



Message N° 58

23 avril 2013

du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition d'un immeuble à la route de Riaz, à Bulle

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition d'un immeuble à la route de Riaz, à Bulle.

Ce message comprend les chapitres suivants:

| | |
|---------------------------------------------|----------|
| 1. Introduction | 1 |
| 2. Situation actuelle | 1 |
| 3. Descriptif du projet | 2 |
| 4. Coûts et mode d'acquisition | 2 |
| 5. Délais | 3 |
| 6. Réaménagement du château de Bulle | 3 |
| 7. Crédit d'engagement demandé | 3 |
| 8. Développement durable | 4 |
| 9. Conclusion | 4 |

1. Introduction

Le projet d'acquisition d'un immeuble administratif à la route de Riaz à Bulle correspond à la politique immobilière active que mène l'Etat de Fribourg, à savoir une diminution des locations par l'acquisition de nouvelles surfaces. Il répond également aux besoins croissants en locaux des unités administratives situées dans le sud du canton. Il tient compte des difficultés d'intervention à l'intérieur du Château de Bulle afin de respecter les exigences légales et normatives en matière de construction. Enfin, il permet de saisir une opportunité actuellement présente sur le marché immobilier local.

2. Situation actuelle

Diverses unités administratives de l'Etat de Fribourg sont situées dans plusieurs immeubles en ville de Bulle. Au Château, propriété de l'Etat de Fribourg, se trouvent la Préfecture de la Gruyère, le Tribunal de la Gruyère et la Police cantonale. Les prisons, bien que toujours présentes, ne sont plus exploitées. La surface utilisée par le Tribunal de la Gruyère et

la Police cantonale est de 1557 m². Les autres unités administratives concernées par le projet à savoir la Justice de paix de la Gruyère, l'Office des poursuites de la Gruyère, le Service de l'état civil de la Gruyère et le Registre foncier de la Gruyère se trouvent dans des immeubles en location. D'autres locations en ville de Bulle ne sont pas concernées par le projet. Il s'agit des locaux pour: la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, les 3^e et 4^e arrondissements du Service des forêts et de la faune, le Centre psychosocial de Bulle, le Service de planning familial et d'information sexuelle, le Conservatoire, l'ORP Sud district de la Gruyère et des Classes relais, qui resteront dans leurs locaux actuels.

Depuis plusieurs années, les exigences liées aux accès des bâtiments publics par les personnes à mobilité réduite se font plus pressantes. Les services situés au Château n'y échappent pas et plusieurs projets d'installation d'un ascenseur ont été élaborés. Malheureusement, ces projets altèrent gravement la conservation du patrimoine et ont été préavisés négativement par le Service des biens culturels. De plus, les contraintes liées

à la cour du Château ne répondent plus aux exigences du parking des véhicules.

A plusieurs reprises, le Tribunal de la Gruyère a exprimé ses besoins croissants en locaux, liés à une augmentation de ses effectifs par l'engagement d'un quatrième juge et des affaires à traiter. Une seconde salle d'audience devient indispensable. La Police cantonale a également fait valoir de nouveaux besoins liés notamment à la police de proximité. Pour les autres services concernés, il a été tenu compte d'une augmentation de leurs activités engendrée par le fort accroissement de la population dans le sud du canton.

Compte tenu de ces considérations, il est apparu qu'il devenait impossible de maintenir au Château de Bulle le Tribunal de la Gruyère et la Police cantonale.

3. Descriptif du projet



Comme l'Etat de Fribourg ne possède pas de terrain à bâtir en ville de Bulle, diverses régies immobilières de la place ont été approchées afin de connaître les possibilités existantes susceptibles de répondre aux besoins et exigences évoqués. Un partenariat formé de l'entreprise Grisoni-Zaugg SA et du bureau d'architectes Olivier Charrière SA a présenté un projet immobilier comprenant plusieurs bâtiments et situé sur l'ancienne parcelle Glasson à la route de Riaz à Bulle. En plus d'un centre commercial déjà en exploitation et d'un parking couvert, le projet comprend un immeuble administratif divisé en deux parties. C'est la partie nord de ce bâtiment qui a été retenue pour recevoir la Police cantonale, le Tribunal de la Gruyère, la Justice de paix de la Gruyère et l'Office des poursuites de la Gruyère. Les surfaces sont réparties sur six niveaux totalisant une surface brute de planchers de 4061,90 m².

