

MESSAGE N° 125

10 mars 2009

**du Conseil d'Etat au Grand Conseil
accompagnant le projet de décret relatif
à l'acquisition de l'immeuble de la
rue Guillaume-Techtermann 8, 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 2 000 000 francs pour l'acquisition de l'immeuble rue Guillaume-Techtermann 8, à Fribourg.

Ce message comprend les chapitres suivants:

1. Introduction**2. Historique et affectation**2.1 *La construction de la villa*2.2 *L'Œuvre des Missionnaires laïques*2.3 *L'Université***3. Description de l'immeuble****4. Travaux à entreprendre****5. Etat du dossier****6. Prix d'achat****7. Analyse financière****8. Crédit d'engagement demandé****1. INTRODUCTION**

Depuis 40 ans, l'Université de Fribourg est locataire de l'immeuble de la rue Guillaume-Techtermann 8, propriété de l'Œuvre des Missionnaires laïques à Villars-sur-Glâne. Cette dernière a décidé de vendre cet objet en concédant un droit d'emption à l'Université. Après analyse et négociations avec les propriétaires, le droit d'emption a pu être transféré à l'Etat et une acquisition est proposée.

2. HISTORIQUE ET AFFECTATION**2.1 La construction de la villa**

Le 26 juillet 1905, Marie-Jeanne Zurich, née de Reynold, a cédé sa parcelle «pré, bois et improductif» située alors à la rue Champ des Cibles 20 au Marquis Albert Maillardoz pour la somme de quarante mille francs. La «Villa Maillardoz» a été construite l'année suivante sur des plans établis par l'architecte Léon Hertling. Elle s'inscrivait alors dans la nouvelle cité-jardin bourgeoise formée par les villas situées entre la rue Geiler et la rue Fries sur l'éperon délimité par les ravins des Pilettes et de Pérolles. Plus tard, un garage, un entrepôt et une écurie ont été ajoutés à la villa.

2.2 L'Œuvre des Missionnaires laïques

L'Evêché a acquis le 8 novembre 1952 la propriété mise en vente par l'hoirie Maillardoz pour le compte de l'Œuvre des Missionnaires laïques. Cette Œuvre avait été fondée en 1947 par M^{me} Marie Oberson, héritière d'une famille riche de Romont, afin de permettre à de jeunes femmes de partir en mission sans être religieuse. Déjà propriétaire de deux appartements situés à Pérolles 8

et 10 devenus trop petits pour son projet, M^{me} Oberson a lancé l'acquisition de la propriété avec le soutien de Monseigneur Charrière, ami de sa famille. La propriété, rebaptisée «Villa Assumpta», a servi dès lors de lieu de préparation aux missions en Chine, aux Indes et en Afrique, de point de chute pour les missionnaires de passage en Suisse et de maison de retraite pour les plus âgées.

En raison du succès croissant de l'Œuvre, la propriété est devenue à son tour trop petite et la communauté déménagea en 1963 à la Villa Beata à Villars-sur-Glâne. La propriété a été alors louée aux Sœurs de Ste-Anne durant des travaux de réfection et de construction sur leur parcelle voisine.

2.3 L'Université

Au 1^{er} novembre 1969, la propriété a été louée à la Direction de l'instruction publique et des cultes en faveur de l'Aumônerie des étudiants et de la Faculté de théologie de l'Université. Cette dernière y a installé le Séminaire de théologie pastorale, rejoint par le Séminaire d'économie régionale et l'Office social.

Simultanément, le Centre des étudiants y a été créé sous la direction du Père Wilibald Pfister, aumônier de l'Université. Ce Centre se voulait la réponse à une revendication des étudiants exprimée en 1966 de pouvoir disposer d'un «Centre universitaire». Il s'est ouvert rapidement à une grande diversité d'activités culturelles et sociales. Dès 1972, une commission suit les activités du Centre des étudiants et, en 1973, un étudiant a été engagé pour assumer la responsabilité du Centre aux côtés de l'aumônier. Dès 1976, l'étudiant responsable du Centre a pu s'entourer d'une Equipe de cinq étudiants liés par un contrat de travail. Par la suite, en 1978, l'aumônerie a abandonné entièrement la responsabilité du Centre des étudiants. En 1988, la fonction de responsable a disparu et l'Equipe comporte désormais six étudiants coresponsables. Au 1^{er} août 1995, le Centre étudiantin a été rattaché aux Services académiques de l'Université, tout en continuant d'être accompagné par sa commission.

