



Message 2017-DSAS-61

31 octobre 2017

— du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition du Foyer Sainte-Elisabeth, sis rue du Botzet 4 et 6A, à Fribourg

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition du Foyer Sainte-Elisabeth, sis rue du Botzet 4 et 6A, à Fribourg, bien-fonds article 7340 de la commune de Fribourg.

Ce message comprend les chapitres suivants:

1. Introduction	2
2. Evaluation des besoins	2
3. Descriptif du système constructif du bâtiment	2
4. Coûts et mode d'acquisition	3
5. Délais	3
6. Crédit d'engagement demandé	3
7. Développement durable	4
8. Conclusion	4



1. Introduction

1.1. Historique du bâtiment

Le foyer Sainte-Elisabeth était un établissement privé, sans but lucratif, fondé en 1896. Son objectif initial était d'accueillir les réfugiés politiques venus de Belgique pendant la 1^{re} Guerre mondiale. Par la suite, la maison a été aménagée pour accueillir des personnes âgées ou isolées. En 1972, le foyer Sainte-Elisabeth a été repris par la Congrégation des Sœurs Dominicaines Anunciata, congrégation fondée en Espagne. Cette congrégation s'est surtout occupée de l'éducation des enfants et des jeunes dans les milieux les plus défavorisés. Elle est présente dans plus de 21 pays (Afrique, Amérique, Asie et Europe). Depuis 1972, cet établissement a reçu des dames âgées. Il a fait office de home simple. Le Foyer Sainte-Elisabeth a fermé ses portes le 31 décembre 2015.

Aujourd'hui le Foyer Sainte-Elisabeth est à vendre. Le bâtiment pourrait, sans transformations importantes, héberger des requérants d'asile mineurs non accompagnés et de jeunes adultes de 18 à 25 ans.

1.2. Etat de situation en matière de locaux pour les requérants d'asile

En premier accueil, les requérants d'asile sont logés dans cinq foyers pérennes du canton, soit au foyer des Remparts et au foyer du Bourg, sis tous deux en ville de Fribourg, au foyer du Lac à Estavayer-le-Lac, au foyer des Passereaux à Broc, ainsi qu'au foyer de la Rosière à Grolley. La capacité d'accueil de ces cinq foyers est de 387 personnes. Quant aux requérants d'asile déboutés, ils sont hébergés au foyer de la Poya. Suite aux deux incendies qui ont ravagé le foyer de la Poya en date des 14 octobre et 20 novembre 2013, détruisant deux pavillons, la capacité d'accueil du foyer de la Poya est passée de 120 à 64 personnes.

Depuis plusieurs années, il a été nécessaire d'ouvrir des centres d'hébergement provisoires. Après la fermeture du foyer provisoire de Guin au 30 septembre 2017, il reste deux foyers installés provisoirement dans les abris de protection civile de Bösinggen et Châtillon (Hauterive). Leur capacité d'accueil est de 50 personnes pour Bösinggen et de 70 pour Châtillon.

Au total, la capacité actuelle des centres de premier accueil est de 571 places.

Dans le cadre de la deuxième phase d'accueil, les requérants d'asile sont logés dans 550 appartements ou maisons collectives.

L'effectif des requérants d'asile dans le canton est de 1998 personnes au 30 septembre 2017.

2. Evaluation des besoins

Le Foyer Sainte-Elisabeth, d'une capacité de 90 personnes, est une chance parce qu'il permettrait de répondre à des besoins impératifs de logement et d'augmenter la rentabilité des infrastructures utilisées pour l'hébergement des requérants d'asile. Son acquisition serait une solution de remplacement pour loger les résidents de structures d'accueil qui vont devoir fermer prochainement.

En raison du seuil incompressible des coûts liés notamment à l'encadrement (7 jours sur 7, 24 heures sur 24), aux mesures de sécurité (doublement des veilleurs de nuit, mesures anti-feu), ainsi qu'aux charges de l'immeuble (notamment chauffage) qui sont identiques pour 50 personnes ou pour 90, le foyer Sainte-Elisabeth induirait une meilleure rentabilité que deux foyers de 50 personnes.

