

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 15 ET 16 DECEMBRE 2025**Point 3.1.7 de l'ordre du jour****Crédit d'étude relatif à la rénovation du stade de Bouleyres
Phase A - Vestiaires****1. Introduction**

Le stade de Bouleyres, les vestiaires et les tribunes actuels ont été construits en 1982-83. Les vestiaires et les tribunes ont fait l'objet de rénovations ponctuelles et d'entretiens réguliers, en fonction de l'usure et des besoins des clubs sportifs. La piste d'athlétisme, quant à elle construite au début des années huitante, a fait l'objet d'un « resurfaçage » à la fin des années nonante.

L'état général des installations du stade communal n'est toutefois aujourd'hui plus adapté. D'importants travaux de rénovation doivent être entrepris afin de pouvoir offrir des prestations de qualité pour l'accueil des sportifs, de la formation, de la relève ou de l'élite. De plus, les locaux du stade doivent faire l'objet d'une mise en conformité selon les exigences de la Swiss Football Ligue, de l'Association Suisse du Football (ASF) et de Swiss Athletics.

Afin de cibler les objectifs du projet à venir, une première étude de faisabilité a été élaborée en 2020 par un bureau d'architecte local. Il en ressort que l'état actuel du stade implique de planifier des travaux importants, de différentes natures, pour les bâtiments ainsi que pour les infrastructures sportives. Pour les bâtiments, il convient, entre autres, d'améliorer l'isolation thermique des façades et des toitures, de compléter le nombre de vestiaires, de mettre à jour les installations techniques et de rénover complètement le café-restaurant. Pour les infrastructures sportives, il est nécessaire de rénover le revêtement de l'anneau d'athlétisme, d'homologuer les infrastructures de saut et de lancer ainsi que de refaire l'ensemble du gazon du terrain de football du stade.

En raison des enjeux, de la complexité du projet et de la hauteur des investissements planifiés, le Conseil communal a décidé de mettre en place un concours d'architecture dans le but de trouver les réponses les plus adaptées aux enjeux susmentionnés.

Le choix du Conseil communal s'est porté sur un concours à un degré, en procédure sélective, organisé en deux étapes, selon le règlement SIA 142 édition 2009.

La première phase du concours a été publiée le 13 mai 2022, pour laquelle 33 dossiers ont été réceptionnés. Le 30 juin 2022, un jury, composé de 5 membres professionnels, de 4 membres politiques et de spécialistes conseils (utilisateurs, paysagiste et ingénieur mobilité) s'est réuni et a sélectionné 8 candidats.

Les 8 candidats retenus ont rendu leur projet le 10 novembre 2022. Le jury s'est ensuite réuni le 24 novembre 2022 pour décider du projet retenu, selon les critères d'appréciation suivants :

- Respect du programme et de la disposition des locaux, fonctionnement détaillé et adéquation des activités entre-elles,
- Qualités urbanistiques : intégration au site et à l'espace environnant, cohérence de la proposition en lien avec le projet « 915 m de bonheur »,
- Qualités architecturales : concept général, fonctionnalité et spatialité du projet, volumétrie,
- Qualité du système constructif et statique,
- Réponses à la gestion des accès et des flux,
- Économie de moyens pour atteindre les objectifs du concours,
- Réponses à la thématique du développement durable : gestion du sol et solutions répondant aux problématiques environnementales, énergétiques et phoniques.

À l'unanimité, le jury a octroyé le premier rang et le premier prix aux auteurs du projet « Interstices Sportifs », du bureau Truwant + Rodet à Bâle et a recommandé à la Ville de Bulle de leur confier le mandat pour la poursuite des études, eu égard aux qualités identifiées permettant un développement adéquat et conforme aux attentes de la Ville et de l'ensemble des usagers.