Si le Centre a été longtemps un lieu de culture alternative et d'activités festives, il a évolué fondamentalement au cours de la dernière décennie pour devenir un centre culturel bilingue et un lieu de rencontre des étudiants de toutes les facultés. Il joue un rôle intégratif en servant de lieu de ralliement en particulier aux étudiants extracantonaux et étrangers, dont le nombre est relativement important à Fribourg en comparaison avec les autres universités suisses.

Cette évolution de la dernière décennie répond à l'intention de l'Université formulée comme suit dans les considérants du règlement du 28 octobre 2002 concernant la Commission du Centre étudiantin et le Centre étudiantin:

«Le Centre étudiantin est un centre de formation et de loisirs des étudiantes et étudiants de l'Université de Fribourg; Le Centre étudiantin est un espace favorisant la réflexion personnelle et la libre expression; Le programme du centre doit s'adresser à un large public étudiantin et répondre à un éventail d'intérêts aussi étendu que possible, en tenant compte de la diversité linguistique et culturelle de la communauté universitaire.»

3. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La propriété en question constitue l'article 7233, plan folio 53 du cadastre de la commune de Fribourg. La parcelle a la surface totale de 13 288 m² dont 2750 m² en zone Ville III et 10 538 m² de forêt.

L'ensemble est constitué de deux bâtiments qui portent le numéro 8 (habitation collective) et le numéro 8A (école).

Le bâtiment n° 8 comporte un sous-sol et trois niveaux pour un total de 693,61 m² de surface utile. Il est classé en catégorie B à l'inventaire des immeubles protégés du canton. Il nécessite des travaux d'entretien. Il est occupé par le Centre étudiantin et le Service de conseil social et subsides d'études.

Le bâtiment n° 8A comporte deux niveaux pour un total de 229,46 m² de surface utile et son état d'entretien est

satisfaisant. Il est occupé par les bureaux des aumôneries catholique et évangélique-réformée.

Une partie du jardin est utilisée par la crèche universitaire qui loue les locaux auprès de l'Association St-Joseph de Cluny dans l'immeuble adjacent, rue Guillaume-Techtermann 4.

4. TRAVAUX À ENTREPRENDRE

Le service des bâtiments de l'Université a élaboré une liste des travaux à entreprendre dans les 5 ans, de 5 à 10 ans, et après 10 ans. Cette liste n'est pas exhaustive, mais donne un aperçu des montants à investir pour conserver le bâtiment dans un bon état.

	<i>Avant 5 ans</i>	<i>De 5 à 10 ans</i>	<i>Après 10 ans</i>
Bâtiment n° 8			
TOITURE			
Couverture, ferblanterie, échafaudages	190 000		
Isolation des combles	70 000		
Aménagement des combles	90 000		
APPARTEMENT DE SERVICE			
Rénovation complète de l'appartement	100 000		
EQUIPEMENT SANITAIRES			
Rénovation buanderie	20 000		
Rénovation cuisine du rez-de-chaussée		80 000	
Rénovation WC rez-de-chaussée		20 000	
CHAUFFAGE			
Raccordement gaz	35 000		
Changement de la chaudière, suppression de la citerne	35 000		
Installation électrique	20 000		
Distribution de chaleur	20 000	20 000	
FENETRES ET STORES			
Remplacement des fenêtres		120 000	
Remplacement des stores		35 000	
Ajustage des boiseries intérieures		35 000	
FAÇADES			
Echafaudages		30 000	
Travaux de maçonnerie		40 000	
Réfection et peinture de la façade		90 000	
ASSAINISSEMENT SOUS-SOL			
Locaux sanitaires	10 000		
Ventilation locaux	20 000		
Electricité	20 000		
Peinture	20 000		
Menuiserie intérieure	20 000		
Bâtiment n° 8A			
Changement des fenêtres			40 000
Peinture des façades			30 000
Assainissement intérieur			30 000
Aménagements extérieurs			
Entretien de la forêt	15 000		15 000
Divers aménagements extérieurs		50 000	
TOTAL	685 000	520 000	115 000
TOTAL GENERAL		1 320 000	

5. ÉTAT DU DOSSIER

Dès 2002 environ, l'Œuvre des Missionnaires laïques a fait part à l'Université de son intention de se défaire à terme de la propriété de la rue Guillaume-Techtermann 8. Cette intention était accompagnée du souhait que l'Université puisse acheter la propriété dans le but de lui conserver son affectation actuelle.

