

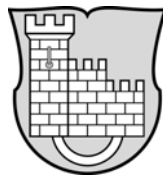
N° 4

2011 – 2016

Message du Conseil communal au Conseil général

Acquisition des terrains de Cardinal

(du 31 mai 2011)



VILLE DE FRIBOURG

Table des matières

1	INTRODUCTION.....	1
2	HISTORIQUE DES CONSTRUCTIONS	2
3	AFFECTATION DES TERRAINS ET DESCRIPTIF DES BÂTIMENTS	5
3.1	Terrains.....	5
3.2	Bâtiments	6
3.2.1	Rapport sur la protection du site par le Service des biens culturels (SBC)	7
3.2.2	Pré-diagnostic de pollution du site	8
4	ANALYSE FINANCIÈRE	9
4.1	Expertise du bureau Lateltin & Monnerat architectes SIA SA.....	9
4.2	Prix de vente.....	9
4.3	Coûts des travaux provisoires.....	10
4.4	Conditions particulières	10
5	POURQUOI LA VILLE S'ENGAGE	11
6	AFFECTATIONS FUTURES.....	12
7	CREDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ.....	14
8	CONCLUSION	14
	RÉSUMÉ DU MESSAGE EN ALLEMAND	15

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

(du 31 mai 2011)

4 - 2011-2016 : Acquisition des terrains du site Cardinal

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Nous avons l'honneur de vous soumettre le message accompagnant le projet d'arrêté relatif à l'ouverture d'un crédit d'engagement de 12'500'000 francs, subsidiairement de 25'000'000 francs dans l'hypothèse où l'Etat devait renoncer à sa participation, pour l'acquisition des immeubles articles 7042 et 7212 de la Commune de Fribourg – site Cardinal – en société simple avec l'Etat de Fribourg.

1 INTRODUCTION

En 1788, François Piller édifiait une brasserie (du Lion) sur la rive alémanique de la Sarine, à Fribourg. Puis, en 1877, après avoir acheté cette brasserie, Paul-Alcide Blancpain profitait de la nomination de Gaspard Mermillod à la fonction de cardinal pour lancer, en 1890, une bière portant le nom de « CARDINAL », qui était alors brassée dans le quartier de la Neuveville, à Fribourg, et dont le succès fût immédiat. Confrontée à un manque de surfaces d'exploitation, l'entreprise démarrait la construction d'une nouvelle brasserie sur son site actuel en 1904. En 1970, était fondée la SIBRA-HOLDING qui absorbait cinq brasseries, dont la Brasserie du Cardinal et celle de Beauregard. Feldschlösschen Getränke AG (ci-après : Feldschlösschen) rachetait la Brasserie du Cardinal en 1991, avant de se faire elle-même absorber par le groupe danois Carlsberg, en 2000.

Confrontée à des problèmes de surcapacité de production, Feldschlösschen avait annoncé la fermeture de la Brasserie du Cardinal en 1996 déjà. Suite à une mobilisation sans précédent et après quinze mois de discussions, l'entreprise renonçait finalement à cette fermeture en 1998. Quatorze ans plus tard, soit au mois d'août 2010, Feldschlösschen rendait une nouvelle fois publique sa décision d'arrêter définitivement la production de bière sur le site de Fribourg, pour le mois de juin 2011. Cette nouvelle décision, toujours motivée par le recul de consommation de bière ayant pour conséquence des problèmes de surcapacité de production, a fait l'objet d'un large débat dans les milieux civils et politiques fribourgeois.

En parallèle à l'annonce de fermeture, l'entreprise Feldschlösschen a fait savoir que, s'agissant de l'avenir du site de la brasserie, elle octroierait un droit préférentiel d'achat à la Ville de Fribourg, malgré les nombreuses manifestations

d'intérêt reçues en vue de l'acquisition du bien-fonds. Après s'être rendus à l'évidence que la production de la bière « Cardinal » ne pourrait être conservée à Fribourg, l'Etat et la Ville de Fribourg se sont entendus pour négocier en commun le rachat de la brasserie. Partant du principe que le bien-fonds constituait une opportunité unique, en raison notamment de son importance et de sa situation, les autorités précitées ont donc conclu, au mois de novembre 2010, une convention de coopération dans ce but. En parallèle, elles mandataient le Bureau Lateltin & Monnerat Architectes SIA SA, à Fribourg, en vue de la réalisation d'une estimation de la valeur du site, bâtiments et surfaces compris.

Les négociations ont fait l'objet de six rencontres avec Feldschlösschen, au siège de la société (Rheinfelden) ou à Fribourg, qui ont eu pour résultat la signature, en date du 18 mars 2011, d'un contrat de vente conditionnelle et à terme. Conformément à la convention susmentionnée, l'Etat et la Ville de Fribourg ont convenu de racheter le bien-fonds en commun et d'en payer le prix chacun pour moitié, à hauteur d'un montant total de 21'500'000 francs nets. C'est donc la moitié de cette somme, à laquelle doit être ajouté un montant forfaitaire pour permettre l'exploitation provisoire du site, qui fait l'objet du présent arrêté soumis au Conseil général.

