



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question Nicolas Kolly

QA 3146.13

Extension de la BCU, quelles sont les raisons de cet échec ?

I. Question

Depuis plusieurs années, le canton prévoit d'agrandir la bibliothèque cantonale et universitaire de Fribourg (BCU). Aujourd'hui ce beau projet connaît des difficultés dues au renoncement par l'Etat de l'acquisition d'un terrain (jardin de l'Albertinum) nécessaire à l'agrandissement des surfaces de stockages. Afin de connaître les raisons de cet échec et l'avenir de ce projet, je remercie le Conseil d'Etat de répondre aux questions suivantes :

1. L'achat du terrain formant les jardins de l'Albertinum était nécessaire à l'extension des locaux actuels. Est-il vrai que cette acquisition a échoué à cause d'un désaccord sur le prix ? Si c'est le cas je demande à connaître l'offre effectuée par le Conseil d'Etat et le prix que demandaient les propriétaires de ce terrain ?
2. Il semble d'après les informations parues dans les médias, les experts immobiliers de chaque partie n'arrivaient pas aux mêmes conclusions, je souhaiterais savoir si les parties ont-elles eu recours à un expert indépendant pour la fixation du prix et si non pourquoi cela n'a-t-il pas été fait ?
3. Dans *La Liberté* du mardi 9 avril 2013, Madame la Conseillère d'Etat Isabelle Chassot a déclaré que « le montant global [de l'offre des propriétaires] était trop élevé par rapport à celui d'autres acquisitions effectuées ces dernières années en ville de Fribourg ». De quelles acquisitions s'agit-il et quels étaient ces prix d'acquisitions ?
4. Est-ce que le désaccord sur le prix est réellement la raison de l'abandon de ce projet ou y a-t-il d'autres raisons ?
5. Je demande à connaître les surcoûts engendrés par la modification du projet.
6. En quelle zone le jardin de l'Albertinum était-il classé ? Y a-t-il eu des modifications de zone avant ou pendant les discussions pour l'acquisition de ce terrain. Si oui dans quel but ?
7. La non acquisition de ce jardin aura pour conséquence que les surfaces de stockage ne seront pas construites. Quelles sont les nouvelles options prévues pour le stockage ?
8. Il a été invoqué la possibilité de stocker des ouvrages dans des locaux à Lucerne, est-ce exact ? Le Conseil d'Etat estime-il cette solution appropriée ? Si ce scénario est envisagé, quelle seront les coûts supplémentaires (location, transferts des documents, etc.) ?
9. La possibilité d'acheter le jardin de l'Albertinum pour agrandir la BCU est-elle définitivement abandonnée ? Si non que va entreprendre le Conseil d'Etat pour tenter de sauver ce projet ?

11 avril 2013

II. Réponse du Conseil d'Etat

En préambule, il faut rappeler que le Conseil d'Etat a annoncé au Grand Conseil, en janvier 2001, sa volonté de procéder à l'extension de la Bibliothèque cantonale et universitaire (BCU) en trois étapes, à savoir :

- > étape 1 : extension au centre de quartier Beauregard à Fribourg (inaugurée en 2002) ;
- > étape 2 : construction d'un nouveau bâtiment à la rue St-Michel 4 et 6 sur une parcelle propriété de l'Etat et contigüe à celles du jardin de l'Albertinum et de la BCU ;
- > étape 3 : réaménagement des locaux de la BCU à la rue Joseph-Piller 2.

Le 10 mai 2001, le Grand Conseil a adopté un décret relatif à l'extension de la BCU au centre de quartier de Beauregard à Fribourg. Outre les crédits nécessaires à cette extension à Beauregard, le décret comprenait également un crédit de 650 000 francs destiné à financer les études en vue de l'extension de la BCU à la rue St-Michel 4 et 6 (y compris le réaménagement de ses locaux à la rue Joseph-Piller 2), ainsi que le concours d'architecture y relatif.

Dès 2005, des contacts ont été établis avec la communauté des Pères Dominicains par le biais de la Société Saint-Pie V (ci-après : la Société), propriétaire du Jardin de l'Albertinum. Par un courrier du 20 juin 2007 adressé à la Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport (DICS), la Société acceptait la mise en route du processus prévoyant une extension de la BCU également en sous-sol du jardin de l'Albertinum. Le 8 octobre 2007, la Société informait la DICS qu'elle désignait un représentant de sa communauté pour suivre l'évolution du projet et notamment représenter ses intérêts patrimoniaux. Le représentant de la Société a été associé à toutes les séances préparatoires. Sur la base des discussions qui ont eu lieu et des séances d'information organisées pour la communauté des Pères Dominicains, le Conseil d'Etat a validé le règlement du concours d'architecture, lequel prévoyait une partie de l'extension dans le jardin de l'Albertinum, en particulier pour la construction en sous-sol de dépôts de stockage dense. Il avait été convenu avec la Société que le mode de mise à disposition du terrain (droit de superficie, acquisition) serait négocié une fois connus les résultats du concours.