Le 19 janvier 2006, l'Œuvre des Missionnaires laïques a cédé à l'Université sans contrepartie un droit d'emption sur la propriété. Ce droit a été conféré à l'Université jusqu'au 30 novembre 2009. Il permet à l'Université d'acheter la propriété pour le montant de 1 950 000 francs dont 200 000 francs versés au moment de l'exercice du droit d'emption qui devait initialement intervenir avant le 30 novembre 2008. Suite à l'analyse menée par les services de l'Etat et des discussions entre les parties concernées, les propriétaires ont accepté une prolongation du délai de l'exercice du droit d'emption jusqu'à la promulgation du décret du Grand Conseil, mais au plus tard jusqu'au 30 septembre 2009. En même temps, la possibilité que le droit d'emption soit exercé par l'Etat a été admise à condition de conserver l'affectation actuelle en faveur de l'Université.

Dans l'optique d'un éventuel achat, l'Université a constitué dès 2002 des fonds propres, alimentés par le Rectorat via ses fonds propres, l'Association générale des étudiants et étudiantes de l'Université de Fribourg (AGEF) et le Centre étudiantin. Le montant à disposition s'élève (fin 2008) à 350 000 francs et atteindra au terme de l'opération, fin 2009, 400 000 francs. Par une convention signée en 2005, la contribution de l'AGEF et du Centre étudiantin a été liée à la condition que l'Université mette la propriété à disposition des étudiants de l'Université durant 12 ans au moins, à partir de l'inscription du transfert de propriété, sous réserve des locaux utilisés par le Service de conseil social et subsides d'études et les aumôneries. Ce montant pourrait être utilisé, à la même condition, également dans le cas d'une acquisition par l'Etat, en particulier, pour les travaux d'entretien les plus urgents.

6. PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat a été fixé sur la base de l'expertise de la Commission d'acquisition d'immeubles du canton de Fribourg qui a abouti à une valeur vénale de la propriété de 2 007 490 francs¹. Cette évaluation confirmait les estimations précédentes établies par les parties.

Cependant, comme cette expertise prévoit une réduction pour vétusté de l'annexe moins importante que la deuxième expertise mandatée par l'Université, il a été possible de baisser, en appliquant le taux de réduction de cette dernière, la valeur vénale à 1 972 989 francs. Partant de ce montant, une dernière négociation avec les propriétaires a permis d'aboutir à la fixation du prix d'achat à 1 950 000 francs.

¹ Estimation de l'article 7233, Centre Fries, rue Guillaume-Techtermann 8 et 8a, par la Commission d'acquisition d'immeubles du canton de Fribourg, 3 novembre 2005

7. ANALYSE FINANCIÈRE

L'Etat de Fribourg est actuellement au bénéfice d'un contrat de bail à loyer entré en vigueur au 1^{er} novembre 1969 et qui viendra à échéance la dernière fois au 31 décembre 2010. Les clauses contractuelles prévoient qu'il peut être résilié par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis d'une année. 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.

En cas de non-acquisition par l'Etat de Fribourg, l'Œuvre des Missionnaires laïques entend ne pas rester propriétaire, conformément à l'intention qu'elle a exprimée de longue date de se défaire de la propriété. Dans cette hypothèse, le futur propriétaire n'appliquerait assurément pas les conditions actuelles de location, particulièrement favorables pour l'Université, en raison des liens étroits et historiques entre les deux parties. Tenant compte de la situation de ces bâtiments au centre ville et de la situation privilégiée entre les sites de Miséricorde et Pérolles, on peut estimer, sur la base du prix du marché, que le montant de la location serait de 166 140 francs, soit 923 m² de surfaces locatives au prix de 180 francs le m².

Dans l'hypothèse de l'acquisition par l'Etat, il s'agit d'évaluer la rentabilité de l'investissement, à savoir de déterminer dans quel délai l'acquisition du bâtiment est rentable et ceci en fonction de la politique d'amortissement spécifique de l'Etat.

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 hypothèse de départ, les charges d'entretien et de rénovation ont été estimées, pour la période 2010 à 2021, à une somme de 1 320 000 francs (cf. chapitre 4 ci-dessus), dont 400 000 francs seront supportés par l'Université en 2010 et 2011 (cf. chapitre 5 ci-dessus); le solde restant de 920 000 francs est réparti linéairement, dès 2012. Dès 2022, les charges d'entretien sont estimées à 2 % de la valeur de l'immeuble, avec une indexation de 1,5 %.