2 HISTORIQUE DES CONSTRUCTIONS



Construite entre 1900 et 1906, l'usine en gare de la brasserie du Cardinal a été édifée sur le modèle d'industries brassicoles existant déjà en Europe (Allemagne, Autriche, France) et en Amérique. Il s'agissait alors de bâtir un ensemble de bâtiments économique à l'exploitation et facile à entretenir. Les premiers

bâtiments de la brasserie ont été conçus par l'architecte zurichois Tappolet et l'ingénieur Henri Blancpain. A l'origine, les édifices sobres, en briques de couleur ocre ou rouge, avec soubassement en pierre, étaient articulés autour d'une cour ouverte en direction de l'est. Parmi les premiers bâtiments de l'usine Cardinal, on comptait également une grande halle métallique servant de tonnellerie. Par la suite, et tout au long de son existence, la brasserie a été l'objet de très nombreuses transformations et extensions qui sont intervenues à partir des années 1920.

Vestige des premières constructions sur le site, le bâtiment administratif est constitué de deux niveaux excavés, sous une toiture plate. Sa façade principale, parallèle aux voies de chemin de fer, a été traitée à la manière des usines alimentaires de la Belle Epoque, comme la Fabrique de chocolat Cailler à Broc. Le modèle du palais néo-renaissance a été préféré à celui du château néo-gothique opté par d'autres brasseries. Il rattachait en outre le bâtiment de direction de l'usine à un vocabulaire architectural retenu en Suisse pour les édifices publics de la Confédération et des cantons, comme le premier arsenal voisin.

Datant également de la période de construction de l'usine, la cheminée en briques de couleur rouge s'élevant au-dessus de la brasserie était en accord avec les tons de l'ancienne usine. Avec la cheminée de la centrale énergétique de la chocolaterie Villars, elle constituait l'un des repères du quartier industriel jusqu'à l'érection de deux silos en béton, celui des Syndicats agricoles et celui voisin de la brasserie.

En 1922, la maison du gardien a remplacé la loge de gardien initiale qui était un simple cube à toit plat dessiné par l'architecte Tappolet. Les architectes associés Devolt & Cuony ont opté pour un immeuble à deux niveaux sous comble en bâtière retroussé, à demi-croupes et berceau lambrissé. Le traitement en colombage de l'étage, alors visible sur d'autres éléments de l'usine, venait renforcer l'image Heimatstil de cette maison au pittoresque assumé, à l'entrée du site. Le traitement du rez, aux assises de briques rouges contrastant avec celles du gros oeuvre, de couleur ocre, faisait écho au jeu chromatique de l'usine. Il donnait un aspect original au bâtiment dont le style général s'inscrivait dans l'abondante production de villas Heimatstil dessinées à Fribourg par le bureau des architectes Broillet & Wulfleff notamment.

Après s'être assuré les services de l'architecte zurichois Tappolet pour l'ensemble des constructions de leur nouvelle usine, les Blancpain ont fait appel à un bureau local à partir des années 1920. Les architectes associés Ernest Devolz (1878-1945) et Albert Cuony (1887-1976) livreront les plans des premiers agrandissements de l'usine, y effectuant de nombreuses interventions au gré des besoins. Leur principale réalisation est l'extension du bâtiment principal initial vers l'ouest, en 1922, pour y accueillir de nouveaux services administratifs et une nouvelle bouteillerie. Soucieux de conserver l'unité architecturale du bâtiment, ils harmoniseront les élévations de leur nouvelle aile au corps de bâtiment initial, conservant le motif du socle à bossage rustique, les appareils et les jeux d'assises des briques ainsi que le traitement des encadrements à linteau en arc bombé. En 1927, l'architecte E. Devolz procède à une nouvelle extension, localisée à l'angle nord-est du site industriel. Le concept architectural respecte celui des anciens bâtiments, avec fenêtres en arc surbaissé et soubassement en pierre de taille, encore visibles aujourd'hui.

Réalisé entre 1934 et 1935 par l'architecte Louis Vaucher et l'ingénieur Henri Gicot, le silo à malt porte jusqu'à l'épave le motif de la tour, avec bandeau de verre continu en guise d'entablement, résolument moderne dans l'affirmation de son esthétique fonctionnaliste. Avec ses quarante mètres, il était l'une des constructions les plus élevées de Suisse et plaçait Fribourg dans le peloton de tête de la construction en hauteur. D'une capacité de plus de 180 wagons et équipé d'un concasseur débitant 3600 kg à l'heure, le silo à malt est constitué de quatre travées plus une cinquième abritant les circulations verticales. Oeuvre de l'un des ingénieurs suisses les plus importants de sa génération, ce silo est l'un des sommets de l'architecture suisses des années 1930.

