

**MESSAGE N° 111** 18 novembre 2008  
**du Conseil d'Etat au Grand Conseil**  
**accompagnant le projet de décret relatif à**  
**l'acquisition de l'immeuble place Notre-Dame 2,**  
**à Fribourg**

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet de décret relatif à l'ouverture d'un crédit d'engagement de 13 000 000 francs pour l'acquisition de l'immeuble place Notre-Dame 2 à Fribourg.

Ce message comprend les chapitres suivants:

1. Introduction
2. Historique et affectation du bâtiment
3. Travaux à entreprendre
4. Analyse financière
5. Crédit d'engagement demandé
6. Conclusion

## 1. INTRODUCTION

Dans le cadre de sa politique immobilière, le Conseil d'Etat a la volonté de diminuer le coût des locations, celui-ci représentant annuellement un montant d'environ 16 millions de francs. A cet effet, il entend se porter acquéreur d'immeubles qui répondent à ses besoins et ses exigences. C'est pourquoi, un intérêt évident est porté au bâtiment occupé par la Police cantonale, bâtiment nommé BAPOL.

Propriété de la Banque Cantonale de Fribourg (BCF), ce bâtiment a été aménagé pour les besoins à long terme de la police. La surface totale s'élève à 4668,83 m<sup>2</sup> et la PPE parking «SI La Grenette S.A.» représente 33 places de parc.

En 2000 déjà, le Conseil d'Etat s'est intéressé à cet objet et la Commission d'acquisition des immeubles a estimé à 12 469 970 francs le bâtiment et à 906 156 francs le garage. A l'époque, la différence entre le prix demandé par la BCF et le prix offert par l'Etat était trop conséquente.

Les négociations ont toutefois continué et la BCF a proposé au début de l'année 2008 un prix de vente de 12 900 000 francs. Le 18 juillet 2008, elle a souhaité payer un loyer annuel de 36 000 francs pour les locaux occupés par sa succursale.

Après une dernière négociation en date du 18 août 2008, la BCF a confirmé le prix de vente à 12 900 000 francs et le prix de location pour l'espace bancaire de 50 000 francs par année.

## 2. HISTORIQUE ET AFFECTATION DU BÂTIMENT

*Extraits tirés du livre sur la Banque de l'Etat de Fribourg à l'occasion des 50 ans d'activités 1892–1942:*

Primitivement, le siège central de la Banque de l'Etat de Fribourg était installé à la Grand-Rue, au N° 26, dans les locaux de l'ancienne Caisse d'amortissement.

Mais, comme l'indiquait le rapport sur l'exercice 1896 de la Banque, la place y manquait absolument pour l'organisation des divers services. On y était à l'étroit. Le personnel était gêné, distrait dans son travail par un encom-

brement qui allait en augmentant. La Direction partageait ses bureaux avec les employés. Les archives étaient en grande partie reléguées dans les combles du bâtiment, exposées à tous les dangers de l'incendie. Les organes de la Banque avisèrent le Conseil d'Etat de cette situation et le prièrent d'y porter remède. Ils poussèrent de nouveaux cris d'alarme en 1897 et en 1899; puis ils mirent sérieusement la question à l'étude. Quelques membres du Conseil d'administration souhaitaient que l'on transférât le siège central au quartier des Places, plus à proximité de la gare et de l'Hôtel des postes, tandis que les autres – et ils formaient la majorité – aimèrent mieux le laisser au quartier du Bourg.

Le 24 mai 1904, sur la proposition de la Direction, le Conseil d'administration décida la démolition de l'Hôtel des Merciers dont la Banque était devenue propriétaire pour le prix de 375 813 fr. 85 et sur cet emplacement de 994 m<sup>2</sup> la construction d'un grand immeuble. L'établissement se vit encore dans la nécessité d'acheter de la commune de Fribourg, pour le prix de 30 000 francs, un immeuble adjacent, la Maison judiciaire, vieux bâtiment sans cachet, qu'il fit également démolir.

