



Message 2015-DAEC-186

12 octobre 2015

du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition et à la transformation de l'immeuble Contrinex, route André-Piller 50, à Givisiez

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition et à la transformation de l'immeuble Contrinex, situé à la route André-Piller 50, à Givisiez.

Ce message comprend les chapitres suivants:

| | |
|---|----------|
| 1. Introduction | 1 |
| 2. Descriptif du bâtiment Contrinex | 2 |
| 3. Etude de faisabilité et coûts des transformations | 3 |
| 4. Estimation de la valeur du bien | 3 |
| 5. Crédit d'engagement demandé | 4 |
| 6. Conclusion | 4 |

1. Introduction

1.1. Situation actuelle

Le Service de l'informatique et des télécommunications (SITel) occupe des locaux, d'une surface de 3437 m², loués dans trois bâtiments situés à Givisiez, à l'impasse de la Colline 1 et à la route du Mont-Carmel 1, 2 et 21A.

Ces locaux ne correspondent plus aux besoins du SITel. De plus, l'Etablissement cantonal des assurances sociales (ECAS), propriétaire des locaux sis à l'impasse de la Colline 1, où sont regroupés la majorité des collaboratrices et collaborateurs, a résilié les contrats de location de son immeuble, car il souhaite l'utiliser pour ses propres besoins. Une nouvelle solution doit dès lors être trouvée pour héberger le SITel.

La Direction des finances, en collaboration avec le Service des bâtiments, a examiné plusieurs possibilités, telles que la construction d'un nouveau bâtiment ou la surélévation du bâtiment des finances, rue Joseph-Piller, à Fribourg. Durant l'été 2015, une opportunité intéressante s'est présentée à Givisiez. La société Contrinex S.A. y met en vente deux immeubles. Il s'agit des articles 530 et 681 du registre foncier de ladite commune. La parcelle n° 530 est occupée par le bâtiment Contrinex ainsi que par 84 places de parc. La parcelle

n° 681 est quant à elle située en zone à bâtir et actuellement occupée par un parking extérieur de 73 places.

1.2. Locations actuelles et futures

Le montant total des locations s'élève à 622 740 francs et se décompose de la manière suivante:

- > Impasse de la Colline 1, locaux et places de parc, propriété de l'ECAS: 360 840 francs;
- > Mont-Carmel 1, locaux et places de parc, régie Sallin immobilier: 97 692 francs;
- > Mont-Carmel 2, locaux, Helvetia Assurances: 158 448 francs;
- > Mont-Carmel 21A, places de parc, Fondation Apartis: 5760 francs.

Dans le futur, le SITel occupera, au-delà du 31 décembre 2016, à l'impasse de la Colline 1, une surface de location pour le centre de calcul qui comprend la salle des machines, les locaux pour les bouteilles de gaz, les batteries, l'onduleur, la génératrice ainsi que le local d'entrée de la fibre optique. Il convient de relever que, selon le calendrier prévisionnel du projet de l'ECAS, les informations nécessaires à l'élaboration de ce nouveau contrat de bail seront disponibles dès la mi-2016.

2. Descriptif du bâtiment Contrinex



2.1. Etat général

Le bâtiment Contrinex a été bâti en deux étapes. Le corps principal date de 1997 et l'extension de 2006. L'enveloppe est de bonne qualité. Les façades en briques silico-calcaires sont en bon état et ne nécessitent pas de travaux. Il en est de même de la toiture de chaque corps de bâtiment. Le niveau d'isolation thermique de l'enveloppe correspond aux standards de la date de la construction.

Les matériaux utilisés pour les aménagements intérieurs sont de qualité et durables; les finitions sont appropriées à l'usage actuel. Le système de cloisons est de bonne facture et en bon état. Des adaptations seront nécessaires pour une utilisation à des fins administratives.

Les aménagements extérieurs sont globalement en excellent état et conformes au futur usage du bâtiment.

Une nouvelle affectation est rapidement possible, le bâtiment présente une souplesse certaine pour son aménagement.

