

## Message 01 – 21

# relatif à la constitution d'une société anonyme « Marly Piscine SA » et à la souscription au capital-actions pour un montant de Fr. 3'500'000.00

## 1. Présentation du projet

Le souhait d'une piscine à Marly est exprimé par la population depuis les années 2000 et les premiers Marly Cafés organisés à l'initiative conjointe de la commune et de Marly Sympa. Les habitants y étaient conviés pour faire part de leur vision de la commune et des aménagements devant contribuer à la qualité de vie. A ce titre, la réalisation d'une piscine figurait au premier plan des attentes, et les échos récents amènent à constater que ce souhait demeure plus que jamais d'actualité. Par ailleurs, une telle infrastructure sur le territoire communal complèterait une offre déjà étendue en faveur du sport.

Aujourd'hui, les circonstances permettent de concrétiser à la fois les attentes de la population et les besoins scolaires. C'est en effet avec l'intérêt et l'implication de différents acteurs que ce projet a été initié et qu'il a bénéficié d'une belle dynamique. Selon la nature de l'engagement propre à chacun des partenaires, les rôles se sont établis avec la prise en main du projet par la commune de Marly et le Marly Innovation Center Sàrl (ci-après le MIC) selon des modalités qui vous sont exposées dans le présent message.

## 2. La piscine

### 2.1 Le site

La piscine sera située à l'interface entre le quartier de l'Ancienne Papeterie et le MIC. Cette situation bénéficiera d'un accès en transports publics ainsi que de places de stationnement à proximité immédiate selon un principe de complémentarité d'usage avec le futur centre commercial avoisinant. De conception moderne, le bâtiment s'intégrera harmonieusement sur le site et bénéficiera par ses larges baies vitrées d'une belle ouverture vers les rives de la Gérine.

L'annexe 1 présente l'emplacement de la piscine ainsi que quelques éléments architecturaux du projet décrits ci-après.

### 2.2 Les bassins et les infrastructures

Le but de ce projet est de disposer d'infrastructures modernes pour la population, pour les classes des écoles obligatoires et pour les sociétés locales, ainsi que d'accueillir des sportifs de tous horizons lors de diverses compétitions. Destiné à l'apprentissage de la nage, à la natation sportive ou à la détente, le site abritera une variété de cinq bassins :

	Dimensions	Remarques
Natation	25x16m	Bassin de 25m avec 6 couloirs de nage
Plongeon	10.7x7.75m	Fosse avec plongeur (1m) et plateforme (3m)
Apprentissage	12.5x8m	Bassin avec fond amovible
Jeux d'eau pour les enfants	5x3m	
Massage	5x3.80m	

Les nageurs entrent au rez-de-chaussée dans un espace en double hauteur faisant également office de cafétéria avec des distributeurs. Parmi les aménagements figurent des vestiaires séparés pour les écoles/groupes et le public afin de favoriser les transitions entre les utilisateurs et augmenter d'autant les plages d'utilisation des bassins. Les écoles/groupes bénéficient de 8 vestiaires permettant de se croiser de même que de séparer les filles et les garçons. A l'étage, les vestiaires pour le public comprennent 10 cabines (dont 2 pour les familles) ainsi que 120 casiers. Les accès pour les personnes à mobilité réduite sont pensés

pour l'ensemble du cheminement, avec notamment 2 cabines qui leur sont réservées. Sont également prévus des espaces pour les moniteurs et pour les surveillants en plus des divers locaux techniques et de rangement.

D'un point de vue énergétique, le bâtiment est construit selon les standards de la certification Minergie-P et sera recouvert de panneaux solaires. Sont notamment prévus des systèmes de récupération de chaleur sur l'air vicié et les eaux souillées évacuées. Les aspects énergétiques sont gérés par Gérine Energies SA, société dans laquelle la commune a une participation.

Le dispositif dans son ensemble est élaboré en étroite collaboration avec le Service cantonal du sport et répond à l'ensemble des exigences liées à ce type d'infrastructures, à la fois pour les écoles et pour le public.

### **2.3 Planification des travaux**

La présente demande de constitution de la société et d'un crédit d'investissement est adressée ce jour au Conseil général afin d'initier les travaux et permettre une ouverture de la future piscine pour la rentrée scolaire 2022. Il s'agira ainsi à cet horizon de mettre à disposition les infrastructures répondant notamment aux besoins scolaires.

