

Message du Conseil communal

au

Conseil général

(du 24 octobre 2006)

N° 10 2006 - 2011 concernant la mise à disposition du Werkhof sous forme de droit de superficie et la participation financière à sa réhabilitation

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter :

- l'octroi d'un droit de superficie à l'Association Werkhof–Frima, en vue de la réhabilitation du bâtiment Werkhof
- l'octroi d'une participation financière unique de Fr. 1'500'000.-- à l'Association Werkhof-Frima pour les coûts de transformation du bâtiment Werkhof.

1. Situation de l'immeuble

Le Werkhof est situé à la Planche-Inférieure, entre la rue du même nom et le Karrweg. Selon le plan d'aménagement local, le bâtiment est en zone de construction d'intérêt général, il figure au plan du site comme édifice protégé de degré I. A ce titre, il est soumis à un certain nombre de contraintes énumérées aux articles 130 à 138 et aux articles de protection 27 à 61 du règlement d'urbanisme qui posent certaines exigences en ce qui concerne son affectation et le maintien de sa substance en cas de transformation.

2. Historique

La construction du Werkhof date de 1554 – 1555. Ses imposantes dimensions, longueur 44 m, largeur 21 m, hauteur de faîte 20 m, ainsi que sa charpente à arbalétriers, en ont fait un exemple rare de construction préindustrielle et l'ont hissé au rang de bâtiment d'importance nationale. La ville de Fribourg est propriétaire du bâtiment depuis 1803. En date du 19 septembre 1998, le bâtiment du Werkhof a été ravagé par un incendie.

La partie la plus précieuse du bâtiment, en l'occurrence la charpente d'origine, a pris feu si rapidement qu'elle a été entièrement détruite, en ne laissant comme substance que ses piliers et ses murs en pierre naturelle ainsi qu'une partie de la façade Ouest, composée de colombages.

En décembre 2000, la reconstruction du Werkhof a débuté par une première étape sur la structure et l'enveloppe du bâtiment pour un coût total de Fr. 2'500'000.--.

Sur le plan de la forme extérieure, la toiture a été restituée à l'identique d'après les cotes d'un relevé photogrammétrique datant de 1975. Sur le plan de l'aspect des façades, la construction bois ne s'est pas nécessairement orientée vers une recherche historisante.

Le bâtiment est inoccupé depuis sa reconstruction, aucune affectation précise n'ayant été déterminée. Par contre, il a toujours été admis qu'une deuxième étape de réalisation comprenant les travaux d'aménagement intérieurs seraient entrepris sitôt l'affectation future connue.

3. Nouvelle affectation

Dans le cadre de l'Agenda 21 local, processus qui a intégré de manière exemplaire et participative la population de la Ville de Fribourg, 340 propositions ont été formulées dans les "ateliers de réflexions" organisés dans chaque quartier.

Ces propositions ont été analysées par des groupes de travail mixtes (représentants de l'administration et de la société civile).

25 projets concrets ont été analysés par le Comité de pilotage de l'Agenda 21 local sous l'angle des trois critères déterminants le développement durable : l'écologie, l'économie et le social. Finalement, 17 projets ont été retenus dans un catalogue d'intentions adopté par le Conseil communal en mars 2005.

Parmi ces projets figure le réaménagement du Werkhof qui propose de créer à l'intérieur une Maison de la culture : lieu de travail, de loisirs et de rencontre. Ce projet a obtenu la mention "excellent" et le degré de priorité 1 par le Comité de pilotage (cf. annexe 1).

Ainsi, ce projet ne répond pas seulement à des besoins réels, mais est également porté par la population fribourgeoise qui souhaite voir ce bâtiment revivre dans le cadre d'une activité ouverte à tous. Il s'inscrit dans le processus de développement durable et sa réalisation serait un exemple concret de l'application de l'Agenda 21 local de la Ville de Fribourg.

4. Frima 1606

Frima 1606 est un projet interdisciplinaire et de formation continue pour demandeurs d'emplois dont le but est la réalisation d'une maquette historique à l'échelle 1 : 250 de la ville de Fribourg telle qu'elle était au début du XVIIème siècle. Ce travail de reconstitution, ainsi que la maquette virtuelle en images de synthèse qui l'accompagne, se basent sur le plan gravé de Martin Martini en 1606. Afin de mener à bien cette entreprise, Frima 1606 dispose d'une équipe de 25 à 30 collaborateurs (dessinateurs, architectes, historiens, ingénieurs, graphistes, maquettistes, informaticiens, etc).

La maquette occupera une superficie de 55 m². Elle comportera plus de 1200 bâtiments, collégiale, églises, chapelles, couvents ou fontaines. Près de 14 mètres de remparts (13,5 km dans la réalité) ainsi qu'une vingtaine de tours et portes de la ville viendront la compléter sans oublier les trois ponts en bois qui enjambent la Sarine, les oratoires et, bien évidemment le décor : jardins et forêts, six kilomètres de rivières (Sarine et Gottéron) et les falaises qui les surplombent.