2.2. Technique et structure



Il s'agit d'une construction en dur avec dalles et piliers en béton (tous les 5 m). Une partie des parois et des portes est vitrée et bénéficie de façon optimale de la lumière zénithale en sus de la lumière directe. Les secteurs sensibles de la pro-

duction et de la recherche sont sécurisés par un système de badge interne.

Les locaux sont tempérés par deux chauffages centraux (chaudières de 1997 et 2006) qui fonctionnent au gaz. La distribution pour la première partie de la construction se fait par des radiateurs et l'air est pulsé par un monobloc de ventilation chauffage. L'immeuble peut être refroidi en été. La deuxième partie est chauffée ou refroidie par un système intégré dans les dalles.

L'eau chaude sanitaire est produite par boiler (400 l) combiné avec le chauffage central.

Un système de sprinklers est posé dans tous les étages et tous les locaux avec détection fumée et incendie. L'immeuble est pourvu d'un système de détection de mouvement.

A tous les étages, il existe un groupe sanitaire dames et messieurs. Ces locaux sont borgnes et ventilés électriquement.

Une cafétéria, de 230 m², équipée d'une cuisinière, de plusieurs fours micro-ondes, de deux réfrigérateurs d'environ 180 litres et d'une machine à laver la vaisselle est à disposition du personnel.

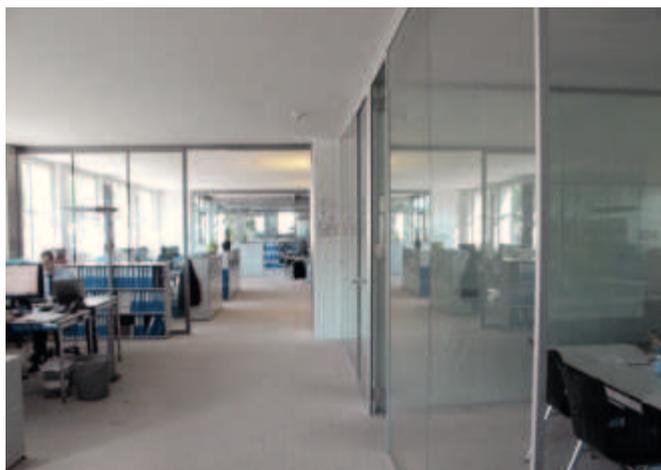


2.3. Aménagements intérieurs

Les parois intérieures et les séparations sont vitrées pour la plupart. Tous les locaux sont très lumineux. Le sol est pourvu d'époxy dans les locaux de production et de recherche. L'acoustique est améliorée par de la moquette dans certains bureaux et par des plafonds micropores dans les salles de conférence.

Les plafonds sont à l'état brut avec toutes les conduites apparentes dans les locaux de recherche et de production. Les bureaux ont des faux-plafonds.

Une salle de conférence modulable peut accueillir 200 personnes.



2.4. Répartition des locaux

Les surfaces brutes d'étage sont de 1732 m² par niveau. La répartition nette après déduction des dégagements et sanitaires est la suivante:

| Affectation nette/ étage | Sous-sol | Rez | 1 ^{er} étage | 2 ^e étage |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bureaux | 25 m ² | 484 m ² | | 260 m ² |
| Production/ recherche | 1148 m ² | 663 m ² | 1277 m ² | 550 m ² |
| Cafétéria et services | | 18 m ² | 132 m ² | 139 m ² |
| Conférence | | 60 m ² | 17 m ² | |
| Grande salle de conférence | | | | 256 m ² |
| Total net | 1173 m² | 1225 m² | 1426 m² | 1205 m² |

La surface totale utile est de 5029 m².

A relever que, en 2012 déjà, la direction du SITel a estimé que ses besoins en locaux, y compris le centre de calcul, s'élèvent à environ 5000 m². Le 22 mai 2013, la commission permanente d'examen des projets immobiliers et de locations importants a analysé le dossier et a donné un préavis positif à cette estimation.