Le projet « Interstices Sportifs » a convaincu par sa pertinence architecturale et son organisation fonctionnelle en proposant, à travers une lecture fine du site du stade de Bouleyres et de son histoire, de s'appuyer sur les infrastructures existantes, construites ou paysagères, pour y développer les besoins programmatiques identifiés. Le soin apporté à la lecture du maillage écologique du site et le recyclage de la quasi-totalité du bâti existant dans un nouveau projet a en outre apporté une réponse intelligente à la problématique climatique contemporaine. Le jury a également loué le très haut degré de réflexion du projet, son insertion fine et mesurée dans le site.

Les résultats du concours ont été proclamés lors du vernissage de l'exposition des projets le 10 février 2023 à Bulle.

En décembre 2023, l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 2'205'000.00, regroupant les 3 phases (A / B / C), a été sollicité auprès du Conseil général. Ce dernier a décidé de renvoyer ce message et de demander au Conseil communal de revenir avec une nouvelle mouture de crédit d'investissement.

Pour rappel, le Conseil communal a inscrit au budget 2025 un montant de 40'000.- afin d'initier les études d'avant-projet permettant aujourd'hui de présenter un premier crédit d'étude pour la « phase A – vestiaires ». Cet avant-projet avait notamment pour but de :

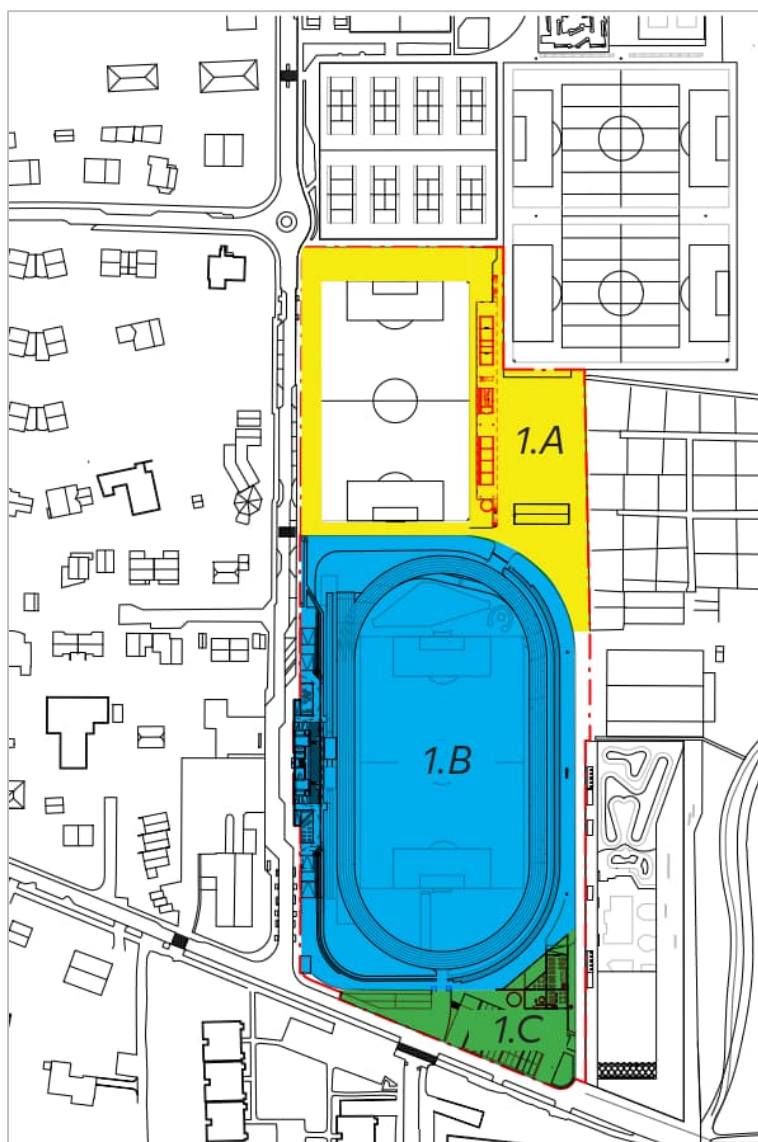
- Réaliser des sondages géotechniques sur le site des vestiaires,
- Analyser des polluants sur le local buvette stockage et sanitaire en prévision de leur démolition,
- Réaliser un diagnostic bâtiment avant travaux, permettant d'identifier une potentielle présence d'amiante, HAP (bitume), peinture (métal) et PCB,
- Calculer de la structure porteuse sur la base du concours en fonction du résultat des études géotechniques et un estimatif de coûts,
- Estimer l'ensemble du projet par CFC (et non plus au volume) afin de soumettre un budget précis et donc les crédits d'étude phase 31-32,
- Prendre en compte dans le budget du déplacement des vestiaires provisoires et un nouvel emplacement.

