



Message 2023-DIME-38

22 août 2023

Décret relatif à l'octroi d'un crédit d'engagement en vue de l'acquisition du bâtiment à la rue des Moines 58, article 97 du Registre foncier de la commune de Romont

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition du bâtiment sis rue des Moines 58 à Romont. La stratégie immobilière de l'Etat de Fribourg vise notamment à investir pour réduire les charges locatives. La présente proposition d'acquisition s'inscrit dans cette stratégie.

Le présent message s'articule comme suit :

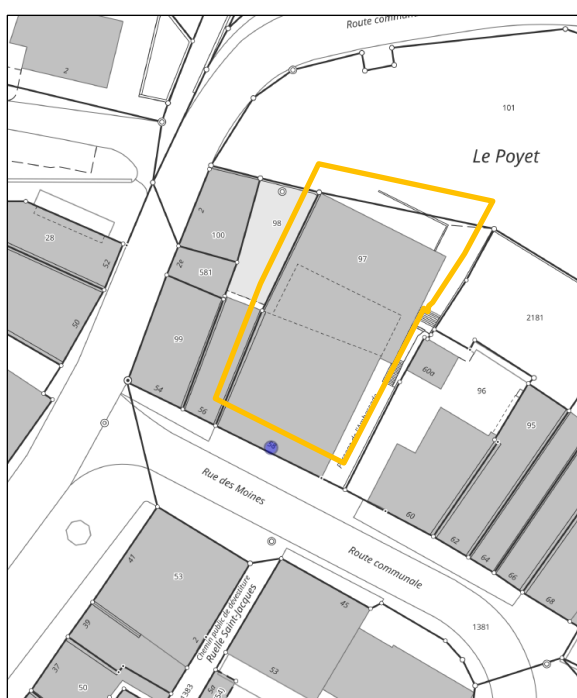
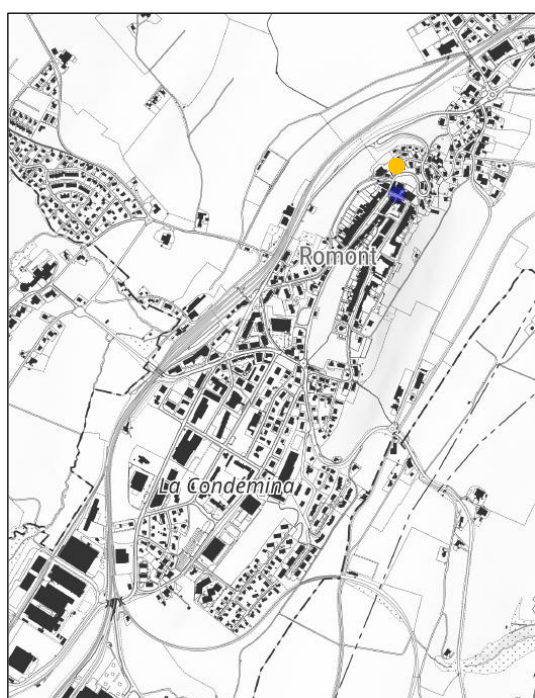
Table des matières

1	Situation initiale	2
2	Données principales de l'objet	3
3	Stratégie immobilière de l'Etat de Fribourg 2022–2035	4
4	Examen détaillé	4
4.1	Situation technique	4
4.2	Situation contractuelle	4
4.3	Situation juridique	5
4.4	Potentiel de développement	5
5	Affectation	5
6	Développement durable	5
7	Coûts	6
7.1	Prix d'acquisition et modalités	6
7.2	Coûts annexes	7
7.3	Estimation financière des travaux à prévoir	7
7.4	Crédit d'engagement	8
7.5	Prévision du revenu locatif	8
8	Risques et avantages	8
9	Referendum financier	8
10	Conclusion	9

1 Situation initiale

L'Etat de Fribourg loue actuellement des surfaces administratives dans le bâtiment sis rue des Moines 58 à Romont pour un loyer annuel net de 303 096 francs. Les services utilisateurs sont :

- > La Police cantonale
- > Le Registre foncier
- > La Justice de Paix
- > Le Tribunal de la Glâne
- > L'office des poursuites



Extraits du cadastre

La surface locative de l'Etat est de **1631 m²** et représente env. **82 % de la surface locative totale**. Au rez-de-chaussée se trouvent 2 surfaces commerciales donnant directement sur la rue et à l'étage un bureau. Ces surfaces sont louées par des tiers pour un montant annuel de 26 400 francs. En grande majorité, les services de l'Etat sont installés dans ce bâtiment depuis environ 20 ans et il n'y a aujourd'hui pas de nécessité stratégique ni de souhait de les déplacer.

