		Printemps 2026 Dépôt du permis de construire Plan d'infrastructure et de mobilité (PIM)

Présentation de l'état financier du projet du Centre Sportif et de Loisirs en Gruyère

Clé de répartition

	Cadence point	Changement point		Note
Canton de Fribourg				
District de la Gruyère				
Bas-Intyamon	1	2 non	0	2
Botterens	>1	1 oui	-1	0
Broc	1/2	4 non	0	4
Bulle	1/4	5 non	0	5
Châtel-sur-Montsalvens	1	2 oui	-1	1
Corbières	1	2 oui	-1	1
Crésuz	1/2HP	3 oui	-1	2
Echarlens	1/2HP	3 oui	-1	2
Grandvillard	>1	1 non	0	1
Gruyères	1/2	4 non	0	4
Hauteville	1	2 oui	-1	1
Haut-Intyamon	1	2 non	0	2
Jaun	1	2 oui	-1	1
Marsens	1/2HP	3 oui	-1	2
Morlon	1/4	5 oui	-1	4
Le Pâquier	1/2	4 non	0	4
Pont-en-Ogoz	1	2 oui	-1	1
Pont-la-Ville	>1	1 oui	-1	0
Riaz	1/4	5 oui	-1	4
La Roche	1	2 oui	-1	1
Sâles	1	2 oui	-1	1
Sorens	1	2 oui	-1	1
Vaulruz	1/2HP	3 oui	-1	2
Val-de-Charmey	1	2 oui	-1	1
Vuadens	1/4	5 oui	-1	4



Centre sportif de la Gruyère - Projet de construction

Suivi budgétaire

**Budget voté
55.0 MCHF**

**Coût projeté
63.0 MCHF**

Écart : + 8.0 MCHF

- Inflation IPC (avril 2025 : +15,7%) → **+8.6 MCHF**
- Fiches de modifications obligatoires → **+2.1 MCHF**
(Minergie P, normes Minergie, géotechnique)
- Fiches de modifications optionnelles → **+1 MCHF**
(Piscine bassin inox – Salle d'échauffement)
- Mandataires M.O. + achat terrain + PAD → **+3 MCHF**
- Intérêts intercalaires estimés 2% → **+2 millions**

- Suppression centrale froid (Contracting) → **-2.7 MCHF**
 - **Subvention piscine → -6.0 MCHF**

Coût et financement aujourd'hui

	Préciput	Participation aux coûts de fonctionnement	Participation aux coûts d'investissements	TOTAL DES COÛTS	2026 Coûts par habitant	2020 Coûts par habitant
Bas-Intyamon	0	41'815	56'646	98'461	57	53
Botterens	0	16'983	25'265	42'248	56	58
Broc	0	76'878	91'064	167'942	59	59
Bulle	129'397	836'864	1'006'606	1'972'867	73	78
Val-de-Charmey	0	72'966	107'630	180'596	67	63
Châtel/Montsalvens	0	9'150	13'311	22'461	63	63
Corbières	0	25'063	35'856	60'919	58	64
Crésuz	0	20'262	31'533	51'795	107	166
Echarlens	0	22'178	30'814	52'992	63	62
Grandvillard	0	21'963	31'520	53'483	59	57
Gruyères	0	67'787	83'306	151'093	65	63
Hauteville	0	16'492	24'483	40'975	55	55
Haut-Intyamon	0	37'118	50'833	87'951	50	47
Jaun	0	11'323	18'241	29'564	45	46
La Roche	0	43'062	63'796	106'858	55	55
Le Pâquier	0	40'840	50'602	91'442	66	59
Marsens	0	55'297	76'585	131'882	62	64
Morlon	0	23'947	30'407	54'354	70	70
Pont-en-Ogoz	0	51'257	78'244	129'501	64	63
Pont-la-Ville	0	15'197	25'565	40'762	67	59
Riaz	0	81'235	103'311	184'546	63	64
Sâles	0	34'130	48'353	82'483	56	56
Sorens	0	27'915	42'666	70'581	64	75
Vaulruz	0	27'968	38'114	66'082	58	60
Vuadens	0	73'110	88'852	161'962	63	61
TOTAUX	129'397	1'750'800	2'253'603	4'133'800	66	68

Présentation du projet du Centre Sportif et de Loisirs en Gruyère

**Merci de votre soutien pour la
réalisation de ce projet d'envergure
pour notre région !**

Prochaines étapes du projet du Centre Sportif et de Loisirs en Gruyère

- 2^{ème} mise à l'enquête du PAD et approbation par le canton
- Finalisation du plan d'infrastructure de mobilité
- Mise à l'enquête du projet
- Obtention des permis
- Construction du centre sportif
- Inauguration en 2029

Questions / discussion



CENTRE SPORTIF DE LA GRUYÈRE

Nous vous remercions de votre présence
et de votre attention.