

Message du Conseil communal au Conseil général

**PROLONGATION ET ADAPTATION D'UN DROIT DISTINCT  
ET PERMANENT (DDP)  
EN FAVEUR DU TENNIS-CLUB AIGLON**

(du 12 janvier 2016)



**VILLE DE FRIBOURG**

## TABLE DES MATIERES

1.	Historique .....	3
<b>1.1.</b>	<b>Droit Distinct et Permanent .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2.</b>	<b>Activités du Tennis-Club Aiglon.....</b>	<b>4</b>
2.	Projet d'extension .....	4
3.	Principe d'évaluation des annuités du DDP .....	5
<b>3.1.</b>	<b>L'exploitation du club-house et des futurs dortoirs (para-hôtellerie bas seuil)     qui lui seront liés.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2.</b>	<b>L'exploitation des studios (para-hôtellerie).....</b>	<b>5</b>
4.	Durée.....	5
5.	Divers .....	5
6.	Zusammenfassung .....	5
7.	Conclusion.....	8

# MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

du 12 janvier 2016

---

## No 47 – 2011/2016 : Prolongation et adaptation d'un DDP en faveur du Tennis-Club Aiglon

---

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

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande de prolongation d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) en faveur du Tennis-Club Aiglon.

### 1. Historique

(art. 3005 RF de la commune Villars-sur-Glâne, propriété de la commune de Fribourg)

#### 1.1. Droit Distinct et Permanent

La Ville de Fribourg est propriétaire de la parcelle art. 3005 du Registre Foncier (RF) de la commune de Villars-sur-Glâne (cf plan annexé).

Située sur la colline du Guintzet, cette parcelle comporte une surface de 10'156 m<sup>2</sup> et fait l'objet d'un Droit Distinct et Permanent (DDP, art. 3006 du RF de Villars-sur-Glâne) en faveur du Tennis-Club Aiglon. Ce DDP a été constitué en trois étapes pour arriver à la configuration actuelle.

Le 20 mai 1966, le Tennis-Club Aiglon Fribourg obtenait un droit de superficie de 5'025 m<sup>2</sup> sur la parcelle art. 3005. Octroyé par la Régie des copropriétés bourgeoises, qui était alors propriétaire du bien-fonds en question, ce DDP avait une durée de 30 ans et avait pour objet la construction de quatre courts de tennis.

Afin de permettre au Tennis-Club Aiglon de développer le site par la construction d'un nouveau bâtiment (*club-house avec vestiaires et un restaurant*) et de nouveaux courts de tennis, un agrandissement du DDP de 2'098 m<sup>2</sup> lui a été accordé en date du 1<sup>er</sup> janvier 1971, pour une durée de 50 ans. Le total de la surface est alors de 7'303 m<sup>2</sup>.

En 1976, l'article 3005 du RF de la commune de Villars-sur-Glâne, alors en mains de la Régie des copropriétés bourgeoises, est devenu propriété de la ville de Fribourg.

En 1981, le Tennis-Club Aiglon, désireux d'étendre ses activités durant la saison hivernale et par conditions météorologiques défavorables notamment, a obtenu l'extension du droit de superficie afin de construire une halle couverte intégrant trois courts. Ainsi, la nouvelle superficie totale au bénéfice du Tennis-Club Aiglon est de 10'156 m<sup>2</sup>.

Lors de cette dernière extension du DDP, l'échéance de ce droit de superficie a été maintenue. Le DDP prendra dès lors fin le 31 décembre 2020.