Les études prévues consistent désormais à mettre au point un projet, en coordination avec les futurs utilisateurs, permettant d'établir un devis précis pour la présente demande de crédit d'étude, selon les indications mentionnées ci-dessous.

2. Projet de rénovation du stade

2.1 Situation générale

Le projet comporte 3 phases principales (A / B / C), représentées sur le plan ci-dessous. Elles possèdent toutes une temporalité différente et sont indépendantes les unes des autres.



2.2 Phase 1.A – Vestiaires

Cette phase, objet du présent message, sera décrite plus en détail dans le **point 3**.

2.3 Phase 1.B – Rénovation des tribunes et gradins périphériques

La tribune existante, construite en 1982, bénéficie d'une structure d'origine en bon état général mais requiert une rénovation importante afin de mettre aux normes les façades et la toiture.

L'organisation actuelle des locaux et du programme complémentaire est totalement repensée. Le socle du bâtiment est prolongé afin d'offrir des zones de stockage au rez-de-chaussée, accessibles directement

depuis le terrain et la piste. De part et d'autre de la tribune, la buvette et l'espace VIP prennent appui sur le socle, en se rétractant légèrement. Ces locaux, bénéficiant de larges baies vitrées, offrent une vue généreuse sur le terrain principal sans altérer celle de la tribune. Les places assises seront aussi entièrement revues et renouvelées. Enfin, un ascenseur permettra une accessibilité adéquate à tous les usagers.

Le bâtiment public sera réalisé selon la législation cantonale, notamment pour correspondre au standard Minergie P.

Les gradins périphériques en béton, qui entourent la piste, étant vétustes et abimés, seront démolis et reconstruits à neuf.

Le terrain de football sera quant à lui partiellement rénové par le biais d'un nouveau système de drainage et d'arrosage. Une amélioration de la superstructure du terrain sera effectuée grâce à un amendement de sable et à la réalisation de fentes de suintement. L'achat de nouveaux engins de sport et d'un nouveau tableau d'affichage LED sont aussi prévus.



Figure 1 – Tribune - Image

2.4 Phase 1.C – Café du Stade

Le restaurant existant est bien positionné à l'angle du chemin de Bouleyres et de l'axe nord-sud du complexe, reliant les terrains de sport au voisinage local.

L'état général du bâtiment présente toutefois de nombreux signes de vétusté. Dans un souci de réduction de l'impact environnemental du projet, la structure porteuse du bâtiment en maçonnerie sera vraisemblablement conservée.

Une nouvelle toiture généreuse revalorisera cette structure existante et renforcera sa relation avec le stade ainsi qu'avec son environnement. Les aménagements intérieurs s'organiseront autour de l'axe porteur au rez-de-chaussée.

La cuisine, qui se trouve au rez-de-chaussée, bénéficiera d'un système de passe-plat permettant de livrer les commandes au niveau de la salle. L'installation d'une cuisine professionnelle ainsi que l'ensemble de l'ameublement, des stockages et des luminaires pour 100 places assises et 50 places en terrasse sont également prévus.

Les aménagements extérieurs seront revus et de nouvelles plantations seront réalisées autour du restaurant afin d'apporter de l'ombre et améliorer le visuel de cet espace.

3. Objet du crédit

3.1 Description du projet

Les nouveaux vestiaires projetés prennent une place centrale sur le site en s'étendant le long de la liaison nord-sud, entre le terrain de foot n°2 et les terrains synthétiques.

