



Message 2018-DAEC-67

8 octobre 2018

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 et du réaménagement de l'immeuble «ex-Swisscom», route des Arsenaux 41, à Fribourg

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition de l'immeuble art. 7114 du registre foncier de Fribourg, ainsi que les crédits d'étude et de réalisation pour son réaménagement.

Ce message comprend les chapitres suivants:

1. Introduction	1
2. Planification immobilière – programme	2
3. Description de l'objet – expertise de l'état du bâtiment	3
4. Estimation de la commission d'acquisition des immeubles et d'un expert indépendant	4
5. Coût et mode d'acquisition	4
6. Crédit d'études et d'aménagements	4
7. Crédit d'engagement demandé	5
8. Évolution des locations – coûts de fonctionnement	5
9. Calendrier	5
10. Développement durable – mobilité	6
11. Référendum financier	6
12. Conclusion	6

1. Introduction

L'Etat de Fribourg, par le biais de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) et de son Service des bâtiments (SBat), développe actuellement une stratégie en matière de politique immobilière consistant à optimiser les synergies de situation, les charges financières et les coûts d'exploitation des nombreux bâtiments occupés par son administration; comme buts prioritaires de la stratégie peuvent notamment être cités:

- > privilégier la propriété plutôt que la location par souci d'efficacité économique visant à investir pour réduire les charges locatives de l'Etat;



- > permettre une gestion plus flexible du patrimoine de l'Etat;
- > adapter le parc immobilier à l'évolution des normes énergétiques et environnementales;
- > valoriser le patrimoine et promouvoir la culture du bâti.

Dans sa séance du 23 mai 2018, le Conseil d'Etat a décidé d'engager les démarches en vue de l'acquisition de l'immeuble «ex-Swisscom», art. 7114 sis route des Arsenaux 41 à Fribourg. Dans le cadre de la planification immobilière qui devrait être finalisée d'ici à l'été 2019, des évaluations plus précises des besoins des différentes Directions (Direction de la sécurité et de la justice, Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts, Direction de l'économie et de l'emploi, Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport, Direction de la santé et des affaires sociales, Chancellerie d'Etat) sont menées; sur la base des premiers résultats de ces évaluations et des réflexions sur les futurs emplacements des services de l'Etat, le Conseil d'Etat est convaincu que l'acquisition du bâtiment «ex-Swisscom», route des Arsenaux 41 à Fribourg, constitue une opportunité unique qui s'inscrit parfaitement dans la philosophie de la stratégie immobilière en cours d'élaboration.

Avec un total de plus de 10 000 m² de surfaces locatives dont environ la moitié sont actuellement louées, il constituerait dans un premier temps une plateforme logistique idéale pour les occupations temporaires nécessitées par les chantiers de rénovation planifiés (Chancellerie, Faculté médecine et autres utilisations temporaires si nécessaire) et un emplacement de premier plan pour une occupation pérenne de certains services (Secrétariat général de la DAEC – SG-DAEC, Service de la mobilité – SMO, Service des Ponts et Chaussées – SPC, Service des constructions et de l'aménagement – SeCA, Service de la nature et du paysage – SNP, Service des affaires institutionnelles, des naturalisations et de l'état civil – SAINEC). Peuvent en particulier être soulignés les qualités de situation du bâtiment au centre-ville avec raccordements optimaux aux transports publics et en accord avec la promotion de la mobilité douce, son excellent état d'entretien, son prix attractif dans l'optique d'un investissement à long terme de l'Etat et sa grande flexibilité d'usage; cette acquisition permettra en outre de diminuer à terme les charges locatives de l'Etat et d'engranger des recettes de location: elle constitue ainsi une véritable opportunité de marché assurant un rendement brut intermédiaire jusqu'à l'installation des services concernés et tiers éventuels.