Réalisée dans un contexte de reprise économique par l'architecte Reig Tercier, l'extension de 1947 de l'ancienne bouteillerie de 1926, plus basse que les bâtiments auxquels elle était accolée, était à l'origine dotée d'une verrière sur le toit, comme le signalent les vues anciennes du site de la brasserie. Celle-ci ayant malheureusement disparue, sa façade principale, harmonisée à celle des bâtiments connexes, est peut-être constituée d'éléments récupérés sur l'élévation antérieure.

Construit en 1962 par l'architecte Georges-Pierre Dubois dans l'alignement est de la brasserie, la halle d'embouteillage est un bâtiment fonctionnel en béton armé, de 35,50 mètres de long, à trois niveaux, caractérisée par des saillies en façade. L'originalité de ce bâtiment inauguré en 1965, réside dans la multifonctionnalité des éléments de construction. Cette architecture de grande qualité représente ainsi un fantastique exemple de construction affirmant l'esthétique de la technique avec la nouvelle grammaire du modernisme : cadres de béton et éléments suspendus, porte-à-faux et saillies, bandeaux lumineux et brise-soleils.

En 1972, le site se dote d'une nouvelle halle de stockage métallique dans la partie sud-est. Puis, plusieurs transformations, adaptations techniques et démolitions s'opéreront dans les dix prochaines années.

En 1984, on procède à un terrassement de la partie sud-ouest du site, à la construction d'une grande halle de stockage métallique, ainsi qu'à plusieurs petites constructions, transformations et adaptations diverses.

A l'initiative de la Fondation Blancpain un musée de la bière, inauguré en 1988, a été installé dans une partie des anciennes caves de garde de l'usine. On y trouve des installations datant des débuts de l'usine (chaudières de brassage, bacs en cuivre, machines de la première génération, outils) mais également différents objets liés à la brasserie (caisses, cageots, verres, chopes en grès, affiches, tableaux, photographies, etc.). Ce musée, propriété de la « Fondation Blancpain pour le maintien des traditions brassicoles » a été reconnu d'utilité publique par le canton de Fribourg.

Entre 1990 et 2000, différentes petites nouvelles constructions, transformations et démolitions ont lieu sur le site de la brasserie.

Enfin, en 2009, une halle de stockage provisoire est montée.

Montée de la Basse-Ville vers la gare avec de véritables ambitions industrielles, affrontant la crise des années 1930 avec une modernisation de ses méthodes de production, participant aux projets de relance d'après-guerre puis se diluant dans de grands conglomérats financiers et industriels, tout en restant cantonnée dans son site urbain et engagée dans un développement sans véritable projet architectural ni volonté d'affirmer une identité monumentale, la brasserie du

Cardinal est l'exact témoin de son histoire. Sa valeur réside plus dans la juxtaposition d'éléments emblématiques que dans la cohérence architecturale du site. Sa conservation implique également une réflexion sur la fonction évocatrice de certains de ses éléments, fonction clairement établie dès les origines.

L'époque était aux grandes utopies sociales et architecturales. La brasserie du Cardinal s'affirmait comme l'un des symboles de la réussite industrielle du canton, manifestée par une usine high-tech avant la lettre, où les halles d'embouteillage se visitaient désormais comme des lieux de spectacle où la vitesse et l'automatisation étaient mises en scène. (source : Service des biens culturels)

3 AFFECTATION DES TERRAINS ET DESCRIPTIF DES BÂTIMENTS

3.1 Terrains

Le n° d'immeuble 7042 situé au Passage du Cardinal a une superficie de 52 922 m², dont 14 662 m² en part zone ville 4 (ZV IV), 38 260 m² en part zone activités 1 (ZA I).

Le plan d'aménagement local (PAL) de la ville de Fribourg décrit les zones de la manière suivante :

La zone de ville IV (art. 85 ss) est destinée en priorité aux bâtiments et installations de plein air d'entreprises des secteurs d'activité secondaire et tertiaire qui répondent à la définition de l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT). Les logements existants y sont tolérés. Sur requête objectivement fondée, des logements autres que ceux cités précédemment peuvent être admis. Ces lieux d'habitation doivent se situer aux niveaux les plus favorables du point de vue de l'ensoleillement et de la protection contre les nuisances. La proportion de logement est déterminée par le Conseil communal compte tenu des qualités d'ensoleillement, de protection contre les nuisances et de l'environnement de la parcelle à bâtir. Le permis de construire devra démontrer que toutes les mesures constructives garantissent un habitat convenable.

En complément des dispositions relatives à la zone de ville IV, les limites suivantes sont à respecter : 15 mètres à l'axe de la route communale « Passage du Cardinal » et « Avenue du Midi » - « Route de la Glâne » et 30 mètres depuis la façade des bâtiments en face de la route cantonale « Route de la Fonderie ». Les arbres, allées d'arbres ou haies le long de la route de la Glâne et de la route de la Fonderie sont à conserver.

