

**du Conseil d'Etat au Grand Conseil
accompagnant le projet de décret relatif à l'octroi
d'un crédit d'engagement en vue de l'acquisition
des bâtiments Boschung, à Granges-Paccot**

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition de l'immeuble article no 413 du registre foncier de la commune de Granges-Paccot (avec les bâtiments Boschung), ainsi que le crédit d'étude pour la valorisation du site.

Ce message comprend les chapitres suivants :

1	Introduction	2
2	Description de l'objet	3
3	Étude du potentiel du site	3
4	Estimations de la Commission d'acquisition des immeubles et d'un expert indépendant	8
5	Détermination de la valeur du bien en fonction d'une construction théorique qui valorise au maximum le site	8
6	Coût et mode d'acquisition	8
7	Crédit d'étude	8
8	Crédit d'engagement demandé	9
9	Développement durable	9
10	Référendum financier	9
11	Conclusion	9



1 INTRODUCTION

L'Etat de Fribourg, par le biais de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) et du Service des bâtiments (SBat), développe actuellement une stratégie en matière de politique immobilière. Des évaluations plus précises des besoins des différentes directions concernées sont en cours, dans le cadre du développement de la stratégie immobilière que l'Etat veut mettre en place pour les besoins propres de son administration d'ici l'été 2019, dans une approche d'efficacité économique visant à investir pour réduire les charges locatives de l'Etat. Indépendamment de ces évaluations précises et par conséquent d'une planification détaillée des futurs emplacements des différents services de l'Etat concernés, le Conseil d'Etat considère que l'acquisition des bâtiments Boschung, route d'Englisberg 21, à Granges-Paccot, constitue une opportunité qui s'inscrit dans l'approche générale voulue par la stratégie et qui doit par conséquent être saisie rapidement. Cela implique que la planification de détail, tout comme les considérations sur les coûts de fonctionnement, seront traités dans le message portant sur le crédit de construction distinct qui tiendra compte de l'avancement des travaux portant tant sur la stratégie immobilière que sur la réorganisation du Service des bâtiments et plus particulièrement sur sa gestion du parc immobilier de l'Etat.

La Direction de la sécurité et de la justice (DSJ) et le commandement de la Police cantonale ont fait part de leur volonté de déplacer la Police de sûreté. Leur objectif est de se rapprocher physiquement du nouveau bâtiment MAD3, à Granges-Paccot, pour développer des synergies avec les entités de la Police cantonale qui y sont déjà installées et améliorer le fonctionnement interne de la police. Le SBat a alors prospecté les terrains et bâtiments dans ce secteur et a remarqué que l'entreprise Boschung Mecatronic AG mettait en vente ses bâtiments. Ces bâtiments, article no 413 du registre foncier de Granges-Paccot (RF) situés à proximité immédiate de MAD3, présentent une réelle opportunité pour l'Etat et remplissent tous les critères posés par la Police de sûreté pour son déménagement. De par leur emplacement, ils permettent le regroupement des forces de la police sur un seul site idéalement situé aux abords de l'Agglomération et à proximité immédiate du principal

axe routier cantonal. Les conditions financières, vu l'emplacement et tout en tenant compte des transformations et aménagements nécessaires, sont également favorables. Fort de ce constat, le Directeur de l'aménagement, de l'environnement et des constructions et le Directeur des finances ont rencontré à plusieurs reprises M. Boschung, directeur de ladite société. En parallèle, le SBat a confié un mandat pour une étude de faisabilité au bureau Deillon Delley architectes SA, à Bulle, bureau qui a réalisé le projet de MAD3. Cette étude de faisabilité démontre le potentiel intéressant de la parcelle. L'étude démontre que le plus petit des deux bâtiments existants devrait être démoli pour laisser place à une nouvelle construction et le bâtiment principal rénové. L'étude donne également une estimation des coûts de réalisation d'un bâtiment adapté aux besoins de la Police de sûreté, mais aussi à d'autres services de l'Etat, ce qui permettrait une forte mise en valeur du potentiel de la parcelle et rentabiliserait le prix d'achat.

Une seconde étude, confiée au bureau Fischer Montavon + Associés architectes urbanistes SA, à Yverdon-les-Bains, arrive à la conclusion que les locaux laissés vacants par la Police de sûreté pourraient accueillir, avec un minimum de transformation, une des Directions de l'Etat.

2 DESCRIPTION DE L'OBJET

Les deux bâtiments de l'entreprise Boschung sont situés sur la parcelle no 413 RF de 4676 m² à Granges-Paccot.