Par ailleurs, le bâtiment retrouverait sa mission première, qui était d'accueillir des réfugiés politiques pendant la 1^{ère} Guerre mondiale et pourrait perpétuer la mission de la Congrégation auprès des populations défavorisées, notamment en Afrique.

Dans le domaine de l'asile, l'accueil des requérants fluctue en fonction de facteurs géopolitiques, mais il restera dans les années à venir un sujet d'actualité et exigera toujours du canton de répondre à des besoins d'hébergement. L'investissement dans cet immeuble permettrait au canton d'offrir une meilleure stabilité à son dispositif d'accueil et une meilleure maîtrise des coûts.

3. Descriptif du système constructif du bâtiment

La parcelle RF 7340 d'une surface de 2143 m² est située en «zone de Ville III», selon le plan d'aménagement local. Elle est destinée à de l'habitation, aux activités de services à faibles nuisances et à des équipements d'intérêts général. Pour la parcelle en question, un seul niveau peut être réservé à une autre affectation que l'habitation.

Le Foyer Sainte-Elisabeth est constitué de deux villas originelles, bâtiments est et ouest, construites au début du XX^e siècle. Ces bâtisses ont été reliées dans les années 1950 par une chapelle et un couloir de liaison. En 2002, l'ensemble du complexe a été rénové et le bâtiment a été complété par une extension au Nord de la parcelle. Le site compte environ 50 pièces.

Les bâtiments est et ouest sont recensés à l'inventaire des biens culturels. Toutefois, le degré de protection n'est pas encore attribué.

Construction

Pour le bâtiment est, il s'agit d'une construction en dur avec un plancher en bois au dernier niveau; pour le bâtiment de liaison, d'une construction en béton et pour le bâtiment ouest d'une structure mixte.

Les bâtiments est et ouest comprennent quatre niveaux et le bâtiment de liaison en compte trois.

La très grande majorité des fenêtres ont été remplacées dernièrement et sont équipées de double-vitrage. Les revêtements de sol datent d'époques différentes et des rénovations successives ont été faites régulièrement.

Le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et la ventilation des nouveaux locaux sont alimentés par un chauffage central au mazout. La distribution de chaleur se fait par des radiateurs avec vannes thermostatiques pour les anciens bâtiments et par le sol pour le bâtiment de liaison. La chaudière date de 1998.

Un ascenseur situé dans chacun des immeubles dessert tous les niveaux.

Une cuisine équipée et fonctionnelle permettra, moyennant certains aménagements, la préparation des repas pour les résidents.

Les toitures à pans et couvertes de tuiles ont été entièrement restaurées en 2002.

Selon l'expert mandaté, l'ensemble du complexe se trouve en bon, voire très bon état, tant pour ce qui est de l'enveloppe et de la structure que de l'entretien général.

4. Coûts et mode d'acquisition

La société anonyme Foyer Sainte-Elisabeth a décidé de vendre son bâtiment par voie d'appel d'offres et a fait une première publication le 25 avril 2017. Un expert a été mandaté afin d'estimer le bâtiment. Il a pu procéder à une visite des lieux le 31 mai 2017.

L'expert a déterminé une valeur réelle à 7 760 000 francs et une valeur de rendement de 3 760 000 francs basée sur un état locatif estimé à 225 600 francs et un taux de capitalisation de 6%.

La valeur vénale s'élève à 6 400 000 francs, soit 2× la valeur réelle plus 1× la valeur de rendement.

Le Conseil d'Etat a retenu ce montant pour transmettre son offre dans le délai qui était fixé au 30 juin 2017. Lors d'une deuxième ronde de négociations, le prix a été majoré à 6 550 000 francs, offre qui a été acceptée par les propriétaires.

En fonction du budget «asile» et des subventions fédérales, un montant maximum de 265 000 francs par année, charges comprises, avec une capacité moyenne de 90 personnes, pourrait être attribué au bâtiment.