18 vestiaires se superposent à un espace de stockage et de rangement destiné aux équipements sportifs. Couplés à un ascenseur, deux escaliers situés aux extrémités ainsi qu'un escalier central permettent de relier directement chaque étage aux terrains de foot à proximité. Chacun des deux niveaux du bâtiment disposent de grandes coursives latérales, protégeant les entrées de la pluie, et offrant une vue sur les alentours depuis les bancs. Le système structurel - hybride bois-métal - permettra une préfabrication et une durée d'installation restreinte.

Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des vestiaires sont aussi prévus. Deux réservoirs d'eau, prévus au concours, permettront l'arrosage des terrains de football et des aménagements extérieurs. Afin de réduire les coûts ainsi que l'impact écologique, ces réservoirs ne sont pas enterrés et sont également positionnés de façon à assurer une stabilité longitudinale du bâtiment. Selon les premières analyses, ces réservoirs pourraient absorber au moins 1/3 du volume d'eau total, lequel pourra compléter l'apport en eau nécessaire pour l'arrosage des surfaces sportives et de la végétation.

Le Conseil communal sera particulièrement attentif en ce qui concerne les coûts à engager dans le cadre de la construction de ces édifices et plus largement de ces vestiaires. A cet effet, ce dernier s'engage, dans le cadre de l'étude qui sera menée par le biais du présent crédit, à optimiser le projet et à chercher des pistes d'économie.

Le bâtiment public sera réalisé selon la législation cantonale, notamment pour correspondre au standard Minergie P.

3.2 Programme

Le présent programme, détaillé ci-dessous, synthétise les besoins en vestiaires du FC Bulle, qui ont été confirmés et validés par le FC Bulle et le SAB lors de différentes séances de travail depuis le renvoi du message par le Conseil général de décembre 2023.

. / .

N°	Dénomination	Nombre	Surface SN (m²)	Total (m²)
100	Vestiaires			
101	Vestiaires	18	25	450
102	Douches doubles	8	22	176
103	Douches simple	2	11	22
104	WC joueurs	2	32	64
105	WC publics	1	32	32
106	Stockage matériel	6	26	156
107	Buvette provisoire ou stockage	1	26	26
108	Local technique	1	10	10
109	Local entretien	1	26	26