A la suite de diverses études et conformément à la décision du Grand Conseil, le Conseil d'Etat lançait en octobre 2009 un concours d'architecture. Le représentant de la Société a participé aux délibérations du jury dont il a validé les décisions par sa signature. Le 16 mars 2010, le Conseil d'Etat rendait publics les résultats de ce concours. A la fin de l'année 2010, la Société a désigné de nouvelles personnes pour la représenter. Lors des premières négociations, celle-ci a fait savoir qu'elle souhaitait une mise à disposition du terrain par le biais d'un achat par l'Etat.

Après ce rappel, le Conseil d'Etat répond comme suit aux questions posées :

1. *L'achat du terrain formant les jardins de l'Albertinum était nécessaire à l'extension des locaux actuels. Est-il vrai que cette acquisition a échoué à cause d'un désaccord sur le prix ? Si c'est le cas je demande à connaître l'offre effectuée par le Conseil d'Etat et le prix que demandaient les propriétaires de ce terrain ?*
2. *Il semble que, d'après les informations parues dans les médias, les experts immobiliers de chaque partie n'arrivaient pas aux mêmes conclusions, je souhaiterais savoir si les parties ont-elles eu recours à un expert indépendant pour la fixation du prix et si non pourquoi cela n'a-t-il pas été fait.*

En 2011, la Société Saint-Pie V a fait procéder à une estimation de la valeur du terrain par un expert immobilier de son choix, lequel concluait à un prix de 490 francs par m². Dans un second temps, la Société a considéré que l'estimation du prix du terrain qu'elle avait avancée n'était « qu'indicative » et elle a informé l'Etat de sa décision de faire procéder à une nouvelle estimation par un autre expert, lequel a conclu à une valeur de 1500 francs par m², soit le triple de la valeur indiquée par le premier expert. De son côté, l'Etat a également mandaté un expert qui a estimé la valeur du terrain à 515 francs par m², soit une valeur proche de la première estimation effectuée par la propriétaire.

La Société a demandé que soient confrontés les rapports des deux experts en vue de faire apparaître les points de convergence et de divergence entre leurs deux rapports. Il n'a pas été possible de concilier leurs avis, chacun défendant sa méthode de calcul. La Société a alors décidé de proposer à l'Etat un prix de vente de 1117 francs par m² (au lieu de 1500 francs).

3. *Dans La Liberté du mardi 9 avril 2013, Madame la Conseillère d'Etat Isabelle Chassot a déclaré que « le montant global [de l'offre des propriétaires] était trop élevé par rapport à celui d'autres acquisitions effectuées ces dernières années en ville de Fribourg ». De quelles acquisitions s'agit-il et quels étaient ces prix d'acquisitions ?*

En préambule, il est important de rappeler que le terrain dont il est question n'est constructible qu'en sous-sol et pour une construction destinée à des équipements collectifs publics d'intérêt cantonal, et à un espace vert (que l'Etat s'était engagé à restituer en grande partie à la fin des travaux). Il y a lieu de prendre en compte ces éléments pour la détermination de sa valeur vénale.

A titre d'exemple, voici le prix de vente des dernières acquisitions de l'Etat en ville de Fribourg, lesquelles ont toutes fait l'objet d'un décret du Grand Conseil :

- > 2005 : Bâtiment des Mazots 7 (zone de ville IV) : 200 francs par m² ;
- > 2010 : Immeuble Pérolles 25 (zone de ville III) comprenant également 1765 m² permettant la construction d'un immeuble d'habitation : 960 francs par m² ;
- > 2011 : Site Cardinal (zone de ville I et zone d'activités I) 200 francs par m² (prix moyen) ;
- > 2011 : Parcelle propriété de la BCF sur le site des Arsenaux (PAL en cours d'élaboration) : 949 francs par m² ;
- > 2011 : Immeuble propriété du Groupe E, route des Daillettes 6 (zone d'activités I) : 141 francs par m².

4. *Est-ce que le désaccord sur le prix est réellement la raison de l'abandon de ce projet ou y a-t-il d'autres raisons ?*

Le montant de la transaction envisagée ne concernait pas seulement le prix d'acquisition du terrain mais aussi une compensation financière pour la perte des garages et places de parc propriété de la

Société Saint-Pie V. De plus, celle-ci exigeait que l'Etat l'exempte de l'impôt sur le bénéfice des personnes morales (lequel inclut les bénéfices immobiliers), ainsi qu'il prenne en charge les frais d'honoraire de ses conseils juridique et immobilier.

Le Conseil d'Etat a refusé d'entrer en matière sur l'exemption demandée et la prise en charge des frais d'honoraire. Par contre, il a accepté de revoir son prix d'achat en le portant à 633 francs par m² et d'accorder une compensation financière de 200 000 francs pour les garages et places de parc. Il a précisé à la Société qu'il s'agissait d'une « dernière offre ».

La Société a pris acte du fait qu'elle ne pourrait pas bénéficier d'une prise en charge de ses frais de conseils. Elle a cependant demandé que le prix du terrain soit fixé à 750 francs par m² et que l'impôt qu'elle devra payer sur la transaction immobilière lui soit compensé dans le prix global de l'acquisition. Elle concluait en écrivant qu'il s'agissait d'une « contre-proposition [qui] doit être reçue comme une offre ferme et définitive ».