Cette œuvre impressionnante et les animations multimédias qui l'accompagneront permettront aux visiteurs de voyager au cœur de la Ville telle qu'elle se présentait au XVIII^{ème} siècle. Le Werkhof constitue un lieu rêvé pour exposer, admirer et faire vivre cette maquette. Placé sous l'alliance de la culture et de l'économie, il profitera à tous les amoureux de Fribourg.

5. L'Association Werkhof-Frima

L'Association Werkhof-Frima, créée au début de l'année 2006, veut faire renaître ce témoin de la prospérité de Fribourg. Elle a pour but d'acquérir sous forme de droit de superficie, d'aménager, d'exploiter et d'entretenir le bâtiment du Werkhof pour en faire un bâtiment multifonctionnel abritant le projet Frima 1606 dans les étages supérieurs et des locaux destinés à divers usages au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Elle souhaite donc que le Werkhof devienne en priorité un lieu de culture et de rencontres mais aussi de travail. Cette multifonctionnalité est parfaitement conforme aux objectifs de l'Agenda 21 local.

En font notamment partie des représentants des associations des quartiers de l'Auge et de la Neuveville, de l'Association des centres de loisirs de la ville de Fribourg, de l'Agenda 21 local, du Service public de l'emploi de la Ville de Fribourg, de représentants de l'industrie et de l'économie fribourgeoises, ainsi que le Préfet du district de la Sarine.

Elle peut regrouper des membres actifs et des membres de soutien. Des personnes morales, de droit privé, de droit public, peuvent adhérer. Les organes sont : l'Assemblée générale, le Comité et l'organe de vérification des comptes. Les ressources financières sont constituées par les cotisations, les locations ainsi que par des subventions et des dons.

En cas d'une éventuelle dissolution, la liquidation de l'Association sera effectuée par le Comité, sur instruction de l'Assemblée générale. L'actif social sera remis à une institution de droit privé ou de droit public qui poursuit le même but que celui de l'Association (cf. statuts de l'Association, annexe 2).

6. Description du projet (cf. annexe 3)

Le projet prévoit :

- au rez-de-chaussée : un marché couvert, une grande salle, un café et des locaux à louer pour les artisans ;
- au 1^{er} étage : des salles de réunion pour les habitants, des locaux pour l'Association des centres de loisirs et des surfaces en location pour les artisans ;
- au 2^{ème} étage et combles : la maquette Frima, les locaux pour le Service public de l'emploi, un espace pour des expositions temporaires, une salle multimédia.

Le projet aménage le bâtiment du Werkhof en lui conférant, vu de l'extérieur, un aspect identique à l'état actuel tout en réinterprétant la composition originale sous forme de vastes entrepôts. A l'intérieur et en conformité à sa fonction, l'utilisation de matériaux bruts, bois, métal, béton est privilégiée.

Façades

Les lames de bois ajourées sont maintenues dans leur principe sur les quatre façades. Démontées au niveau du rez-de-chaussée sur les parties nord et sud, elles laissent place à des

bandeaux de fenêtres en bois éclairant les espaces publics au niveau du regard. Aux étages, les parois sont doublées de vitrages isolants type poteaux-traverses, disposés sur la hauteur des étages avec une traverse intermédiaire. Certains vantaux, ouvrant manuellement ou mécaniquement, selon leur position, permettent une aération naturelle des locaux. Ce dispositif procure aux salles de réunion, espaces publics et d'artisanat, un éclairage naturel convainquant.

Dans un souci d'unité, le principe de pose des lames ajourées à clin est complété sur la bande verticale centrale du pignon est. Seules les façades pignons sont isolées, en remplissant les parties en bois OSB entre vitrages.

Dans les angles du bâtiment, chaque pièce peut être distribuée séparément depuis l'extérieur pour une utilisation publique. Les portes sont métalliques.

Toiture

Cinq nouveaux éclairages de toiture de type Velux sont créés dans la toiture de façon à éclairer le corps central de l'espace d'exposition sous les combles. Grâce au vide entre étages, ces ouvertures éclairent également l'espace de la maquette Frima.

Mur en molasse

En réalité, ce mur devient le seul et unique vestige du bâtiment datant d'avant l'incendie. Les espaces de marché, de salles de réunion et d'artisanat sont étudiés de façon à le mettre en valeur. Il qualifie l'ambiance des espaces publics aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et sert de support structurel au plancher du 1^{er} étage. Il est nettoyé et ses ouvertures transversales sont réouvertes.

Sol rez-de-chaussée

Outre les fouilles pour les canalisations nécessaires sous dalle, le sol reçoit un dallage de béton coulé sur place et teinté dans la masse apte à satisfaire les différents usages type artisanat, marché, sculpture, etc.

