

Crédit d'investissement pour l'achat du site Sofraver à Rosé et octroi d'une délégation de compétence au Comité de direction

Introduction

A la suite de la faillite de l'entreprise Sofraver SA à Rosé, le site – propriété de la société P&B Immobilier SA sise à Avry – est à vendre. Situé en zone d'activité (ZACT), le bien immobilier s'étend sur deux parcelles (n° 2220 et 2221). Il est bordé au nord par la route cantonale et au sud par la voie CFF. Le site est facilement accessible, y compris par des véhicules poids lourds. La jonction autoroutière se trouve à quatre minutes. En outre, la gare ne se situe qu'à quelques minutes de marche.



Le bien immobilier représente une surface au sol de 5'195 m².

Composition du bien immobilier

Bâtiment 39 (actuellement loué)

- Rez-de-chaussée : surface artisanale : 120 m²
- 1^{er} étage : 4 logements : 120 m²
- 6 places de parc

Bâtiment 37

- Halle industrielle principale de 2'500 m²
- Halle industrielle type dépôt/atelier de 300 m²
- Bureaux et cafétéria (mezzanine dans la halle) 390 m²
- Vestiaires hommes/femmes de 168 m²
- Surface administrative sur 2 niveaux de 610 m²
- 18 places de parc
- Surface bitumée de 800 m² environ

Utilisation du site

Ce bien immobilier est géographiquement idéalement situé et représente une opportunité intéressante pour accueillir plusieurs activités du RSS, à savoir :

- La caserne pour la compagnie Sarine Centre
Depuis la création du Bataillon Sarine, un projet de nouvelle caserne dans le secteur de Rosé ou Avry était prévu pour la compagnie Sarine Centre. La halle industrielle dispose de suffisamment d'espace pour recevoir la dotation en véhicule, ainsi que tout le matériel. De plus, une cuisine et un réfectoire déjà existants serviront de local d'équipe et de salle de formation.
- Deux antennes du SASDS
Comme dans le projet de la caserne de Marly, l'objectif est d'intégrer les soins à domicile dans les futures casernes. Le site Sofraver, de par sa localisation et la surface à disposition, a permis à la direction des soins de mener une réflexion plus large et de proposer d'y intégrer deux antennes, à savoir l'antenne III, qui va devoir quitter ses actuels locaux du Quadrant à Fribourg, et l'antenne V, située à Neyruz. Le personnel du SASDS pourra utiliser des sanitaires, douches et cuisine déjà existantes.
- L'atelier mécanique de l'exploitation du Bataillon Sarine
Une partie de la halle industrielle sera dévolue à l'équipe d'exploitation du Bataillon Sarine afin d'y installer un atelier mécanique. Avec la nouvelle organisation 2026 du RSS et la maintenance de tous les véhicules du RSS, il manque de l'espace à la caserne de Fribourg. La halle Sofraver permettra d'effectuer ces travaux de mécanique dans de bonnes conditions.

Le solde du bâtiment ferait l'objet d'une location auprès des partenaires suivants :