3. Etude de faisabilité et coûts des transformations

Une étude de faisabilité a été réalisée par le bureau Maskin Sàrl, à Fribourg, en septembre 2015. Selon les résultats de cette étude, le bâtiment pourrait accueillir 225 personnes, ce qui permettrait d'absorber un éventuel développement du SITel.

Actuellement, sans compter les locaux nécessaires pour le centre de calcul (qui n'est pas déplacé dans l'immédiat, cf. ci-après dernier paragraphe), le SITel a besoin de surfaces administratives, incluant des espaces de bureau, salles de

conférence, cafétéria, accueil, etc. pour une surface d'environ 4500 m² au total.

Afin de vérifier la capacité spatiale du bâtiment Contrinex, plusieurs répartitions de programmes des locaux ont été testées. L'une d'entre elles a été retenue et a servi d'hypothèse de travail pour révéler le potentiel du bâtiment et démontrer qu'il répond aux attentes du SITel. Les plans correspondant à cette répartition du programme des locaux nécessaires au bon fonctionnement de ce Service figurent en annexe du présent message.

Cette répartition est efficace et flexible. La structure du bâtiment, sur une logique de plan libre et de cloisons légères, laisse entrevoir de nombreuses possibilités. La dimension du bâtiment Contrinex, l'adaptabilité des espaces et les surfaces à disposition doivent, sans nul doute, permettre de développer un projet qui réponde à tous les besoins.

Selon une première estimation réalisée sur cette base, les coûts de transformation nécessaires s'élèvent à 5 476 000 francs.

| | |
|--|-------------|
| CFC1 Travaux prép., y compris construction du réseau de fibre optique | 1 800 000.- |
| CFC2 Réaménagement | 2 836 000.- |
| CFC4 Aménagements ext. | 50 000.- |
| CFC5 Taxes, assurances, permis de construire | 100 000.- |
| CFC9 Frais de déménagement et mobilier | 690 000.- |

Il convient encore de préciser que le projet ne prévoit pas la construction d'un centre de calcul. En effet, comme déjà précisé, ce dernier pourra rester dans l'immeuble propriété de l'ECAS. Toutefois, il est prévu à terme d'en construire un nouveau dans un lieu encore à déterminer et de conserver le centre actuel pour des questions de sécurité.

4. Estimation de la valeur du bien

Un mandat a été octroyé par le Service des bâtiments à M. Jean-Pierre Righetti, expert immobilier et ancien directeur de la Régie de Fribourg, afin d'estimer la valeur du bien. Les conclusions de ce dernier déterminent une valeur de marché à 18 424 200 francs. C'est sur cette base que les négociations ont été menées.

La société Contrinex S.A. a mandaté de son côté deux experts pour l'estimation de la valeur. L'un d'entre eux arrive à une valeur de marché de 19 308 800 francs et l'autre à 23 200 000 francs.

Après négociation, la société Contrinex S.A. a accepté la proposition de 18 424 000 francs.

Il convient encore de préciser que la valeur ECAB (validité jusqu'au 31.12.2021) s'élève à 14 235 800 francs.

A noter que la parcelle n° 681, non construite, constitue une réserve de terrain à bâtir de 6016 m², qui pourra être utilisée pour une future construction de l'Etat.

5. Crédit d'engagement demandé

Le montant du crédit d'engagement pour l'acquisition et la transformation de l'immeuble Contrinex, route André-Piller 50, à Givisiez, s'élève à 24 000 000 de francs, dont 18 424 000 francs pour le coût d'acquisition et 100 000 francs pour les frais d'acquisition.

Referendum 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 par conséquent pas être soumis au referendum financier obligatoire. Il dépasse par contre la limite prévue à l'article 46 de la Constitution (¼% des dépenses des derniers comptes) et est par conséquent soumis au referendum 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.