## **3. La société « Marly Piscine SA »**

### **3.1. Forme juridique et financement initial**

La réalisation du projet est opérée par la constitution d'une société anonyme du nom de « Marly Piscine SA » (ci-après la société) dont le but est la construction, la détention et l'exploitation de la future piscine. Les projets d'acte constitutif ainsi que de statuts figurent en annexes 2 et 3.

La société est constituée à des fins d'utilité publique et sans but lucratif. Son capital-actions est fixé à Fr. 4'667'000.-, auquel la commune de Marly participe à hauteur de 75%, soit pour un montant de Fr. 3'500'000.- correspondant à la demande d'investissement liée au présent message. Le MIC complète ce capital-actions à hauteur de 25% avec un montant de Fr. 1'167'000.-.

Cette solution juridique confère à la commune de Marly une majorité de  $\frac{3}{4}$  des actions lui assurant un poids prépondérant au sein de la société, de même qu'elle lui reconnaît la désignation de 5 des 7 administrateurs. Un contrôle par la commune des orientations et des décisions de la société est ainsi garanti.

### **3.2. Plan de financement de la société**

La construction et l'exploitation de la piscine étant assurées par la future société « Marly Piscine SA », le plan financier présenté sous ce point correspond aux éléments propres à cette dernière. Les implications financières pour la commune de Marly seront précisées ci-après au point 4.

Il convient préalablement de noter que tant les charges d'exploitation que les produits sont à l'évidence très dépendants de l'utilisation des infrastructures. Ainsi, nous précisons que la base sur laquelle est établi le plan financier prévoit une ouverture de la piscine portant sur un total hebdomadaire de 91 heures, respectivement de 55 heures pour le public et de 36 heures pour les écoles. Cette projection des horaires d'ouverture est précisée dans l'annexe 4a et traduit la volonté forte que les bassins soient largement accessibles au public. Ce choix induit un coût de fonctionnement plus élevé et le déficit d'exploitation estimé à Fr. 300'000.- est dans ce sens à considérer comme le prix d'une prestation publique favorisant la mise à disposition de ces infrastructures à la population. Les prix des entrées individuelles, des abonnements et des locations représentant également un aspect essentiel pour l'élaboration du plan financier et ceux-ci ont été définis tels que présentés à l'annexe 4b.

### 3.3. Financement de l'infrastructure

La réalisation d'une piscine à Marly représente un investissement total de Fr. 23'000'000.-. L'apport de la commune est d'un montant de Fr. 6'402'200.- composé d'une part de sa participation au capital à hauteur de Fr. 3'500'000.-, financée par un emprunt, et d'autre part du terrain mis à disposition de la société pour un montant accepté de Fr. 2'902'200.-. Il est à noter que ce terrain (article n°2369 RF Marly, nouvellement constitué) est remis par le MIC à la commune sous forme de don et à titre gracieux, charge à celle-ci de l'apporter à la société.

Pour sa part, le MIC apporte à la société un montant en nature équivalent à Fr. 1'161'000.- composé des places de parc, des frais d'étude et des émoluments liés au permis de construire. Par ailleurs, il verse en espèces un montant de Fr. 6'000.- à la société pour compléter sa participation au capital-actions à hauteur de 25%, soit au total les Fr. 1'167'000.- fixés dans les statuts de la société. Nous notons que la valeur des divers apports en nature considérés ci-dessus ressort d'un rapport d'expertise neutre et indépendante réalisé en date du 1<sup>er</sup> février 2021. Cela permet également de relever l'apport conséquent du MIC à ce projet dont la réalisation est au bénéfice de l'ensemble des habitants de la commune.

Une subvention de l'Etat d'un montant de Fr. 6'000'000.- participe également au financement initial des futures infrastructures. Elaboré en collaboration étroite avec le Service cantonal du Sport, ce projet répond aux dispositions de l'ordonnance sur le subventionnement de piscines (RSF 464.16) quant aux conditions générales et aux critères techniques. En particulier, le fait que la participation de la commune soit au moins équivalente à la subvention de l'Etat est un critère qui est pleinement satisfait.

Enfin, le financement initial de la société est complété par un emprunt bancaire de Fr. 10'000'000.- contracté par la future société « Marly Piscine SA ».

Sous ce point, l'attention est portée sur le fait que ce capital initial de la société demeurera intact dans le temps du fait que les actionnaires s'engagent à couvrir annuellement le déficit. Ce principe inscrit dans les statuts permet de pérenniser la société en maintenant la valeur des fonds propres investis.

