



MESSAGE AU CONSEIL GENERAL

relatif à l'achat du bâtiment administratif sis sur la parcelle 3112 du RF de Villars-sur-Glâne à la Route du Petit-Moncor 1B

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de soumettre à votre examen et à votre approbation le message concernant l'achat du bâtiment administratif sis sur la parcelle 3112 du RF de Villars-sur-Glâne à la Route du Petit-Moncor 1B.

I. INTRODUCTION

Dans sa séance du 19 mars 2015, le Conseil général acceptait la demande du Conseil communal de mettre en place l'organisation d'un concours de projets afin de réaliser un centre administratif communal dans le quartier de Cormanon-Est. A cet effet, il lui a octroyé un crédit de Fr. 380'000.--. Au cours des délibérations, plusieurs objections et questions ont été soulevées, notamment s'agissant des délais, jugés très courts pour réaliser un tel objet, de l'emplacement que certains estimaient inopportun en raison de sa situation aux abords du parc urbain et qu'ils voulaient garder en l'état ou encore du gaspillage de terrain lié à la dimension du bâtiment par rapport aux possibilités de construction.

Le Conseil communal était conscient des difficultés qui se présentaient et de l'importance de traiter rapidement cette affaire en vue du déménagement à fin 2019. Sans tarder, il a dessiné les contours de ce que devait être la nouvelle administration et a mandaté le bureau d'architecte Marc Ruetschi pour la préparation du concours. Au cours de cet exercice, durant l'été, la syndique et le secrétaire communal ont été approchés par Me Damien Piller. Ce dernier était à la recherche d'un terrain afin d'y implanter un centre cantonal de médias (voir message relatif à l'échange de terrains avec soulte). Au cours des discussions, il nous a informés que



des locataires de Cormanon-Centre cherchaient à agrandir leurs locaux et avaient besoin de places supplémentaires. Il nous a demandé si la Commune envisagerait de déménager avant le terme de son bail. A cet effet, il nous a proposé de racheter un bâtiment sis à Moncor. Il s'agit d'une partie du bâtiment construit en son temps par le Crédit Suisse.

Ce bâtiment n'est pas inconnu du Conseil communal. En effet, lorsque le Crédit Suisse a décidé de se défaire de son immeuble, il l'a proposé à la vente à la Commune. Il s'agissait alors d'acquérir la totalité du bâtiment. Cet immeuble, d'excellente facture, a été construit avec des matériaux de grande qualité et de premier choix, pour un montant de quelque 70 millions de francs. Certes, le prix de vente proposé était particulièrement intéressant et constituait une très bonne affaire. Néanmoins, pour différentes raisons, le Conseil communal d'alors y a renoncé. En particulier, la situation financière de la Commune était assez précaire, avec une dette très importante et même si le prix de vente était très attractif, il restait élevé et impliquait le recours à l'emprunt, risquant de péjorer sensiblement l'état de la dette. Par ailleurs, la taille de l'immeuble était bien trop importante pour les besoins de l'époque de la Commune et impliquait une mise en location des surfaces en surnuméraire. Or, cela aurait nécessité la réalisation de travaux afin de pouvoir louer des surfaces commerciales et donc un nouvel investissement important. Avec le recul, aujourd'hui, on peut regretter ce choix, car la Commune aurait disposé d'un objet d'importance dans son patrimoine immobilier, qui lui aurait sans doute permis de regrouper tous ses services sous un même toit, tout en disposant d'une réserve suffisante pour les besoins futurs.

Le bâtiment ayant bien vieilli, l'offre actuelle a d'emblée paru intéressante et le Conseil communal a décidé de l'inclure dans l'analyse de la réalisation du centre administratif. A cet effet, il a mandaté le bureau ACE Expertises van Zanten Sàrl pour avoir une estimation actualisée du prix et de la qualité du bâtiment.

Il résulte de cette analyse que la structure du bâtiment est en excellent état de conservation et le prix de vente a été estimé à 12,4 millions de francs. Le Conseil communal a étudié avec attention cette offre qui s'est révélée très intéressante par rapport à l'option de construction d'un propre immeuble. Tout d'abord, au niveau des coûts, l'offre présente un avantage non négligeable. En effet, malgré les travaux à réaliser afin de le rendre compatible avec les besoins et la configuration des surfaces utiles aux différents services communaux, le coût final reste plus abordable que la construction du nouveau bâtiment qui est actuellement estimée à Fr. 20'945'000.--.

