

Message du Conseil communal

au

Conseil général

(du 3 avril 2007)

N° 16 2006 - 2011 concernant la rénovation du bûcher du Karrweg

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 crédit de Fr. 200'000.-- pour la rénovation de cet ancien bâtiment.

1. Situation de l'immeuble

Le bûcher est situé au Karrweg 1, entre la prison centrale et les anciennes écuries (dépôt) du Werkhof.

Il se trouve en zone de construction d'intérêt général et ne figure pas au plan du site comme édifice protégé. Cependant, si le Conseil communal décidait de le démolir, nul doute qu'il se verrait, à juste titre, opposer des arguments de protection du patrimoine.

2. Historique

Cet ancien bûcher est devenu, à sa demande, propriété de la ville de Fribourg en 2000 par donation de la Bourgeoisie (selon acte de donation du 20 janvier 2000). La valeur vénale de l'immeuble était de Fr. 20'000.--.

Le texte ci-dessous, rédigé par Mme Marie-Thérèse Torche-Julmy, évoque le rôle important joué par ce bâtiment dans l'histoire de la Ville.

"Les bords de la Sarine ont été les premiers lieux urbanisés en ville de Fribourg, car l'eau était nécessaire à la vie domestique. Elle était également indispensable à la pratique de l'artisanat et de l'industrie et ceci jusqu'à l'apparition de la force motrice électrique, dans la deuxième moitié du XIXe siècle. Une autre activité importante liée à la rivière était le flottage qui permettait de transporter dans le cours d'eau le bois, matériau de base pour la construction, mais aussi combustible incontournable pour l'usage privé et l'artisanat.

La Planche Inférieure, de par sa situation en bordure de la Sarine, était donc un quartier important de la cité médiévale et de nombreux artisans s'y étaient établis. Fribourg était alors une ville riche. Elle devait sa prospérité à diverses industries, principalement le tannage des peaux, le tissage des draps et la fabrication des faux. Ces produits, fabriqués en basse ville, étaient naturellement destinés à l'usage local, mais aussi à l'exportation.

Divers bâtiments industriels et publics ont été édifiés sur le site de la Planche au cours des siècles. Le Grand Werkhof (chantier de la Ville) et le chantier naval où l'on construisait des bateaux figurent déjà sur le plan Martini de 1606. Le Petit Werkhof (chantier de l'Etat), la prison, ainsi que d'autres édifices utilitaires, dont le bûcher, seront bâtis par la suite.

Le bûcher, objet du présent message, faisait ainsi partie de l'équipement industriel et artisanal de la Planche Inférieure. Il a vraisemblablement été construit, afin d'entreposer du bois ou des matériaux destinés à l'usage d'un des bâtiments voisins. Son architecture, déterminée par sa fonction, est intéressante. Le mur de soubassement est en galets de la Sarine, assurant une bonne isolation au matériel entreposé. La partie supérieure est constituée d'un appareillage en briques ajourées, permettant une parfaite ventilation des lieux. Le bûcher figure déjà sur l'ancien plan cadastral de mai 1879, dont une copie est conservée au Cadastre de la Ville de Fribourg. Il a dû être bâti peu avant cette date, car ce type d'édifice en briques ne peut guère avoir été réalisé avant le troisième quart du XIXe siècle".

3. Affectation actuelle

Le rez-de-chaussée est inoccupé, la poutraison et le plancher étant en mauvais état et ne supportant pas les charges.

Les murs de façades en briques ajourées, excellentes pour le séchage du bois de chauffage, n'offrent aucune autre affectation possible en l'état actuel.

Le sous-sol sert actuellement à l'entreposage du matériel utilisé pour la fabrication des chars de Carnaval.

4. Nouvelle affectation

M. Marc Bucher souhaite faire de ces locaux un "**Espace de création**".

Il projette de donner des cours d'initiation à la sculpture et au modelage d'argile, cours de groupes et cours individuels, ainsi que les cours qu'il donne déjà actuellement dans le cadre des mini beaux-arts.

Des expositions pourront également être organisées à cet endroit.

5. Activités de M. Marc Bucher

M. Marc Bucher travaille comme tailleur de pierre et sculpteur indépendant depuis 1997. Il a fonctionné en qualité de responsable du département pierre naturelle auprès de l'entreprise Bucor SA de 1990 à 1996.

Dès 1997, il a donné des cours de sculpture dans le cadre du passeport vacances et avec les mini beaux-arts de Fribourg.

Il a aussi donné des cours de sculpture à des adultes, enseignants et éducateurs spécialisés.

Sa formation de base est un CFC de tailleur de pierre. Il a ensuite suivi des cours de dessin à Neuchâtel et fait un stage de sculpture à Carrare.

