



Ville de Fribourg

Conseil communal

Message au Conseil général

—
du 12 avril 2022

Rachat de la part des investissements de la Ville pour le concept énergétique du site de St-Léonard



N°17

—
2021 - 2026

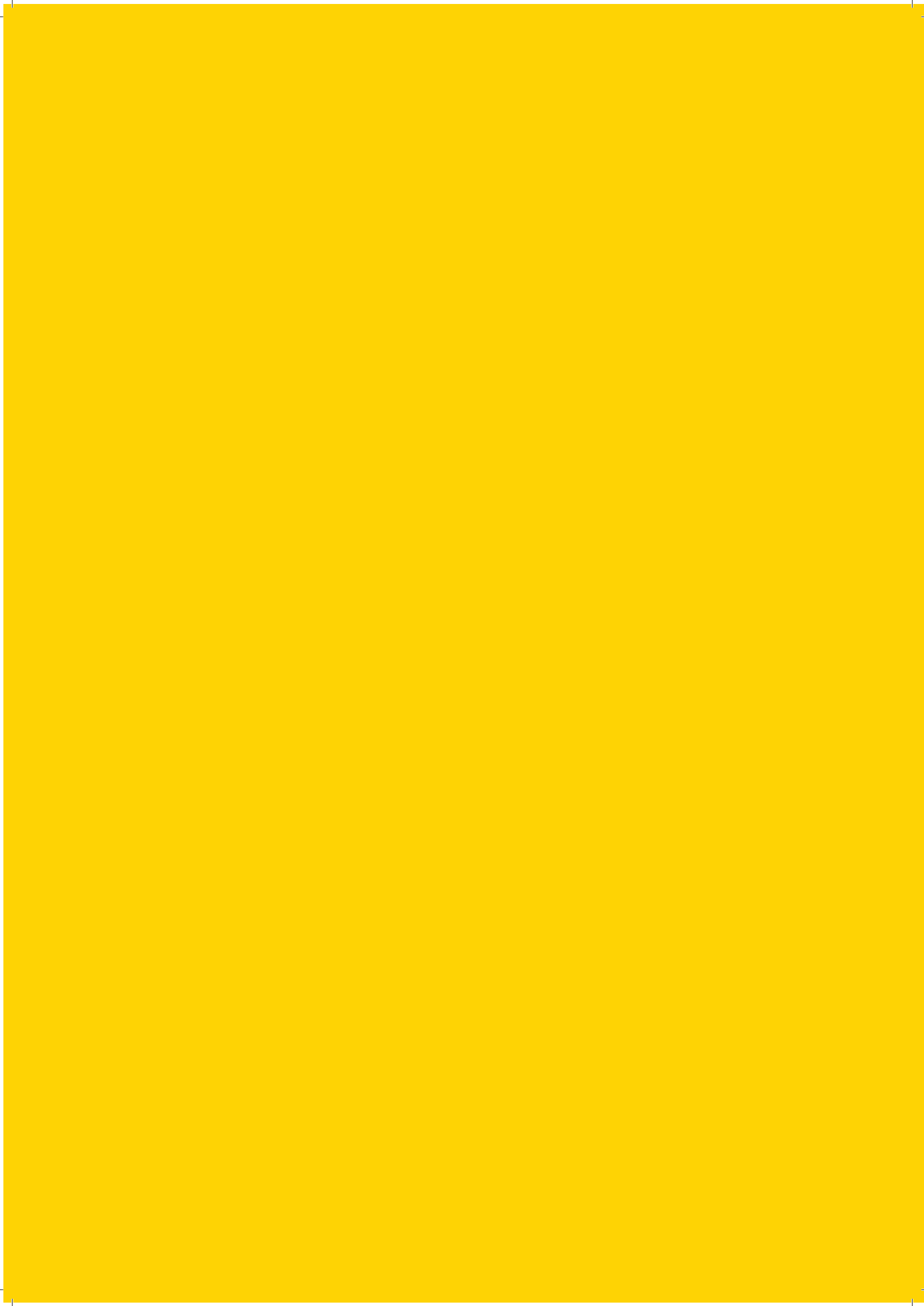


Table des matières

1.	Contexte général	1
2.	Modèle de financement	3
3.	Apports respectifs.....	3
4.	Opportunité financière	4
5.	Zusammenfassung	5
5.1.	Allgemeiner Hintergrund	5
5.2.	Finanzierungsmodell.....	7
5.3.	Jeweilige Einlagen.....	7
5.4.	Finanzielle Opportunität.....	7