La zone d'activité I (art. 118 ss) est destinée aux bâtiments et installations de plein air d'entreprises du secteur d'activité secondaire qui répondent à la définition de l'OFIAMT. Des bâtiments entièrement destinés à l'administration sont admis à condition que cette dernière soit directement liée à une activité secondaire établie dans la zone (tertiaire affilié). Seuls les logements de gardiennage ou de fonction sont autorisés. Leur nombre est limité au strict minimum. En principe, ils doivent être intégrés dans les bâtiments destinés aux activités.

En complément des dispositions relatives à la zone d'activité I, les limites suivantes sont à respecter : 15 mètres à l'axe de la route communale « Passage du Cardinal » et « Avenue du Midi » - « Route de la Glâne » et 30 mètres depuis la façade des bâtiments en face de la route cantonale « Route de la Fonderie ».

3.2 Bâtiments



Le site de la brasserie du Cardinal se compose de onze bâtiments portant les numéros ECAB 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21. La surface bâtie est de $21\,420\text{ m}^2$, pour un volume utile de $189\,384\text{ m}^3$, un volume brut ECAB de $267\,784\text{ m}^3$ et un volume actualisé de $251\,662\text{ m}^3$.

Le n° d'immeuble 7212 situé à la Route Neuve ne porte pas de numéro ECAB. Il s'agit d'une station de pompage dont l'eau est utilisée à des fins de nettoyage des installations techniques sur le site de Cardinal. La parcelle se situe en zone forestière. La valeur aussi bien du terrain que du bâtiment est à considérer comme très faible, voire nulle.

3.2.1 Rapport sur la protection du site par le Service des biens culturels (SBC)



Le Service des biens culturels a procédé à une analyse succincte de l'histoire du site ainsi qu'à une visite rapide de ses différents bâtiments confirmant l'intérêt d'une mise sous protection de divers éléments constitutifs de la Brasserie du Cardinal.

Aujourd'hui, le seul immeuble faisant l'objet d'une mise sous protection selon le plan des sites est la Maison du gardien dont la valeur au recensement est B et l'étendue de la mesure de protection 2.

Toutefois, lors de la révision du Plan d'aménagement local (PAL) de la Ville de Fribourg et compte tenu de leur valeur, le Service des biens culturels demandera la mise sous protection des bâtiments suivants :

- bâtiment administratif de 1904, valeur au recensement A, étendue de la mesure de protection 1 ;
- cheminée de 1906, valeur au recensement A, étendue de la mesure de protection 3 ;
- aile nord – agrandissements de 1922 à 1927, valeur au recensement B, étendue de la mesure de protection 3 ;
- silo à malt de 1935, valeur au recensement A, étendue de la mesure de protection 1 ;
- halle d'embouteillage de 1962, valeur au recensement A, étendue de la mesure de protection 1.

S'agissant du musée de la bière et de sa vaste collection, actuellement au sous-sol du bâtiment administratif de 1904, on tâchera d'en définir le degré de protection et la manière de mise sous protection. Le musée et ses collections sont un témoignage important de l'histoire de la brasserie du Cardinal. La conservation

d'un musée sur le site est une condition importante de la conservation de la mémoire du lieu.



3.2.2 Pré-diagnostic de pollution du site

Une expertise a été confiée à l'entreprise CSD Ingénieurs SA afin d'établir un pré-diagnostic de l'état général de pollution du site sous forme d'un rapport succinct, accompagné d'un cahier des charges des investigations à mener.

Il ressort dudit rapport que le cadastre des sites pollués du canton classe le site de la brasserie du Cardinal dans la catégorie « sans nécessité d'investigation » selon le classement Osites. Toutefois, de nombreux éléments ayant pu occasionner une pollution du sous-sol ont été recensés, tels que de multiples anciennes citernes d'hydrocarbures, plusieurs activités à risque et les matériaux/déchets utilisés pour le remblai du vallon sur lequel est construite une grande partie des bâtiments. Sur la base des informations actuellement disponibles, aucun pronostic fiable ne peut être fait en matière d'estimation des surcoûts pour l'assainissement du terrain dû à des éventuelles pollutions causées par les activités exercées et les matériaux présents sur le site. Ce n'est qu'après une investigation historique approfondie suivie d'une investigation technique des secteurs ciblés par l'investigation historique que des chiffres pourront être présentés.

Les substances à analyser sont fixées par rapport aux exigences usuelles du Service de l'environnement (amiante, PCB - polychlorobiphényle dans les masses d'étanchéité, HAP - hydrocarbures aromatiques polycycliques dans les matériaux bitumineux et métaux lourds dans les peintures). Tous les bâtiments du site de la brasserie Cardinal contiennent des éléments susceptibles de contenir des substances polluantes. En particulier, bon nombre d'entre eux ont été construits dans des périodes où l'amiante était couramment utilisée (faux-plafonds, colles, revêtements divers, étanchéités, etc.). Sans un audit des déchets spéciaux et polluants et des analyses des matériaux à risques, aucun pronostic fiable ne peut

être fait en matière d'estimation des coûts pour un éventuel assainissement ou démolition des bâtiments.

