

**Message du Conseil communal au Conseil général
du 27 mai 2021****Octroi d'un crédit d'étude de CHF 271'250.00 TTC pour des mandats d'étude parallèles (MEP) sur le secteur Gare-Casino et un mandat d'accompagnement communal****1. Introduction**

Copropriétaires de terrains stratégiquement localisés, la société Transports publics fribourgeois Immobilier (ci-après TPF IMMO) ainsi que la Commune d'Estavayer souhaitent aménager le secteur Gare-Casino d'une superficie d'environ 21'000 m², situé à proximité de la gare d'Estavayer-le-Lac. TPF IMMO prévoit de valoriser ce site en créant un nouveau quartier de gare à la fois attractif et emblématique tout en exploitant les synergies entre les transports publics et le développement immobilier (la future gare routière régionale étant à l'avenir implantée au cœur du quartier).



Fig. 1 : Projet retenu (source : Müller & Sigrist Architekten AG)

Étant appelé à devenir une nouvelle centralité entre la ville historique et la gare ferroviaire, l'ambition est de faire évoluer ce secteur vers un nouvel espace de grande qualité urbaine en lieu et place de la friche actuelle. En outre, le projet prévoit le développement d'une véritable interface d'échanges multimodaux (route, trains, bus et mobilité douce) constituant une entrée majeure de la ville d'Estavayer-le-Lac pour l'accueil des voyageurs, des pendulaires ainsi que des touristes.

Afin d'exploiter au mieux les potentiels de densification sur ce site charnière aux portes du centre-ville tout en garantissant une urbanisation de qualité, une première procédure de mise en concurrence sous la forme de mandats d'étude parallèles (MEP) a été lancée en octobre 2013, sur le secteur à l'intérieur du traitillé sur la figure 1, afin d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD).

Les éléments suivants ont constitué le fil rouge de la procédure :

- Une pièce urbaine de qualité dont la densité, structurante, est fixée par le projet ;
- Une gare routière créant une interface avec la gare ferroviaire est prévue au cœur des îlots ;
- Des constructions respectant le contexte, en particulier celui de la vieille-ville ;
- Un espace public constituant un relais attractif entre la vieille-ville et la gare.

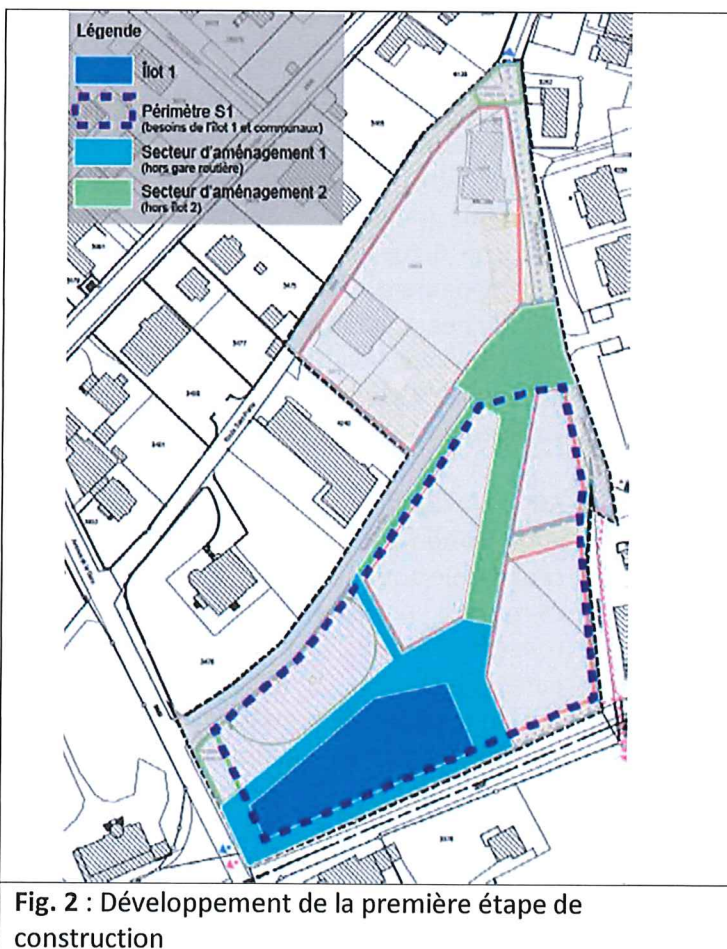
À l'issue du processus d'évaluation de ces premiers MEP visant à définir le PAD, le collège d'experts des MEP a proposé de retenir le projet de Müller & Sigrist Architekten AG pour la suite des études. Sur la base de ce projet, le PAD a été élaboré avec la définition de deux pièces urbaines indépendantes séparées par la route de la Gare.