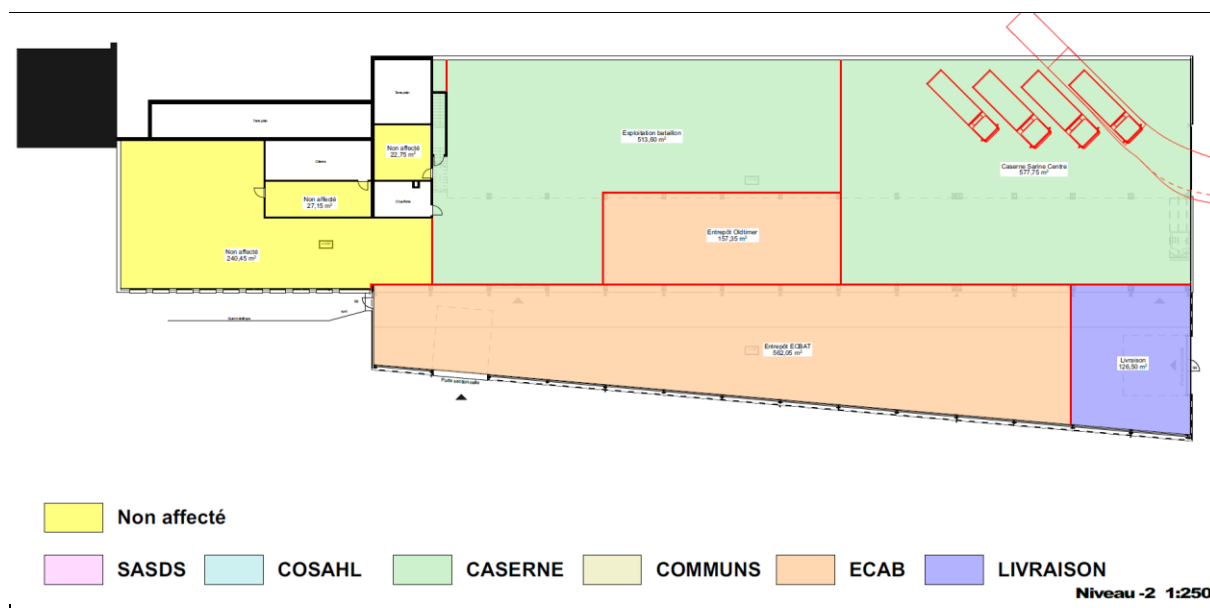
- L'Association du Cycle d'orientation de la Sarine-Campagne et du Haut-Lac français (COSAHL), pour la location de surfaces administratives.
- L'ECAB, pour la location de zones de stockage dans la halle.

Il est à noter que tant COSAHL que l'ECAB poursuivent des missions d'intérêt public.

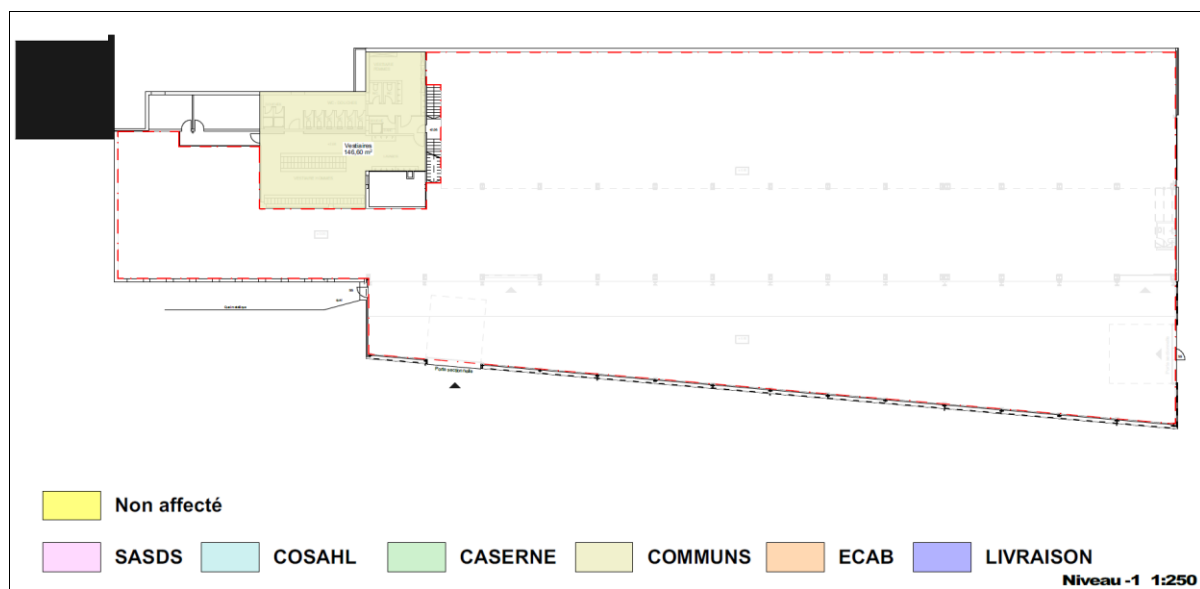
Concernant le bâtiment 39, les locations actuelles seraient reprises et maintenues dans un premier temps (activité artisanale au rez-de-chaussée et 4 logements en-dessus).