<b>Financement</b>	
Investissement	23'000'000
Apport MIC (places de parc, frais d'étude, permis)	- 1'161'000
Apport Commune de Marly (terrain, don préalable par le MIC)	- 2'902'200
Subvention cantonale	- 6'000'000
<b>Investissement net à amortir</b>	<b>12'936'800</b>
Apport Commune de Marly (en espèce)	3'500'000
Apport MIC (en espèce)	6'000
Emprunt bancaire (Marly Piscine SA)	10'000'000

### 3.4 Estimation des coûts annuels de la société

#### 3.4.1. Les frais financiers

Les frais financiers se composent des intérêts pour un montant de Fr. 60'000.- ainsi que des amortissements pour un montant de Fr. 392'000.- calculés sur l'investissement net avec un taux de 3,03% sur 33 ans. De fait, l'amortissement financier est réalisé par le biais de la couverture de l'excédent de déficit.

<b>Frais financiers</b>		<b>Remarques</b>
Intérêts	60'000	Calcul avec un taux d'intérêt à 0,6% sur l'emprunt de Fr. 10'000'000.-
Amortissement	392'000	Intérêt de 3,03% sur l'investissement net de Fr. 12'398'800.- pendant 33 ans
<b>Total (frais financiers)</b>	<b>452'000</b>	

L'amortissement n'est pas calculé sur la valeur des terrains, des frais d'étude et du permis de construire. Par ailleurs, la subvention cantonale est déduite de l'investissement brut, ce qui réduit la charge d'amortissement comptable dans les états financiers de la société « Marly Piscine SA ».

### *3.4.2. Estimation des charges d'exploitation*

Les charges sont estimées à Fr. 1'420'000.-. Ce montant comprend les différents postes d'exploitation tels que les traitements et charges sociales, l'électricité, le chauffage (CAD), l'eau et les taxes sur les eaux usées. Participent également de ce montant l'ensemble des frais liés à l'entretien, à la maintenance et à l'administration de la future piscine.

Cette estimation, réalisée de façon prudente, se fonde sur l'expérience de la piscine de Romont et considère les charges effectives résultant de son exploitation. Si le projet glânois comporte des éléments dépassant le cadre de la seule piscine telle que prévue à Marly, les éléments correspondants ont été retenus et adaptés au présent projet.

## **3.5. Produits**

### *3.5.1. Locations durant les périodes scolaires*

L'estimation du produit de location annuel pour l'utilisation de la piscine par les écoles obligatoires est de l'ordre de Fr. 415'000.-. Ce montant englobe les écoles primaires de Marly (33 classes) et des communes du Plateau du Mouret (36 classes). Pour ce qui est du cycle d'orientation, il comprend également les élèves fréquentant les établissements de Marly et de Pérolles. Nous relevons sur ce point le rôle joué par l'Association du cycle d'orientation de la Sarine-Campagne et du Haut-Lac français dès l'impulsion du projet et dont l'engagement financier doit se concrétiser par une garantie de longue durée pour l'utilisation des infrastructures *a minima* par les élèves des CO mentionnés. L'ensemble des classes de l'école obligatoire pourra ainsi suivre un enseignement de la natation correspondant aux normes fixées dans le Plan d'études romand (PER), à savoir 10 unités par classe et par année.

Il est à noter qu'il existe encore un important potentiel pour la fréquentation de la piscine par des élèves d'autres communes, sans que ces éléments ne soient en l'état pris en considération dans le budget de la société.

### *3.5.2. Locations hors des périodes scolaires*

L'estimation des produits distingue les entrées individuelles et des réservations de lignes d'eau par les clubs et groupes. Pour les entrées relevant du public, le montant estimé est de l'ordre de Fr. 672'000.- par an et comprend les entrées individuelles et les abonnements. Pour les réservations de lignes d'eau ou d'infrastructures par des clubs et groupes, le montant estimé est de Fr. 405'000.-.

Il est à noter que cette estimation ne considère dans le budget de la société que la moitié du potentiel pour l'utilisation des infrastructures par les clubs et pour les divers cours qui seront organisés.

### *3.5.3. Participation des communes*

La réalisation d'une piscine publique et scolaire à Marly représente un intérêt pour toute la région et sa population. A ce titre, des échanges sont en cours avec les communes du Plateau du Mouret qui sont intéressées à participer au financement de ce projet dans la durée, selon des modalités qui sont encore à définir.

## **4. Implications financières pour la Commune de Marly**

Le montant de la participation communale dans la société « Marly Piscine SA » s'élève à **Fr. 3'500'000.-** sous forme d'actions nominatives d'une valeur nominale de Fr. 1'000.- chacune, entièrement libérées.