Dans l'hypothèse d'une non-acquisition et d'une location sur le long terme, le loyer 2011 a été indexé de 0,8 % par année. Le prix d'achat a été majoré de 50 000 francs pour les frais d'acquisition.

Année	Valeur résiduelle	Amortissements	Entretien	Rénovation à charge Univ.	Total amortissements et entretien	Loyers indexés
2008						95 700.00
2009	2 000 000.00					97 600.00
2010	1 800 000.00	200 000.00	0.00	200 000.00	200 000.00	98 400.00
2011	1 620 000.00	180 000.00	0.00	200 000.00	180 000.00	166 140.00
2012	1 458 000.00	162 000.00	92 000.00		254 000.00	167 469.12
2013	1 312 200.00	145 800.00	92 000.00		237 800.00	168 808.87
2014	1 180 980.00	131 220.00	92 000.00		223 220.00	170 159.34
2015	1 062 882.00	118 098.00	92 000.00		210 098.00	171 520.62
2016	956 593.80	106 288.20	92 000.00		198 288.20	172 892.78
2017	860 934.42	95 659.38	92 000.00		187 659.38	174 275.93
2018	774 840.98	86 093.44	92 000.00		178 093.44	175 670.13
2019	697 356.88	77 484.10	92 000.00		169 484.10	177 075.49
2020	627 621.19	69 735.69	92 000.00		161 735.69	178 492.10
2021	564 859.07	62 762.12	92 000.00		154 762.12	179 920.04
2022	508 373.17	56 485.91	65 400.00		121 885.91	181 359.40
2023	457 535.85	50 837.32	66 381.00		117 218.32	182 810.27
2024	411 782.26	45 753.58	67 376.72		113 130.30	184 272.75
2025	370 604.04	41 178.23	68 387.37		109 565.60	185 746.93
2026	333 543.63	37 060.40	69 413.18		106 473.58	187 232.91
2027	300 189.27	33 354.36	70 454.37		103 808.73	188 730.77
2028	270 170.34	30 018.93	71 511.19		101 530.12	190 240.62
2029	0.00	270 170.34	72 583.86		342 754.20	191 762.54
Total		2 000 000.00	1 471 507.68	400 000.00	3 471 507.68	3 492 980.63

Ce calcul permet de démontrer que l'acquisition devient rentable pour l'Etat dès 2019. En outre, au terme de la période d'amortissement, l'Etat aura supporté un coût moins élevé qu'en restant locataire, tout en étant devenu propriétaire.

8. CRÉDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ

Le montant du crédit d'engagement pour l'acquisition de l'immeuble rue Guillaume-Techtermann 8, à Fribourg s'élève à 2 000 000 francs dont 50 000 francs pour les frais d'acquisition.

La décision de se porter acquéreur de ce bâtiment étant intervenue récemment, le montant en question n'a pas pu être budgétisé sur l'exercice 2009. Au vu de la nécessité de se déterminer rapidement, une provision a été consti-

tuée à la clôture des comptes 2008 dans le but de permettre l'achat de cet immeuble lequel sera amorti en une seule opération sur l'exercice 2009.

Référendum financier

Le crédit d'engagement ne dépasse pas la limite prévue par l'article 46 de la Constitution (¼% des dépenses des derniers comptes) et n'est pas par conséquent soumis au referendum financier facultatif.

CONCLUSION

L'analyse menée conduit à la conclusion que l'achat de la propriété de la rue Guillaume-Techtermann 8 par l'Etat constitue la solution la plus avantageuse aussi bien du point de vue financier que du point de vue de la satisfac-

tion des besoins des services de l'Université qui y sont logés. Les arguments suivants l'étaient:

- L'utilisation actuelle de la propriété par le Centre étudiant, le Service de conseil social, les aumôneries et la crèche constitue une configuration idéale que l'Université tient à maintenir. Son emplacement, au cœur de la ville et à distance à peu près égale entre les sites universitaires de Miséricorde, de Beauregard et de Pérolles, est très attractif. Le patrimoine bâti et l'environnement non bâti rendent la propriété idéale pour les activités culturelles et sociales destinées aux étudiants. L'achat par l'Etat permettrait de maintenir la situation actuelle.
- L'analyse financière démontre que l'achat devient rentable après une période de 9 ans. Il est également à relever que, si le bâtiment principal est classé en catégorie B à l'inventaire des immeubles protégés du canton, la parcelle recèle un certain potentiel de développement. Elle permettrait en effet l'implantation d'une nouvelle construction sur l'alignement de la rue Guillaume-Techtermann.
- Bien que locataire, mais dans la logique d'une occupation à long terme, l'Université a effectué des travaux pour un montant de 270 000 francs environ, notamment la rénovation du bâtiment 8A.
- L'achat proposé s'inscrit dans la politique immobilière de l'Etat et sa volonté de diminuer les locations pour se porter acquéreur d'immeubles qui répondent à ses besoins et ses exigences.