Le Conseil d'Etat invite par conséquent le Grand Conseil à lui permettre de saisir cette opportunité d'achat, portant sur un montant total de 33 millions de francs, y compris les aménagements et le mobilier.

2. Planification immobilière – programme

La planification immobilière en cours prévoit que ce bâtiment accueille la plupart des services de la DAEC. Une étude d'affectation des surfaces a été confiée au bureau Aeby Aumann Emery architectes à Fribourg, qui arrive à la conclusion que les locaux peuvent accueillir les services de la DAEC concernés par le déménagement avec un certain nombre de transformations nécessaires aux besoins spécifiques des utilisateurs. La répartition précise des fonctionnalités dans une approche d'utilisation optimale des surfaces tenant compte notamment de l'évolution des modes d'organisation du travail pourra se faire dans un deuxième temps, une fois que la décision de principe de l'achat sera prise, pendant la phase de planification des aménagements permanents.

Les besoins totaux des services DAEC sont estimés grossièrement à environ 3500 m² SU selon une première pré-étude basée sur les surfaces occupées à la rue des Chanoines 17, respectivement Grand-Rue 32; les futures synergies possibles entre services ne sont pas encore prises en compte.

Sont concernés par le déménagement les services suivants:

- > Secrétariat général de la DAEC (SG-DAEC), actuellement à la rue des Chanoines 17;
- > Service de la mobilité (SMO qui déménagera éventuellement un peu plus tard), actuellement à la Grand-Rue 32;
- > Service des Ponts et Chaussées (SPC), actuellement rue des Chanoines 17;
- > Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), actuellement rue des Chanoines 17;
- > Service de la nature et du paysage (SNP), actuellement à la route de Bourguillon 3.

Quant aux autres services de la DAEC, le Service de l'environnement (SEn), qui s'est installé récemment dans le bâtiment EVA, Impasse de la colline 3 à Givisiez, ne devrait pas déménager, pas plus que le SBat, installé à la route des Daillettes 6 à Fribourg, et pour lequel la proximité avec les ateliers et les artisans joue un rôle important.

Le Service des affaires institutionnelles, des naturalisations et de l'état civil (SAINEC), qui fait partie de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF), a également fait part de son intérêt à déménager dans le bâtiment «ex-Swisscom»; il pourrait occuper une surface d'environ 500 m².

De plus, en raison de la rénovation prévue de l'immeuble sis à la rue des Chanoines 17, la Chancellerie d'Etat pourrait s'installer provisoirement dans le bâtiment «ex-Swisscom» pendant la durée des travaux de rénovation estimée à deux ans. Après rénovation, l'immeuble rue des Chanoines 17 sera destiné à recevoir dans son aile ouest (bâtiment A) la Chancellerie, l'Autorité cantonale de la transparence et de la protection des données (ATPrD) ainsi que le Service de la législation (SLeg); une aliénation de sa partie libérée à l'est (bâtiments B

et C) est envisagée, elle pourrait être affectée à du logement ou par exemple à une auberge de jeunesse (dans un objectif de revitalisation du quartier du Bourg) et constituer une rentrée financière compensatoire.