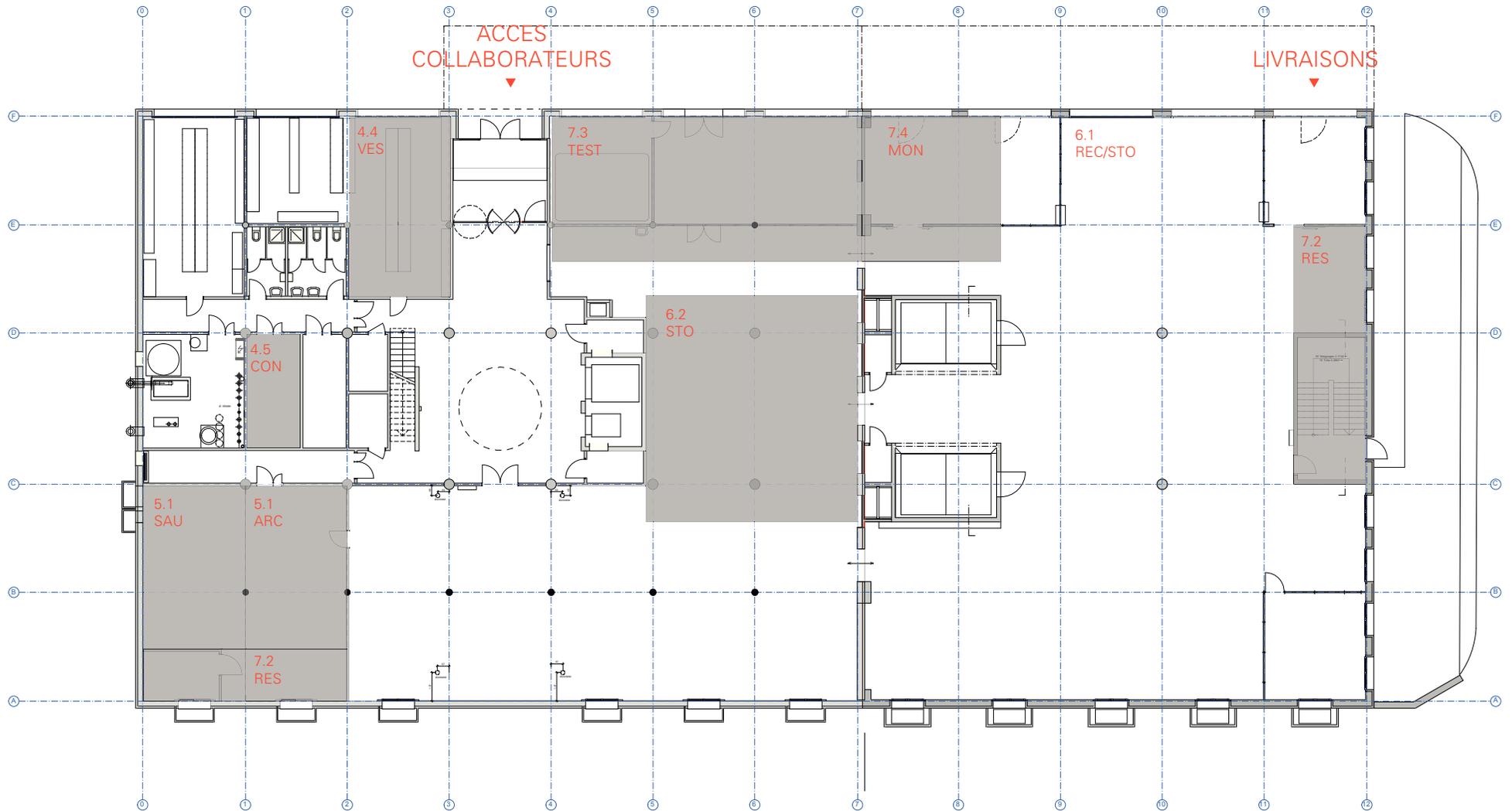
Le présent projet n'influence pas la répartition des tâches Etat-communes. Il ne soulève aucun problème sous l'angle de la conformité au droit de l'Union Européenne.

