



Message 2017-DSJ-131

22 août 2017

du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition de deux étages d'un immeuble sis à la route d'Englisberg 3, à Granges-Paccot

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'acquisition de deux étages d'un immeuble sis à la route d'Englisberg 3, à Granges-Paccot.

Ce message comprend les chapitres suivants:

1. Introduction	1
2. Situation actuelle	1
3. Descriptif du système constructif du bâtiment	2
4. Coûts et mode d'acquisition	2
5. Délais	3
6. Crédit d'engagement demandé	3
7. Développement durable	3
8. Conclusion	3

1. Introduction

Le projet d'acquisition de deux étages d'un immeuble administratif à la route d'Englisberg 3, à Granges-Paccot 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 de regroupement physique du futur Service de l'exécution des sanctions pénales et de la probation (SESPP) en un lieu unique. Enfin il permet de saisir une opportunité actuellement présente sur le marché immobilier local.

2. Situation actuelle

Le 7 octobre 2016, le Grand Conseil fribourgeois a adopté la nouvelle loi sur l'exécution des peines et des mesures (LEPM).

La LEPM, dont l'entrée en vigueur a été fixée au 1^{er} janvier 2018, impactera fortement le paysage pénitentiaire fribourgeois actuel. La section Application des sanctions pénales de l'actuel Service de l'application des sanctions pénales et des prisons (SASPP) fusionnera en effet avec l'actuel Service de probation (SProb) pour former le nouveau Service de

l'exécution des sanctions pénales et de la probation (SESPP). La section Prisons (Prison centrale) du SASPP sera réunie quant à elle avec les Etablissements de Bellechasse sous une même entité autonome. Afin de permettre à ce grand projet de fusion de réellement déployer ses effets et synergies, il est indispensable de trouver, en vue de cette échéance du 1^{er} janvier 2018, des locaux communs susceptibles d'accueillir le futur SESPP.

Depuis le début de l'année 2017, le SASPP entretient de nombreux contacts avec le Service des bâtiments (SBat) afin d'examiner les surfaces disponibles susceptibles de répondre aux besoins du futur SESPP. Une visite locale s'est notamment déroulée le 6 février 2017 sur le chantier «Les Portes de Fribourg à Granges-Paccot, bâtiment «King Jouet»». Après analyse de ces surfaces (sur 2 étages) et du développement d'un projet (voir plans annexés), il appert que les locaux en question répondent parfaitement aux attentes de la Direction du futur SESPP. Outre une architecture moderne, la situation de ces locaux est véritablement de premier ordre. Ils bénéficient en effet d'accès immédiats aux entrées d'autoroute direction Lausanne et Berne (ce qui n'est pas négligeable compte tenu

des déplacements très fréquents des collaboratrices et collaborateurs dans les différents Etablissements pénitentiaires et de mesures (sis sur tout le territoire suisse), d'un arrêt de bus à proximité de l'immeuble (avec une fréquence élevée), de places de parc en suffisance, d'un accès facilité pour se rendre auprès des Etablissements de Bellechasse ainsi que la présence de plusieurs partenaires institutionnels (Service de la population et des migrants, Police cantonale) dans un rayon restreint.

Actuellement le SASPP est en location à la rue du Simplon 13, à Fribourg (431 m² pour 25 collaboratrices et collaborateurs). Le SProb quant à lui est locataire à la route des Arsenaux 9, à Fribourg (561 m² pour 15 collaboratrices et collaborateurs).

Dès lors, le Conseil d'Etat souhaite profiter de cette opportunité qui permettrait le regroupement des structures actuelles du SASPP et du SProb sur un même site.

3. Descriptif du système constructif du bâtiment

Gros œuvre 1

Tous les éléments de construction sont de type massif, fondation par radier et murs extérieurs en béton armé. D'un point de vue statique, des piliers en béton armé relient tous les étages et libèrent ainsi un maximum de surfaces qui peuvent être modulées aisément. Les dalles massives sont également réalisées en béton.

Les locaux en commun en sous-sol sont exécutés en béton armé et briques silico.