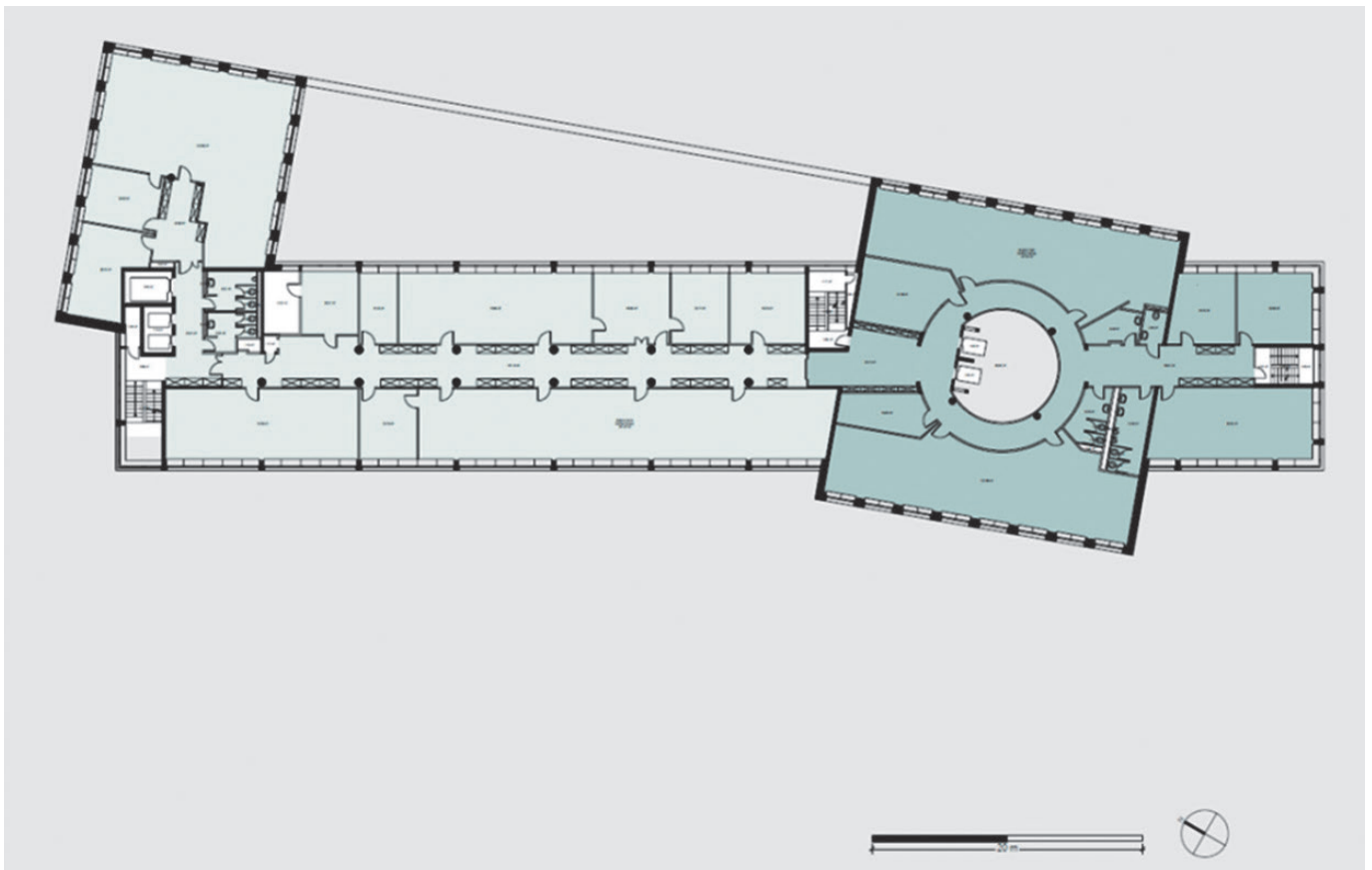
Enfin, la Faculté de médecine de l'Université aura quant à elle besoin d'une solution intermédiaire en matière de locaux pour une période de 8 à 10 mois – jusqu'à ce qu'une solution définitive puisse être finalisée dans un bâtiment existant proche du campus universitaire sur le plateau de Pérolles – et souhaite pouvoir s'installer dans ce bâtiment pendant cette période. Des places de travail et d'entreposage pourraient en outre être mis à disposition des collaborateurs/trices pendant la durée du chantier de rénovation et d'agrandissement du bâtiment de la BCU.

Il apparaît ainsi que l'acquisition de l'immeuble «ex-Swiss-com» pourrait jouer un rôle majeur et pivot de la planification immobilière en cours d'élaboration et s'avérer la plateforme logistique idéale pour les transferts envisagés. Par son volume important et sa situation centrale, il représente ainsi une très bonne opportunité pour la mise en œuvre de la stratégie à court, moyen et long terme.