Le propriétaire souhaitant vendre son immeuble, il s'est naturellement approché du canton, locataire principal. Une première visite du bâtiment a été faite en septembre 2020.

2 Données principales de l'objet

Le bâtiment se situe dans le centre historique de la ville de Romont, à la rue des Moines 58 (Art. 97RF). La gare se situe à une distance de 700 m (10 minutes à pied) et un parking public se trouve à proximité du bien.



Façade principale du bâtiment depuis la rue des Moines

Données principales

Date de construction	1865
Date de la dernière rénovation	1993
Surface de la parcelle	1 067 m ²
Surface au sol construite	812 m ²
Surface locative – Surface nette	1 993 m ²
Etat locataire	1 631 m ²
Autres locataires	362 m ²
Volume bâti	10 099 m ³
Nombre d'étages	7
Places de parc (intérieur)	6 places et 3 boxes
Places de parc (extérieur)	0

Le bâtiment est recensé en valeur C et catégorie de protection 3. La parcelle est englobée dans un périmètre ISOS d'importance nationale (objectif de sauvegarde A).

3 Stratégie immobilière de l'Etat de Fribourg 2022–2035

Conformément à la stratégie immobilière, l'acquisition de ce bien immobilier répond à plusieurs objectifs décrits dans les axes suivants :

- > Axe stratégique n° 1: Utilisation optimale et flexible des locaux
L'acquisition permet de répondre de manière pérenne aux besoins émis par les services utilisateurs actuels ;
- > Axe stratégique n° 2: Construction, exploitation et entretien selon les objectifs du développement durable
L'acquisition permet de planifier l'assainissement du bâtiment sur la base du diagnostic technique effectué en incluant les dimensions environnementales et sociales ;
- > Axe stratégique n° 3: Économicité sur l'ensemble du cycle de vie et mise en valeur du patrimoine
L'acquisition permet d'élaborer une planification générale des investissements liés à l'entretien du bâtiment avec une attention particulière pour l'aspect patrimonial du bâtiment ;
- > Axe stratégique n° 4: L'État propriétaire des locaux qu'il utilise
L'acquisition permet de diminuer les charges locatives ;
- > Axe stratégique n° 5: Identification des portefeuilles immobiliers spécifiques
L'affectation actuelle du bâtiment est identifiée et peut être classée au vu de son utilisation actuelle dans le portefeuille « sécurité ».

4 Examen détaillé

L'acquisition du bâtiment à la rue des Moines 58 par l'Etat répondant à plusieurs objectifs inscrits dans la stratégie immobilière, le Service des bâtiments a mandaté plusieurs bureaux de spécialistes dans le but de réaliser un examen détaillé du bien (Due Diligence).

4.1 Situation technique

Le bâtiment a été presque entièrement assaini et agrandi en 1993. Les études techniques ont démontré que le bâtiment est dans un état considéré comme moyen nécessitant des investissements essentiellement à moyen et long terme et que les installations sont fonctionnelles. La mise aux normes de certaines installations techniques doit être prévue à court et moyen terme. Au niveau de la statique, aucun problème n'a été décelé. Le raccordement au CAD est en cours de réalisation.

4.2 Situation contractuelle

L'Etat de Fribourg a un bail commercial pour les locaux administratifs (1631 m²), 3 places de parc intérieures et 3 garages intérieurs.

Fin du bail	31.12.2025
Renouvellement	5 ans
Résiliation	12 mois
Loyer annuel hors charges	303 096.–

Les baux des locataires tiers sont des baux annuels renouvelables d'année en année.

Fin des baux	Fin d'année
Renouvellement	12 mois ans
Résiliation	12 mois
Loyer annuel hors charges	26 400.–

Vu les conditions contractuelles, il est envisageable à moyen et long terme de reprendre les surfaces louées à des tiers pour les besoins de l'Etat. Toutefois, comme il s'agit essentiellement de surfaces commerciales, l'adéquation avec une affectation administrative devra être analysée (conformité légale et technique). Actuellement aucun changement d'affectation n'est envisagé et le maintien des surfaces commerciales n'a pas d'impact sur l'utilisation des autres surfaces par l'Etat.

En accord avec le propriétaire, l'acquisition du bien est prévue pour l'année 2023.

4.3 Situation juridique

Aucune servitude inscrite au Registre foncier n'a d'impact économique sur le bien.