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

AU CONSEIL GENERAL

du 12 avril 2022

N°17 - 2021 - 2026 Rachat de la part des investissements de la Ville pour le concept énergétique du site de St-Léonard

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre le Message n° 17 relatif aux investissements nécessaires au fonctionnement des installations communes du concept énergétique entre la patinoire de la BCF Arena et la Ville de Fribourg, pour un montant de CHF 1'745'000.-.

Cette dépense, non prévue au budget des investissements, s'inscrit dans le contexte d'une opportunité à saisir par le Conseil communal.

Pour rappel, un concept énergétique global et exemplaire avait été annoncé dans le cadre du Message N° 38 (2016-2021) concernant le crédit d'ouvrage pour l'agrandissement de la Patinoire d'entraînement (P2), la construction d'un parking et le réaménagement des espaces publics du secteur de Saint-Léonard. Il avait été imaginé d'exploiter tour à tour les potentiels d'énergies renouvelables et les rejets thermiques du site.

Sur la base d'une convention tripartite signée en juillet 2019 (protocole d'accord) entre la Ville de Fribourg, L'Antre SA et le Groupe e, les investissements nécessaires au fonctionnement du site au niveau énergétique étaient entendus. Pour la part financée par Groupe e, les investissements sont supportés par le biais d'un amortissement et sujets à un taux d'intérêt qui est couvert par une clause de confidentialité. En effet, dans la mesure où ce taux a fait l'objet de négociation avec Groupe e en vue d'un taux préférentiel, il relève du secret d'affaires pour Groupe e qui estime préjudiciable de le divulguer car il serait connu par ses concurrents.

Au courant de l'année 2021, L'Antre SA a fait part de son intérêt de racheter la part d'investissement la concernant afin d'éviter le paiement relatif au taux d'intérêt. Au début de l'année 2022, une entrée en matière des parties a été effective. C'est dans ce cadre que la Ville a procédé à l'estimation de l'impact financier du taux d'intérêt sur les budgets de fonctionnement. Il s'agit d'une opportunité constatée d'éviter le paiement d'un montant cumulé d'intérêts qui, capitalisés sur leur durée d'investissement, sont estimés entre CHF 700'000.- et CHF 1'000'000.-.

Au final, si ce rachat de la part d'investissement de la Ville n'était pas entrepris, les modalités de la convention s'appliqueraient et la Ville supporterait le montant en lien avec le taux d'intérêt.

1. Contexte général

Le site sportif de St-Léonard se compose de plusieurs installations. Il s'agit de la patinoire de la BCF Arena (P1), de la patinoire d'entraînement (P2) et sa surélévation de deux niveaux pour y installer des locaux administratifs, du parking, de la salle des fêtes et de la halle omnisports. A terme, la piscine devrait également compter parmi les installations du site.

Par acte constitutif du 19 décembre 2018, un droit de superficie pour une durée de 60 ans dès le 1^{er} janvier 2019, soit jusqu'au 31 décembre 2078 a été octroyé à L'Antre SA pour la patinoire de la BCF Arena (décision du Conseil général du 19 décembre 2018). L'Antre SA a donc assuré la réalisation de la transformation de la patinoire principale.