3. Description de l'objet – expertise de l'état du bâtiment

Construit en 1997 par l'association d'architectes Joye & Longchamp à Fribourg et SAPCO SA à Givisiez sur une parcelle de 4310 m², le bâtiment présente un bon état général dans ses parties apparentes. Sa structure à ossature en béton armé est recouverte d'éléments de façade métalliques et minéraux (plaques de granit) et sa toiture plate est partiellement accessible. Il comporte 6 niveaux hors-sol plus 1 étage en attique, et 3 niveaux en sous-sol pour les locaux techniques, les dépôts et le parking souterrain.

Aujourd'hui propriété de la société PSP Real Estate AG, l'immeuble est conçu pour une affectation administrative et présente une bonne flexibilité d'usage de par sa typologie et sa structure ponctuelle. Les 6 niveaux hors-sol sont aménagés en surfaces de bureaux et salles de réunion, avec grand hall de réception et cafétéria en rez-de-chaussée; en attique sont disposés 4 appartements distribués par coursive et une surface de bureaux en lien direct avec la cage d'escalier. La surface utile des appartements totalise 329 m², celle de l'ensemble du bâtiment 10 873 m². Son volume se monte à 80 945 m³.



Plan type

Le parking souterrain compte 143 places alors que 25 places de parc supplémentaires sont aménagées à l'extérieur, entre la route des Arsenaux et le bâtiment.

L'immeuble est actuellement partiellement occupé et loué (4 appartements, 8 locataires tiers et HEIA); selon les informations communiquées par la société propriétaire, son état locatif se présente comme suit:

Locaux occupés par des tiers	Surface m ²	Loyer Fr. net/an	Fr./m ² /an
3 ^e sous-sol	304	30 588	100
2 ^e sous-sol	-	9 600	
1 ^{er} sous-sol	21	808	40
Entresol	18	1 980	110
Rez-de-chaussée	307	83 500	270
1 ^{er} étage	-	-	-
2 ^e étage	-	-	-
3 ^e étage	896	222 588	250
4 ^e étage	1459	390 744	270
5 ^e étage	229	51 790	230
Attique	364	70 892	190
Places de parc		120 072	
Total	3598	982 562	240

Rendement brut partiel 3,3%

Locaux occupés par l'Etat	Surface m ²	Loyer Fr. net/an	Fr./m ² /an
Entresol	674	98 652	150
Rez-de-chaussée	550	114 564	210
1 ^{er} étage	-	-	-
2 ^e étage	-	-	-
3 ^e étage	556	127 880	230
4 ^e étage	-	-	-
5 ^e étage	-	-	-
Attique	-	-	-
Total	1780	341 096	190

Etat locatif annuel 1 323 658 francs – rendement brut 4,3%

Les échéances des baux commerciaux s'échelonnent selon les surfaces louées entre fin janvier 2019 et fin mars 2023; pour les appartements, des baux à loyer standards ont été établis.

Les expertises techniques du bâtiment sont en cours (mandats octroyés aux bureaux d'ingénieurs DCR, DMA Ingénieurs civils SA et Richard Conseils & Associés SA); les résultats attendus d'ici fin octobre comporteront un examen de l'état des structures et des installations techniques ainsi qu'une estimation des coûts éventuels de remédiation ou/et mise en conformité avec une planification des investissements y relatifs à prévoir pour les dix prochaines années.