S'agissant d'un objet relevant du patrimoine administratif (compte bilan : « 154.00 Actions Marly Piscine SA »), un amortissement annuel de 4% l'an doit être réalisé sur Fr. 3'500'000.-.

## 4.1. Plan de financement

### Montant de l'investissement communal

#### Demande de crédit :

Compte 34.524.00 « Participation à la Société Marly Piscine SA »	Fr.	3'500'000.-
--	-----	-------------

#### Couverture de la dépense :

Cette dépense sera financée par un <b>emprunt de</b>	Fr.	3'500'000.-
--	-----	-------------

#### Les charges financières

Amortissement 4% sur	Fr. 3'500'000.-	Fr.	140'000.-
Intérêts passifs 0.6%	Fr. 3'500'000.-	Fr.	21'000.-

#### Autres charges de fonctionnement

Participation au résultat annuel d'exploitation : 75% sur Fr. 300'000.-	Fr.	225'000.- *
---	-----	-------------

<b>Montant net des charges de fonctionnement</b>	<b>Fr.</b>	<b>386'000.-</b>
--	------------	------------------

\* Etant précisé que le modèle de la société pose le principe d'une participation au déficit d'exploitation au *pro rata* du nombre d'actions, la commune s'engage à assumer les déficits d'exploitation de la société à hauteur de 75%. Sur la base du plan financier de la société, la commune doit donc tenir compte d'un montant de Fr. 225'000.- (75% sur Fr. 300'000.-) de dépenses annuelles complémentaires à charge du compte de fonctionnement.

## 4.2. Cautionnements

Au moment pour la société « Marly Piscine SA » de procéder aux emprunts et selon les exigences de l'institut bancaire retenu, un cautionnement du prêt par la commune de Marly pourrait être demandé. Partant, le présent message sollicite que la commune de Marly puisse le cas échéant octroyer un cautionnement pour l'emprunt de Fr. 10'000'000.- consécutif à la constitution de la société « Marly Piscine SA » et participant de son financement initial.

Certaines garanties devront également être constituées par la commune pour la réalisation du projet (cautionnements, cédules hypothécaires, charges foncières, etc.).

## 4.3. Autres frais financiers

### 4.3.1. Fréquentation de la piscine par les classes de Marly

Les élèves des écoles primaires de la commune se rendent actuellement à la piscine de l'Ecole libre publique de Fribourg (ELP) pour les cours de natation. Les tarifs de location pour la nouvelle piscine, bien que préférentiels pour la commune au vu de son implication financière, seront supérieurs aux coûts actuels (location et transports compris). Par contre, l'ensemble des classes pourra bénéficier d'un nombre d'heures de piscine en adéquation avec le PER, ce qui n'est pas le cas actuellement. Pour ces motifs, les frais de fonctionnement seront augmentés d'autant dès la rentrée scolaire 2022. Au-delà de ces coûts de fonctionnement, la perspective est attrayante pour les élèves que de se rendre dans une piscine moderne et située à proximité.

### 4.3.2. Subvention des abonnements pour les habitants de Marly

Le Conseil communal souhaite encourager la pratique du sport et propose à ce titre de subventionner les différents types d'abonnement pour ses habitants à hauteur de Fr. 100.-. Ce montant sera porté au budget de fonctionnement pour les années à venir.

## 5. Décision

Le Conseil communal invite le Conseil général à accepter le présent message en répondant favorablement à la question qui lui est posée.

**Acceptez-vous la constitution de la société anonyme « Marly Piscine SA » impliquant pour la commune de Marly les éléments suivants :**

- a) la forme d'un actionnariat public/privé avec l'acceptation des statuts ;
- b) la souscription au capital-actions pour le montant de Fr. 3'500'000.- avec un financement par l'emprunt ;
- c) l'acceptation de la donation par le MIC de l'immeuble article 2369 RF Marly, avec charge de l'apporter ensuite à la société « Marly Piscine SA » ;
- d) l'octroi d'une garantie de déficit à concurrence de maximum 75% des déficits annuels de la future société « Marly Piscine SA » ;
- e) le cas échéant, l'octroi d'un cautionnement jusqu'à hauteur de Fr. 10'000'000.- correspondant à l'emprunt de la SA et la constitution des garanties nécessaires.

Cette décision est soumise au droit de référendum facultatif selon l'article 52 LCo.