Du point de vue fonctionnel, une partie des installations techniques reste commune puisqu'il n'aurait pas été envisageable de doubler les équipements permettant la production de froid pour les deux patinoires. Une réflexion commune était donc opportune. D'ailleurs, les grandes lignes de ce concept ressortaient du Message N° 38 pour le crédit d'ouvrage de l'agrandissement de la P2 décidé par le Conseil général en date du 19 février 2019. La Ville a ainsi contribué en amenant les équipements existants (machines de froid, pompes de circulation, échangeurs, réseau et distribution de glycol, fosse à glace, etc.) et L'Antre SA a financé l'achat des nouveaux aérorefroidisseurs. Ces contributions sont considérées comme les apports respectifs de chaque partie.

En plus de l'aspect fonctionnel, l'exemplarité de la gestion énergétique du site se devait d'être réfléchie. En effet, d'une part le site est considéré comme un gros consommateur au sens de la loi sur l'Energie et d'autre part, des synergies évidentes existent entre les installations pour permettre une valorisation interne. Cette synergie est d'autant plus intéressante avec la potentielle connexion de la future piscine au dispositif commun.

Le résultat des discussions a abouti à la signature d'une convention (protocole d'accord) datant du 3 juillet 2019 entre Groupe e SA, en tant que contracteur, et la Ville de Fribourg et L'Antre SA comme contractants. En bref, le concept énergétique global consiste en l'approvisionnement du site en énergie électrique, sous la forme d'un regroupement de consommation propre (RCP) et en froid, en la valorisation de l'énergie thermique produite sur place, en l'approvisionnement de l'énergie thermique manquante, ainsi qu'en un processus d'optimisation permanente de la production, de la consommation et des flux énergétiques.

Pour ce faire, les parties se sont entendues de la manière suivante. La Ville et L'Antre SA donnent à Groupe e SA leurs apports respectifs et Groupe e SA finance les investissements complémentaires nécessaires pour la mise en place du concept global, tous les investissements faisant l'objet de décision préalable des contractants. Un amortissement est considéré en fonction du type d'équipement, soit 20 ans pour les équipements techniques et 40 ans pour les canalisations et fouilles. De plus, un taux d'intérêt est prévu dans la convention en relation avec les risques pris par le contracteur.

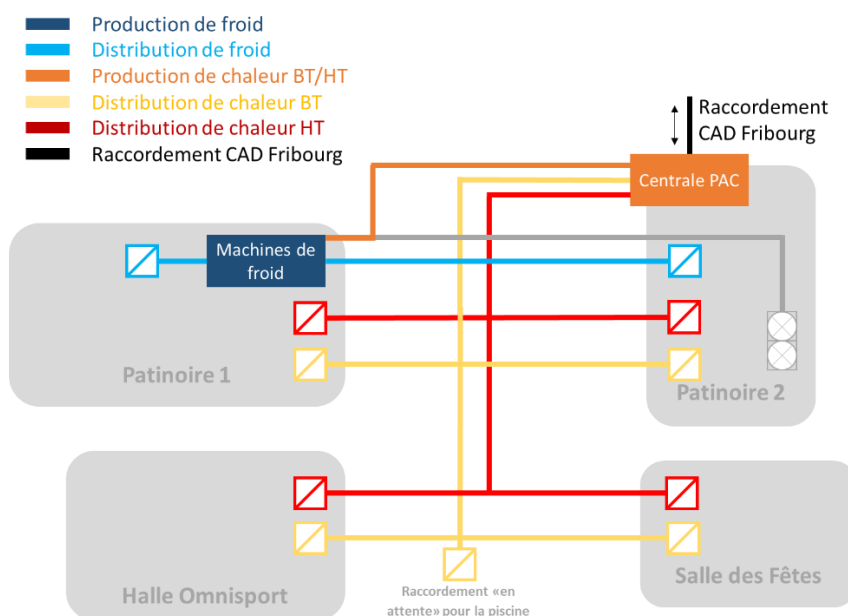


Figure 1 : Schéma d'approvisionnement du site

Les principaux équipements faisant partie du concept énergétique global sont les suivants :

- une chaufferie centrale avec une pompe à chaleur variable qui se situe dans la P2.
- un réseau de conduite haute et basse température reliant la P2 aux autres installations ainsi qu'un raccordement en attente pour la piscine.
- les installations de production de froid réparties entre les deux patinoires.
- les transformateurs électriques situés dans la P1.
- les compteurs nécessaires pour les consommations de chaque installation pour la chaleur, la production de froid, l'électricité et l'eau.