## 1.2. Activités du Tennis-Club Aiglon

Afin de pérenniser les activités du club et d'assurer son développement, une société anonyme a été créée en 1997. Depuis lors, de nombreux investissements ont été réalisés pour un montant de l'ordre de Fr. 1,1 mio. Il s'agit notamment :

- du nouveau revêtement de la halle couverte de tennis
- de l'éclairage de la halle
- du nouveau mur d'entraînement
- des douches, vestiaires et sanitaires
- du lift pour personne à mobilité réduite
- du réaménagement complet du restaurant, y compris la ventilation
- de l'assainissement du système de chauffage (gaz)

La société anonyme Tennis Aiglon SA ne verse aucun dividende et assure les charges inhérentes aux travaux et aux frais de fonctionnement du club. Les prêts des actionnaires à la société s'élevaient à Fr. 778'890.00 au 30 avril 2014. Ce montant représente les fonds investis depuis la création de la société qui n'a pas les moyens de remboursement à l'heure actuelle.

Au niveau sportif, le Tennis-Club Aiglon compte aujourd'hui 350 membres environ. Il s'agit d'adultes et de juniors, ainsi que 6 équipes "interclub adultes" et 7 équipes "interclub juniors". L'équipe fanion est classée en 1<sup>ère</sup> ligue.

Le club est très actif dans le domaine de la formation et contribue de manière significative au développement de l'association regroupant les cantons de Neuchâtel, du Jura et de Fribourg (FriJuNe).

Le Tennis-club Aiglon ne reçoit aucune subvention de la ville de Fribourg, ni dans le cadre des constructions, ni dans celui de ses activités ordinaires. Un soutien ponctuel peut être apporté lors de tournois régionaux ou nationaux.

## 2. Projet d'extension

La société Tennis Aiglon SA souhaite à présent améliorer ses infrastructures d'accueil en y construisant des dortoirs et des studios. Ce développement s'avère nécessaire afin d'assurer la pérennité du Tennis-Club Aiglon et d'assainir les installations existantes vieillissantes.

Le projet d'extension prévoit une partie « para-hôtellerie bas seuil » comprenant des dortoirs et une partie « para-hôtellerie » composée de studios.

- a) La partie « para-hôtellerie bas seuil » est prévue, à l'étage en surélévation du club-house actuel. Elle comportera des dortoirs pour l'organisation de camps et de séminaires, loués à des tarifs préférentiels principalement à des sportifs-ves (tennis, arts martiaux, stagiaires, étudiant-es).

Elle sera notamment composée de deux chambres à 4 lits, deux chambres à 8 lits et d'une chambre à 2 lits, soit 26 lits au total. Cette partie comprendra en outre une salle de théorie, une salle de conférence ainsi que les sanitaires et les locaux de rangement.

- b) La partie « para-hôtellerie » comportera 16 studios au total (12 chambres individuelles et 4 chambres doubles), répartis sur trois niveaux. Ces studios seront mis en location, notamment à des participants aux cours de Gastro Fribourg, à des employés du HFR.

Les travaux envisagés concerneront en outre l'assainissement de l'éclairage extérieur ainsi que le réaménagement des surfaces extérieures.

Le projet des nouvelles constructions a été mis à l'enquête auprès de l'administration communale de Villars-sur-Glâne. Il a été publié dans la FOCF n° 31 du 1<sup>er</sup> août 2014 et n'a suscité aucune opposition. Le permis de construire a été délivré par la Préfecture de la Sarine le 20 avril 2015.

Les travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'apport d'un prêt bancaire. Or, compte tenu de l'échéance actuelle du DDP qui est fixée au 31 décembre 2020, il est indispensable, pour l'obtention d'un crédit, que le DDP soit prolongé pour une durée permettant l'amortissement desdits travaux. Il est dès lors proposé de prolonger le DDP pour une durée de 25 ans.

### **3. Principe d'évaluation des annuités du DDP**

Pour le calcul des annuités du DDP, il a été tenu compte de la distinction suivante :

#### **3.1. L'exploitation du club-house et des futurs dortoirs (para-hôtellerie bas seuil) qui lui seront liés.**

- Le montant proposé est de Fr. 2'000.00/an, soit un montant adapté aux autres conventions similaires que la Ville de Fribourg a conclues avec des clubs sportifs (buvettes des terrains de football, club-house des clubs de boccia etc.).
- Ce montant sera indexé en fonction de la modification de l'indice suisse des prix à la consommation sur la base de l'indice « juin 2014 = 100 points ».