Gros œuvre 2

- > Les fenêtres sont en métal léger avec un triple vitrage de 0,6 W/m²K. Elles sont équipées de stores pare-soleil extérieurs électriques avec manipulation individuelle.
- > L'étanchéité des toitures plates est exécutée en couches de lés de bitume-polymère avec une isolation de 180 mm (0,029 W/m²K).
- > L'isolation thermique des façades est assurée par 1 × 160 mm et 1 × 80 mm de laine minérale.
- > Le revêtement des façades est en tôle d'aluminium et est pratiquement exempt d'entretien.
- > Il est prévu un faux-plancher à chaque étage qui permet une grande flexibilité pour l'aménagement intérieur.
- > Une gaine technique reliant tous les étages accueille les installations électriques de courant fort et faible.
- > Le bâtiment est équipé d'un chauffage par sonde géothermique. Le système peut être inversé et ainsi produire un rafraîchissement en été.
- > Une ventilation mécanique, double-flux, complète l'installation.
- > Deux ascenseurs de 675 kg donnent accès directement à chaque étage.
- > Les aménagements extérieurs comprennent les accès à l'immeuble, l'éclairage, les plantations et les arborisations.

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. Les surfaces acquises sont prévues entièrement finies et équipées. Seul le nouveau mobilier (environ 40% sera récupéré) et les installations informatiques viendront s'ajouter au prix de vente. Des places de parc seront disponibles pour les visiteurs sur le parking extérieur situé à proximité du bâtiment. Les collaboratrices et collaborateurs du SESPP qui souhaitent utiliser leur véhicule privé pourront parquer dans le parking souterrain et devront s'acquitter du montant prévu à cet effet.

4. Coûts et mode d'acquisition

Après plusieurs négociations, le prix de vente a été arrêté à 5 292 000 de francs. Il est composé comme suit:

- > 1144 m² pour les étages 4 et 5 à 4101 fr. 40/m²
- > 40 m² pour les archives à 3000 francs/m²
- > 16 places de parc à 30 000 francs la place

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 et quelques équipements spécifiques liés à l'activité du service pour 274 700 francs, les équipements informatiques

dont les coûts ont été estimés par le Service de l'informatique et des télécommunications à 144 200 francs (liaison fibre optique 45 000 francs, infrastructure de câblage interne 65 000 francs, matériel actif 34 200 francs), le système de vidéosurveillance caméras 19 100 francs ainsi que le déménagement pour 40 000 francs.

Le coût total de l'opération s'élève donc à 5 770 000 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 ces locaux permettra de supprimer les locations annuelles qui, sans les charges, représentent un montant de 211 872 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.

5. Délais

Comme mentionné ci-dessus, la construction a déjà débuté et en cas d'acceptation du crédit par le Grand Conseil cet automne, les travaux d'aménagements intérieurs pourraient commencer de suite et une mise à disposition des locaux pourrait alors être prévue au printemps 2018. D'entente avec l'entreprise promotrice, le versement du prix d'achat se ferait à l'entrée en jouissance du bien immobilier. En cas de refus du Grand Conseil, un montant de 55 000 francs devrait être versé par l'Etat à titre de dédommagements correspondant uniquement aux frais réels engagés par la venderesse.

6. Crédit d'engagement demandé

Le crédit d'engagement pour l'acquisition de deux étages d'un immeuble sis à la route d'Englisberg 3, à Granges-Paccot, y compris le mobilier, les équipements spécifiques et informatiques, la vidéosurveillance ainsi que le déménagement s'élève à 5 770 000 francs.

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 pas être soumis au referendum financier obligatoire. Il ne dépasse pas non plus la limite prévue à l'article 46 de la Constitution (¼% des dépenses des derniers comptes) et par conséquent, il n'est pas 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 et ne soulève aucun problème sous l'angle de la conformité au droit de l'Union Européenne.

7. Développement durable

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Sous l'angle économique, l'achat de ces locaux, déjà construits, constitue un gain important car les équipements communs au bâtiment sont déjà en place. Par ailleurs, cette solution est fonctionnellement intéressante dans la mesure où les deux services concernés pourraient rapidement emménager dans ces locaux.

Les utilisateurs du bâtiment bénéficieront également d'un cadre de travail adéquat, bien connecté en termes de transport (ligne urbaine structurante de bus, proximité avec la halte ferroviaire de la Poya voire la gare de Fribourg, proximité de l'autoroute) et proche d'autres partenaires institutionnels comme la Police cantonale.

Enfin ce projet d'achat est également intéressant d'un point de vue environnemental: le bâtiment bénéficie d'une isolation thermique soignée et est équipé de sonde géothermique.

8. Conclusion

L'acquisition de ces deux étages d'un immeuble sis route d'Englisberg 3, à Granges-Paccot s'inscrit dans les objectifs de la politique immobilière de l'Etat. Elle permettra ainsi d'y aménager le SESPP. Les surfaces libérées permettront l'économie des locations actuelles. 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.

Annexe

Plans du projet