M. Léon Hertling, architecte, dressa les plans de la nouvelle construction. Il adopta l'élégant style Renaissance du début du XVI<sup>e</sup> siècle. Il choisit des matériaux qui s'harmonisaient avec le milieu: du marbre de Saint-Tryphon pour la construction du socle, du calcaire d'Arvel pour le rez-de-chaussée et de la molasse gris-vert pour les étages supérieurs. De même, il voua tous ses soins à l'aménagement intérieur, à la distribution rationnelle des bureaux et des guichets. Un grand hall de 120 m<sup>2</sup> donne accès à tous les bureaux avec lesquels la clientèle est le plus souvent en relation. Il ne négligea pas pour autant l'importante question de la sécurité. Afin de supprimer tout risque d'incendie, on construisit en béton armé les murs intérieurs, les colonnes, les planchers et les sommiers. Les chambres fortes et les *safes* furent installés par la Maison Fichet de Paris, dans les meilleures conditions de sécurité. L'établissement put, dès lors, offrir aux déposants de valeurs une sécurité complète soit contre le feu, soit contre les effractions et le vol, en somme les mêmes avantages que les plus grandes banques de la Suisse.

Les maisons fribourgeoises se virent adjudger la plupart des travaux de menuiserie, de serrurerie, de ferblanterie, d'installations sanitaires. Des sculpteurs et des peintres-verriers rehaussèrent encore la grâce de l'édifice par une décoration de bon goût. C'est le 26 novembre 1907 que la Banque prit possession de ce spacieux immeuble.



La Banque cantonale, se trouvant à nouveau à l'étroit dans ses murs a construit un nouveau siège sur le Boulevard de Pérolles au début des années huitante.

En 1988, la Police cantonale s'est installée dans le bâtiment. Cent onze collaborateurs, rattachés à différentes unités de la police de sûreté (brigade d'analyse et d'aide au commandement, brigade criminelle, brigade des mineurs, brigade des stupéfiants, brigade financière, brigade des mœurs/maltraitance, brigade d'observation et service d'identification judiciaire) et au commandement de la police cantonale y travaillent. Le bâtiment a subi quelques transformations afin d'assurer la bonne marche du service. Ainsi, les locaux suivants y ont été aménagés:

- une zone carcérale et une zone d'audition
- une réception avec des locaux d'audition pour les plaignants
- un laboratoire d'analyse pour le service d'identification judiciaire
- différents locaux pour les séquestres et les archives.

Les collaborateurs utilisent également des locaux spécifiques qui avaient été aménagés par la banque. Il s'agit en particulier de salles de conférence et d'un parking pour les véhicules de service.

Ce parking de 33 places est accessible par des portes sécurisées depuis l'intérieur du garage de la Grenette mais également depuis la rue des Chanoines. Il comporte 2 niveaux couverts. Quelques véhicules d'intervention peuvent stationner dans la cour qui se trouve sur le dernier niveau du parking.

### 3. TRAVAUX À ENTREPRENDRE

Le Service des bâtiments a dressé une liste indicative des travaux à entreprendre dans les prochaines années. Cette liste n'est pas exhaustive mais donne un aperçu des montants à investir, sous réserve des disponibilités budgétaires, pour conserver le bâtiment dans un bon état.