En date du 18 mars 2013, le Conseil d'Etat l'informait qu'il renonçait finalement à cette acquisition. Il précisait que l'extension de la centrale de la BCU se limiterait au terrain propriété de l'Etat à la rue St-Michel 4 et 6 à Fribourg.

5. Je demande à connaître les surcoûts engendrés par la modification du projet.

Les études préalables, les relevés des bâtiments, les études de faisabilité et le concours d'architecture ont coûté 695 000 francs. Ce montant est à mettre en relation avec le crédit d'études de 650 000 francs qu'avait octroyé à cet effet le Grand Conseil en 2001. De plus, il a fallu procéder, sur ordre préfectoral, à la démolition des deux immeubles sis à la rue St-Michel 4 et 6 pour un montant de 414 000 francs. Cette démolition aurait dû être entreprise indépendamment du projet d'extension.

En ce qui concerne le projet futur, celui-ci devrait engendrer des coûts moins élevés puisqu'il sera plus réduit que le projet issu du concours. A ce titre, il faut relever que la construction en sous-sol de locaux de stockage dense aurait occasionné des coûts notablement plus élevés que pour l'aménagement ou la construction de lieux de stockage dans un bâtiment en surface. En conclusion, on peut affirmer que cette modification n'a pas engendré et ne devrait pas engendrer, dans le futur, de surcoût.

6. En quelle zone le jardin de l'Albertinum était-il classé ? Y a-t-il eu des modifications de zone avant ou pendant les discussions pour l'acquisition de ce terrain. Si oui dans quel but ?

Jusqu'en 2010, le jardin de l'Albertinum se trouvait en zone d'intérêt général. Lorsque l'option d'aménager des dépôts de stockage dense dans le jardin fut privilégiée, la DICS a pris contact avec la Société Saint-Pie V pour lui demander si celle-ci était d'accord de mettre à disposition le sous-sol du jardin à cet effet. En juin 2007, celle-ci a accepté la mise en route du processus. S'agissant d'un espace vert, il était nécessaire de procéder à une modification du plan d'aménagement local (PAL) pour permettre une construction d'intérêt public (BCU) en sous-sol. Les parcelles concernées étant situées pour partie en zone de construction d'intérêt général (ZCIG I), les exigences réglementaires d'implantation, de hauteurs, de distances aux limites et d'harmonisation, s'avéraient trop contraignantes pour réaliser un projet intégré au site construit. C'est pourquoi, la Ville de Fribourg a décidé de modifier son PAL et de créer à cet endroit une zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail (ZUPAD). C'est également la Ville de Fribourg qui a défini le périmètre

de la ZUPAD, y incluant les immeubles propriété de la Société Saint-Pie V (alors situés en zone de ville I) afin d'établir une certaine cohérence entre les différentes zones du quartier. Cette modification est devenue effective en 2010. Elle était annoncée en détails dans le programme du concours d'architecture, lequel a été validé par la personne désignée par la Société pour la représenter au sein du jury.

7. *La non acquisition de ce jardin aura pour conséquence que les surfaces de stockage ne seront pas construites. Quelles sont les nouvelles options prévues pour le stockage ?*
8. *Il a été invoqué la possibilité de stocker des ouvrages dans des locaux à Lucerne, est-ce exact ? Le Conseil d'Etat estime-t-il cette solution appropriée ? Si ce scénario est envisagé, quelle seront les coûts supplémentaires (location, transferts des documents, etc.) ?*

Le Conseil d'Etat a mandaté la DICS et la DAEC en vue de revoir le programme d'extension en étroite collaboration avec la direction de la BCU. Cette révision devra se faire en tenant le plus largement compte du projet lauréat.

En ce qui concerne le stockage dense des ouvrages les moins empruntés, deux variantes seront étudiées. La première consisterait à prévoir, dans le canton, un lieu de stockage dense dans un immeuble existant ou à construire. La seconde variante viserait à adhérer au projet « Interkantonale Speicherbibliothek » lancé par les bibliothèques de Lucerne, Zurich, Bâle, Aarau et Soleure. Un lieu de stockage dense collectif est en voie de réalisation dans le canton de Lucerne. Les porteurs du projet sont disposés à élargir le cercle des bénéficiaires.

Il appartiendra à un groupe de travail ad hoc d'étudier les avantages et les inconvénients de ces deux variantes tant sur le plan économique que sur celui des utilisateurs.

9. *La possibilité d'acheter le jardin de l'Albertinum pour agrandir la BCU est-elle définitivement abandonnée ? Si non que va entreprendre le Conseil d'Etat pour tenter de sauver ce projet ?*

Le Conseil d'Etat n'entend pas revenir sur sa décision de ne pas acquérir le jardin de l'Albertinum.

En conclusion, le Conseil d'Etat tient à souligner que le projet d'extension de la BCU n'est pas abandonné. Il a demandé de revoir le programme en prenant comme base de travail le projet lauréat du concours d'architecture, à l'exception de la construction en sous-sol dans le jardin de l'Albertinum.

11 juin 2013