Plan par étage du bâtiment 37

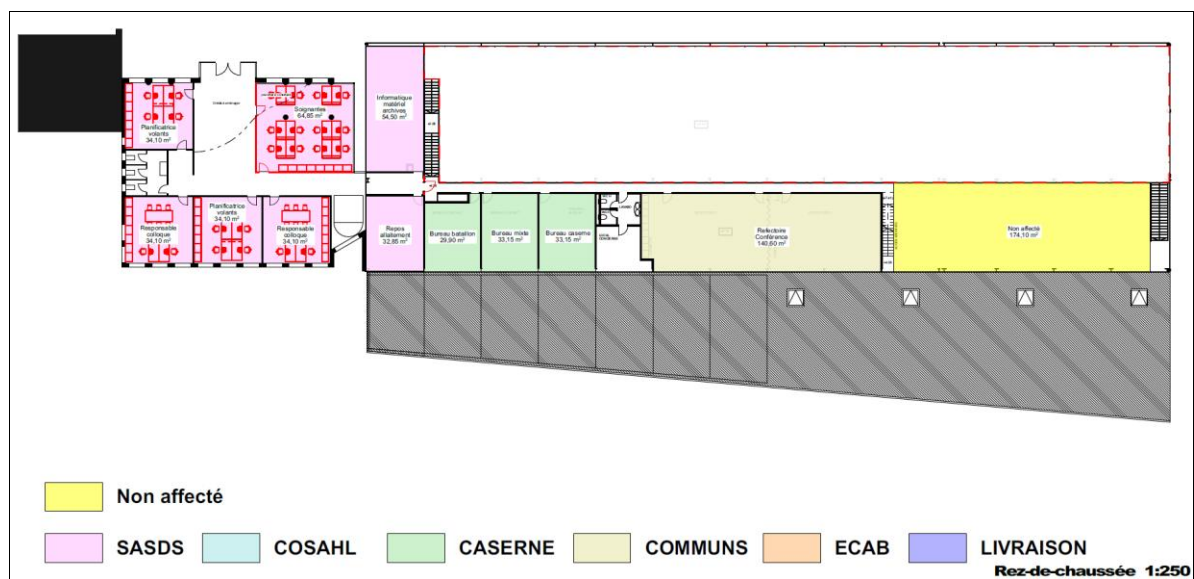
- Halle niveau -2



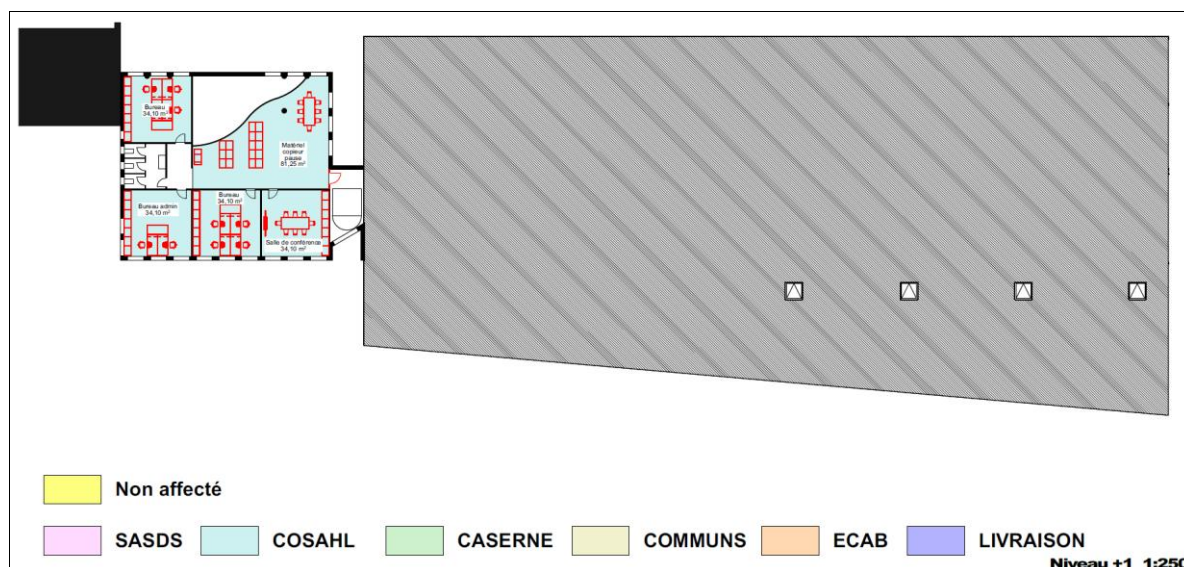
- Halle niveau -1



- Rez-de-chaussée



- 1^{er} étage



Devis général de l'achat

Après plusieurs échanges avec la société venderesse, les parties se sont mises d'accord sur un prix d'achat de 9,8 millions de CHF pour les immeubles n° 2220 et 2221 du Registre foncier de la commune d'Avry, sis Route de Rosé 37, 1754 Avry-sur-Matran. Le RSS a mandaté au préalable une expertise indépendante et le prix proposé correspond aux conclusions de l'expert. Bien évidemment, au montant précité s'ajoutent certains frais qui sont usuellement à charge de l'acheteur.

Des discussions ont également eu lieu avec l'ECAB au sujet d'un subventionnement de cette acquisition, qui servira à accueillir une des compagnies du Bataillon Sarine, mais également d'autres activités en lien avec la protection incendie. L'ECAB a adressé un courrier au RSS signifiant son accord de principe pour un subventionnement situé dans une fourchette entre 1,3 et 1,5 million de CHF.

Le tableau ci-dessous résume les montants à charge du crédit d'investissement :

Coûts relatifs à l'achat en CHF	
Prix d'achat du bien	9 800 000
Frais d'acquisition (notaire, registre foncier, divers)	50 000
Droit de mutation	70 000
Intérêts courus (8 mois en 2026)	70 000
Coût acquisition	9 990 000