#### **3.2. L'exploitation des studios (para-hôtellerie)**

- L'annuité été établie sur la base d'une part équivalent à 10% du revenu locatif avec un montant minimum de Fr. 7'500.00/an.
- La bénéficiaire du DDP fournira à la propriétaire, au plus tard le 28 février de chaque année, le revenu locatif de l'exercice précédent.
- La première annuité sera due dès la mise en exploitation du complexe, soit en principe dès le 1<sup>er</sup> mai 2017.

### **4. Durée**

La durée de la prolongation du DDP n° 3006 est fixée à 25 ans, courant dès l'inscription au Registre foncier.

### **5. Divers**

Le présent DDP n° 3006 prévoit l'utilisation des dortoirs par des sportifs ou d'autres groupes de personnes participant à des camps d'entraînement, à des compétitions ou à des manifestations à caractère culturel.

L'exploitant accordera un rabais de 50% sur le prix de la nuitée aux clubs sportifs de la ville de Fribourg et aux Rencontres de Folklore Internationales (RFI), pour l'occupation des dortoirs.

### **6. Zusammenfassung**

#### **1) Zur Geschichte**

**(Art. 3005 GB der Gemeinde Villars-sur-Glâne, Eigentum der Gemeinde Freiburg)**

##### **1.1. Selbständiges und dauerndes Baurecht**

Die Stadt Freiburg ist Eigentümerin der Parzelle Art. 3005 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde Villars-sur-Glâne (s. beiliegender Plan).

Diese Parzelle liegt auf dem Guintzet-Hügel und umfasst eine Fläche von 10'156 m<sup>2</sup>. Sie ist Gegenstand eines «Selbständigen und Dauernden Baurechte » (SDB, Art. 3006 des GB von Villars-sur-Glâne) zu Gunsten des Tennis-Clubs Aiglon.

Am 20. Mai 1966 erhielt der Tennis-Club Aiglon Freiburg ein Baurecht für 5'025 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Art. 3005. Dieses SDB, das ihm von der «Regie der Anteilhaber der Burgergemeinde» (Régie des copropriétés bourgeoises) gewährt wurde, welche damals Eigentümerin des fraglichen Grundstücks war, erstreckte sich über eine Dauer von 30 Jahren und bezog sich auf den Bau von vier Tennisplätzen.

Um dem Tennis-Club Aiglon die Weiterentwicklung auf dem Standort mit dem Bau eines neuen Gebäudes (*Club-House mit Garderoben und einem Restaurant*) und neuer Tennisplätze zu ermöglichen, wurde ihm am 1. Januar 1971 für die Dauer von 50 Jahren eine Ausweitung des SDB um 2'098 m<sup>2</sup> gewährt. Die gesamte Fläche betrug somit 7'303 m<sup>2</sup>.

Im Jahr 1976 wurde Artikel 3005 GB der Gemeinde Villars-sur-Glâne, der damals der «Regie der Anteilhaber der Burgergemeinde» gehörte, Eigentum der Stadt Freiburg.

Der Tennis-Club Aiglon beabsichtigte dann, seine Tätigkeiten in die Wintersaison und namentlich auch bei ungünstiger Witterung auszudehnen. 1981 wurde ihm somit die Erweiterung des Baurechtes gewährt, um eine gedeckte Halle mit drei Plätzen zu bauen. Die neue Fläche, über die der Tennis-Club Aiglon verfügte, belief sich somit auf insgesamt 10'156 m<sup>2</sup>.

Bei dieser letzten Erweiterung des SDB wurde der Ablauf des Baurechtes beibehalten. Das SDB wird somit am 31. Dezember 2020 ablaufen.