Il convient encore de préciser que selon le Service de l'environnement l'objet mentionné est inscrit dans le cadastre des sites pollués du canton de Fribourg sous l'appellation « SIPO 2196 – 1059 » qui précise les éléments suivants :

- Tant que la parcelle n'est pas modifiée par des travaux de construction (y compris travaux de reconstruction, transformation, agrandissement ou changement d'affectation) et qu'il n'y a pas d'éléments nouveaux rien n'est à entreprendre et les activités actuelles peuvent se poursuivre sans mesures particulières sous l'angle de l'OSites.
- Si des travaux sont prévus, il y aura lieu d'examiner avant leur mise à l'enquête les contraintes techniques liées à la pollution, d'adapter éventuellement le projet en conséquences et d'identifier les mesures à prendre. En particulier lors de travaux impliquant des terrassements, il faudra veiller au respect des filières d'élimination des déchets générés, conformément à l'Ordonnance fédérale sur le traitement des déchets (OTD).

4 ANALYSE FINANCIÈRE

4.1 Expertise du bureau Lateltin & Monnerat architectes SIA SA

Comme mentionné ci-dessus en introduction, une expertise a été confiée d'un commun accord par l'Etat et la Ville de Fribourg au Bureau Lateltin & Monnerat Architectes SIA SA afin d'estimer la valeur du site de la brasserie du Cardinal. L'expertise a retenu les valeurs suivantes :

	Fr.
Valeur du terrain (y compris aménagement extérieurs)	13 773 600
Valeur des bâtiments (y compris dépréciation)	12 685 995
Frais annexes	253 720
Valeur intrinsèque	26 713 315

4.2 Prix de vente

Les parties, d'une part, Feldschlösschen Getränke AG, d'autre part, l'Etat de Fribourg et la Ville de Fribourg, ont retenu un prix brut de 25'500'000 francs pour les immeubles en cause, duquel elles ont décidé d'un commun accord de retrancher le risque « pollution » ainsi que la remise en état original après démontage des machines et installations. Comme ces risques seront assumés par les acquéreurs à la décharge de la venderesse, c'est un prix net de 21'500'000 francs qui a été fixé entre les parties.

Ce prix global et forfaitaire comprend la surface en zone de 52'922 m², les bâtiments pour leur valeur résiduelle (après enlèvement des machines et installations) et les forêts avec la station de pompage.

Sont également inclus dans cette vente et dans son prix, deux cédulas hypothécaires de respectivement 800'000 francs et 700'000 francs affectant l'art. 7042 de Fribourg, la centrale de transformation et distribution électrique (basse et haute tension), le traitement de l'eau, l'alimentation en vapeur, la distribution de froid et la production d'air comprimé.

4.3 Coûts des travaux provisoires

Après l'entrée en jouissance de la propriété fixée au 30 juin 2012 et suite aux travaux de démontage et d'évacuation des installations de production, il y aura lieu d'entreprendre quelques travaux d'aménagement permettant d'utiliser les bâtiments pendant la durée des études pour la mise en valeur du site. Ces travaux n'ont pas encore été décrits de manière précise, mais compte tenu de la nature des bâtiments, de l'expérience acquise et des connaissances des services techniques, on peut prévoir un montant de 3'500'000 francs. Ce montant servira également à couvrir les frais d'acquisition.

4.4 Conditions particulières

Le contrat de vente prévoit certaines conditions particulières qui ont été conclues lors des négociations. Celles-ci sont les suivantes :

Protection de la marque et du nom «Cardinal» ainsi que de l'activité brassicole

La marque «Cardinal» étant détenue par la venderesse, son utilisation par l'Etat et la Ville est interdite. Ces derniers se sont donc engagés à ce que le nom « Cardinal » ne soit pas utilisé pour nommer officiellement le site ou intituler tout commerce se trouvant à l'intérieur du site. Cependant, au cas où le site devrait être affecté en parc technologique et d'innovation (cf pt 6 Affectations futures, ci-dessous), Feldschlösschen a donné l'autorisation de nommer officiellement ce site «Parc technologique et d'innovation Cardinal», ou une autre dénomination par laquelle la localisation d'un parc technologique et d'innovation est clairement reconnaissable.

Toute nouvelle activité brassicole sur le site est interdite sans autorisation de Feldschlösschen pour la création d'une brasserie, la production de bière et la consommation de celle-ci sur le site. Cette obligation a été conclue pour 25 ans, dès la signature du contrat.

Musée « Cardinal »

L'Etat et la Ville se sont engagés à garder le « musée de la bière Cardinal » sur le site de la brasserie pour une durée de 20 ans après la signature du contrat. La Fondation bénéficiera gratuitement de locaux et assumera l'exploitation du musée, sans responsabilité des parties au contrat.

Exclusivité des produits

Au cas où l'Etat et la Ville exploitent eux-mêmes ou font exploiter par un tiers un établissement public ou restaurant d'entreprise sur le site, ils se sont engagés à y servir et vendre ou laisser servir et vendre uniquement et exclusivement des produits du groupe Feldschlösschen. Cette obligation prend fin après une durée d'exploitation de l'établissement public de cinq ans, mais au plus tard quinze ans après la signature du contrat.