3.3 Phasage

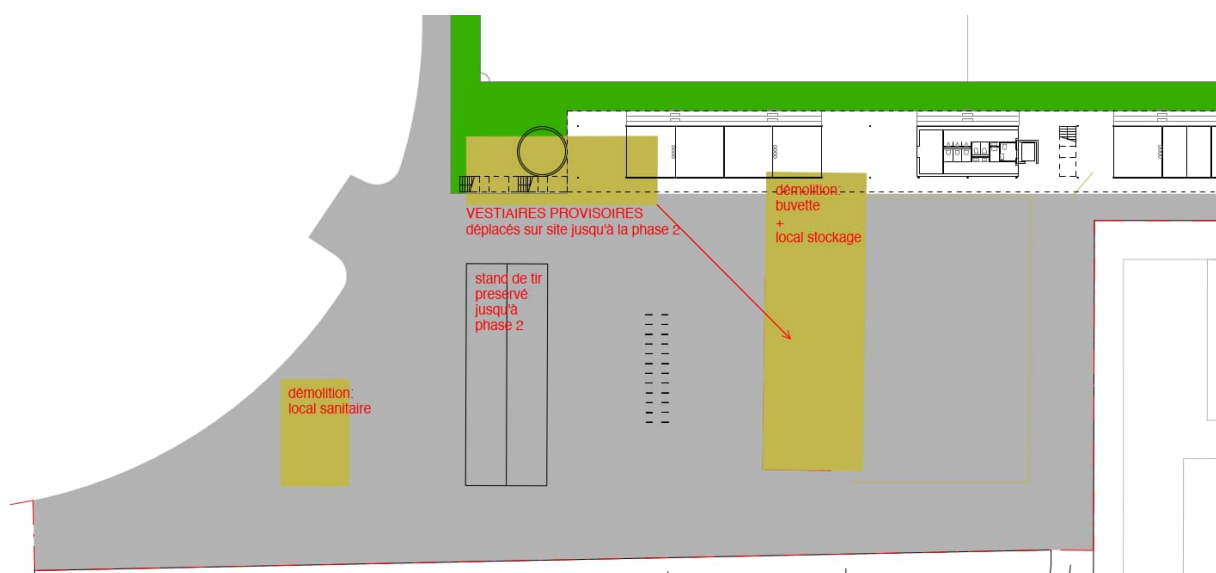
3.3.1 Travaux préparatoires

La première étape consistera à démolir la buvette, le local de stockage ainsi que le local sanitaire. Aucune autre option de restauration n'est prévue durant la durée des travaux. Au besoin, il sera toujours possible de louer un foodtruck. Le stand de tir restera quant à lui fonctionnel durant les travaux.



Buvette, local de stockage et local sanitaire

Une fois la démolition des bâtiments achevée, les vestiaires provisoires actuels seront déplacés au droit de l'ancien emplacement de la buvette et du local de stockage. Cette solution permettra notamment d'utiliser les écoulements et les divers raccordements existants (eau / électricité).