## **1.2. Tätigkeiten des Tennis-Club Aiglon**

Um die Tätigkeiten des Clubs für die Zukunft abzusichern und seine Weiterentwicklung zu ermöglichen, wurde im Jahr 1997 eine Aktiengesellschaft gegründet. Für einen Betrag von 1,1 Millionen Franken wurden seither zahlreiche Investitionen getätigt. Es sind dies namentlich :

- Der neue Belag der gedeckten Tennishalle
- Die Beleuchtung der Halle
- Die neue Trainingsmauer
- Duschen, Garderoben und Toiletten
- Lift für Personen mit Behinderung
- Vollständige Neugestaltung des Restaurants mit Belüftung
- Sanierung des Heizungssystems (Gas).

Die Aktiengesellschaft Tennis Aiglon AG erhebt keine Dividende und übernimmt die Auslagen für die jeweiligen Arbeiten und die Betriebskosten des Clubs. Die Darlehen der Aktionäre an die Gesellschaft beliefen sich am 30. April 2014 auf Fr. 778'890.00. Bei diesem Betrag handelt es sich um die seit der Gründung getätigten Investitionen der Gesellschaft, welche diese bis heute nicht zurückbezahlen kann.

Auf sportlicher Ebene hat der Tennis-Club Aiglon heute rund 350 Mitglieder. Es handelt sich um Erwachsene und Junioren, nämlich 6 Mannschaften «Interclub Erwachsene» und 7 Mannschaften «Interclub Junioren». Die erste Mannschaft spielt in der 1. Liga.

Der Club ist äusserst aktiv in der Ausbildung und trägt sehr stark zur Entwicklung des Verbandes bei, welcher die Kantone Neuenburg, Jura und Freiburg umfasst (FriJuNe).

Der Tennis-Club Aiglon erhält keine Subvention der Stadt Freiburg, weder für den Bereich Bauten noch für die laufenden Aktivitäten. Eine punktuelle Unterstützung kann bei regionalen oder nationalen Turnieren gewährt werden.

## **2) Ausbauprojekt**

Die Tennis Aiglon AG möchte nun ihre Infrastrukturen verbessern und Schlafsäle und Studios bauen. Um den Fortbestand des Tennis-Clubs Aiglon abzusichern und die bestehenden

Installationen, die ins Alter kommen, zu sanieren, wird diese Weiterentwicklung als notwendig erachtet.

Das Erweiterungsprojekt sieht einen Teil «Parahotellerie mit einfachem Standard» (Schlafsäle) und einen Teil «Parahotellerie» (Studios) vor.

- a) Der Teil «Parahotellerie mit einfachem Standard» ist im Obergeschoss vorgesehen, indem das bestehende Club-House aufgestockt wird. Dieser Teil wird Schlafsäle für Lager und Seminarien umfassen, die zu einem Vorzugstarif hauptsächlich an Sportlerinnen und Sportler vermietet werden (Tennis, Kampfsportarten, Praktikanten, Studierende).

Dieser Teil wird zwei Zimmer mit 4 Betten, zwei Zimmer mit 8 Betten und ein Zimmer mit 2 Betten, insgesamt somit 26 Betten, umfassen. In diesem Teil werden sich zudem ein Theoriesaal, ein Konferenzsaal sowie Toiletten und Räume zur Aufbewahrung von Material befinden.

- b) Der Teil «Parahotellerie» wird insgesamt 16 Studios (12 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer) umfassen, die sich auf drei Stockwerke verteilen. Diese Studios werden vermietet werden, insbesondere an Kursteilnehmer von Gastro Freiburg und an Mitarbeitende des HFR.

Die vorgesehenen Arbeiten betreffen zudem die Sanierung der Aussenbeleuchtung sowie die Neugestaltung von Aussenflächen.

Das Projekt der Neubauten wurde in der Gemeindeverwaltung von Villars-sur-Glâne öffentlich aufgelegt. Es wurde im Amtsblatt des Kantons Freiburg Nr. 31 vom 1. August 2014 veröffentlicht. Es gab keine Einsprache. Die Baubewilligung wurde am 20. April 2015 vom Oberamt des Saanebezirks erteilt.