Comparaison des surfaces des locaux entre la situation actuelle et celle du projet

| | Surface nette actuelle | Augmentation surface nette | Surface nette projet | Surface murs + circulation | Surface brute |
|------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|----------------|
| Justice de Paix et Office des poursuites | 640 | 50 (+ 7.8%) | 690 | 125.85 (+ 18.2%) | 815.85 |
| Tribunal | 822 | 312 (+ 38%) | 1134 | 199 (+ 17.5%) | 1333.00 |
| Police | 735 | 215 (+ 29.3%) | 950 | 386.80 (+ 40.7%) | 1336.80 |
| Garage archive | | | | | 576.25 |
| Total | | | | | 4061.90 |

Les surfaces brutes des locaux figurent en annexe 1 et les plans du projet en annexe 2.

La construction répond pleinement aux exigences légales et normatives en vigueur, notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique, la résistance sismique, la protection incendie et les accès pour les personnes à mobilité réduite. La structure porteuse composée de piliers et dalles en béton avec des noyaux de circulation rigides, permet une très grande souplesse dans l'aménagement interne des espaces et donc une très grande flexibilité dans les affectations, y compris pour les besoins spécifiques de la Police cantonale. Les surfaces acquises sont prévues entièrement finies et équipées. Seul le mobilier dont une partie sera récupérée et les installations informatiques viendront s'ajouter au prix de vente. Des places de parc disponibles pour les collaboratrices et collaborateurs des unités administratives ne seront pas achetées par l'Etat, mais louées dans le parking commun et distribuées en pool afin de respecter la complémentarité d'usage selon les principes actuels de la mobilité.



4. Coûts et mode d'acquisition

Après plusieurs négociations, le prix de vente a été arrêté à 16 000 000 de francs pour une surface totale des locaux de 4061,90 m², terrain compris, ce qui représente un coût moyen de 3939 fr. 05 par m². Pour des surfaces entièrement aménagées et situées en bordure d'un axe de circulation important, ce prix est conforme à celui du marché immobilier local.

A ce prix d'achat, il faut ajouter les montants pour le mobilier (CFC 3) et les équipements informatiques (CFC 9) dont les coûts ont été estimés à 1 353 000 francs.

Le coût total de l'opération s'élève donc à 17 353 000 francs.

La forme d'acquisition prévue est la propriété par étage (PPE). Un règlement fixant les droits et les devoirs de chaque propriétaire devra encore être établi ainsi qu'une convention concernant le chauffage.

L'acquisition de l'immeuble de la route de Riaz à Bulle et dans une seconde étape, la réaffectation des espaces à l'intérieur du Château permettront de supprimer les locations annuelles qui, sans les charges, représentent un montant de 180 836 francs. Cette situation ne reflète pas la parfaite réalité, car en cas de refus du présent projet, il faudrait alors louer de nouvelles surfaces afin de répondre aux besoins des unités administratives.

Selon les notes relatives à l'annexe 4 du chapitre 3 de l'Accord OMC, le droit des marchés publics n'est pas applicable aux marchés qui ont pour objet l'acquisition ou la location, quelles qu'en soient les modalités financières, de terrains ou de bâtiments. Le projet a reçu le permis de construire alors que l'Etat n'avait pas encore manifesté son intérêt pour l'achat d'une partie du bâtiment administratif. Il s'agit donc d'une promotion immobilière qui se réalisera indépendamment du fait de savoir si l'Etat achète ou non ces locaux. De plus, la construction ayant déjà débuté et cela en l'absence d'une décision de la part de l'Etat sur l'achat des surfaces prévues, il ne s'agit pas d'une commande publique auprès d'une entreprise. On se trouve en face d'un objet unique, sans véritable solution de remplacement.

5. Délais

Comme mentionné ci-dessus, la construction a déjà débuté et en cas d'acceptation du crédit par le Grand Conseil, les travaux d'aménagements pourraient se faire dès l'automne prochain et une mise à disposition des locaux envisagée au printemps 2014. D'entente avec l'entreprise promotrice, le versement du prix d'achat se ferait à l'entrée en jouissance du bien immobilier soit au printemps 2014.