Sol étages et combles

Pour satisfaire des objectifs de confort et d'amélioration des qualités anti-feu, les planchers d'étages sont recouverts d'une chape. Un revêtement de finition de type plancher est proposé.

Plancher neuf, 1^{er} étage

Réparti sur la moitié de l'espace central, il garantit une mixité de fonction dans l'espace public.

Plancher neuf 2^{ème} étage

Ce plancher s'étend sur toute la surface du bâtiment et sépare les deux fonctions principales, celle publique des box et salles de réunions de celle des bureaux et ateliers Frima selon une volumétrie très distincte.

Plancher neuf combles

Percé en son centre, il offre l'admiration de la maquette Frima située en contrebas avec une vaste surface d'exposition.

Structures porteuses primaire et secondaire

Les nouveaux planchers des 1^{er}, 2^{ème} étages et combles sont supportés par un système de solives reposant sur des poutres primaires disposées régulièrement sur toute la largeur du bâtiment. La morphologie des façades intérieures, à travers ses pilastres, permet de disposer une structure verticale de piliers métalliques supportant les poutres primaires de façon autonome sans interaction avec la structure porteuse existante.

Circulation verticale

Les deux travées actuelles d'escalier sont surélevées d'un étage en béton armé. Elles renferment les locaux sanitaires, les locaux techniques, les escaliers et un unique ascenseur qui dessert aussi les combles.

Données quantitatives

Volume total : 13'230 m³

Surface brute de plancher : 2'900 m²

7. Devis estimatif

Le devis estimatif basé sur le projet établi par le bureau d'architecte ITIS se chiffre à :

| | |
|---|-------------------------|
| - bâtiment | Fr. 2'977'000.-- |
| - équipement | Fr. 124'000.-- |
| - aménagements extérieurs | Fr. 43'500.-- |
| - frais secondaires et compte d'attente | Fr. 595'500.-- |
| ▪ total | Fr. 3'740'000.-- |

8. Financement de l'investissement

| | |
|--|-------------------------|
| - participation de la Ville | Fr. 1'500'000.-- |
| - subvention cantonale (Biens culturels), (estimation selon décision du Conseil d'Etat du 30 juin 1999 pour la Fondation Jean Miotte ; reconstruction de l'édifice après incendie). | Fr. 256'000.-- |
| - Loterie Romande (même décision que celle du Conseil d'Etat) | Fr. 200'000.-- |
| - subvention à demander à la Confédération (estimation) | Fr. 250'000.-- |
| ▪ total | Fr. 2'206'000.-- |
| - solde à financer options : membres de l'Association, autres communes, économie, commerces, institutions privées | Fr. 1'534'000.-- |
| ▪ total d'investissement | Fr. 3'740'000.-- |

9. Financement de l'investissement de la Commune

Les frais financiers pour la Commune de Fribourg, sur l'investissement de Fr. 1'500'000.--, s'élèvent à :

| | | |
|---|------------|------------------|
| - amortissement 3 % | Fr. | 45'000.-- |
| - intérêts (tenant compte d'une marge d'autofinancement à zéro) 3 % | Fr. | 45'000.-- |
| ▪ total | Fr. | 90'000.-- |

Les coûts des intérêts passifs sont dégressifs.

Le Conseil communal ne débloquera le montant total que si le financement global est assuré et prouvé.

Les montants ci-dessus sont prévus dans le plan financier 2007 – 2011 et s'inscrivent dans la limite des amortissements arrêtés à 7,2 mio par le Conseil communal.

Il faut rappeler que le déplacement du SPE (projet Frima) dans ces locaux entraînera une diminution des recettes de location pour la Ville, de Fr. 36'000.--. Il faudra, de ce fait, trouver un ou des nouveaux locataires pour le bâtiment Gottéron 13 afin de compenser ces loyers provisoirement non encaissés. Une priorité pourrait être donnée aux différents acteurs culturels souffrant actuellement d'une pénurie de locaux de répétitions et d'ateliers.

10. Budget d'exploitation du Werkhof

Le but consiste à ne transférer aucune charge de l'investissement sur le compte d'exploitation.

Recettes :

| | | |
|------------------------------------|------------|-------------------|
| - location aléatoires | Fr. | 19'400.-- |
| - locations fixes | Fr. | 79'000.-- |
| - cafétéria | Fr. | 15'000.-- |
| - SPE (Service public de l'emploi) | Fr. | 36'000.-- |
| - cotisation des membres | Fr. | 5'000.-- |
| - autres recettes diverses | Fr. | 5'000.-- |
| ▪ total recettes | Fr. | 159'400.-- |

Dépenses :

| | | |
|---|------------|-------------------|
| - salaires conciergerie | Fr. | 80'000.-- |
| - frais d'exploitation (chauffage, eau, assurances) | Fr. | 30'000.-- |
| - entretien et nettoyage | Fr. | 30'000.-- |
| - frais divers | Fr. | 10'000.-- |
| ▪ total dépenses | Fr. | 150'000.-- |

- **résultat d'exploitation** Fr. 9'400.--

La gestion des salles réservées pour les associations se fera par l'Association des centres de loisirs (cf. lettre de cette association, annexe 4).