Il est difficile d'estimer précisément les charges d'exploitation. Toutefois, en fonction de l'état du bâtiment, elles devraient se situer à environ 100 000 francs.

5. Délais

Le bâtiment ne nécessite pas de travaux particuliers pour accueillir des requérants d'asile et peut ainsi être mis à disposition dès l'acquisition.

Toutefois, une amélioration de la cuisine existante va permettre de réaliser la production et la livraison de repas pour 150 requérants d'asile mineurs non accompagnés et jeunes adultes de 18 à 25 ans hébergés et en formation dans la région du Grand-Fribourg. Cette transformation permettra en plus d'assurer en même temps la formation d'une douzaine de jeunes requérants d'asile par année par l'apprentissage des compétences élémentaires du métier de cuisinier afin de favoriser leur insertion professionnelle. Ainsi, la nouvelle cuisine permettra de produire davantage de repas de façon économique.

6. Crédit d'engagement demandé

Le crédit nécessaire pour l'acquisition du foyer Sainte-Elisabeth s'élève à 6 720 000 francs, y compris les frais liés à la transformation de la cuisine pour un montant de 150 000 francs, ainsi qu'à la transaction immobilière pour un montant de 20 000 francs.

Ce montant est réduit par le versement par l'ECAB de l'indemnité de 1 400 000 francs relative aux pavillons du foyer de la Poya détruits par des incendies en 2013 et qui ne seront pas reconstruits, réduisant ainsi le montant du crédit d'engagement à 5 320 000 francs.

Référendum financier

Le crédit d'engagement ne dépasse pas la limite prévue par l'article 45 de la Constitution (1% du total des dépenses des derniers comptes de l'Etat) et ne devra pas être soumis au référendum financier obligatoire. Il ne dépasse pas non plus la limite prévue à l'article 46 de la Constitution (¼% des dépenses des derniers comptes, soit 9 211 369 francs) et par conséquent, il n'est pas soumis au référendum financier facultatif.

Enfin, compte tenu du montant de la dépense, le projet de décret devra, conformément à l'article 141 al. 2 de la loi du 6 septembre 2006 sur le Grand Conseil, être adopté à la majorité qualifiée, soit la majorité des membres du Grand Conseil.

Le présent projet n'influence pas la répartition des tâches Etat-communes et ne soulève aucun problème sous l'angle de la conformité au droit de l'Union Européenne.

7. Développement durable

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Sous l'angle économique, l'achat de ces locaux, déjà construits, constitue un gain important car les équipements communs au bâtiment sont déjà en place. Par ailleurs, cette solution est fonctionnellement intéressante dans la mesure où les requérants d'asile concernés pourraient rapidement être hébergés dans ces locaux.

Les utilisateurs du bâtiment bénéficieront également d'un cadre de vie adéquat, bien connecté en termes de transport et proche d'autres partenaires institutionnels.

8. Conclusion

L'acquisition du Foyer Sainte-Elisabeth, sis rue du Botzet 4 et 6A, à Fribourg s'inscrit dans les objectifs de la politique immobilière de l'Etat. Elle permettra le remplacement de structures d'hébergement pérennes ou provisoires qui vont devoir fermer à terme ou dont l'avenir est incertain.

En outre, en raison du seuil incompressible des coûts liés notamment à l'encadrement (7 jours sur 7, 24 heures sur 24) et aux mesures de sécurité (doublement des veilleurs de nuit, mesures anti-feu) qui sont identiques pour 50 personnes ou pour 90, le foyer Sainte-Elisabeth induirait une meilleure rentabilité que deux foyers de 50 personnes. Par ailleurs, l'amélioration de la cuisine permettra de produire davantage de repas de façon économique et de favoriser l'insertion professionnelle d'une douzaine de jeunes requérants d'asile par année.

La dépense est en adéquation avec l'objet proposé.

Dès lors le Conseil d'Etat vous invite à adopter le projet de décret qui vous est soumis.

Annexe

—
Plans du bâtiment