Le bâtiment principal mesure 19 m x 34 m sur 5 étages, avec un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages supérieurs. Le bâtiment a été construit en 1991 avec une structure porteuse en dalle et piliers en béton et une façade métallique. La surface utile est de 2390 m². L'affectation de cet édifice est dédiée à des bureaux, ateliers et salles de conférence. L'état de la structure est bon. La façade et les aménagements intérieurs sont en revanche vétustes et peu entretenus. Les bureaux actuels pourraient être utilisés provisoirement jusqu'à la rénovation et l'agrandissement du bâtiment principal. Ainsi, l'Etat pourrait jouir des infrastructures existantes jusqu'aux travaux nécessaires pour valoriser le site et justifier le prix d'achat.

Le bâtiment annexe mesure 18 m x 12 m sur deux étages. Il a été construit en 1984 en construction massive. La surface utile est de 340 m². Il est prévu de démolir cet édifice pour permettre un agrandissement futur.

L'ensemble du site n'est plus exploité par le propriétaire actuel.

3 ÉTUDE DU POTENTIEL DU SITE

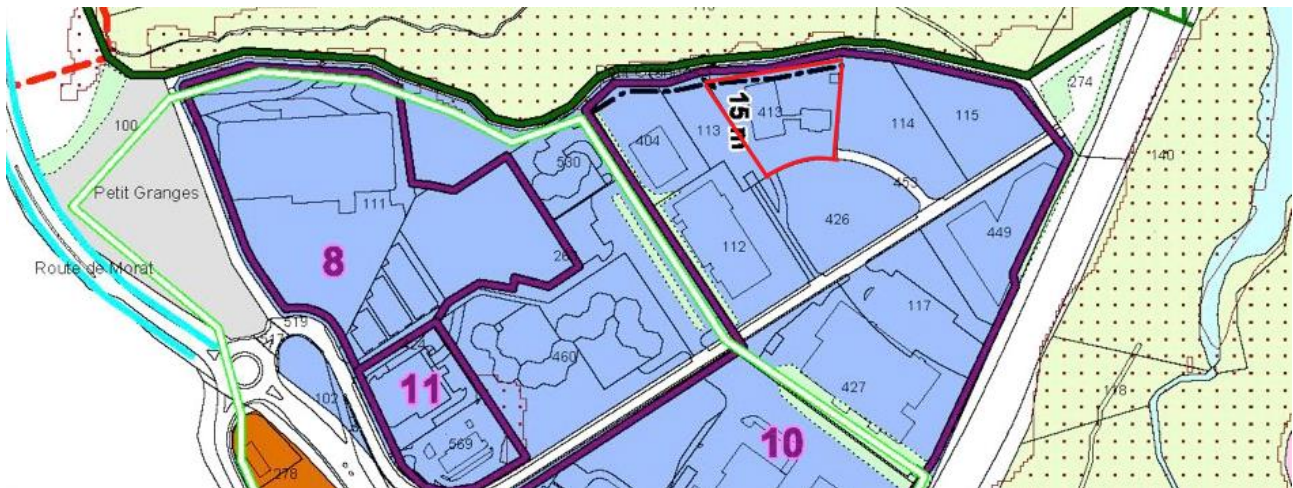
3.1 Règlementation

- > Règlement communal d'urbanisme (RCU) du 25.06.2014
- > Zone d'activités (art. 30) (dans le RCU à l'enquête l'art. 30 deviendra l'art. 31, sans changement de prescriptions)
- > Caractère : activités secondaires et tertiaires, loisirs et d'expositions
logement pas admis sauf gardiennage
- > Indice de masse (IM) : 8 m³/m²
- > Indice d'occupation du sol (IOS) : 0,65
- > Distances aux limites : min. h / 2 mais au min. 4,00 m
- > Hauteur totale (H) : H. max. 15,00 m
- > Ordre des constructions : contigu
- > Degrés de sensibilité aux bruits : IV (secteur n° 10 du PAZ)

3.1.1 Servitudes

- > Droits de passage (en charge et droit avec n° 112, n° 113 et n° 426)
- > Droit de passage (charge en faveur n° 404)
- > En charges câbles électriques selon plan spécial en faveur du Groupe E SA
- > Interdiction d'exploiter un commerce de bois et de matériaux de construction (charge de 1923)