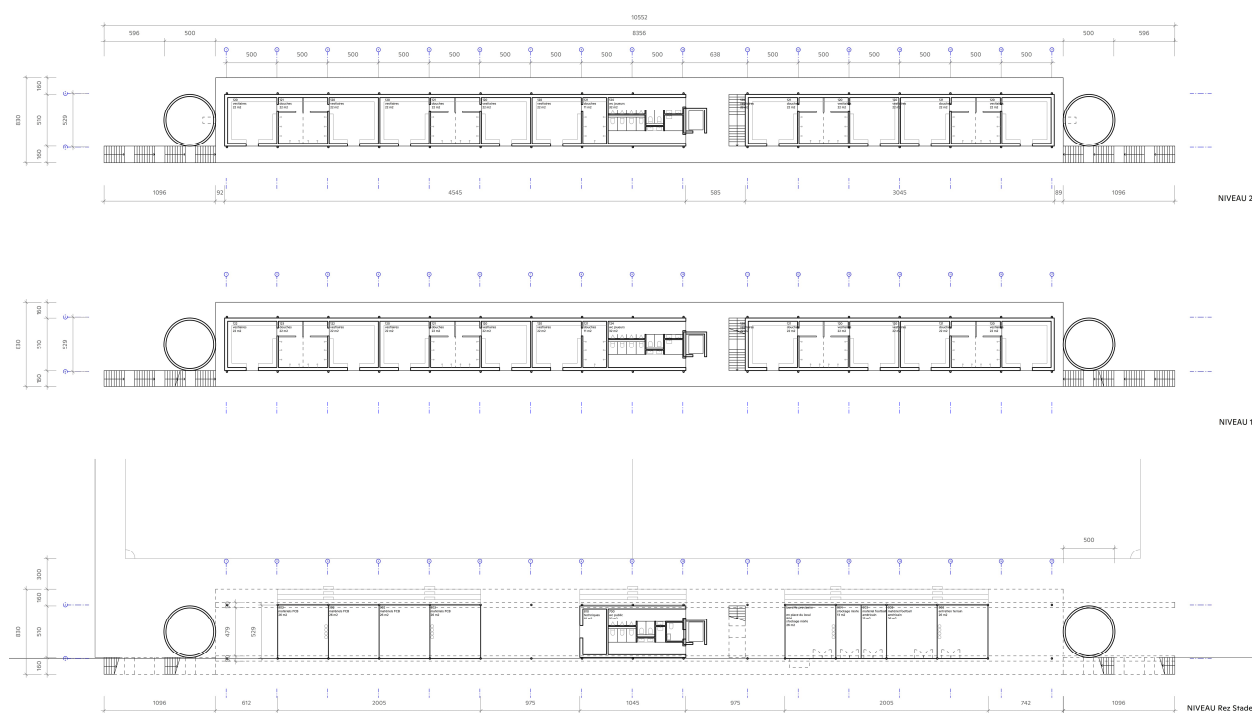


Étapes de démolition et de réalisation

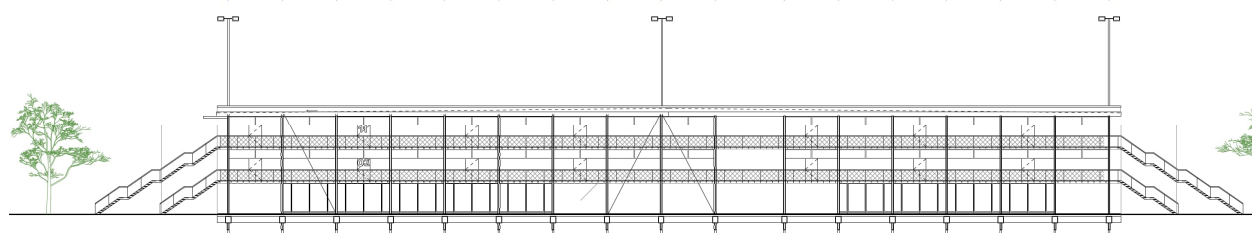
3.3.2 Nouveaux vestiaires

Une fois les travaux préparatoires terminés, la construction des nouveaux vestiaires pourra débuter. Reposant sur des micropieux, les fondations seront réalisées dans un premier temps. Une fois cette étape terminée, la structure hybride bois-métal pourra être montée. La coupe ci-dessous illustre les différents composants du bâtiment.

Message – Investissement - Crédit d'étude relatif à la rénovation du stade de Bouleyres Phase A - Vestiaires Page 8 sur 11



Plans des 3 niveaux



Élévation des vestiaires

3.3.3 Aménagements extérieurs

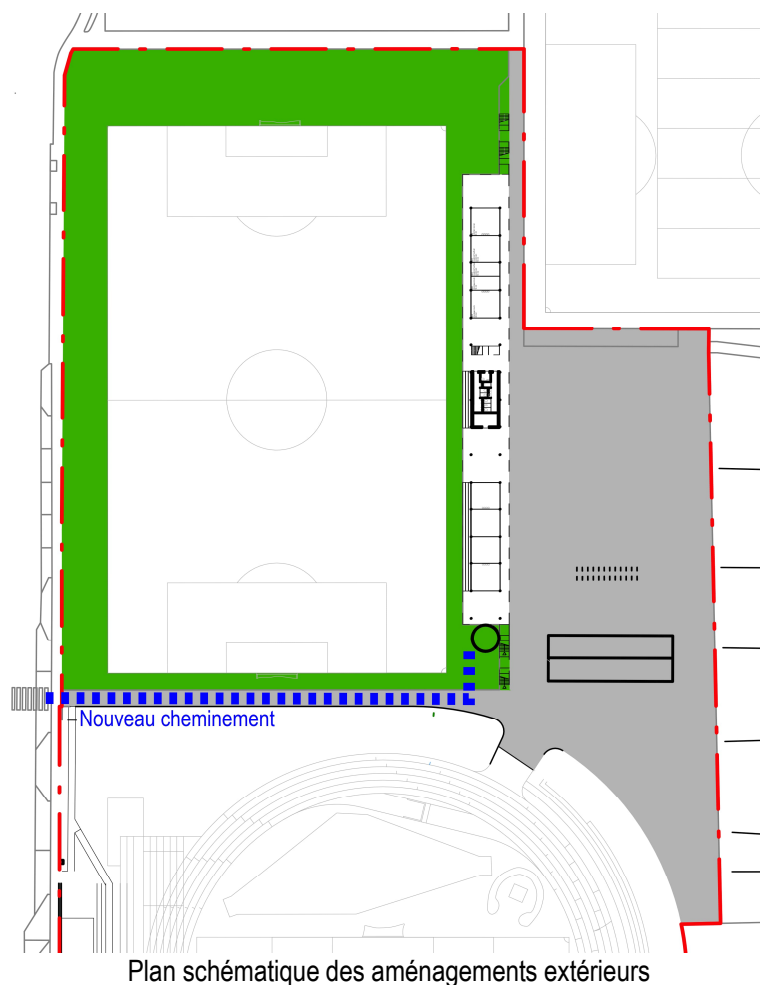
Dans le cadre de la construction des vestiaires, sont également prévus les travaux suivants :

Terrain de football

Un nouvel éclairage sera installé pour le terrain de football n°2.