6. Réaménagement du Château de Bulle

Une étude liée à la réaffectation des surfaces au Château après le départ du Tribunal de la Gruyère et de la Police cantonale a été menée en collaboration avec le bureau d'architectes Olivier Charrière SA. Après discussion avec le Préfet de la Gruyère, il est acquis que la Préfecture de la Gruyère, située actuellement au rez-de-chaussée, restera au Château, comme c'est le cas à Romont, Châtel-Saint-Denis, Estavayer-le-Lac et Morat. Cependant une nouvelle liaison verticale interne

devra être créée dans l'aile sud, afin de relier le premier étage. Dans l'aile est, une liaison verticale avec ascenseur desservant tous les niveaux sera construite dans la partie la moins dommageable du Château en étroite collaboration avec le Service des biens culturels. Enfin l'usage de la salle de conférences située à l'angle nord-est du Château sera partagé entre la Préfecture de la Gruyère et le Service de l'état civil.

Au premier étage, la Préfecture de la Gruyère occupera l'aile sud du Château et le Service de l'état civil une partie de l'aile est, à l'emplacement actuel du Tribunal de la Gruyère. L'actuelle salle d'audience du Tribunal de la Gruyère, qui ne sera pas transformée, sera utilisée conjointement tout comme au rez-de-chaussée par la Préfecture de la Gruyère et le Service de l'état civil. Enfin dans l'aile nord, à l'emplacement de la Police cantonale, les locaux seront aménagés pour recevoir le Registre foncier. La cour à l'intérieur de la cour du Château sera débarrassée des bureaux qui l'encombrent, pour servir de voie de circulation horizontale.

Au deuxième étage, l'aile nord sera entièrement occupée par le Registre foncier qui trouvera dans les espaces des anciennes cellules, des locaux de stockage et de rangement.

Une surface d'environ 100 m² sera mise à disposition du Service de l'enfance et de la jeunesse.

Les anciennes prisons situées dans l'aile sud du Château seront maintenues comme témoignage du passé et le réaménagement des locaux tout comme l'accès au donjon feront l'objet d'une discussion avec la Société de développement de la Ville de Bulle dans un but touristique.

Cette étude de faisabilité tente de satisfaire à la fois aux besoins des utilisateurs et aux exigences de la conservation des biens culturels.

L'estimation des coûts de cette transformation ne fait pas partie de la présente demande de crédit. En effet, ces travaux ne pourront se faire qu'après le départ du Tribunal de la Gruyère et de la Police cantonale et s'étaleront sur plusieurs années comme ceux actuellement en cours d'exécution au Château de Châtel-Saint-Denis.

7. Crédit d'engagement demandé

Le crédit d'engagement pour l'acquisition de l'immeuble route de Riaz à Bulle s'élève à 17 353 000 francs dont 16 000 000 francs pour l'achat et 1 353 000 francs pour le mobilier et les équipements informatiques.

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 dépasse par contre la limite prévue à l'article 46 de la Constitution (1/4% des dépenses des derniers comptes) et est par conséquent 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 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.

8. Développement durable

L'analyse Boussole21 qui a été effectuée est téléchargeable. Elle présente des résultats généralement très favorables, tant du point de vue économique qu'environnemental ou sociétal.

Ce projet est conforme à la politique immobilière de l'Etat de Fribourg. Sans être le constructeur de l'immeuble la conception intérieure de celui-ci est en parfaite adéquation avec les besoins exprimés par les services.

L'emplacement du bâtiment proche du centre de Bulle correspond aux attentes de la population et de l'administration. La centralisation des services sur un même site offre de meilleures synergies entre eux et permet à la population une meilleure utilisation de ceux-ci au travers des guichets à disposition, sans devoir se déplacer dans d'autres lieux.

9. Conclusion

L'acquisition de ce bâtiment s'inscrit dans les objectifs de la politique immobilière de l'Etat. Elle permettra ainsi d'y aménager des locaux pour le Pouvoir judiciaire et des services de la Direction de la sécurité et de la justice et de résoudre en grande partie les problèmes de locaux dans un chef-lieu de district en pleine expansion. Les surfaces libérées pourront être affectées à d'autres services de l'Etat actuellement en location. La dépense est jugée en adéquation avec l'objet proposé.

Dès lors, le Conseil d'Etat vous invite à adopter le présent projet de décret.

Annexes:

1. Surfaces brutes des locaux
2. Plans du projet
3. Rapport Boussole21 (cette annexe est accessible depuis le site Internet des Publications officielles www.fr.ch/messages)