Subvention ECAB	-1 300 000
Montant à financer	8 690 000

Analyse financière

En acquérant le site Sofraver, le RSS pourra accueillir et regrouper certaines de ses activités et ainsi économiser des loyers payés actuellement à des tiers. De plus, deux entités publiques (ECAB et COSAHL), partenaires de longues dates du RSS, ont déjà manifesté leur intérêt à louer des surfaces sur le site.

Quant aux locataires du bâtiment 39, leurs contrats seraient repris par le RSS et le montant annuel des baux permettrait de couvrir en partie les coûts d'exploitation et de financement.

Le tableau ci-après analyse les répercussions annuelles de l'achat du site Sofraver. Il en ressort qu'une charge financière supplémentaire d'environ 35'000 CHF par année serait imputée aux prochains comptes de résultats du RSS. En revanche, il est primordial de rappeler que cette acquisition permettra d'accueillir la caserne de la compagnie Sarine-Centre et ainsi d'éviter de construire un nouveau bâtiment. Les frais financiers annuels d'une telle construction sont estimés à 200'000 CHF. Le bilan financier apparaît dès lors favorable au RSS.

Au vu de ce qui précède, cet achat répond non seulement à un besoin mais s'avère également constituer une belle opportunité pour le RSS en termes de politique foncière, de coûts et d'organisation opérationnelle des différents secteurs d'activité.