Part à une plus-value

Les parties ont convenu d'une part à la plus-value en faveur de Feldschlösschen en cas de modification favorable de la zone à bâtir. A l'heure actuelle, le site se distribue en deux zones distinctes, soit une zone d'activités I (38 260 m²) et une

zone de ville IV (14 662 m²), selon les définitions rappelées au point 3.1 ci-dessus. En cas de modification de zone, les valeurs de base ont été fixées comme suit entre les parties :

- Zone d'activité I Fr. 200.-- /m²
- Zone d'activité II Fr. 300.-- /m²
- Zone de Ville IV Fr. 400.-- /m²
- Zone consacrée au logement Fr. 600.-- /m²

Il en résulte selon le principe adopté que la mutation d'un classement d'une zone à l'autre générerait une plus-value qui serait rétrocédée pour moitié à Feldschlösschen. Ainsi, par exemple, le passage d'une surface de terrain de la zone d'activité I à II générerait une plus-value de 100 francs/m² dont la moitié reviendrait à la venderesse (50 francs/m²).

Cet intéressement à la plus-value, dont la durée a été fixée à quinze ans, a été assorti de deux réserves :

Au cas où la réalisation du parc technologique et d'innovation sur le site nécessite obligatoirement un changement de zone d'activités de I à II, Feldschlösschen accepte ce changement de zone sans rétrocession de la part à la plus-value ;

Dans le cas où la surface en m² des zones I et IV demeure identique, aucune rétrocession ne sera versée.

Paiement et entrée en jouissance

Le paiement du montant dû doit intervenir jusqu'au 31 mars 2012, l'entrée en jouissance ayant été fixée avec effet au 30 juin 2012 au plus tard, sous réserve des clauses prévues quant à l'acceptation du crédit d'achat par le Grand Conseil et/ou le Conseil général de la Ville de Fribourg, respectivement quant à l'acceptation de ce crédit suite à un/des éventuel(s) référendum(s).

A ce titre, il faut préciser que le contrat prévoit un devoir de substitution des parties, pour le cas où l'une d'elles ne pourrait acquérir le bien-fonds. Ainsi, il reviendrait à la partie disposant de l'autorisation d'acquérir, d'étendre son achat à l'ensemble de l'objet aux conditions prévues par le contrat. Dans l'éventualité où l'Etat et la Ville ne seraient pas autorisés à acquérir cet immeuble, une clause pénale d'une valeur de 2'000'000 francs, payable à raison d'une demie par chacune des parties, a été prévue. Cette clause s'explique par le droit d'exclusivité de l'achat donné aux autorités cantonale et communale, Feldschlösschen renonçant à prospecter le marché. La clause s'entend dès lors comme un dédommagement à l'entreprise pour le temps perdu dans le cadre de la procédure de vente, s'il s'avère que l'Etat et la Ville ne peuvent finaliser cette dernière.

5 POURQUOI LA VILLE S'ENGAGE

Pour le Conseil Communal, l'achat de cette parcelle s'inscrit dans sa politique d'amélioration de l'attractivité économique de Fribourg. La mise en valeur de ce terrain permettra à moyen et long terme d'augmenter les revenus fiscaux des personnes morales et la création de nouveaux emplois dans notre Ville. L'opportunité d'acheter un terrain aussi vaste au centre ville ne se représentera certainement pas, et cette acquisition permettra une gestion foncière active par la

Ville. En outre, cette transaction en lien avec l'Etat, permet de tisser de nouveaux liens positifs entre les deux collectivités publiques dans un esprit de partenariat.

Cet achat s'intègre dans le cadre des placements financiers de notre cité. Il faut noter que la Ville de Fribourg obtient depuis de nombreuses années des prêts sans difficulté auprès d'établissements bancaires suisses et internationaux. La marge sur les taux swap de base est de l'ordre de 0,15 %.

Cette acquisition s'inscrit dans une première phase qui, dans les conditions actuelles du terrain, correspond à du patrimoine financier et n'est pas soumis à l'amortissement. Par la suite, pour la mise en valeur de ces terrains, la nouvelle structure juridique choisie définira alors l'approche comptable qui sera retenue par la Ville.

Le Conseil communal est conscient des investissements importants et urgents à consentir prochainement mais il considère que cette opération s'inscrit également dans ses priorités, sans toutefois compromettre la capacité d'investissement de la Ville.

6 AFFECTATIONS FUTURES

A ce jour, les affectations futures du site de la Brasserie du Cardinal n'ont pas encore été clairement déterminées.