Die Arbeiten können nur mit einem Bankkredit ausgeführt werden. Angesichts des Verfalls des jetzigen SDB, der auf den 31. Dezember 2020 festgelegt ist, ist es aber für den Erhalt eines Kredits unabdingbar, dass das SDB für eine Dauer verlängert wird, während der diese Arbeiten amortisiert werden können. Deshalb wird nun vorgeschlagen, das SDB für eine Dauer von 25 Jahren zu verlängern.

### **3) Grundsatz für die Ermittlung der Jahresraten des SDB**

Für die Berechnung der Jahresraten des SDB wurde folgender Unterscheidung Rechnung getragen :

#### **3.1. Betrieb des Club-House und der künftigen Schlafsäle (Para-Hotellerie einfacheren Standards), die ihm angegliedert sein werden.**

- Der vorgeschlagene Betrag beläuft sich auf Fr. 2'000.00/Jahr. Dieser Betrag entspricht in etwa ähnlichen Vereinbarungen, welche die Stadt Freiburg mit Sportklubs abgeschlossen hat (Buvetten von Fussballplätzen, Club-House der Boccia-Clubs, usw.).
- Dieser Betrag wird auf Grund der Veränderung des Schweizerischen Konsumentenpreisindex angepasst werden, dies auf der Basis von «Juni 2014 = 100 Punkte».

#### **3.2. Betrieb der Studios (Para-Hotellerie)**

- Die Jahresrate wird auf der Grundlage eines Anteils festgelegt, der 10% der Mieteinnahmen entspricht, mindestens aber Fr. 7'500.00/Jahr.
- Der Nutzniesser des SDB wird dem Eigentümer jeweils spätestens bis am 28. Februar jeden Jahres die Mieteinnahmen des Vorjahres liefern.
- Die erste Jahresrate ist ab der Inbetriebnahme des Komplexes fällig, im Prinzip ab dem 1. Mai 2017.

#### 4) Dauer

Die Dauer der Verlängerung des SDB Nr 3006 wird auf 25 Jahre festgelegt und läuft ab dem Eintrag ins Grundbuch.

#### 5) Verschiedenes

Das vorliegende SDB Nr. 3006 sieht die Benützung der Schlafsäle durch Sportlerinnen und Sportler oder durch andere Personengruppen vor, die an Trainingslagern, Wettkämpfen oder an kulturellen Veranstaltungen teilnehmen.

Für die Benützung der Schlafsäle wird den Sportvereinen der Stadt Freiburg und dem Internationalen Folkloretreffen (RFI) auf dem Übernachtungspreis ein Rabatt von 50% gewährt.

### 7. Conclusion

Le Conseil communal vous propose d'accepter la demande de prolongation et adaptation du Droit Distinct et Permanent art. 3006 du RF de la commune de Villars-sur-Glâne en faveur du Tennis – Club Aiglon, pour une durée de 25 ans aux conditions mentionnées.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, nos salutations distinguées.

#### AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic

Pierre-Alain Clément

La Secrétaire de Ville

Catherine Agustoni

**Annexes** : - DDP du 2 décembre 1981  
- DDP nouveau  
- Plan d'information  
- FOCF n°31 du 1<sup>er</sup> août 2014 (extrait)



## **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°47 du 12 janvier 2016 ;
- Le Rapport de la Commission financière ;

### **Arrête**

#### **Article premier**

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

- prolongation et adaptation du DDP n°3006 grevant le bien-fonds 3005 du Registre foncier de la commune de Villars-sur-Glâne pour une durée de 25 ans à compter du de son inscription au Registre foncier, pour une redevance d'un montant annuel minimum de CHF. 9'500.-. Ce montant comporte une part de CHF. 2'000.-, indexée à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, ainsi qu'une part correspondant à 10% des revenus locatifs des studios, mais CHF. 7'500.- au minimum.

#### **Article 2**

Le présent arrêté n'est pas sujet au référendum.

Fribourg, le

**AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG**

**La Présidente :**

**La collaboratrice scientifique :**

**Lise-Marie Graden**

**Nathalie Defferrard Crausaz**