

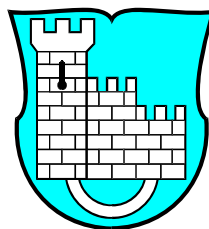
Message du Conseil communal au Conseil général

Vente de terrain

au Varis

à la Banque privée Edmond de Rothschild SA

du 30 octobre 2007



VILLE DE FRIBOURG

Message du Conseil communal

au

Conseil général

(du 30 octobre 2007)

n° 26 - 2006-2011 concernant la vente d'un terrain situé au Varis à la Banque privée
Edmond de Rothschild SA

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre une proposition de vente d'un terrain situé au Varis à la Banque privée Edmond de Rothschild SA.

I. Introduction

Par le message n° 40 du 2 novembre 1993 (**Annexe 1**), le Conseil communal a proposé au Conseil général un échange de terrain au Varis. Par l'acceptation de cet échange, la Commune de Fribourg est devenue propriétaire du bien-fonds 16206 depuis le 14 juillet 1994.

En octobre 2001, sur la base d'un verbal de modification établi suite aux nouveaux aménagements de l'entrée de la propriété de la Banque privée Edmond de Rothschild SA (article 16205) et la réalisation du jardin public des « Terrasses Claude-Blancpain » (article 16207), divers échanges de terrains de minime importance ont eu lieu, de même que la vente de 255 m² pour le prix de Fr. 200.-/m² à la Banque privée Edmond de Rothschild SA, soit pour le montant total de Fr. 51'000.-.

A l'occasion de ces négociations, la Ville de Fribourg avait proposé, aux représentants de la Banque privée Edmond de Rothschild SA, l'achat du solde de l'immeuble 16206, ceci notamment pour reconstituer l'ensemble du patrimoine foncier qui à l'origine formait la propriété d'« Ammann ».

II. Historique de la propriété « Ammann » (texte de Michel Waeber, Architecte)

LA PROPRIETE D'AMMANN , AU N° 11 DE LA RUE DE MORAT A FRIBOURG

Le site du Varis, développement et transformations

Le Varis, un ravin entre la colline du Belsaix et le coteau du quartier d'Alt, était autrefois parcouru par un ruisseau prenant naissance à l'étang situé sur le plateau pour ensuite se jeter dans le Grabensaal et la Sarine. Le Varis était et demeure la liaison principale entre le quartier d'Alt et la rue de Morat.

La particularité de sa topographie lui valut dès la fin du XIIIe siècle l'établissement de la troisième enceinte occidentale sur son flanc sud et le franchissement du ravin par un ouvrage à la hauteur de l'actuelle rue de Morat. Le lotissement graduel de cette dernière, à partir du XVe siècle entre les

3e et 4e enceintes occidentales, laissera vierge le flanc nord du Varis jusqu'à la construction en 1730 de la maison d'Ammann, de ses dépendances et de ses jardins, structurant la colline par un système élaboré de terrasses.

Comme la ville de Fribourg, le site du Varis est avant tout défini par la pente. Que ce soit en plan ou en élévation, la topographie impose et s'impose. L'essentiel de l'activité humaine s'est employé non pas à son nivellement mais plutôt à sa domestication par un tissu bâti complété de murs de soutènement disposés parallèlement aux courbes de niveau.

Les jardins de la maison d'Ammann, dont le dispositif de retenue des terres assure la réception du coteau, et par le fait même le changement d'orientation des pentes, représentent la partie la plus aboutie du système.

Le bâtiment implanté à l'angle de la rue de Morat et du Varis est une remarquable construction isolée de style Louis XV à ses débuts, édifié en 1730 pour la famille d'Ammann. Constituée d'un rez-de-chaussée sur un socle élevé et de deux étages sous un toit Mansard, la façade principale donnant sur la rue de Morat et celle du côté du Varis relèvent d'une stricte ordonnance, élevée dans un appareil de molasse.

Dans sa partie ouest du côté du coteau d'Alt, la bâtisse trouve son prolongement par deux liaisons à demi-niveaux vers ses jardins en terrasses où culmine un petit pavillon sur plan carré couvert d'un toit à quatre pans.

L'établissement des abattoirs en 1836, celui de maisons ouvrières à la fin du XIXe siècle sur le flanc sud, ménageant un vide entre les deux, constituent un apport important à l'urbanisation du Varis. La construction du manège en 1842, puis des écuries en 1908 pour le compte du voiturier Cotting, au pied du flanc nord, aura pour effet de limiter temporairement la lecture du coteau et de ses terrasses. Le manège fut détruit par un incendie en 1907 et les écuries démolies en 2000.

L'édification en 1973 des bâtiments du Centre professionnel, dans les jardins en face de la Bibliothèque cantonale et universitaire, opère une rupture de l'échelle et une transition entre le haut du Varis et le plateau d'Alt.