## 6. Annexes

**Annexe 1 :** Images de synthèse et plans

**Annexe 2 :** Acte constitutif de la société « Marly Piscine SA » (document annexé)

**Annexe 3 :** Statuts de la société « Marly Piscine SA » (document annexé)

**Annexe 4 :** Projection des horaires et des tarifs

**Annexe 5 :** Budget prévisionnel de la piscine

Annexe 1 : Images de synthèse et plans



Fig. 1 : *Situation de la piscine*

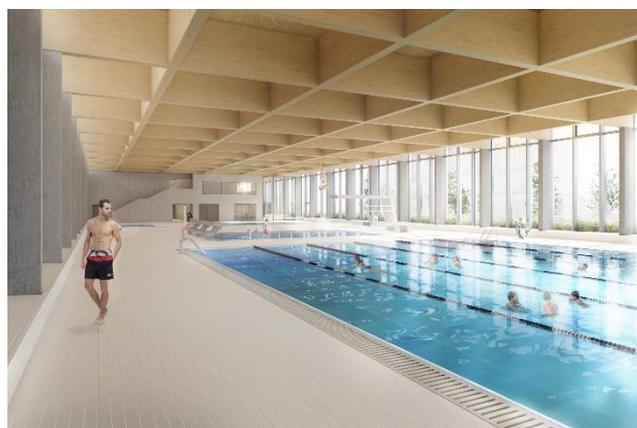


Fig. 2 et 3 : *Vues de synthèse*



## Annexe 4 : Projection des horaires et tarifs

### a) Projection des horaires d'ouverture :

	05h00 – 07h00	07h00 – 08h10	08h10 – 11h40	11h40 – 13h30	13h30 – 16h00	16h00 – 21h30	22h00
<b>Lundi</b>	nettoyage	public	écoles	public	écoles	public	
<b>Mardi</b>							
<b>Mercredi</b>					public		
<b>Jeudi</b>					écoles		
<b>Vendredi</b>							

	06h00 – 08h00	08h00 – 09h30	09h30 – 12h00	12h00 – 14h00	14h00 – 19h00	19h00
<b>Samedi</b>	nettoyage	cours/clubs	cours/clubs	public	public	
<b>Dimanche</b>		- fermé -	cours/clubs	cours/clubs	public	

### b) Projection des prix des entrées

#### Entrées

	unité	carnet 11 unité	annuel	Habitants de Marly : subvention 100.-/abo/habitant
Adulte	10.-	100.-	450.-	350.-
Etudiant / AVS	7.-	70.-	300.-	200.-
Enfant de 6 à 16 ans	5.-	50.-	225.-	125.-
Famille (livret de famille, ≤18 ans)	.-	.-	900.-	800.-

#### Frais de réservation

	Par heure	Remarque
Ligne d'eau (par ligne, L1 à L6)	30.-	{
Fosse de plongeon	40.-	} En sus des frais de réservation, chaque participant s'acquitte du prix d'entrée
Bassin d'apprentissage	40.-	{

## Annexe 5 : Budget de la société anonyme « Marly Piscine SA »

### Marly Piscine SA

#### BUDGET PREVISIONNEL

	en francs
<b>1) Investissement total</b>	<b>23 000 000</b>
<b>2) Financement</b>	
Apport MIC (places de parc, frais d'étude, permis)	-1 161 000
Apport Commune de Marly (terrain, don préalable par le MIC)	-2 902 200
Subvention cantonale	-6 000 000
<b>Investissement net à couvrir</b>	<b>(1) 12 936 800</b>
Apport de la Commune de Marly (en espèce)	3 500 000
Apport MIC (en espèce)	6 000
Emprunt bancaire (Marly Piscine SA)	10 000 000
<b>Charges envisagées</b>	
<b>3.1) Frais financiers découlant de l'emprunt</b>	<b>452 000</b>
Intérêts 0.60% sur 10 000 000	60 000
Amortissements sur 33 ans (sur 1) 3.03% sur 12 936 800	392 000
<b>3.2) Frais de fonctionnement</b>	<b>1 420 000</b>
Traitements et charges sociales	990 000
Autres frais d'exploitation (électricité, chauffage CAD, eaux, taxes eaux usées, entretien, maintenance, administration et divers)	430 000
<b>Total des charges d'exploitation et frais financiers</b>	<b>1 872 000</b>
<b>Produits envisagés</b>	<b>en francs</b>
<b>Ecoles obligatoires</b>	<b>415 000</b>
<b>Public (entrées individuelles et abonnements)</b>	<b>672 000</b>
<b>Réservations de lignes d'eau (clubs, cours)</b>	<b>405 000</b>
<b>Participation des communes</b>	<b>80 000</b>
<b>Total des produits</b>	<b>1 572 000</b>
<b>Excédent de charges annuelles envisagé</b>	<b>300 000</b>