En résumé, en ce qui concerne la chaleur, le concept global permet d'utiliser le rejet de chaleur produit par la production de glace pour la distribuer dans les installations du site et en fonction des besoins en basse ou haute température. Si la chaleur produite n'est pas suffisante, le raccordement au chauffage à distance d'Agy CAD permet l'approvisionnement (achat des contractants). Si la chaleur produite est excédentaire, elle est injectée dans le réseau Agy CAD (achat du contracteur). Pour la consommation électrique, la production des panneaux solaires installés sur la P1 et ceux, en cours de réalisation, sur le parking du site sont prioritairement utilisés pour les besoins du site. L'excédent est revendu à Groupe e.

La mise en place de ce concept global ne peut être entreprise en un bloc et sur du court terme. En effet, des phases d'optimisation et de réglage sont prévues durant les premières années d'exploitation. Néanmoins, la majeure partie des installations est en service actuellement, soit environ 95%. Afin d'éviter toute confusion avec la clause de confidentialité, il n'est pas fait état du détail des prix des installations composant l'investissement de Groupe e. Le message se borne à signifier le montant total ainsi que le montant des subventions attendues.

Montant total prévu des investissements de Groupe e	3'600'000.-
Montant des subventions cantonales	- 460'000.-

Le dispositif commun s'entend avec le montant total prévu des investissements de Groupe e duquel est soustrait le montant des subventions cantonales et auquel s'ajoutent les apports respectifs de la Ville et de L'Antre SA.

2. Modèle de financement

Lors de discussions après la signature de la convention, L'Antre SA a fait part de sa volonté de pouvoir racheter sa part d'investissement afin de ne pas supporter le taux d'intérêt. Ce taux considère les risques aussi bien en relation avec les clients qu'avec des paramètres conjoncturels comme l'inflation et l'actualisation du taux.

Groupe e SA a accepté d'entrer en matière sur la demande de L'Antre SA sous réserve que la Ville donne son accord. Dès lors que L'Antre SA est en mesure de financer son investissement et que Groupe e SA serait d'accord de s'écarter du modèle initial, la Ville a également procédé à l'analyse de la situation. Elle est arrivée à la conclusion qu'un financement direct de l'investissement serait plus favorable.

A propos du taux d'intérêt, la clause de confidentialité de la convention et d'autre part, le fait que l'amortissement diffère selon le type d'installations (40 ans pour le réseau de conduites, 20 ans pour les installations techniques et 10 ans pour les installations existantes), le calcul du montant représenté par le taux est transmis sous la forme d'une fourchette.

3. Apports respectifs

Toujours en relation avec les installations communes, L'Antre SA a financé les nouveaux aérorefroidisseurs à hauteur de CHF 1'242'000.-. La Ville a mis à disposition les équipements existants de l'installation de froid dont la valeur résiduelle a été calculée de manière externe pour un montant de CHF 798'000.-. La Ville a également financé le démontage des anciens aérorefroidisseurs pour CHF 96'000.-. La valeur des installations existantes de la Ville est de CHF 894'000.-. Il en résulte que la participation de L'Antre SA aux apports transmis à Groupe e est environ CHF 350'000.- plus élevée que celle de la Ville.

Au sujet des apports, il a été entendu que la Ville verse un montant intégré aux investissements de CHF 175'000.- afin de garantir une compensation entre ses apports et ceux de L'Antre SA. Cette compensation est reprise dans la part des investissements de Groupe e devant être amortis par la Ville et sujet aux taux d'intérêt.