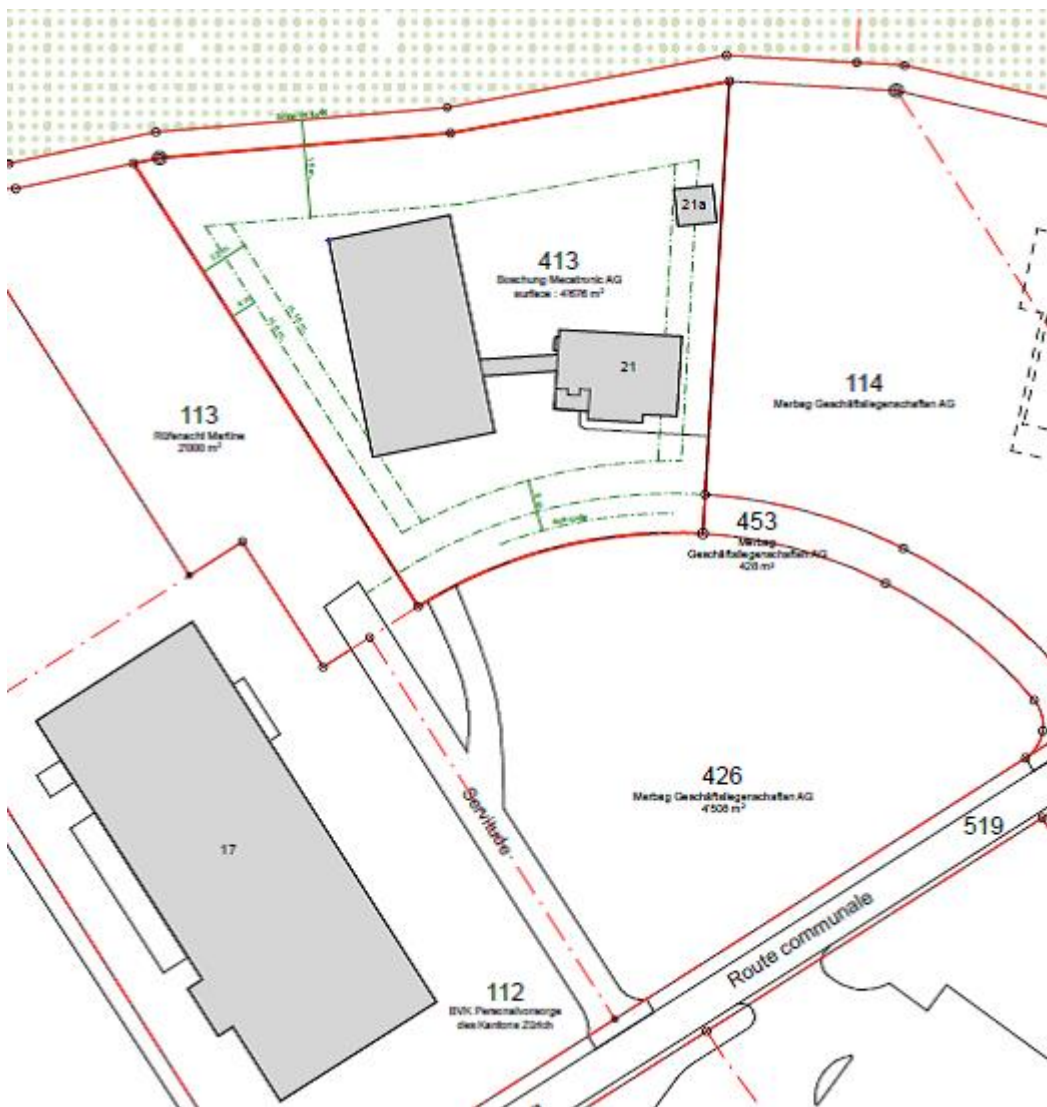
3.1.2 Plan d'aménagement local (PAL)



Extrait du plan d'affectation des zones (04.07.2014) – secteur n° 10 et distance à la forêt



Extrait du plan directeur (25.06.2014) – statut des routes



Plan géométrique – échelle 1:1000

3.2 Potentiel maximal

3.2.1 Parcelle no 413 RF

- > Surface de terrain déterminante (STd) : 4676 m²
- > Indice d'occupation du sol (IOS) : 0,65
- > Surface déterminante de construction (SdC) : 3039 m² *STd x IOS*
- > Hauteur totale (H) : max. 15,00 m
- > Volume bâti en dessus du terrain de référence (VBr) : 37 408 m³ *STd x IM*

3.2.2 Gabarit maximal

- > Implantation d'un bâtiment utilisant le gabarit de construction maximal autorisé par les limites de construction. Le VBr et la SdC maximaux autorisés sur cette parcelle ne sont pas atteints.
- > Surface déterminante de construction (SdC) : 2391 m²
- > Hauteur totale (H) : 15,00 m
- > Volume bâti en dessus du terrain de référence (VBr) : 35 865 m³ *SdC x H*

3.2.3 Dangers naturels

La Commission des dangers naturels a été consultée et estime que la parcelle est constructible, le danger étant jugé faible. Une demande préalable devra être faite afin de déterminer si une étude géologique est nécessaire.

3.2.4 Pompe à chaleur

Les pompes à chaleur sont admises sur ce secteur.

3.2.5 Limite à la forêt

Les bâtiments se trouvent à proximité de la forêt. Le Service des forêts et de la faune estime que la distance à la forêt peut être réduite à 10 mètres pour les ouvrages enterrés et à 5 mètres pour les aménagements en surface (routes, places de parc, etc.). Une décharge de responsabilité devra, le cas échéant, être établie entre le propriétaire de la forêt et le requérant.