Il est à noter que dans son programme gouvernemental 2007-2011, le canton a décidé de favoriser l'innovation, notamment en renforçant la collaboration entre les hautes écoles et les entreprises. Par une politique foncière active, le Conseil d'Etat veut mettre à disposition des entreprises des surfaces ou des locaux de qualité en quantité suffisante. Des actions ciblées de promotion doivent être organisées pour consolider l'image d'un canton dynamique, orienté vers les nouvelles technologies et partisan résolu du développement durable. Pour l'Etat, l'acquisition du bien-fonds de la Brasserie du Cardinal s'inscrit dans le cadre d'une politique immobilière conforme avec les principes rappelés ci-dessus.

Considérant la surface à disposition et son emplacement (centre-ville de Fribourg, proche des lignes ferroviaires, prolongement du plateau de Pérolles et des hautes écoles), il est apparu comme évident au Conseil d'Etat et au Conseil Communal de Fribourg que ce site pourrait idéalement servir à l'implantation d'un parc technologique ou d'innovation.

Un parc technologique peut être qualifié comme « un organisme géré par des spécialistes et dont le but principal consiste à accroître la richesse de sa communauté par la promotion de la culture de l'innovation, ainsi que de la compétitivité de ses entreprises et institutions fondées sur le savoir qui y sont associées ou implantées » (cf. définition de l'International Association of Science Parks). Afin d'atteindre cet objectif, « un parc scientifique doit stimuler et assurer le transfert des connaissances et technologies parmi les universités, les institutions de recherche et de développement (R&D), les entreprises et les marchés, faciliter la création et la croissance des compagnies axées sur l'innovation au moyen d'incubateurs ou de pépinières d'entreprises et de l'essaimage et offrir d'autres services à valeur ajoutée de même que des espaces et des installations de haute qualité ».

Un parc technologique ou d'innovation constitue donc une structure d'accueil pour les entreprises issues de l'Université / des Hautes écoles (start-ups) ou de sociétés existantes (spin-offs), ainsi que pour les entreprises de haute technologie désirant s'implanter dans le canton de Fribourg.

Il est à noter que, parmi tous les cantons de Suisse occidentale, le canton de Fribourg est le seul à ne pas disposer d'un parc technologique ou d'innovation. Cette situation péjore la position du canton de Fribourg par rapport à ses voisins et partenaires et, partant, son développement économique.

Avec le Masterplan Cleantech en Suisse, le Conseil fédéral a établi un instrument destiné à renforcer de manière ciblée la capacité d'innovation des entreprises cleantech suisses. Ce plan prévoit une série de mesures de soutien à l'innovation, dont l'implantation de Parcs d'innovation nationaux. Dans le cadre de la révision totale de la loi fédérale sur l'encouragement de la recherche et de l'innovation (LERI) sont prévus des soutiens spécifiques lors de la création de pareils parcs, dans le domaine des cleantech. Il est donc essentiel que le canton de Fribourg, dans le cadre de la valorisation du site de la Brasserie du Cardinal, se profile en vue de l'implantation d'un parc d'innovation tel que mentionné dans le Masterplan Cleantech. A ce titre, le canton espère se démarquer en proposant un concept ambitieux et inédit en Suisse (par ex. par la création d'un parc « Zero Carbone »). Les bases de ce concept sont actuellement examinées, sur mandat, par un groupe de travail composé de représentants de la Ville de Fribourg, de l'Université de Fribourg, des Hautes écoles fribourgeoises, de l'Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) et de la Promotion économique. Conclu à la fin du mois de février 2011, ce mandat prévoit que le groupe de travail étudie l'opportunité de créer un parc d'innovation, basé sur la collaboration entre l'EPFL et les Hautes écoles fribourgeoises, sur les terrains de Cardinal à Fribourg. Dans ce but, le groupe de travail analysera les aspects suivants :

- intérêts des partenaires à la création d'un parc technologique et/ou d'innovation à Fribourg ;
- domaines potentiels de collaboration entre l'EPFL et les Hautes écoles fribourgeoises dans ce cadre ;
- proposition d'une stratégie de création et de développement d'un parc technologique et/ou d'innovation commun ;
- scénarii de réalisation avec la mise en exergue des structures et des investissements nécessaires, ainsi que des apports attendus de la part des partenaires ;
- selon l'état d'avancement de la révision de la LERI, l'analyse des conditions à remplir pour obtenir le soutien fédéral.

Un premier rapport du groupe de travail devrait être remis aux autorités vers la fin du mois de juin 2011. A la réception de ce rapport, un groupe de travail sera créé et devra se pencher sur une planification du concept, l'organisation d'un concours d'idées et les modalités d'action durant la phase transitoire.

7 CREDIT D'ENGAGEMENT DEMANDÉ

Le montant du crédit d'engagement pour l'acquisition des immeubles du site Cardinal s'élève à 25'000'000 francs dont 21'500'000 francs pour l'achat et 3'500'000 francs pour les frais et les travaux d'aménagement. Le mode de répartition des coûts entre l'Etat et la Ville de Fribourg est de 50 – 50 selon la structure choisie de la société simple. Le montant de la dépense soumis à l'adoption du Conseil général est donc de 12'500'000 francs.