4. Opportunité financière

Sur la base des questions relatives au taux d'intérêt et à l'équilibre des apports respectifs, les parties se sont entendues pour permettre le rachat des investissements de L'Antre SA et de la Ville à Groupe e de manière à ce que le total des investissements de Groupe e soit réparti à 50% pour la Ville et 50% pour L'Antre SA. Sur la base du montant final attendu après subvention, chaque partie devrait supporter CHF 1'570'000.-.

Il en résulte le tableau des participations respectives au dispositif commun nécessaire au fonctionnement et à la valorisation énergétique des installations du site de St-Léonard.

	Part de la Ville	Part de L'Antre SA
Rachat de l'investissement	1'570'000.-	1'570'000.-
Apports respectifs	894'000.-	1'242'000.-
Compensation des apports	175'000.-	0.-
Total	2'639'000.-	2'812'000.-

Au final, l'opportunité financière en relation avec le taux d'intérêt est obtenue sur la base des investissements financés par Groupe e mais repris par les parties et sur la compensation des apports.

Sur la base de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil général de saisir cette opportunité afin d'améliorer les conditions financières de cette opération et approuver cet investissement de CHF 1'745'000.- (CHF 1'570'000.- plus la compensation des apports de CHF 175'000.-) qui permet d'éviter le paiement du taux d'intérêt représentant, sur la durée, un montant de l'ordre de CHF 700'000.- à CHF 1'000'000.-, sachant que les emprunts contractés directement par la Ville bénéficient d'un taux inférieur à celui qui était prévu dans la convention.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert



Le Secrétaire de Ville :



David Stulz

5. Zusammenfassung

5.1. Allgemeiner Hintergrund

Die Sportanlage St. Leonhard besteht aus mehreren Einrichtungen. Es handelt sich um die Eishalle der BCF Arena (P1), um die Trainingseishalle (P2) und ihre Aufstockung auf zwei Etagen zur Unterbringung von Verwaltungsräumen, um das Parkhaus, den Festsaal und die Mehrsporthalle. Früher oder später sollte auch das Schwimmbad zu den Einrichtungen der Sportanlage gehören.

Mit der Gründungsurkunde vom 19. Dezember 2018 wurde der Gesellschaft L'Antre SA ein Baurecht für die Dauer von 60 Jahren ab dem 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2078 für die Eisbahn der BCF Arena gewährt (Beschluss des Generalrates vom 19. Dezember 2018). Die Gesellschaft L'Antre SA hat somit die Durchführung des Umbaus der Haupteisbahn sichergestellt.

Aus betrieblicher Sicht bleibt ein Teil der technischen Anlagen gemeinsam. Es wäre nämlich nicht denkbar gewesen, die Anlagen zur Kälteerzeugung für die beiden Eisbahnen doppelt zu führen. Eine gemeinsame Überlegung war deshalb angebracht. Die Grundzüge dieses Konzeptes gingen aus der Botschaft Nr. 38 für den Baukredit zur Erweiterung der Trainingseishalle (P2) hervor, den der Generalrat am 19. Februar 2019 gutgeheissen hat. Die Stadt hat auf diese Weise einen Beitrag geleistet, indem sie die bestehenden Einrichtungen (Kältemaschinen, Umwälzpumpen, Wärmetauscher, Glykol-Verteilnetz, Eisgrube usw.) einbrachte. Die Gesellschaft L'Antre SA hat ihrerseits den Kauf der neuen Rückkühler finanziert. Diese Leistungen werden als jeweilige Einlagen der Parteien betrachtet.

Neben dem betrieblichen Aspekt musste ebenfalls die Exemplarität des Energiemanagements des Standortes bedacht werden. Einerseits gilt der Standort als Grossverbraucher im Sinne des Energiegesetzes, und andererseits bestehen zwischen den Anlagen offensichtliche Synergien, die eine interne Verwertung ermöglichen. Diese Synergie ist mit dem potenziellen Anschluss des künftigen Schwimmbades an die gemeinsame Anlage umso interessanter.