Périmètre d'étude détaillée – instabilités



Plan de situation et potentiel d'exploitation – échelle 1:1000

4 ESTIMATIONS DE LA COMMISSION D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET D'UN EXPERT INDÉPENDANT

La Commission d'acquisition des immeubles (CAI) a procédé à une estimation de la valeur de la propriété. Elle arrive aux valeurs suivantes :

- > valeur de la propriété basée sur la valeur au m³ SIA, valeur intrinsèque de la propriété de 7 793 400 francs ;
- > valeur de rendement de la propriété : revenu annuel locatif estimé (bureaux, labos, usage places de parc) est de 441 360 francs (2452 m² à 180 francs), le taux de capitalisation 6 %. Ainsi, la valeur de rendement est de 7 356 000 francs.

De son côté, la société venderesse, a également estimé la valeur de sa propriété, estimation qui a été faite par un expert immobilier, et arrive aux valeurs suivants :

- > Valeur de la propriété basée sur la valeur au m³ SIA, Valeur intrinsèque de la propriété 10 987 550 francs ;
- > Estimation en fonction de la valeur locative 12 750 000 francs.

5 DÉTERMINATION DE LA VALEUR DU BIEN EN FONCTION D'UNE CONSTRUCTION THÉORIQUE QUI VALORISE AU MAXIMUM LE SITE

La différence entre les deux estimations est conséquente. Dès lors, le Service des bâtiments s'est basé sur une estimation au m² du coût total de la réalisation d'un projet similaire au MAD3 (environ 29 millions, voir tableau ci-dessous) sur un terrain vierge, montant duquel il a déduit les coûts de transformation et d'agrandissement de l'ancien bâtiment pour environ 19 millions afin d'obtenir une valeur résiduelle d'environ 10 millions pour le terrain et les bâtiments existants. Ce montant correspond à la valeur de marché proposée.

Estimation des coûts de construction d'un nouveau bâtiment administratif standard

	Coût au m ³ , chiffres de référence bureau Deillon Delley architectes SA Fr.	Coût au m ³ x le volume brut de 28 570 m ³ Fr.
CFC 1	23	657 110
CFC 2	725	20 713 250
CFC 3	58	1 657 060
CFC 4	35	999 950
CFC 5	136	3 885 520
CFC 9	45	1 285 650
Total	1022	29 198 540

6 COÛT ET MODE D'ACQUISITION

Après plusieurs rencontres entre des Conseillers d'Etat et la propriétaire, un accord a été finalisé pour un prix de **9 800 000 francs**. Le contrat d'achat a été signé le 20 juin 2018, sous réserve de l'acceptation du présent décret par le Grand Conseil.

7 CRÉDIT D'ÉTUDE

L'étude de faisabilité a démontré un potentiel de valorisation du site. Des analyses ultérieures des besoins au sein de la DSJ seront établies pour permettre la définition d'un cahier des charges précis.

Un montant de **1 700 000 francs** s'avère nécessaire pour agréer le suivi du projet avec une procédure encore à définir (concours d'architecture, mandat d'études parallèles ou concours en développement et construction). Ce montant permettra de financer les phases d'étude préliminaire et de choix (env. 390 000 francs), de l'avant-projet (étude de solutions, avant-projet et estimation des coûts $\pm 15\%$ - env. 360 000 francs), du projet de construction (projet, études de détail et devis – env. 850 000 francs) et de la procédure de permis de construire (env. 100 000 francs). Les études devront tenir compte du facility management déjà lors de la phase de planification. Les besoins et les ressources nécessaires à ce nouveau projet pourront ainsi être chiffrés.

8 CRÉDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ

Dans la globalité, les coûts totaux de la présente demande de crédit s'élèvent à **11 500 000 francs** selon les détails ci-après :

- > Achat du terrain et des bâtiments : 9 800 000 francs
- > Crédit d'étude et frais annexes de l'achat : 1 700 000 francs

9 DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Les aspects du développement durable seront examinés dans les étapes ultérieures du futur projet d'agrandissement et d'assainissement (standards Minergie-P ou Minergie-P-ECO, Standard de construction durable suisse (SNBS) ou logiciel SméO, utilisation du bois comme matériel de construction etc.).

10 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 par conséquent pas être soumis au référendum financier obligatoire. Il dépasse par contre la limite prévue à l'article 46 de la Constitution ($\frac{1}{4}\%$ des dépenses des derniers comptes) et est par conséquent soumis au référendum financier facultatif. Il entre en vigueur dès sa promulgation. Enfin, compte tenu du montant de la dépense, le 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.

11 CONCLUSION

Le Conseil d'Etat invite le Grand Conseil à adopter le présent projet de décret dans son ensemble.