2. Objet du message

Le présent message sert, d'une part, à financer les études qui se sont déroulées jusqu'à présent (MEP) et, d'autre part, à disposer du montant nécessaire à l'engagement d'un bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO) pour définir la stratégie communale pour ce quartier.

MEP

TPF IMMO, en collaboration avec la Commune, a mené des MEP au cours de ces derniers mois qui visaient à définir le projet qui constituera les premières étapes de construction pour la pièce urbaine N° 1 uniquement, et plus précisément l'îlot N° 1. Il a été convenu que ces MEP soient lancés et financés par TPF IMMO dans un premier temps et qu'une fois le taux de répartition convenu, la Commune rembourse sa part à TPF IMMO.



L'objectif de cette procédure était, pour les maîtres d'ouvrage, TPF IMMO et la Commune d'Estavayer, d'obtenir un projet attrayant pour les futurs habitants ainsi que pour les utilisateurs des infrastructures de mobilité. Ce projet devait en outre être conforme au PAD en vigueur et aux exigences programmatiques y relatives.

La procédure avait pour but de traiter, à l'intérieur de la pièce urbaine N° 1 :

- les plateformes, les bâtiments, les aménagements extérieurs et le parking de l'îlot N° 1 qui seront mis en œuvre en première étape ; cette procédure devant déboucher sur la mise à l'enquête de cet îlot.
- les plateformes, les bâtiments, les aménagements extérieurs et le parking souterrain des autres îlots qui seront réalisés lors d'étapes ultérieures, mais pour lesquels une cohérence est souhaitée avec ceux de la première étape.

Ces MEP ont été conduits par un bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO) habitué à ces procédures. Un collège d'experts a été intégré au jury pour un suivi professionnel des démarches et les candidats des MEP se sont vus rémunérés pour leurs travaux. TPF IMMO et la Commune d'Estavayer étaient représentés dans le jury de manière équitable. Après discussions, il a été convenu de répartir le financement de ces études au prorata des propriétés de chacun à l'intérieur de la pièce urbaine N° 1, soit 75% pour TPF IMMO et 25% pour la Commune d'Estavayer.

Le résultat des études est actuellement en cours de rédaction dans un cahier des charges architectural qui sera validé et appliqué par les deux propriétaires.

BAMO communal

La Commune d'Estavayer, dans le prolongement de ces MEP, a besoin d'une aide extérieure pour analyser la valorisation de ses propriétés. En effet, il s'agit de démontrer les besoins en habitats divers (appartements standards, protégés, adaptés, à loyers modérés), d'établir un cahier des charges, un programme de construction, de vérifier les adéquations avec les MEP, de constituer un appel à projet, d'analyser et de coordonner les choix à faire. Cette aide a été chiffrée à hauteur de CHF 50'000.00 auprès d'un mandataire habitué à cette tâche. Elle fait partie de ce message parce qu'elle est directement liée aux résultats de cette phase des MEP, et qu'elle permettra de définir la stratégie communale sur Gare-Casino et de préparer sa mise en œuvre.

3. Devis

Le coût des MEP se présente comme suit :

Honoraires du BAMO	CHF	135'000.00
Rémunération du collège d'experts	CHF	245'000.00
Rémunération des candidats 1 ^{er} tour	CHF	152'000.00
Rémunération des candidats 2 ^{ème} tour	CHF	240'000.00
Divers (maquettes, etc.)	CHF	50'000.00
Total HT	CHF	822'000.00
TVA (7.7 %)	CHF	63'000.00
<hr/>		
Total TTC	CHF	885'000.00
Participation de TPF IMMO (75%)	CHF	663'750.00
Participation de la Commune d'Estavayer (25%)	CHF	221'250.00
Mandat d'accompagnement communal	CHF	50'000.00
<hr/>		
Total à charge de la Commune d'Estavayer	CHF	271'250.00

4. Financement

La prise en charge financière de ces mandats est calculée en fonction de la répartition des propriétés de TPF IMMO et de la Commune à l'intérieur de la pièce urbaine N°1, soit 25 % à charge de la Commune.

Le montant de CHF 271'250.00 sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt, le cas échéant, au meilleur taux du marché. Les intérêts, pouvant actuellement raisonnablement être calculés à 2%, seraient comptabilisés dans la rubrique 940 (intérêts et amortissements). S'agissant de travaux d'étude en lien avec du patrimoine financier, le montant sera activé et aucun amortissement annuel ne sera porté en diminution du compte de bilan.

5. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 271'250.00 TTC pour des mandats d'étude parallèles (MEP) sur le secteur Gare-Casino et un mandat d'accompagnement communal.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 26 avril 2021.



Eric Chassot
Syndic



Lionel Conus
Secrétaire général

Conseiller communal responsable : Eric Rey, Dicastère de l'aménagement du territoire et des constructions