11. Droit de superficie pour la réhabilitation du Werkhof

Les diverses négociations entre la Commune de Fribourg et l'Association Werkhof-Frima ont abouti à prévoir la mise à disposition du bâtiment du Werkhof par la Ville sous la forme d'un contrat de droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 50 ans au bénéfice de l'Association, sans rente superficielle.

L'assiette du droit de superficie correspond à la surface construite au sol du bâtiment.

La propriétaire pourra exiger l'extinction anticipée du DDP si la superficielle, en violation très grave de ses obligations contractuelles et sans avoir reçu l'assentiment préalable de la commune de Fribourg ne respecte pas le but de l'Association ou les règles édictées en vue de la conservation et de l'entretien du bâtiment, ainsi qu'en cas de dissolution de ladite Association.

A l'extinction du droit de superficie, les constructions et installations seront restituées au propriétaire dans l'état où elles se trouveront à ce moment-là, ceci sans indemnité quelconque du propriétaire à la superficielle pour les plus-values apportées par cette dernière.

Les parties régleront, par convention, le droit privatif qui pourrait être accordé à l'Association concernant l'utilisation de surfaces qui entourent le bâtiment du Werkhof.

12. Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal estime que ce projet ne répond pas seulement à un besoin réel de lieu de culture et de rencontres, mais aussi de travail pour les habitants et les entreprises de la ville et de la région.

En résumé, le Conseil communal constate que :

- La décision de la Ville de Fribourg sera déterminante pour la réussite de toute l'opération, les participations financières des autres instances étant, pour la plupart, subordonnées à l'entrée en matière de la commune de Fribourg (subventions cantonale et fédérale, Loterie Romande, autres Communes de la région).
- Le projet permettra, à un coût intéressant pour la Ville de Fribourg, de réhabiliter un bâtiment important faisant partie du patrimoine historique et architectural du Canton.
- Le projet QRC1+ "Espace Werkhof" est conforme au plan d'actions de l'Agenda 21 local, qui avait reçu, lors de l'évaluation des projets Agenda 21 local, la mention "excellent" ; il s'inscrit dès lors dans le cadre du développement durable de la Ville de Fribourg.
- Le concept d'exploitation correspond aux souhaits de la population ainsi que des Associations de quartier.
- La présence de la maquette Frima sera un atout touristique supplémentaire non négligeable pour la Ville de Fribourg.
- Les budgets d'investissement et de fonctionnement sont réalistes.

Pour toutes ces raisons, le Conseil communal vous invite à accepter la mise à disposition du bâtiment du Werkhof par la Ville sous forme d'un contrat de droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 50 ans au bénéfice de l'Association Werkhof-Frima et ceci sans rente superficière et à accepter une participation financière unique de Fr. 1'500'000.-- à l'Association Werkhof-Frima pour la réalisation de son projet de réhabilitation du Werkhof selon les plans en annexe au présent message.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic

Pierre-Alain Clément

La Secrétaire de Ville

Catherine Agustoni

Annexes :

- Document "Agenda 21 local"
- Statuts de l'Association Werkhof-Frima
- Plans
- Lettre de l'Association des centres de loisirs

PROJET

Le Conseil général de la Ville de Fribourg

vu

- La Loi du 25 septembre 1980 sur les communes et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981 ;
- le message du Conseil communal n° 10 du 24 octobre 2006
- le rapport de la Commission de l'édilité ;
- le rapport de la Commission financière ;

arrête

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à mettre à disposition, sous la forme d'un contrat de droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 50 ans au bénéfice de l'Association Werkhof-Frima, le bâtiment du Werkhof et ceci sans rente superficière.

Article 2

Le Conseil communal est autorisé à utiliser le montant de Fr. 1'500'000.- sur la rubrique 618.503.26 "Werkhof aménagement", inscrite en catégorie III du budget d'investissement 2006.

Article 3

Cet investissement sera financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales.

Article 4

Le versement de ce montant est conditionné au financement global du projet Werkhof-Frima. Il ne sera effectué que lorsque les garanties financières des partenaires et sponsors seront prouvées et que le 100 % du financement sera finalisé.

Article 5

La présente décision peut faire l'objet d'une demande de référendum conformément à l'article 52 de la loi sur les communes et à l'article 23 du règlement d'exécution de ladite loi.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Laurent Praz

André Pillonel

Fribourg, le