Réfection partielle des surfaces piétonnes, des accès et des surfaces végétalisées

Les enrobés (zone grise du plan ci-dessous) présents sur le site seront démolis et reposés à neufs avec des zones sciées afin d'améliorer la perméabilité de cette surface. Un cheminement en enrobé permettra de relier la rue du Stade aux nouveaux vestiaires. Le coffre de fondation est considéré comme sain et sera conservé. Cependant, des petites reprises de coffres ainsi que des réglages sont nécessaires. Des infrastructures (fouilles, tubes, socles) sont prévues pour la mise en service d'un nouvel éclairage de la surface autour des vestiaires. Une remise en état des talus et des zones plates végétalisées est également prévue (zone verte du plan ci-dessous).



4. Objet du crédit

4.1 Description des études

Le crédit d'étude couvre les prestations suivantes, selon les normes SIA des branches concernées :

- Étude de projet, projet de l'ouvrage et études de détail ;
- Établissement du devis détaillé, planning ;
- Procédure de demande d'autorisation.

Outre les mandataires usuels pour ce genre d'objet (architecte, ingénieur civil, ingénieurs chauffage, ventilation, sanitaire, climatisation et électricité - CVSCE, géomètre, etc.), des spécialistes, tels que physicien du bâtiment, ingénieur sécurité, acousticien, seront aussi sollicités pour cette phase d'étude.

L'estimation des coûts des études est basée sur une estimation sommaire du coût des constructions qui se monte à environ Fr. 8 mio HT à +/- 15 %.

Le Conseil communal sera particulièrement attentif en ce qui concerne les coûts à engager dans le cadre de la construction de ces édifices et plus largement de ces vestiaires. A cet effet, ce dernier s'engage, dans le cadre de l'étude qui sera menée par le biais du présent crédit, à optimiser le projet et à chercher des pistes d'économie.

4.2 Calendrier

Demande du crédit d'étude	Décembre 2025
Etudes	2026
Demande du crédit de construction des vestiaires	Décembre 2026
Réalisation de l'ouvrage	2027-2029

Ce calendrier s'entend sous réserve du délai de traitement des permis de construire et des éventuels aléas administratifs.

4.3 Coûts des études

Honoraires des mandataires pour les phases 31-33 :

Architecte, ingénieur civil, ingénieurs CVSE	Fr.	413'552.00
Architecte paysagiste	Fr.	43'875.00
Autres spécialistes	Fr.	26'375.00
Taxes, frais divers	Fr.	148'133.00
Total HT	Fr.	631'935.00
TVA 8.1%	Fr.	51'186.75
Total TTC	Fr.	683'121.75

5. Crédit demandé

Coûts des études 31-33	Fr.	683'121.75
Divers et imprévus (15%)	Fr.	102'468.25
Fonds énergie 1%	Fr.	7'855.90
Fonds culture et embellissement 1%	Fr.	7'855.90
Total TTC	Fr.	801'301.80
Crédit demandé, arrondi à	Fr.	<u>800'000.00</u>

Le Conseil communal sollicite un crédit de Fr. 800'000.00 pour la réalisation d'études relatives à la rénovation du stade de Bouleyres « Phase A – Vestiaires ».

Financement : Par emprunt de Fr. 800'000.00 auprès d'un organisme financier

Amortissement : 3 % par année, dès 2027

Intérêts : 2% par année (taux indicatif)

Clause d'indexation : Selon l'art. 29 de la loi sur les finances communales (LFCo), le montant du crédit sera indexé sur l'indice des prix de la construction publié par l'Office fédéral de la statistique (OFS), Espace Mittelland.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Jacques Morand

Le Secrétaire général

Raoul Girard