

Législature 2021-2026

N° 52

Message du Conseil communal au Conseil général du 23 mai 2023

Octroi d'une délégation de compétence au Conseil communal pour l'acquisition à terme (2027) du site de l'EMS « Les Mouettes »

1. Introduction

La Commune d'Estavayer a pour ambition d'être une Commune politiquement forte, attractive pour sa population et dynamique en termes économiques en soutenant le développement commercial local et touristique.

Son administration offre des prestations et infrastructures efficaces et travaille de manière efficiente en tirant le meilleur parti des ressources dont elle dispose, ce qui lui permet de maintenir dans la durée une situation financière saine et attractive.

L'ambition communale est d'implémenter une stratégie de maîtrise et de gestion des « Rives du Lac » comme définie en 2017. Une opportunité unique se présente avec la libération en 2027 du site actuel de l'EMS « Les Mouettes ».

Bref historique du contexte « EMS » :

2015 : une enveloppe de MCHF 23,4 est acceptée pour la rénovation et l'agrandissement du home « Les Fauvettes » à Montagny-la-Ville, ainsi qu'un engagement de développer les EMS de Domdidier et d'Estavayer simultanément ;

2017 : abandon du projet de rénovation du bâtiment actuel car les coûts de mise aux normes (sécurité incendie, nouveaux ascenseurs, isolation thermique et nouvelles fenêtres) étaient disproportionnés (MCHF26) pour une réalisation qui n'aurait pas répondu entièrement aux besoins futurs. L'extension s'est révélée irréalisable car le site est protégé par le Service des biens culturels, rendant toute construction en hauteur impossible ;

2018 : après l'analyse de plusieurs options/sites, le site du « Ruisseau des Moulins » est confirmé pour le nouvel EMS à Estavayer-le-Lac ;

2025 : début de construction planifié ;

+/-2027 : mise en service planifiée du nouvel EMS et libération du site « Les Mouettes ».

2. Objet du message

Le site de l'EMS « Les Mouettes » va se libérer en 2027, après la construction et la mise en service du nouvel EMS situé au « Ruisseau des Moulins ». Dans ce contexte, l'Association des Communes broyardes a approché la Commune d'Estavayer afin de proposer une vente à terme du site « Les Mouettes », qui comprend :

- Un bâtiment (EMS) d'une surface d'environ 4'500 m² ;
- Du terrain en zone d'intérêt général d'une surface d'environ 27'600 m² ;
- Un parking d'une surface d'environ 4'600 m², 110 places de parc, avec une servitude sur 66 places de parc pour l'Hôpital intercantonal de la Broye (HIB).



Une étude de 2018, effectuée par l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL) démontre un déficit en lits chauds de la Commune d'Estavayer. Elle spécifie qu'une offre d'hébergement pour un site touristique se compose de trois piliers :

- Camping (parahôtellerie), clientèle privée -> **existant** à améliorer ;
- Hébergements collectifs (parahôtellerie), clientèle privée (famille, groupes, camps sportifs) et professionnelle (séminaires) -> **manque** ;
- Hôtel, clientèle privée et professionnelle -> **existant** à compléter.

Une recommandation pour la création/développement d'hébergements collectifs a été faite par cette étude qui démontre que l'offre parahôtelière « camping » était déjà fournie et que l'offre hôtelière était à ce jour assurée par des établissements en mains privées.

Le développement de l'Hôtel du Lac a été considéré dans un futur relatif aux procédures actuelles en cours et au développement d'un projet approuvé par les autorités compétentes.

A la suite de cette étude, la reprise du site de l'EMS « Les Mouettes » devient un acte tactique pour la Commune. En effet, son emplacement stratégique, en ligne avec l'ambition de maîtrise du développement des « Rives du Lac », l'opportunité de création d'hébergements collectifs et la possibilité de développer des activités sur un site couvert pendant la saison creuse soutiennent directement l'attractivité et le développement commercial et touristique de la Commune.

Cette décision permettra d'accueillir une clientèle variée (touristique, professionnelle, locale, sportive), qui étendra son séjour de 2 à 5 jours et se convertira en opportunités pour le commerce local. Elle viendra compléter l'offre existante sans concurrencer directement les acteurs déjà présents.

Un contrat de longue durée, un DDP ou une gestion en propre par la Commune sont les options d'exploitation potentielles du bâtiment, avec une préférence pour les deux premières. Différents acteurs de l'hébergement collectif ont été contactés. A ce jour, un intérêt est confirmé, sans concept/projet validé.

3. Devis et crédit additionnel

L'offre à ce jour faite pour la totalité du site de l'EMS « Les Mouettes » est de CHF 6'500'000.00 (vente à terme en 2027).

4. Financement

Le montant de CHF 6'500'000.00 TTC sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt, le cas échéant, au meilleur taux du marché.

Amortissement : si l'option retenue est de louer ce complexe, il sera intégré dans le patrimoine financier à sa juste valeur et de ce fait aucun amortissement n'est prévu.

Les intérêts découlant d'un éventuel emprunt, pouvant actuellement raisonnablement être calculés à 2,5%, seraient comptabilisés dans la rubrique 96100 (intérêts), soit CHF 162'500.00.

Les charges et revenus d'exploitation seront estimés dès que l'option retenue sera connue.

5. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter la délégation de compétence pour l'acquisition à terme (2027) du site de l'EMS « Les Mouettes » telle que proposée.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 1^{er} mai 2023.


Eric Chassot
Syndic

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL




Armand Villadoniga
Secrétaire général

Conseiller communal responsable : Eric Chassot, syndic