4. Estimation 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: la valeur intrinsèque (Vi) de la propriété est de 45 274 010 francs;
- > valeur de rendement de la propriété (Vr): le revenu locatif annuel estimé (bureaux, appartements, places de parc) est de 2 221 100 francs, le taux de capitalisation de 6%. Ainsi, la valeur de rendement est de 37 018 333 francs;
- > valeur vénale de la propriété (Vr prépondérante) = **38 000 000 francs.**

Le rapport d'expertise du 7 avril 2017 commandé à Gerama SA fait quant à lui état des valeurs suivantes:

- > valeur de la propriété basée sur la valeur au m³ SIA: la valeur intrinsèque (Vi) de la propriété est de 45 500 000 francs;
- > valeur de rendement de la propriété (Vr): le revenu locatif annuel estimé avec le 50% du revenu locatif des surfaces vacantes est de 2 010 000 francs, le taux de capitalisation de 6%. Ainsi, la valeur de rendement est de 33 500 000 francs;
- > valeur vénale de la propriété (2Vi + Vr) x 1/3 = **41 500 000 francs.**

5. Coût et mode d'acquisition

Après divers entretiens et échanges entre les parties concernées, un accord a pu être finalisé pour un prix de 30 000 000 francs; la forme contractuelle convenue est un contrat de vente conditionnée à l'acceptation du présent décret par le Grand Conseil.

6. Crédit d'études et d'aménagements

6.1. Expertise technique

Les coûts de l'expertise technique du bâtiment qui se montent à 30 000 francs HT sont comptabilisés dans le budget courant du SBat.

6.2. Honoraires d'ingénieurs et étude de projet

Un certain montant pour les honoraires d'ingénieurs en relation aux éventuels travaux de remise en état des installations techniques du bâtiment doit être réservé; par ailleurs, il est envisagé de lancer une procédure d'appel d'offres sur invitation pour l'élaboration d'un concept d'aménagement des espaces de travail qui pourrait accompagner l'emménagement des différents services dans ces nouveaux locaux. Cette étude pourrait être inscrite dans une réflexion globale portant sur les mutations actuelles des modes de travail (*open spaces*, partage des places de travail, attribution des espaces par fonction, télétravail, etc.) et leurs répercussions dans la gestion des bâtiments de l'administration cantonale.

6.3. Coûts de mise à jour technique

Selon les premières estimations des expertises techniques commandées aux bureaux d'ingénieurs DCR, DMA Ingénieurs civils SA et Richard Conseils & Associés SA, il est proposé de réserver un montant de 1 000 000 francs pour les travaux de remise en état des équipements techniques de l'immeuble, y compris les honoraires. Les premiers résultats confirment cette estimation dans les grandes lignes.

6.4. Aménagements et mobilier

Un montant de 1 000 000 francs est réservé pour l'étude et la mise en œuvre d'un concept d'aménagement qui permettra une installation optimale des collaborateurs/trices dans les nouveaux locaux. Les coûts d'ameublement des nouvelles surfaces (bureaux définitifs de la DAEC, du SAINEC et d'éventuels autres services), en tenant compte de formes de travail actuels, comme le travail à temps partiel et le télétravail et dans un souci d'acquiescer un équipement efficient, durable et de qualité sont estimée à 1 000 000 francs (environ 5000 francs par place de travail pour 200 places).

Il est donc proposé de réserver un total de 3 000 000 francs pour ces postes (6.2, 6.3 et 6.4), montant qui sera affiné dans le cadre des études confiées aux ingénieurs spécialistes et bureau d'architectes spécialisés dans l'aménagement des espaces de travail.

7. Crédit d'engagement demandé

Dans la globalité, les coûts totaux de la présente demande de crédit s'élèvent à 33 000 000 francs selon le détail ci-après:

	Fr.
Achat du terrain et du bâtiment, y c. frais	30 000 000
Aménagement et remise en état technique	2 000 000
Mobilier	1 000 000
Total	33 000 000

8. Évolution des locations – coûts de fonctionnement

Pendant la durée des travaux de rénovation de la BCU et de l'immeuble rue des Chanoines 17, on peut tabler sur une occupation de l'entier des surfaces par les services de l'Etat (DAEC, CHA, SAINEC, BCU et Faculté de médecine); après rénovations, la moitié environ des 8000 m² de surface de bureaux serait libérée et utilisé pour des services d'autres Directions et/ou louée à des tiers, générant ainsi de substantielles diminutions de frais de location et/ou des rentrées locatives (ordre de grandeur 1 000 000 francs par année).