		AVANT 5 ANS	5 A 10 ANS	APRES 10 ANS
<b>1</b>	<b>CHAUFFERIE</b>			
	Changement des chaudières		Fr. 70 000.–	Fr. 70 000.–
	Boiler 1987 400L	Fr. 7 000.–		
	Pneumatex 400L	Fr. 2 000.–		
	200L	Fr. 1 000.–		
	Moteur de vanne 10 pcs à Fr.1000.–	Fr. 10 000.–		
	Mesure commande régulation MCR		Fr. 40 000.–	
<b>2</b>	<b>VENTILATION</b>			
	<i>Local ventilation rez int. 5.110</i>			
	- Tableau MCR Chauffage + ventilation		Fr. 15 000.–	
	- Moteur-Powiss. 6 pcs x Fr. 1000.–	Fr. 6 000.–		
	- Boiler 300L	Fr. 3 000.–		
	- Pneumatex 35L	Fr. 1 000.–		
<b>3</b>	<b>ELECTRICITE</b>			
	- Tableaux électriques		Fr. 40 000.–	
	- Tableaux électriques d'étage 5 pcs x Fr. 5000.–		Fr. 25 000.–	
	- Installations diverses + modification		Fr. 50 000.–	
<b>4</b>	<b>VENTILATION COMBLES</b>		Fr. 200 000.–	
<b>5</b>	<b>TOITURE – COUPOLES</b>	Fr. 39 000.–		
<b>6</b>	<b>FENETRES</b>		Fr. 325 000.–	
<b>7</b>	<b>STORES</b>			Fr. 132 000.–
<b>8</b>	<b>RAMPE CHAUFFANTE ESPLANADE</b>	Fr. 75 000.–		
<b>9</b>	<b>ESPLANADE ETANCHEITE</b>		Fr. 50 000.–	
<b>10</b>	<b>PORTES D'ACCES COULISSANTE</b>	Fr. 65 000.–		
<b>11</b>	<b>PEINTURE + REVETEMENT SOL (Bureaux)</b>	Fr. 516 000.–		
	<b>2008</b> Fr. 161 000.–			
	<b>2009</b> Fr. 180 000.–			
	<b>2010</b> Fr. 175 000.–			
<b>12</b>	<b>CAFETERIA (y compris mobilier)</b>	Fr. 60 000.–		
<b>13</b>	<b>PORTE D'ENTREE PRINCIPALE SECURISEE</b>	Fr. 25 000.–		
<b>14</b>	<b>PORTES DE CIRCULATION</b>		Fr. 30 000.–	
	<b>TOTAL</b>	<b>Fr. 810 000.–</b>	<b>Fr. 845 000.–</b>	<b>Fr. 202 000.–</b>

Il convient de relever que l'Etat a financé, comme locataire, des équipements spécifiques qui ne sont pas à la charge du bailleur. En 2008 par exemple, le bâtiment a été entièrement assaini au niveau sécuritaire. Des alarmes effraction – agression, des caméras, des interphones de cellules, etc. ont été installés pour environ 270 000 francs.

#### 4. ANALYSE FINANCIÈRE

L'Etat de Fribourg est actuellement au bénéfice d'un contrat de bail à loyer entré en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 1988 et qui est venu à échéance la dernière fois au 30 septembre 2008. Les clauses contractuelles prévoient qu'il peut être résilié par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de deux ans. Le présent bail est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans si le bâtiment n'est pas acquis par l'Etat de Fribourg. Le loyer est indexé en fonction de l'évolution du coût de la vie.

Le Conseil d'Etat vous propose deux approches distinctes pour évaluer la rentabilité de l'investissement:

- La première se base sur le prix de location actuelle et détermine le prix d'achat en fonction d'un taux de capitalisation;
- La deuxième a pour but de déterminer dans quel délai l'acquisition du bâtiment est rentable et ceci en fonction de la politique d'amortissement spécifique de l'Etat.