Projection financière annuelle, achat du site SOFRAVER		
	Charges	Revenus / économies
	Annuel	Annuel
Frais financiers		
Intérêts 1 % sur valeur bâtiment (6,19 mios)	61 900.00	
Intérêts 1 % sur valeur terrain (2,5 mios)	25 000.00	
Frais exploitations 2% sur bâtiment (selon vétusté de l'immeuble)	122 000.00	
	208 900.00	
Frais amortissements		
Amortissement 3 % sur valeur bâtiment	185 700.00	
Pas d'amortissement sur la valeur du terrain	0.00	
Total frais financiers et amortissements	394 600.00	
Revenus locatifs (tiers)		
Estimation location ECAB (800 m2), halle industrielle, location en l'état		76 800.00
Estimation location COSAHL (110 m2 à 20 CHF), surface bureau		26 400.00
Bâtiment no 39 (loyers commerciaux et appartements) en cours		33 850.00
- frais de gestion	3 385.00	
Total revenus locatifs annuel		133 665.00
Total	394 600.00	133 665.00
Bilan annuel de l'acquisition (frais financiers - revenus locatifs)	260 935.00	
Loyers payés actuellement qui pourront être économisés		
Loyer Neyruz Antenne 5		32 508.00
Loyer 2ème antenne 3		47 000.00
Loyer caserne commune Avry		38 760.00
Loyer local pompier Prez		18 000.00
Loyer dépôt Granges-Paccots		47 646.00
Loyer local dépôt Givisiez		28 800.00
Loyer local dépôt Montrevers		3 000.00
Frais d'exploitation global pour les différents sites		10 000.00
		225 714.00
Total	394 600.00	359 379.00
Bilan annuel en fonction des loyers économisés	35 221.00	

Conclusion

L'achat du site Sofraver s'impose comme une solution permettant au RSS d'abriter plusieurs de ses entités sous un même toit. La typologie des bâtiments est idéale pour la compagnie Sarine-Centre. Des vestiaires et douches sont déjà existants, ainsi qu'un espace pour une salle de formation. Une cafétéria équipée pourrait être mutualisée entre pompiers et personnel du RSS.

La zone administrative permettrait quant à elle de louer une partie des locaux à l'Association de communes COSAHL ou à d'autres entités publiques.

La halle industrielle assurera des surfaces suffisantes au Bataillon Sarine et à l'ECAB pour y stocker du matériel pompier mais permettra également de réaliser un atelier mécanique au sein duquel il sera possible de travailler sur les plus gros véhicules en étant à l'aise. Les accès sont compatibles avec des poids lourds et des moyens de levages sont existants dans la halle.

De plus, l'intérêt de l'ECAB pour la location d'une partie importante de la halle représente à la fois une rentrée financière mais également l'assurance d'un partenariat et d'une collaboration dans le domaine de la défense incendie et de la logistique qui l'entoure.

Finalement, ce site en zone d'activité, géographiquement bien placé, représente une opportunité à saisir. Il est intéressant que ce type de bien puisse être en main publique. La valeur du bien-fonds devrait par ailleurs augmenter dans les années à venir, ceci en lien avec la raréfaction des terrains en zone.

Il y a lieu de relever qu'un message d'investissement complémentaire sera proposé en mai 2026 pour assurer le financement des travaux d'aménagement de la zone administrative. Etant donné que l'accord entre les parties est intervenu en date du 31 octobre 2025, il n'était pas possible de proposer un budget précis dans un délai aussi court.

Au vu de ce qui précède le Comité de direction propose aux délégués d'accepter un crédit d'investissement de 9'990'000 CHF afin d'acquérir les parcelles 2021 et 2022 RF de la Commune d'Avry et d'octroyer une délégation de compétence au Comité de direction pour l'achat des parcelles précitées.

Frais financiers

Cet achat sera financé par l'emprunt et amorti selon les normes légales, dès la fin des travaux, à savoir dès le budget 2027. En l'occurrence, le règlement d'application de la loi sur les communes prévoit un amortissement de 3 %. En tenant compte d'un intérêt de 1%, le coût de cet investissement sera pour l'année 2027 de 272'600 CHF

Comme démontré plus haut, les frais financiers et d'exploitation seront compensés par l'abandon d'un certain nombre de locations du RSS, ainsi que par l'encaissement de loyers à des tiers.