Das Ergebnis der Gespräche mündete in die Unterzeichnung einer Vereinbarung (Absichtserklärung) mit Datum vom 3. Juli 2019 zwischen der Gesellschaft Groupe e SA als Vertragspartner auf der einen Seite sowie der Stadt Freiburg und der Gesellschaft L'Antre SA als Vertragspartner auf der anderen Seite. Das Gesamtenergiekonzept besteht kurz gesagt aus der Versorgung des Standortes mit elektrischer Energie in Gestalt eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) und, was die Kälte angeht, aus der Verwertung der vor Ort erzeugten Wärmeenergie, aus der Beschaffung der fehlenden Wärmeenergie sowie aus einem ständigen Optimierungsprozess der Produktion, des Verbrauchs und der Energieflüsse.

Um dies zu erreichen, haben die Parteien sich auf Folgendes geeinigt : die Stadt und L'Antre SA überlassen Groupe e SA ihre jeweiligen Einlagen, und Groupe e SA finanziert die zusätzlichen Investitionen, die für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes erforderlich sind. Alle Investitionen sind vorgängig Gegenstand von Entscheidungen der Vertragspartner. Eine Abschreibung wird je nach Art der Ausrüstung in Betracht gezogen: 20 Jahre für die technischen Ausrüstungen und 40 Jahre für die Rohrleitungen und Baugruben. Darüber hinaus wird in der Vereinbarung ein Zinssatz im Zusammenhang mit den durch den Vertragspartner eingegangenen Risiken vorgesehen.

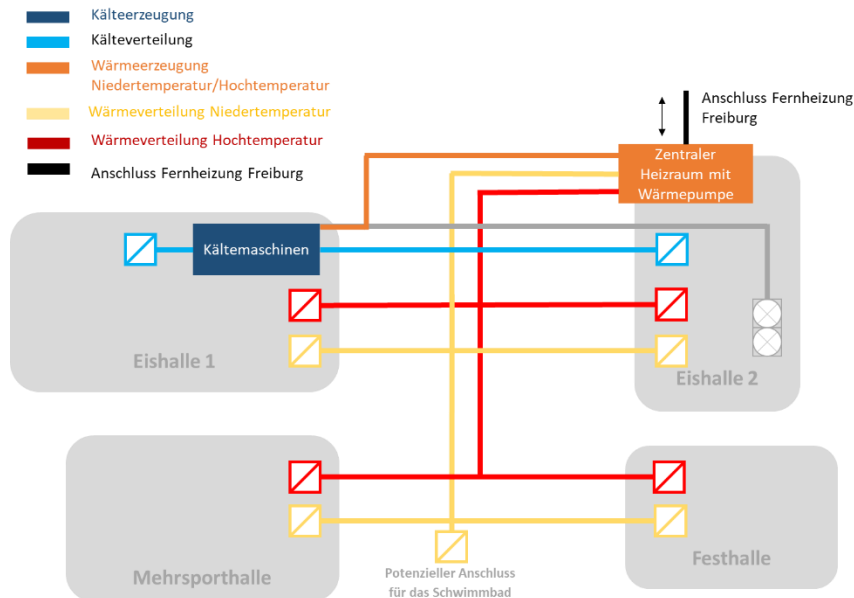


Abbildung 1 : Schema der Versorgung des Standortes

Die wichtigsten Bestandteile – Teil des Gesamtenergiekonzeptes – sind die folgenden:

- ein zentraler Heizraum mit einer variablen Wärmepumpe, der sich in der P2 befindet.
- ein Hoch- und Niedertemperatur-Leitungsnetz, welches die P2 mit den anderen Installationen verbindet sowie ein Standleitungsanschluss für das Schwimmbad.
- die Kälteerzeugungsanlagen, die auf die beiden Eishallen verteilt sind.
- die elektrischen Transformatoren, die sich in der Eishalle P1 befinden.
- die erforderlichen Zähler für den Verbrauch jeder einzelnen Anlage hinsichtlich Wärme, Kälteerzeugung, Strom und Wasser.