Un autre avantage, et non des moindres, est que l'achat d'un objet déjà construit n'est pas soumis à la longue et fastidieuse procédure qui s'applique à toute construction d'immeuble par une collectivité publique : procédure de concours (qui a été estimée à Fr. 380'000.--, montant que le Conseil général a octroyé au Conseil communal), avec les éventuels recours de candidats écartés, les oppositions et les retards. A cela s'ajoutent les surcoûts qui sont toujours de règle dans les constructions publiques.

Ensuite, cette option a l'avantage de permettre un déménagement dans les plus brefs délais, soit au cours de l'été 2016. D'une part, cela répond aux besoins immédiats de l'administration qui commence vraiment à être à l'étroit dans ses locaux, qu'il s'agisse de l'administration

centrale ou des services techniques, au point où il n'est plus possible de placer ne serait-ce qu'une personne supplémentaire. De plus, les salles de conférence ayant dû être transformées en bureaux, elles font cruellement défaut actuellement. D'autre part, le déménagement permettra de substantielles économies de loyer (actuellement Fr. 355'000.--/an), car le bail sera repris dans sa totalité par des locataires intéressés dès le départ de la Commune. Il est prévu de déménager non seulement toute l'administration qui siège actuellement à Cormanon, mais aussi la Police intercommunale. Ce faisant, on libèrera les locaux actuels de la Police pour les services techniques qui sont à l'étroit et disposeront également ainsi d'une petite réserve. Par ailleurs, la configuration du bâtiment permet d'agencer les locaux de la Police séparément du reste de l'administration, avec entrée séparée. Quant aux locaux qui ne sont pas immédiatement nécessaires à l'usage de l'administration, ils continueront à être loués et rapporteront à la Commune des rentrées annuelles de l'ordre de Fr. 100'000.--. Cela permettra de couvrir une partie des charges du nouveau bâtiment.

Le Conseil communal a chargé le bureau 2BO Longchamp Architecture SA d'effectuer une expertise technique de l'immeuble afin de connaître quels travaux de réparation devaient être envisagés. Il s'avère que seuls de menus travaux de réparation ou de maintien sont nécessaires. Ils seront effectués aux frais du vendeur. Il en est de même de la porte d'entrée principale de l'administration, actuellement tournante, qui sera remplacée par un nouvel accès, plus convivial, aux frais du vendeur (environ Fr. 100'000.--).

Dans sa séance du 5 novembre dernier, le Conseil communal a pesé les intérêts en présence et a fini par conclure que, dans l'immédiat, l'offre d'achat était bien plus intéressante que la construction. A cet effet, il a décidé d'abandonner le projet de construction et a confirmé son accord d'achat au vendeur, sous réserve de l'approbation du Conseil général. Cette optique lui permet d'augmenter son patrimoine immobilier, tout en conservant le terrain de Cormanon-Est situé sur la parcelle 3312, initialement prévue pour la construction et qui demeure ainsi disponible pour d'autres projets d'avenir. Cela répond aussi aux craintes de ceux qui y voyaient une trop grande urbanisation autour d'un site protégé. De plus, l'emplacement, s'il n'est plus autour de Cormanon, reste encore très central et facilement accessible. Il se situe dans une zone importante du point de vue économique puisque Moncor abrite les entreprises d'une zone industrielle de qualité de la Commune et du Canton, proche de commerces et de services, avec un arrêt de bus juste devant l'immeuble. Enfin, le déménagement de l'administration communale dans cette zone sera certainement un atout supplémentaire pour le maintien des locaux de la poste des Dailles qui sera celle utilisée par l'administration communale.

Certes, l'inconvénient de l'achat d'un immeuble déjà construit ne permet pas de planifier des salles pour des besoins non directement liés aux services administratifs (par exemple : nouvel emplacement de la bibliothèque, salles d'accueil extrascolaire, etc.), mais cela a été jugé comme étant de moindre importance au vu des indéniables avantages que présente le projet. Pour toutes ces raisons, le Conseil communal a opté pour cette variante qu'il soumet à votre approbation.

Besoins en locaux

La surface actuelle de l'administration à la rue du Centre 2 est de 1'300 m². Cette surface comprend les divers bureaux, mais également un local pour les serveurs, un local pour le stockage du matériel (en particulier le papier les enveloppes etc.), ainsi que des archives.

Le bâtiment que le Conseil communal souhaite acquérir possède 2'540 m² de surface administrative et 602 m² de sous-sol. Les sous-sols pourront parfaitement accueillir le local serveur, le stockage du matériel et les archives. De cette manière, les 2'540 m² administratifs pourront être pleinement utilisés. A préciser que ce bâtiment était un bâtiment administratif, répondant ainsi parfaitement aux besoins.