4.4 Potentiel de développement

De par sa protection et son emplacement dans un site protégé ISOS, il n'y a pas de potentiel de développement du bâtiment. Les surcombles, anciennement utilisés comme prison, peuvent être réaménagés en surfaces administratives qui représentent environ 150 m² pour un montant estimé à env. 250 000 francs (± 25 % et hors travaux sur la toiture). En cas de besoin, ce projet pourra être développé ultérieurement.

5 Affectation

Le bâtiment étant déjà affecté à plusieurs services de l'Etat, aucune étude n'a été réalisée pour une affectation future des surfaces. La pérennité des affectations actuelles à long terme a été confirmée par les Services. En cas de réaménagement des surcombles (voir chapitre 4.4), l'affectation de ces nouvelles surfaces sera étudiée.

Une analyse précise des surfaces en termes d'efficience d'utilisation devra être réalisée.

6 Développement durable

Du point de vue du critère social, les points suivants sont considérés comme positifs :

- a) Existants :
 - > Bonne accessibilité (proximité gare et parking existant), centre-ville, bonne offre en infrastructure dans le quartier pour les employés ;
 - > Bonne accessibilité pour la population. La pérennité de l'affectation via l'acquisition du bien permet de maintenir l'offre de proximité des services offrant un service pour la population ;
- b) Potentiels d'optimisation :
 - > En tant que propriétaire, plus de « flexibilité » dans le bâtiment notamment afin de pouvoir répondre aux besoins et améliorer le confort des utilisateurs et les personnes externes (clients, visiteurs) ;

-
- > Amélioration du confort acoustique par le changement des fenêtres. Afin de diminuer la pollution sonore et d'améliorer les conditions intérieures, le remplacement ou la restauration des fenêtres ainsi qu'une meilleure isolation seront prévus.

D'un point de vue économique, les points suivants sont considérés comme positifs :

a) Existants :

- > Diminution des charges locatives ;
- > Amélioration des coûts d'exploitation avec des travaux d'assainissement ciblés ;

b) Potentiels d'optimisation :

- > Le projet mise sur la préservation du nombre de places de travail. Il est probable qu'il y ait une légère modification à la hausse du nombre de places de travail due aux nouvelles méthodes de travail FriBuro (télétravail, ratio par poste de travail).

Du point de vue du critère environnemental, les points suivants sont considérés comme positifs :

a) Existants :

- > Le bâtiment est relié au réseau de chauffage à distance ;
- > Conservation du patrimoine bâti existant ;

b) Potentiels d'optimisation :

- > Une optimisation énergétique est envisageable par le changement des sources lumineuses (LED)
- > Une amélioration de l'efficacité énergétique est envisageable par un assainissement de l'enveloppe ;
- > Possibilité d'amélioration du confort des utilisateurs par les travaux à planifier ;
- > Possibilité de prévoir des bornes de recharges pour véhicules électriques (pour information, la Police prévoit ces prochaines années de changer son parc de véhicules par des véhicules électriques).

7 Coûts

—

7.1 Prix d'acquisition et modalités

Le Service des bâtiments et le propriétaire, après négociations, ont arrêté un prix de **5 912 000 francs** correspondant au prix d'achat négocié de 5 900 000 francs auquel s'ajoutent les frais de notaire pour un montant de 0,2 %, soit 12 000 francs.

Le prix négocié se situe dans la fourchette des prix analysés par la Commission d'acquisition des immeubles de l'Etat.

Conformément à l'ordonnance sur les projets immobiliers importants de l'Etat et sur la Commission d'examen des projets immobiliers du 9 novembre 2021, le dossier a été présenté à la Commission d'examen le 29 août 2022, qui, après analyse, a recommandé au Conseil d'Etat l'acquisition du bien.

7.2 Coûts annexes

Les coûts annexes sont détaillés dans le tableau ci-dessous pour un montant annuel estimé de **115 000 francs** du bâtiment selon la répartition suivante :

Entretien courant	20 000 francs
Exploitation	45 000 francs
Conciergerie (0,5 EPT)	50 000 francs
Total	115 000 francs

Les montants pour l'entretien et l'exploitation sont estimés sur la base d'une moyenne sur les dernières années selon les informations du propriétaire actuel.

Les besoins en personnel pour la conciergerie de ce bâtiment sont estimés à 0,5 EPT. Ce taux s'explique par le niveau de vétusté du bâtiment estimé par la CAI à 25 %, ce qui nécessite une attention particulière en termes d'entretien courant.

Pour l'année 2023, il est prévu d'intégrer les coûts annexes dans le crédit d'engagement. Ils seront inscrits dès 2024 au budget d'entretien des immeubles.