Hinsichtlich der Wärme lässt sich zusammenfassend sagen, dass das Gesamtkonzept die Nutzung der bei der Eisproduktion erzeugten Abwärme ermöglicht, um sie in den Anlagen des Standortes und je nach Bedarf im Tief- oder Hochtemperaturbereich zu verteilen. Ist die erzeugte Wärme ungenügend, ermöglicht der Anschluss an die Fernheizung von Agy CAD die Versorgung. Ist die erzeugte Wärme hingegen überschüssig, wird sie in das Fernheizungsnetz Agy CAD eingespeist. Was den Stromverbrauch angeht, so wird vorrangig die Produktion der Sonnenkollektoren auf der Eishalle P1 sowie jener, die sich auf dem Parkhaus, das sich noch im Baubefindet, für die Bedürfnisse des Standortes genutzt. Der Überschuss wird an Groupe e SA weiterverkauft.

Die Umsetzung dieses Gesamtkonzeptes kann nicht an einem Stück und kurzfristig erfolgen. Es sind in der Tat in den ersten Betriebsjahren Optimierungs- und Anpassungsphasen vorgesehen. Dennoch ist der Grossteil der Anlagen gegenwärtig in Betrieb, nämlich ungefähr 95%. Um die Vertraulichkeitsklausel nicht zu verletzen, werden keine detaillierten Preisangaben zu den Anlagen gemacht, aus denen sich die Investition von Groupe e SA zusammensetzt. Die Botschaft beschränkt sich darauf, den Gesamtbetrag sowie die Höhe der erwarteten Subventionen anzugeben.

Geplanter Gesamtbetrag der Investitionen der Gesellschaft Groupe e	3'600'000.-
Betrag der kantonalen Subvention	- 460'000.-

Die gemeinsame Einrichtung besteht aus dem geplanten Gesamtbetrag der Investitionen von Groupe e, von dem der Betrag der kantonalen Subvention abgezogen wird und zu dem die jeweiligen Beiträge der Stadt und der Gesellschaft L'Antre SA hinzukommen.

5.2. Finanzierungsmodell

Anlässlich der Gespräche nach der Unterzeichnung der Vereinbarung (Absichtserklärung) äusserte die Gesellschaft L'Antre SA den Wunsch, ihren Investitionsanteil zurückkaufen zu können, um den Zinssatz nicht tragen zu müssen. Dieser Zinssatz berücksichtigt die Risiken sowohl hinsichtlich der Kunden wie der Konjunktur-Parameter (Inflation und Diskontierungssatz).

Groupe e SA war bereit, auf das Gesuch von L'Antre SA einzutreten unter dem Vorbehalt, dass die Stadt ihre Zustimmung erteilt. Da die Gesellschaft L'Antre SA in der Lage ist, ihre Investition zu finanzieren und die Gesellschaft Groupe e SA willens wäre, vom ursprünglichen Modell abzuweichen, hat die Stadt ebenfalls eine Situationsanalyse vorgenommen. Dabei ist sie zum Schluss gekommen, dass eine direkte Finanzierung der Investition günstiger wäre.

Hinsichtlich des Zinssatzes, der Vertraulichkeitsklausel sowie der Vereinbarung und andererseits der Tatsache, dass die Abschreibung je nach Art der Einrichtung variiert (40 Jahre für das Leitungsnetz, 20 Jahre für die technischen Anlagen und 10 Jahre für die bestehenden Anlagen), wird die Berechnung des durch den Zinssatz repräsentierten Betrages in der Form einer finanziellen Bandbreite übermittelt.