Réhabilitation et mise en valeur

L'extension en 1981 du Musée d'art et d'histoire dans l'ancien abattoir incendié en 1975 a servi d'amorce à la requalification du site et de l'espace public. La Fondation pour l'extension du Musée d'Art et d'Histoire de Fribourg, avec le soutien de la commune de Fribourg, a œuvré à l'étude et à l'aménagement du site des anciennes écuries, réalisant en 2002 les Terrasses Claude Blancpain.

En l'an 2000, la Banque Privée Edmond de Rothschild SA faisait l'acquisition de la Maison d'Ammann alors propriété de la Banque cantonale.

Bien que la surface de l'ensemble de la parcelle comprenant la maison et les jardins en terrasses formant l'entité originelle de la propriété représentait un peu plus de 2'600 m², la surface alors acquise fut limitée à 1'219 m², le solde en zone de ville I, inconstructible, étant propriété de la commune de Fribourg.

Outre les travaux d'adaptation du bâtiment à sa nouvelle affectation, la Banque Edmond de Rothschild procéda en 2002 à la réhabilitation du mur d'enceinte démolie par le précédent propriétaire. Les deux portails retrouvés furent restaurés par un ferronnier d'art et remis en place. L'aménagement des abords, notamment la restitution des places et accès pavés ainsi qu'un programme de plantation furent réalisés en collaboration avec le service des Biens culturels.

Une deuxième phase d'aménagement extérieur a suivi en 2004 avec la construction d'une rampe d'accès à l'arrière du bâtiment sur la terrasse médiane permettant l'accès aux personnes handicapées depuis la place de stationnement.

L'ensemble de ces aménagements consentis par le nouveau propriétaire des lieux joint à la réalisation des Terrasses Claude Blancpain entreprise par la Fondation pour l'extension du Musée d'Art et d'Histoire de Fribourg contribua à la restitution de la qualité environnementale du site qui avait connu précédemment une dégradation presque totale.

*La réunification envisagée de la propriété d'Ammann comprenant la maison, ses dépendances et ses jardins en terrasses, devrait permettre au propriétaire de poursuivre la réhabilitation de l'ensemble dans le sens d'une mise en valeur d'un objet important et très en vue du patrimoine de la ville de Fribourg. (Voir **Annexes 2 à 7**)*

III. Situation cadastrale du bien-fonds

La parcelle 16206, d'une surface actuelle de 1269 m² selon extrait du Registre Foncier (**Annexe 8**) et plan de situation (**Annexe 9**), est composée d'un secteur aménagé en places de parc d'une superficie d'environ 330 m² (teinté en rose) et d'autres secteurs aménagés en jardins potagers en terrasses (teintés en jaune). La topographie de ce terrain a donc nécessité la construction de murs de soutènement et d'escaliers (teintés en rouge) dont les charges sous-jacentes concernant l'entretien de ces ouvrages ne sont pas à négliger.

IV. Classification du bien-fonds

A la lecture du Plan d'Aménagement Local (PAL) et notamment du plan des zones (**Annexe 10**), on constate que cet immeuble est en zone de Ville I, et le règlement d'urbanisme qui lui est lié précise à son chapitre 4, articles 27 à 30 les dispositions suivantes :

Art. 27

¹ *La zone de ville I est protégée en tant que site construit de grande valeur historique, artistique, esthétique et pittoresque.*

² *A ce titre, le caractère urbanistique et architectural des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, ouvrages d'art, rues, places, espaces extérieurs ainsi que la configuration générale du sol, doit être sauvegardé intégralement.*

³ *Les fonctions dont l'exercice porte atteinte au caractère typique du site construit, à l'architecture d'un bâtiment ou au façonnage d'un espace extérieur ne sont pas admises.*

⁴ *Toute intervention, au sens des dispositions de l'art. 7, litt. a, c et d, dans ce milieu urbain doit tenir compte de son caractère typique.*

Art. 28

¹ *Sous réserve des dispositions de l'art. 27, la zone de ville I est destinée aux bâtiments à fonctions diverses qui assurent à cette partie du centre de la ville et de ses abords immédiats un caractère multifonctionnel.*

² *Les fonctions principales sont:*

- a) *l'habitation*
- b) *les activités de services;*
- c) *les équipements d'intérêt général qui assurent un service direct au profit de la population de la ville et de ses usagers;*
- d) *d'autres activités à faibles nuisances.*

³ *La répartition et l'emplacement des fonctions sont fixés par le plan du dosage des fonctions ainsi que par les dispositions des art. 189 à 192 y relatives.*

Art. 29

L'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol ne sont pas applicables.

Art. 30

¹ **Les bâtiments sont maintenus dans leur typologie, volumétrie, architecture, style et décoration.**

² **Ils ne peuvent être agrandis.** Sont réservées, les dispositions des art. 31, al. 2, litt. b et 37, alinéa premier relatives aux ajouts architecturaux de minime importance et aux agrandissements de bâtiments.

³ Une transformation intérieure d'un bâtiment est autorisée. Sont réservées, les dispositions des art. 33 à 35 et 40 relatives aux niveaux et hauteurs d'étage, murs mitoyens et structures intérieures des bâtiments.