7.3 Estimation financière des travaux à prévoir

De manière générale, vu sa note au registre des biens culturels, le Service des biens culturels devra être consulté préalablement à toute intervention sur les parties du bâtiment ayant justifié sa classification. De plus, ce classement induit des coûts de rénovation plus élevés, quand bien même des subventions pourraient éventuellement être obtenues en fonction des travaux qui seront réalisés.

En vue du changement de normes parasismiques à venir et vu le rapport de l'ingénieur civil (le comportement du bâtiment face un séisme est suffisant), aucune intervention n'a été étudiée et chiffrée pour la mise aux normes sismiques.

Selon les résultats du diagnostic Stratus¹ (et les analyses techniques), les investissements à prévoir sont les suivants (hors travaux en cas de changement d'affectation ou de demandes des utilisateurs et sous réserves des résultats des analyses complémentaires nécessaires) :

- > **Court terme** (<5 ans) : changement des luminaires (LED), quelques travaux sur les installations techniques, travaux pour la sécurité du bâtiment et la protection contre le feu.

Le montant arrondi estimé pour ces travaux se monte à env. **250 000 francs**. Il est intégré au crédit d'engagement.

- > **Moyen terme** (5–10 ans) : mise en conformité de certaines installations techniques, travaux d'assainissement ponctuel des éléments de façade dégradés, travaux pour la mise en conformité PMR, changement de l'isolation de la toiture, installation de panneaux photovoltaïque et création de nouvelles surfaces administratives dans les surcombles, changement des fenêtres.

Le montant arrondi estimé pour ces travaux se monte à env. **1 200 000 francs**

- > **Long terme** (>10 ans) : travaux d'aménagements intérieurs, isolation thermique de la façade (à l'intérieur) et travaux sur la toiture.

Le montant arrondi estimé pour ces travaux se monte à env. **1 800 000 francs**

Ces travaux devront être planifiés en détails et pourront être échelonnés de manière différente dans le temps.

¹ Le logiciel Stratus est un outil d'analyse utilisé par le SBA pour l'analyse de son parc immobilier qui se base sur l'état de dégradation des éléments construits

Pour la prise en charge de ces coûts, un montant de 300 000 francs (235 000 francs sous BATI 5040.002 et 65 000 francs sous BATI 3144.000) a été prévu pour 2023 (budget) et pour 2024 (plan financier).

7.4 Crédit d'engagement

La demande de crédit d'engagement se monte à 6 277 000 francs :

Acquisition (y compris frais de notaire)	5 912 000 francs
Coûts annexes 2023	115 000 francs
Travaux à court terme	250'000 francs
Total	6 277 000 francs

Cette dépense est couverte par le montant de 8 000 000 francs inscrit au budget d'investissement 2022 et qui fait l'objet d'un report sur l'année 2023.

7.5 Prévision du revenu locatif

Actuellement, les surfaces sont louées par l'Etat (1631 m²) pour un montant annuel de 303 096 francs et par des tiers (362 m²) pour un montant annuel de 26 400 francs.

En cas d'acquisition du bien, les revenus locatifs annuels hors charges pour l'Etat pour les 2 surfaces commerciales et la surface administrative se monteront à 26 400 francs.

8 Risques et avantages

Si l'Etat n'acquiert pas ce bien immobilier et vu que le propriétaire souhaite le vendre, il y a un risque que le futur propriétaire fasse valoir ses droits pour besoin propre et résilier le bail de l'Etat. Dans ce cas, des nouveaux locaux pour les différents services de l'Etat devraient être trouvés à Romont. Il n'y a aujourd'hui aucune alternative avec un autre bâtiment en propriété de l'Etat au centre de Romont.

En revanche, l'acquisition du bien permet à l'Etat de baisser ses charges locatives et de maîtriser l'entretien et les coûts de son bien à court, moyen et long terme.

9 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 référendum financier obligatoire. Il ne dépasse également pas la limite du référendum financier facultatif (¼ % du total des dépenses des derniers comptes de l'Etat).

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.

10 Conclusion

L'acquisition du bien immobilier répond entièrement aux objectifs de la stratégie immobilière, en permettant d'une part de baisser les charges locatives, et d'autre part, en garantissant une pérennité d'usage aux services de l'Etat actuellement sur place. De plus, en étant propriétaire du bâtiment, l'Etat a la maîtrise des investissements nécessaires pour son entretien, pour la réalisation des économies d'énergie et porter une attention particulière à l'aspect patrimonial.

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