5.3. Jeweilige Einlagen

Ebenfalls im Zusammenhang mit den gemeinsamen Anlagen hat die Gesellschaft L'Antre SA die neuen Rückkühler in der Höhe von CHF 1'242'000.- finanziert. Die Stadt hat die bestehenden Kälteanlagen zur Verfügung gestellt, deren Restwert extern auf CHF 798'000.- berechnet wurde. Die Stadt hat ebenfalls die Demontage der alten Rückkühler für CHF 798'000.- finanziert. Der Wert der bestehenden Anlagen der Stadt beläuft sich auf CHF 894'000.-. Daraus ergibt sich, dass die Beteiligung der Gesellschaft L'Antre SA an den Einlagen zu Gunsten von Groupe e ungefähr CHF 350'000.- höher ist als diejenige der Stadt.

Hinsichtlich der Einlagen wurde vereinbart, dass die Stadt einen in die Investitionen integrierten Betrag von CHF 175'000.- bezahlt, um einen Ausgleich zwischen ihren Einlagen und jenen von L'Antre SA sicherzustellen. Dieser Ausgleich wird in den Teil der Investitionen von Groupe e übernommen, der von der Stadt abgeschrieben werden muss und den Zinssätzen unterliegt.

5.4. Finanzielle Opportunität

Auf der Grundlage der Fragen hinsichtlich des Zinssatzes und der Ausgeglichenheit der jeweiligen Einlagen haben sich die Parteien darauf geeinigt, den Rückkauf der Investitionen der Gesellschaft L'Antre SA und der Stadt von der Gesellschaft Groupe e zu ermöglichen, und zwar so, dass der Gesamtbetrag der Investitionen von Groupe e zu 50 % auf die Stadt und zu 50 % auf L'Antre SA aufgeteilt wird. Auf der Grundlage des erwarteten Gesamtbetrages nach Abzug der Subvention müsste jede Vertragspartei CHF 1'570'000.- tragen.

Daraus ergibt sich die Tabelle der jeweiligen Beteiligungen an der gemeinsamen Einrichtung, die für den Betrieb und die Energiegewinnung der Anlagen des Standortes St. Leonhard erforderlich ist.

	Anteil der Stadt	Anteil von L'Antre SA
Rückkauf der Investition	1'570'000.-	1'570'000.-
Jeweilige Einlagen	894'000.-	1'242'000.-
Ausgleich der Einlagen	175'000.-	0.-
Total	2'639'000.-	2'812'000.-

Letztendlich ergibt sich die finanzielle Opportunität in Verbindung mit dem Zinssatz auf der Grundlage der von Groupe e finanzierten, aber von den Parteien übernommenen Investitionen sowie des Ausgleichs der Einlagen.

Auf der Grundlage der obigen Ausführungen schlägt der Gemeinderat dem Generalrat vor, die Gelegenheit zu nutzen, diese Investition von CHF 1'745'000.- (CHF 1'570'000.- plus Ausgleich der Einlagen von CHF 175'000.-) zu genehmigen. Dadurch wird es möglich, die Zahlung von Zinsen zu vermeiden, die über die Laufzeit einen Betrag zwischen CHF 700'000.- und CHF 1'000'000.- darstellt – und dies im Wissen, dass die von der Stadt direkt aufgenommenen Darlehen von einem niedrigeren Zinssatz profitieren, als in der Vereinbarung vorgesehen war.

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- la Loi sur les communes du 25 septembre 1980 (LCo; RSF 140.1) et son Règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (RELCo; RSF 140.11);
- la Loi sur les finances communales du 22 mars 2018 (LFCo; RSF 140.6) et son ordonnance du 14 octobre 2019 (OFCo; RSF 140.61);
- le Règlement des finances de la Ville de Fribourg du 15 septembre 2020 (RFin; RSVF 400.1);
- le Message n° 17 du Conseil communal du 12 avril 2022;
- le Rapport de la Commission financière;

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de CHF 1'745'000.- pour le rachat de la part des investissements de la Ville pour le concept énergétique du site de St-Léonard.

Article 2

Cet investissement sera financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales.

Article 3

La présente décision n'est pas sujette à référendum, conformément à l'art. 69 de la Loi sur les finances communales (LFCo) et à l'art. 11 du Règlement des finances (RFin).

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Mario Parpan

Mathieu Maridor