⁴ Une transformation extérieure est autorisée dans les limites des présentes règles.

Le terrain proposé à la vente est donc **inconstructible**.

V. Utilisation actuelle du bien-fonds

Sur le plan de situation (**Annexe 11**), on peut :

- a) observer (teinté en rose) l'emplacement des 11 places de parc faisant l'objet d'un contrat de location
- b) observer (teinté en vert) l'emplacement des surfaces en « nature » de jardin d'agrément/jardin potager et (teinté en bleu) l'emplacement de la remise assurance 11C, éléments mis à disposition d'une habitante du quartier sur la base d'un contrat annuel de location.

La rentrée financière annuelle de ces locations (places de parc, jardin et pavillon) s'élève à Fr. 6'760.-.

VI. Estimation de la valeur du bien-fonds

Une expertise immobilière effectuée aujourd'hui en fonction de la classification de ce bien-fonds dans le PAL avec la composition de ses natures amènerait les experts à fixer sa valeur en tenant compte :

- 1° d'un secteur aménagé en place de parc d'une superficie de 330 m², dont la valeur retenue serait la moitié du prix d'un terrain constructible dans ce secteur, en y ajoutant une plus-value pour l'infrastructure réalisée, soit un prix d'environ $\text{Fr. } 300.-/\text{m}^2 = (330 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 300.-) \text{ Fr. } 99'000.-$.
- 2° des autres secteurs aménagés en jardins potagers en terrasses, la valeur retenue serait de $\text{Fr. } 100.-/\text{m}^2 = (939 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 100.-) \text{ Fr. } 93'900.-$

La valeur totale de ce terrain s'estimerait donc à (Fr.99'000.- + Fr.93'900.-) Fr. 192'900.-, soit un prix de **Fr. 152.- par m²**.

A ce prix de terrain, on comptabiliserait la valeur immobilière du pavillon assurance 11C soit : sa valeur ECAB de base (Fr. 37'000.-) à laquelle s'ajoutent les investissements apportés en plus-value depuis juillet 1994 (Fr. 30'000.-) pour un total de **Fr. 67'000.-**

Afin de garder la même valeur financière de ce terrain et ce, malgré sa perte d'indice de construction, il a été proposé à la Banque privée Edmond de Rothschild SA de prendre en compte pour cette transaction immobilière le prix du m² arrêté aux dires d'experts lors de l'acquisition de cette parcelle en 1994 par la Commune de Fribourg, soit **Fr. 200.- par m²**.

VII. Conditions de vente

Les montants retenus pour la vente de ces terrains sont :

- 1269 m ² à Fr. 200.-/m ² =	Fr. 253'800.-
- Bâtiment assurance 11C =	<u>Fr. 67'000.-</u>
Total	Fr. 320'800.-
Montant arrondi de la transaction :	<u>Fr. 320'000.-</u>

A ce prix de vente, deux conditions impératives seront incluses :

- 1° Le futur propriétaire maintiendra, pendant au moins 5 ans, les contrats de location pour les places de parc attribuées en priorité à des habitants du quartier du Bourg. Le tarif appliqué sera celui appliqué par la Commune pour des objets de même nature.
- 2° Le bien-fonds article 16650 selon extrait du Registre Foncier (**Annexe 12**) et teint en orange sur le plan de situation (**Annexe 13**), faisant partie du domaine public communal et servant de passage à pied et pour tous véhicules pour les articles 16177, 16206 et 16207 sera transféré au chapitre de la Banque privée Edmond de Rothschild SA. Il sera grevé des servitudes de passages nécessaires. Compte tenu de l'affectation de cette parcelle et des charges d'entretien liées à sa fonction, il est proposé une **cession gratuite du terrain**.

L'ensemble de ces conditions a été avalisée par la Banque privée Edmond de Rothschild SA.

VIII. Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal entend obtenir l'approbation du Conseil général pour la vente de l'article 16206 d'une superficie de **1'269 m²** à la Banque privée Edmond de Rothschild SA pour un montant total de **Fr. 320'000.-** (rubrique 231.424.00), ainsi que la cession gratuite du bien-fonds 16650.

Sur la base de ces considérations, le Conseil communal vous demande de lui octroyer la délégation de compétence pour procéder à cette opération immobilière.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, 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 :

P.-A. CLEMENT

C. AGUSTONI

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°26 du 30 octobre 2007 ;
- Le rapport de la Commission financière ;
- Le rapport de la Commission de l'Edilité

arrête

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à procéder à l'opération immobilière suivante :

- Vente du bien-fonds 16206 du cadastre de la commune de Fribourg, soit une surface de 1'269 m² pour le montant de Fr. 320'000.- (rubrique 231.424.00)
- Cession gratuite du bien-fonds 16650 du cadastre de la commune de Fribourg d'une surface de 154 m²

Article 2

La présente décision n'est pas sujette au référendum

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

La Présidente :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Catherine Nusbaumer

André Pillonel