De plus, la commune fera l'acquisition de 47 places de parc en sous-sol et bénéficiera de l'usage du parking extérieur pour les personnes venant à l'administration.

Coûts de l'acquisition

Afin de pouvoir se baser sur un prix d'acquisition adapté et pour être totalement transparent, le Conseil communal a eu recours à ACE Expertises van Zanten Sàrl pour faire l'estimation de l'état du bâtiment et le coût d'acquisition.

Il ressort de ce rapport que le bâtiment, avec les 47 places de parc, est estimé à Fr. 12'400'000.-.

Le vendeur a déclaré accepter ce montant. Toutefois, après discussion, il prendra en charge les quelques réparations qui doivent être faites et qui ont été citées précédemment. Ces travaux s'élèvent à environ Fr. 100'000.--.

Transformations

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal a décidé de faire l'acquisition du bâtiment, respectivement de demander au Conseil général son approbation. Le temps nécessaire pour réaliser l'ensemble des estimations concernant les coûts du déménagement et l'installation de l'administration dans ses nouveaux locaux ne permet pas d'avoir des chiffres très précis. En effet, le message a dû être approuvé par le Conseil communal le 11 janvier 2016.

Toutefois, en ce qui concerne la transformation des locaux, nous pouvons nous baser sur le rapport du bureau d'architectes 2BO.

Pour ce faire, un montant de Fr. 1'500'000.- a été estimé nécessaire.

Il est prévu que la Commune devienne propriétaire du bâtiment au 1^{er} avril 2016. Par la suite, l'adaptation du bâtiment pourra commencer afin que les locaux de l'administration actuelle puissent être libérés pour fin août 2016 au plus tard.

Equipement et déménagement

A titre d'exemple, il sera nécessaire d'installer un local pour notre informatique, mettre en place toute la téléphonie, installer notre système de gestion des temps et contrôle d'accès et, certainement, faire l'acquisition de mobilier complémentaire. Un nouveau plan de fermeture devra également être mis en place. Nous avons déjà pris des contacts avec la société qui reprendra nos locaux à la rue du Centre 2, et certains éléments les équipant seront repris par cette dernière. Avec la construction d'un nouveau bâtiment, notre Commune n'aurait pas échappé à ces coûts ainsi qu'aux frais liés au déménagement à proprement parler. Pour ce faire, un montant de Fr. 970'000.- est nécessaire.

Toutefois, en 2016 et 2017, la Commune aurait de toute façon dû dépenser un montant conséquent pour le remplacement des serveurs, le remplacement d'environ 30 postes de travail, ainsi que l'adaptation de la téléphonie en 2017 et cela pour plus de Fr. 200'000.-. Dans cette estimation, l'adaptation de l'informatique et de la téléphonie de l'AcoPol est également calculée ainsi que la téléphonie du CSVV. Ces coûts pourront donc leur être refacturés.

Le Conseil communal est bien conscient que ces chiffres sont des estimations. Il s'engage, par contre, à tout faire pour minimiser les dépenses, lesquelles, rappelons-le, restent inférieures à celles nécessaires à la construction.

II. CHARGES FINANCIERES

Achat

Coût de l'achat CHF 12'400'000.--

Amortissement de 3% sur CHF 12'400'000.--

CHF 372'000.--

Intérêts de 2% sur CHF 12'400'000.--

CHF 248'000.--

Charges annuelles

CHF 620'000.--

Transformation

Coût des travaux CHF 1'500'000.--

Amortissement de 3% sur CHF 1'500'000.--

CHF 45'000.--

Intérêts de 2% sur CHF 1'500'000.--

CHF 30'000.--

Charges annuelles

CHF 75'000.--

Equipement et déménagement

Coût équipement et déménagement CHF 970'000.--

Amortissement de 15% sur CHF 970'000.--

CHF 145'500.--

Intérêts de 2% sur CHF 970'000.--

CHF 19'400.--

Charges annuelles

CHF 164'900.--

Total des charges annuelles

CHF 859'900.--

III. PROPOSITION

Afin de faire l'acquisition de l'immeuble, de l'adapter et déménager notre administration, le Conseil communal vous propose d'approuver ce message relatif à l'achat du bâtiment administratif sis sur la parcelle 3112 du RF de Villars-sur-Glâne.

En conséquence, il vous invite à l'autoriser à recourir à l'emprunt pour couvrir cette dépense de **CHF 14'870'000.--** qui en découle.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

Approuvé par le Conseil communal
dans sa séance du 11 janvier 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire


Emmanuel Roulin



La Syndique


Erika Schnyder