Au vu de la dynamique de quartier (nouveau bâtiment de la Haute école de santé Fribourg, construction planifiée du Musée d'histoire naturelle, proximité de l'Université), une mise en service de la grande cafétéria de l'entresol d'une surface d'environ 500 m² peut s'avérer opportune pour proposer une offre de restauration à une clientèle extérieure et générer ainsi une rentrée locative complémentaire.

Les coûts de fonctionnement du bâtiment après les éventuels travaux de mise à jour technique étant pour l'heure difficiles à estimer, un pronostic fiable sur leur évolution par rapport à la situation actuelle ne peut être formulé; on part toutefois du principe que le regroupement des différents services de la DAEC dans un seul bâtiment de construction récente permettra une réduction significative des charges annuelles (chauffage, électricité, eau, contrats d'entretien, conciergerie) quand bien même un poste supplémentaire (EPT) pour la conciergerie est à prévoir, de même qu'un éventuel supplément de ressources pour le nettoyage de l'immeuble.

Si l'on peut compter avec des frais d'exploitation d'environ 50 CHF/m² par année (soit env. 400 000 CHF/an), un calcul précis des charges pourra être effectué une fois les travaux d'adaptations techniques réalisés; les conditions de reprise des contrats d'entretien avec les différentes entreprises seront discutées au cas par cas.

9. Calendrier

En l'état actuel des discussions entre les différents intervenants, les opérations de transfert peuvent être envisagées selon les principales étapes ci-dessous:

Signature acte de vente	octobre 2018
Approbation du décret par GC	décembre 2018
Transfert de propriété	janvier 2019
Travaux de mise à jour technique	décembre 2018 à janvier 2019
Emménagement Faculté de médecine	janvier 2019
Emménagement collaborateurs BCU	février 2019
Projet de réaménagement	mars à juin 2019
Emménagement SAINEC	juillet 2019
Mise en œuvre du concept	juillet à octobre 2019
Départ Faculté de médecine	septembre à octobre 2019
Emménagement services DAEC	dès novembre 2019

10. Développement durable – mobilité

Cette acquisition, partie essentielle de la mise en œuvre de la stratégie immobilière efficiente, s'inscrit dans une démarche de développement durable dans ses dimensions économique et sociale. Les aspects environnementaux y relatifs seront examinés dans les étapes ultérieures du projet de mise à jour des installations techniques et d'aménagement (Minergie-P ou Minergie-P-ECO, ou autres standards de construction durable).

Il faut par ailleurs relever la grande valeur de l'installation de parking souterrain de plus de 140 places (situation au centre-ville) et les rentrées locatives y afférentes. Si la part des places qui pourront être réservées aux employé-e-s de l'Etat n'est pas encore définie, on peut d'ores et déjà prévoir des potentialités de mutualisation avec les autres institutions publiques implantées dans le secteur de la route des Arsenaux, Haute école de santé Fribourg (Heds FR) et futur Musée d'histoire naturelle notamment. L'établissement d'un plan de mobilité commun à ces institutions (TIM/TP/MD) visant une gestion appropriée des modes et besoins de transport est à l'ordre du jour.

11. 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 (¼% 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.

12. Conclusion

Le bien-fondé de l'acquisition du bâtiment «ex-Swisscom», route des Arsenaux 41 à Fribourg, est motivé par les prérogatives majeures ci-dessous:

1. Pièce maîtresse de la mise en œuvre de la planification immobilière cantonale;
2. Opportunité de marché avec rendement brut intermédiaire assuré jusqu'à l'installation.

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