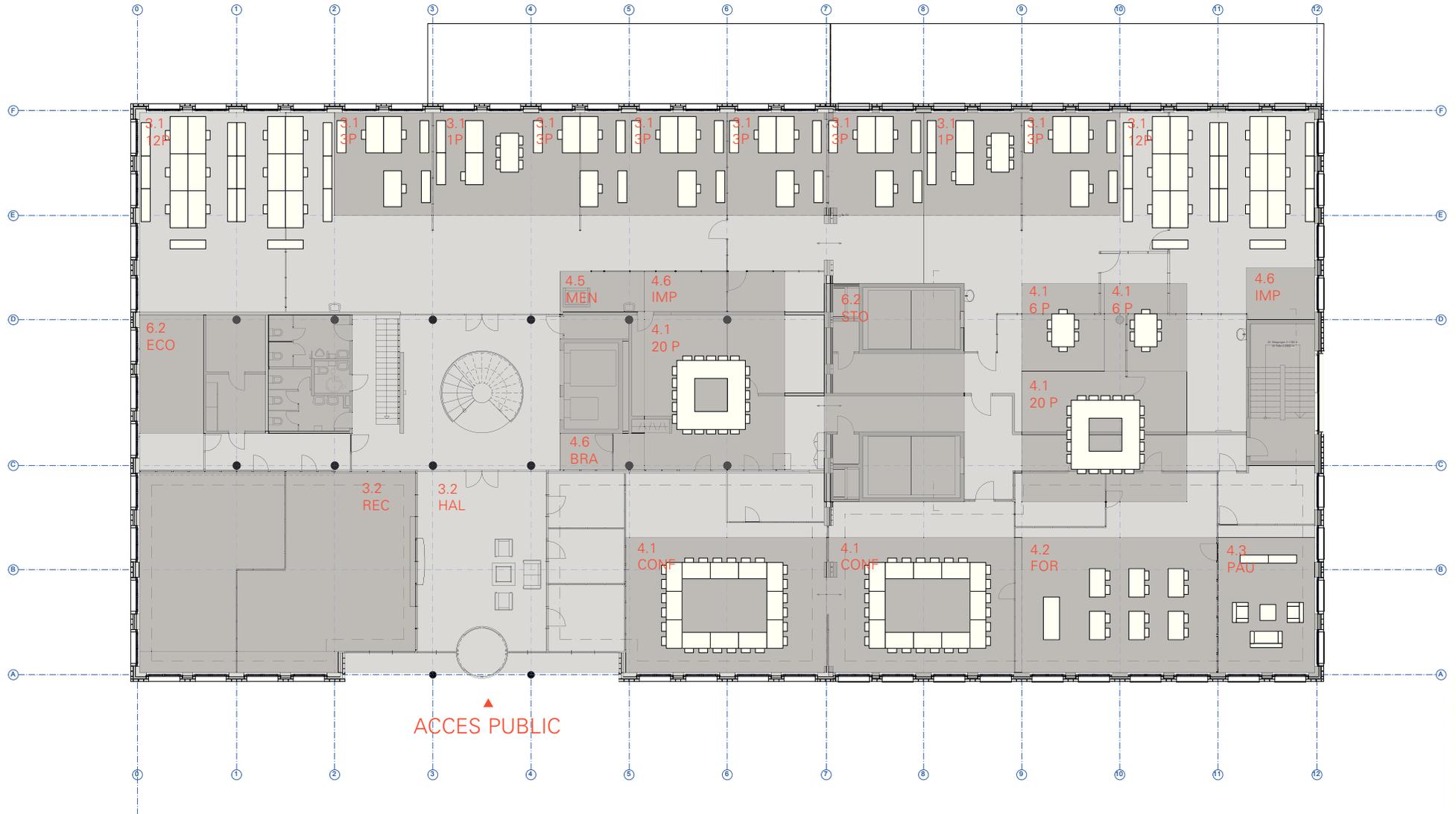
6. Conclusion

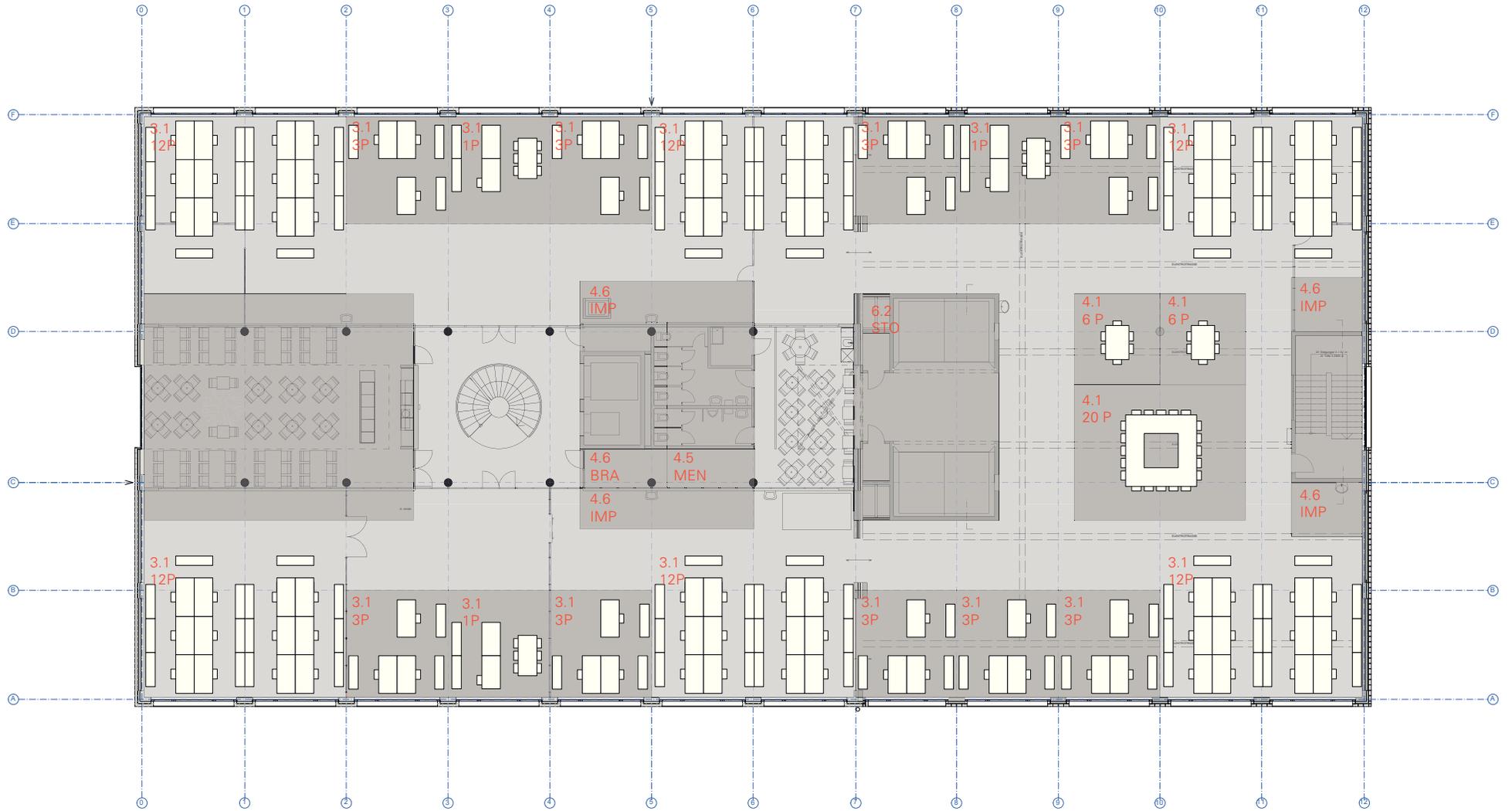
L'acquisition de ce bâtiment s'inscrit tout à fait dans les objectifs de la politique immobilière de l'Etat. Elle permettra d'y aménager des locaux afin d'y loger le SITel. Le Conseil d'Etat vous invite à adopter le présent décret.

Annexe

—
Plans du bâtiment









BATIMENT CONTRINEX A GIVISIEZ
ETUDE DE FAISABILITE
COUPE
ECHELLE 1:200
FORMAT A3