Le contrat prévoyant un devoir de substitution des parties, dans l'hypothèse où l'Etat devait renoncer à sa participation, le montant du crédit d'engagement sollicité devrait être porté à 25'000'000 francs.

Pour la Ville de Fribourg, les coûts financiers imputés au compte de fonctionnement dès la date du paiement seront au maximum les suivants :

compte tenu d'une marge d'autofinancement à zéro :

intérêts à 3 % sur le montant de Fr. 12'500'000.-- Fr. 375'000.--

Ce montant n'est pas soumis à l'amortissement car selon l'article 53 al. 1bis LSCo les emprunts ayant servi au financement de l'achat de forêt ou de terrains non équipés ne sont pas soumis à un amortissement obligatoire. Cet achat par analogie est considéré comme un placement financier.

8 CONCLUSION

L'acquisition de ces immeubles s'inscrit parfaitement dans les objectifs de la politique foncière active que le Conseil communal entend mener. Elle constitue une occasion unique et ne remet nullement en cause d'autres investissements.

Comme ces immeubles ne seront pas affectés aux propres besoins de l'Etat et de la Ville de Fribourg, ils viendront augmenter le patrimoine financier de ces derniers. Cette opération préfigure de nouvelles relations entre le Canton et la Ville et renforcera l'attractivité de toute la région.

Le Conseil communal vous invite à adopter le présent arrêté.

Le Conseil communal propose au Conseil général de voter l'achat du terrain Cardinal de 52'922 m², les frais et les travaux d'aménagement pour un montant de Fr. 12'500'000.--, valeur 31 mars 2012.

 Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :

La Secrétaire de Ville :

Pierre-Alain Clément

Catherine Agustoni

Annexes : - un projet d'arrêté
 - plans

*Résumé du message en allemand***Erwerb der Cardinal-Liegenschaften**

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft über den Erwerb der Liegenschaften Artikel 7042 und 7212 des Grundbuchs der Stadt Freiburg für den Betrag von 12'500'000 Franken, in Form einer einfachen Gesellschaft mit dem Staat Freiburg. Für den Fall, dass der Staat Freiburg auf seine Beteiligung an diesem Kauf verzichtet, wird die Kaufsumme 25'000'000 Franken betragen, und die Stadt würde diesfalls die betreffenden Liegenschaften alleine erwerben.

Nach Bekanntwerden der Schliessung der Cardinal-Brauerei hat der Gemeinderat den Kontakt mit der Eigentümerin der Liegenschaften, d.h. der Feldschlösschen-Gruppe gesucht, um bei der künftigen Nutzung dieses für die Stadtplanung zentralen Gebiets mitbestimmen zu können. Im November 2010 haben sich Stadt und Kanton Freiburg auf eine gemeinsame Lösung geeinigt, welche darauf hinausläuft, die Liegenschaften der Cardinal-Brauerei zusammen zu erwerben und auf diesem Gelände eine neue Nutzung mit einer nachhaltigen Wertschöpfung zu ermöglichen. Die Einrichtung eines Technologie- und Innovationsparks steht dabei als Lösung im Vordergrund.

Die aktive Bodenpolitik, die der Gemeinderat zu führen gedenkt, würde mit dem Erwerb dieser Liegenschaften auf ideale Weise verwirklicht. Es handelt sich in diesem Sinne um eine einmalige Gelegenheit, welche die übrigen Investitionen der Stadt in keiner Weise beeinträchtigen würde.

Die betreffenden Liegenschaften sollen dem Finanzvermögen der Stadt und des Staates Freiburg zugewiesen werden, da sie nicht zur Erfüllung staatlicher Aufgaben dienen werden. Mit diesem gemeinsamen Kauf legen Stadt und Kanton Freiburg eine Grundlage für ihre zukünftigen Beziehungen und verbessern gleichzeitig die Attraktivität der ganzen Region.

Der Gemeinderat lädt Sie ein, den vorliegenden Beschluss gutzuheissen.

Die Botschaft Nr. 246 des Staatsrates an den Grossen Rat enthält ausführliche Informationen zum vorliegenden Geschäft. Sie kann unter folgender Adresse im Internet heruntergeladen werden : http://www.fr.ch/publ/files/pdf32/2007-11_246_message.pdf

(Projet)

LE CONSEIL GENERAL 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° 4, du 31 mai 2011;
- le rapport de la Commission financière;
- le rapport de la Commission de l'Edilité,

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à acquérir les immeubles articles 7042 et 7212 sis sur la Commune de Fribourg – site Cardinal.

Article 2

Le montant autorisé est de Fr. 12'500'000.-- et représente la moitié de la valeur des immeubles.

Le montant autorisé sera de Fr. 25'000'000.-- au cas où l'Etat renoncerait à sa participation et représentera alors la totalité de la valeur des immeubles.

Article 3

Cet achat pourra être financé par l'emprunt. Il n'est pas soumis aux amortissements.

Article 4

Le financement de l'opération (article 3) 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 la dite loi.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville-adjoint :

Oliver Collaud

André Pillonel