#### BAPOL: ESTIMATION AMORTISSEMENTS ET CHARGES D'ENTRETIEN SUR 20 ANS

Année	Valeur résiduelle	Coût du capital	Amortissements	Entretien	Coût cap., amort. et entr. index.	Location BCF	Charge nette	Loyers indexés
2007								987 280.00
2008	13 000 000.00							994 288.00
2009	11 700 000.00	234 000.00	1 300 000.00	250 000.00	1 784 000.00	50 000.00	1 734 000.00	1 027 780.00
2010	10 530 000.00	210 600.00	1 170 000.00	253 750.00	1 634 350.00	50 400.00	1 583 950.00	1 036 002.24
2011	9 477 000.00	189 540.00	1 053 000.00	257 556.25	1 500 096.25	50 803.20	1 449 293.05	1 044 290.26
2012	8 529 300.00	170 586.00	947 700.00	261 419.59	1 379 705.59	51 209.63	1 328 495.97	1 052 644.58
2013	7 676 370.00	153 527.40	852 930.00	265 340.89	1 271 798.29	51 619.30	1 220 178.99	1 061 065.74
2014	6 908 733.00	138 174.66	767 637.00	269 321.00	1 175 132.66	52 032.26	1 123 100.40	1 069 554.26
2015	6 217 859.70	124 357.19	690 873.30	273 360.82	1 088 591.31	52 448.52	1 036 142.79	1 078 110.70
2016	5 596 073.73	111 921.47	621 785.97	277 461.23	1 011 168.67	52 868.10	958 300.57	1 086 735.58
2017	5 036 466.36	100 729.33	559 607.37	281 623.15	941 959.85	53 291.05	888 668.80	1 095 429.47
2018	4 532 819.72	90 656.39	503 646.64	285 847.49	880 150.52	53 717.38	826 433.15	1 104 192.90
2019	4 079 537.75	81 590.75	453 281.97	290 135.21	825 007.93	54 147.12	770 860.82	1 113 026.45
2020	3 671 583.97	73 431.68	407 953.77	294 487.23	775 872.69	54 580.29	721 292.40	1 121 930.66
2021	3 304 425.58	66 088.51	367 158.40	298 904.54	732 151.45	55 016.93	677 134.52	1 130 906.10
2022	2 973 983.02	59 479.66	330 442.56	303 388.11	693 310.33	55 457.07	637 853.26	1 139 953.35
2023	2 676 584.72	53 531.69	297 398.30	307 938.93	658 868.93	55 900.73	602 968.20	1 149 072.98
2024	2 408 926.25	48 178.52	267 658.47	312 558.02	628 395.01	56 347.93	572 047.08	1 158 265.56
2025	2 168 033.62	43 360.67	240 892.62	317 246.39	601 499.68	56 798.72	544 700.97	1 167 531.69
2026	1 951 230.26	39 024.61	216 803.36	322 005.08	577 833.05	57 253.11	520 579.94	1 176 871.94
2027	1 756 107.23	35 122.14	195 123.03	326 835.16	557 080.33	57 711.13	499 369.20	1 186 286.92
2028	0.00	0.00	1 756 107.23	331 737.69	2 087 844.92	58 172.82	2 029 672.10	1 195 777.21
<b>Total</b>		<b>2 023 900.70</b>	<b>13 000 000.00</b>	<b>5 780 916.78</b>	<b>20 804 817.48</b>	<b>1 079 775.27</b>	<b>19 725 042.21</b>	<b>22 195 428.58</b>

Charge nette: coût réel en cas d'achat du bâtiment soit le coût diminué du revenu locatif

Ce calcul permet de démontrer que l'acquisition devient rentable pour l'Etat dès 2015.

#### 4.1 Evaluation du prix d'acquisition en fonction du loyer actuellement payé

Le loyer annuel en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008 se décompte comme suit:

Loyer (locaux) (+ charges Fr. 48 000.00)	Fr. 932 599.00
Loyer (garage)	Fr. 61 689.00
<b>Loyer total sans charges</b>	<b>Fr. 994 288.00</b>

Ce montant capitalisé à 7,5% représente une **valeur de rendement** de 13 257 173 fr. 35, arrondi à **13 200 000 francs** pour les deux objets immobiliers.

**Le taux de capitalisation** se décompose comme suit:

Intérêt du capital investi	3,5%
Charges d'entretien	2,0%
Fonds de rénovation	1,0%
Risques locatifs	1,0%
<b>Total</b>	<b>7,5%</b>

A ce montant, s'ajoute la valeur de rendement des locaux utilisés par la BCF, soit 665 000 francs.

La valeur de rendement totale s'élève donc à **13 865 000 francs**.

#### 4.2 Calcul de rentabilité (différence entre location et acquisition)

Ce calcul permet d'estimer les coûts à la charge de l'Etat en cas d'acquisition et de les comparer avec une location sur le long terme. Comme hypothèses de départ, les charges d'entretien ont été estimées à 2% avec une indexation de 1,5%. La location des locaux à la BCF a été négociée à 50 000 francs par année et l'indexation a été estimée à 0,8%.