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.

En conclusion, nous vous invitons à adopter le présent projet de décret.

Annexes: plans

BOTSCHAFT Nr. 125 *10. März 2009*
des Staatsrats an den Grossen Rat
zum Dekretsentwurf über den Erwerb
der Liegenschaft an der Rue Guillaume-
Techtermann 8 in Freiburg

Wir unterbreiten Ihnen hiermit die Botschaft zum Dekretsentwurf über die Eröffnung eines Verpflichtungskredits von 2 000 000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft an der Rue Guillaume-Techtermann 8 in Freiburg.

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

- 1. Einführung**
- 2. Geschichte und Nutzung der Liegenschaft**
 - 2.1 Bau der Villa*
 - 2.2 Gemeinschaft der Laienmissionarinnen*
 - 2.3 Universität*
- 3. Beschreibung der Liegenschaft**
- 4. Anstehende Arbeiten**
- 5. Stand des Dossiers**

6. Kaufpreis

7. Finanzanalyse

8. Beantragter Rahmenkredit

1. EINFÜHRUNG

Die Universität Freiburg ist seit 40 Jahren Mieterin der Liegenschaft an der Rue Guillaume-Techtermann 8, die der Gemeinschaft der Laienmissionarinnen in Villars-sur-Glâne gehört. Diese will die Liegenschaft nun verkaufen und hat der Universität ein Kaufrecht gewährt. Nach Abklärungen und Verhandlungen mit der Eigentümerin konnte das Kaufrecht dem Staat übertragen werden, der den Erwerb der Liegenschaft beantragt.

2. GESCHICHTE UND NUTZUNG DER LIEGENSCHAFT

2.1 Bau der Villa

Am 26. Juli 1905 verkaufte Marie-Jeanne Zurich, geb. de Reynold, ihre Parzelle an der damaligen Rue Champ des Cibles 20 mit «Wiese, Wald und unproduktiver Fläche» für 40 000 Franken an den Marquis Albert Maillardoz. Im darauf folgenden Jahr wurde die «Villa Maillardoz» nach den Plänen des Architekten Léon Hertling gebaut. Diese Liegenschaft und die Villen zwischen der Hans-Geiler-Gasse (Rue Geiler) und der Hans-Fries-Strasse (Rue Fries) waren Teil der neuen bürgerlichen Gartenstadt, die auf dem Hügelsporn zwischen Pilettes-Graben und Pérolles-Graben entstanden war. Später kamen eine Garage, ein Schuppen und ein Stall dazu.

2.2 Gemeinschaft der Laienmissionarinnen

Am 8. November 1952 erwarb das Bistum die Liegenschaft von der Erbgemeinschaft Maillardoz für die Gemeinschaft der Laienmissionarinnen. Diese war 1947 von Marie Oberson, der Erbin einer reichen Familie aus Romont, gegründet worden, um jungen Frauen den Missionsdienst zu ermöglichen, auch wenn sie keinem Orden angehörten. Marie Oberson besass bereits zwei Wohnungen am Boulevard de Pérolles 8 und 10, die zu klein geworden waren für ihr Vorhaben, und kaufte die Liegenschaft mit der Unterstützung des Familienfreundes Charrière. Das zur «Villa Assumpta» umbenannte Gebäude wurde zur Vorbereitung der Missionen in China, Indien und Afrika, als Unterkunft für durchreisende Missionarinnen und als Altersheim für die Ältesten genutzt.

Mit dem wachsenden Erfolg der Gemeinschaft wurde das Haus ebenfalls zu klein, so dass die Laienmissionarinnen 1963 in die Villa Beata in Villars-sur-Glâne umzogen. Die Liegenschaft wurde dann an die St. Anna-Schwester vermietet, als auf deren Nachbarparzelle Bau- und Umbauarbeiten durchgeführt wurden.

2.3 Universität

Am 1. November 1969 mietete die Erziehungs- und Kultusdirektion die Liegenschaft für die Universitätsseelsorge und die Theologische Fakultät, die dort das Seminar für Pastoraltheologie unterbrachte. Später folgten das Seminar für Regionalwirtschaft und der Sozialdienst.