6. Descriptif du bâtiment

Un local de 76 m² utilise tout la surface du sous-sol. Les murs extérieurs de 50 cm d'épaisseur, sont composés de galets de la Sarine, de molasse et de mortier. Le sol est en terre battue.

Un local de 80 m² occupe toute la surface du rez-de-chaussée. Les façades sont en briques de terre-cuite, ajourées et en bon état.

La poutraison et le plancher sont en mauvais état. Ils doivent être renforcés et remplacés partiellement.

La charpente, en sapin équarri, est en bon état mais certains renforcements sont nécessaires.

La toiture, en tuile plate du pays, est en très mauvais état et doit être remplacée entièrement. Elle sera, par la même occasion, isolée, tout en laissant la charpente apparente à l'intérieur.

En cas d'intempéries, le risque de chute de tuiles est élevé.

7. Coût des travaux

CFC 222, 224 et 225	Rénovation de la toiture, y compris sous-toiture et isolation ainsi que la ferblanterie et le conduit de fumée	Fr. 65'000.--
CFC 214	Renforcement et réparation de la charpente qui sera intégralement conservée dans son état actuel	Fr. 20'000.--
CFC 213 et 215	Fermeture intérieure des façades en briques ajourées par panneaux et vitrages isolants, afin de laisser passer la lumière, sans modifier l'aspect des façades.	Fr. 90'000.--
CFC 232 et 233	Installations électriques comprenant : Raccordement et tableau ainsi que l'éclairage et prises pour activités	Fr. 15'000.--
CFC 211.1	Echafaudage et escalier d'accès, sécurité	Fr. 10'000.--
	Total :	Fr. 200'000.--

Chauffage : Le local sera chauffé par un poêle à bois, à charge du locataire.

Toilettes : Les usagers utiliseront les WC installés récemment dans le bâtiment des anciennes écuries jouxtant le bûcher à 10 mètres. Cela permettra d'éviter un coût supplémentaire de l'ordre de Fr. 30'000.--.

Un raccordement en eaux, pour le bassin à usage artisanal sera fait au sous-sol.

Remarques :

Il faut relever que les travaux mentionnés sous les deux premières rubriques ci-dessus doivent être entrepris même si le bûcher n'était pas loué.

En résumé, les travaux d'entretien s'élèvent à Fr. 85'000.-- et le coût pour la fermeture intérieure des façades y compris portes et fenêtres, les installations électriques, l'escalier d'accès et l'échafaudage se monte à Fr. 115'000.--, cela afin de rendre utilisable le bâtiment.

8. Financement et location

Le taux d'amortissement pour ce bâtiment est de 3 % soit un coût de Fr. 6'000.-- par année. En théorie, tenant compte d'une marge d'autofinancement de 90 % (compte 2005 93,33%), le coût de nouveaux intérêts passifs serait de Fr. 600.-- annuellement. De ce fait, l'augmentation des charges du compte de fonctionnement après cet investissement serait de Fr. 6'600.--. Ce montant sera compensé par le plan de financement prévu ci-dessous, tel que négocié avec M. Bucher.

	<u>Loyer mensuel net</u>	<u>Loyer annuel net</u>
1 ^{ère} année	800.00	9'600.00
2 ^{ème} année	850.00	10'200.00
3 ^{ème} année	900.00	10'800.00
4 ^{ème} année	1'000.00	12'000.00
5 ^{ème} année	1'100.00	13'200.00
6 ^{ème} année	1'150.00	13'800.00
7 ^{ème} année	1'150.00	13'800.00
8 ^{ème} année	1'150.00	13'800.00
9 ^{ème} année	1'150.00	13'800.00
10 ^{ème} année	1'150.00	<u>13'800.00</u>
Revenu locatif de la 1^{ère} à la 10^{ème} année		124'800.00

Le Conseil communal établira un contrat de bail de longue durée, pour une première période de 10 ans puis renouvelable de 5 ans en 5 ans.

Le loyer précité est net, les charges d'exploitation sont mises à la charge du futur locataire.

L'octroi d'un droit de superficie a été envisagé dans un premier temps mais n'a finalement pas été retenu. En effet, un tel droit s'établit sur une surface et non sur un bâtiment. De ce fait, seul un contrat de bail est envisageable.

Veuillez 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 :

- 4 photographies
- Plans

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° 16 du 3 avril 2007 ;
- le rapport de la Commission financière ;
- le rapport de la Commission de l'édilité ;

arrête**Article premier**

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de Fr. 200'000.-- destiné à la rénovation du bûcher du Karrweg.

Article 2

Le Conseil communal est autorisé à utiliser le montant de Fr. 200'000.-- sur la rubrique 613.503.26 "Bûcher du Karrweg 1"rénovation, inscrite en catégorie III du budget d'investissement 2007.

Article 3

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

Article 4

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 :

Laurent Praz

Le Secrétaire de Ville adjoint :

André Pillonel

Fribourg, le