Pour l'hypothèse d'une non-acquisition et d'une location sur le long terme, le loyer 2008 a été indexé de 0,8% par année.

## 5. CRÉDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ

Le montant du crédit d'engagement pour l'acquisition de l'immeuble place Notre-Dame 2 à Fribourg s'élève à 13 000 000 francs dont 100 000 francs pour les frais d'acquisition.

### 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.

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 des membres du Grand Conseil.

## 6. CONCLUSION

L'acquisition de ce bâtiment s'inscrit tout à fait dans les objectifs de la politique immobilière de l'Etat. Comme l'analyse financière démontre la rentabilité de cet investissement, le Conseil d'Etat vous invite à adopter le présent projet de décret.

\_\_\_\_\_

Annexe: Programme des locaux

\_\_\_\_\_

## **BOTSCHAFT Nr. 111** 18. November 2008 **des Staatsrats an den Grossen Rat** **zum Dekretsentwurf über den Erwerb** **der Liegenschaft Liebfrauenplatz 2 in Freiburg**

Wir legen Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über die Eröffnung eines Verpflichtungskredits von 13 000 000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft Liebfrauenplatz 2 in Freiburg vor.

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einführung
2. Geschichte und Nutzung des Gebäudes
3. Anstehende Arbeiten
4. Finanzanalyse
5. Beantragter Verpflichtungskredit
6. Schlussfolgerung

### 1. EINFÜHRUNG

Im Rahmen seiner Immobilienpolitik will der Staatsrat die Mietkosten, die sich derzeit auf rund 16 Millionen Franken pro Jahr belaufen, sukzessive senken. Um dies zu erreichen, will er Gebäude erwerben, die den Bedürfnissen und Erfordernissen des Staats entsprechen. Ein solches Gebäude ist das so genannte BAPOL-Gebäude, in dem die Kantonspolizei eingemietet ist.

Dieses Gebäude, das im Besitz der Freiburger Kantonalbank (FKB) ist, wurde für die langfristigen Bedürfnisse der Polizei ausgebaut. Die Gesamtfläche beträgt, 4668,83 m<sup>2</sup> und die Parkierungsanlage in Stockwerkeigentum «SI La Grenette S.A.» umfasst 33 Parkfelder.

Bereits im Jahr 2000 war der Staatsrat am Erwerb dieses Gebäudes interessiert, das die Kommission für Grundstückerwerb auf 12 469 970 Franken schätzte (die Tiefgarage schätzte sie auf 906 156 Franken). Die Differenz zwischen dem von der FKB geforderten und dem vom Staat angebotenen Preis war aber zu gross, sodass damals kein Verkauf zustande kam.

Trotzdem wurden die Verhandlungen weitergeführt. Die FKB schlug Anfang 2008 einen Verkaufspreis von 12 900 000 Franken vor. Am 18. Juli 2008 bot sie an, die von ihrer Filiale genutzten Räumlichkeiten für jährlich 36 000 Franken zu mieten.

Anlässlich einer letzten Verhandlungsrunde am 18. August 2008 einigten sich beide Parteien schliesslich auf den Verkaufspreis von 12 900 000 Franken und eine Jahresmiete von 50 000 Franken.

### 2. GESCHICHTE UND NUTZUNG DES GEBÄUDES

*Auszug aus dem Buch über die Freiburger Staatsbank anlässlich ihres 50-jährigen Bestehens von 1892 bis 1942 (aus dem Französischen)*

Ursprünglich hatte die Freiburger Staatsbank ihren Hauptsitz an der Reichengasse 26, im Gebäude der ehemaligen Tilgungskasse.

Doch wie die Bank in ihrem Tätigkeitsbericht von 1896 darlegte, brauchte sie durchaus mehr Platz, um die verschiedenen Abteilungen zufrieden stellend organisieren