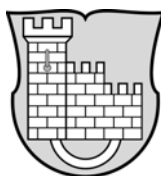


Message du Conseil communal au Conseil général

Rachat du bâtiment des Abattoirs

(du 28 avril 2009)



VILLE DE FRIBOURG

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

(du 28 avril 2009)

45 - 2006-2011 : Rachat du bâtiment des Abattoirs

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Par le présent message, le Conseil communal propose au Conseil général le rachat des Abattoirs par la Commune de Fribourg, pour le prix de 2,1 mio de francs, valeur au 31 décembre 2010.

1. Préambule

Le 25 janvier 1991, la Commune de Fribourg avait conclu avec le Syndicat des Bouchers un Droit Distinct et Permanent (DDP). Les éléments fondamentaux en étaient les suivants :

1. Le superficiaire (Syndicat) reprend les bâtiments et installations des Abattoirs et poursuit son exploitation ; il maintient les bâtiments en bon état et prend en charge les frais d'eau, d'électricité, de gaz ainsi que toutes les redevances liées.

2. Le superficiaire verse à l'entrée en possession un montant unique de Fr. 2'518'900,00 pour la reprise des bâtiments. Dès la 23^{ème} année, soit dès 2014, une rente annuelle de Fr. 35'000,00 est payable jusqu'à l'échéance du DDP conclu pour une durée de 66 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2056.

Le Syndicat des Bouchers cessera toute activité d'abattage fin octobre 2009. Ainsi, ne subsisteraient que les activités de conditionnement et de vente jusqu'à fin décembre 2010. Dans ces circonstances, le Syndicat a entamé des pourparlers avec une société tierce dans le but de fusionner ou d'être rachetée par cette société. Il convient de préciser que l'acte de DDP du 25 janvier 1991 ne permet pas à la Commune de Fribourg de s'opposer à sa cession, dans la mesure où la nouvelle société reprend toutes les conditions d'octroi du DDP. Cette situation a incité la Ville de Fribourg à négocier l'acquisition du bâtiment des Abattoirs pour disposer du site.

Le risque de voir les Abattoirs vendus à un tiers a fait accélérer le dossier, car la Ville perdrait ainsi toute marge de manœuvre pour intervenir, comme déjà dit, sur ce lieu, sachant que le DDP qui la lie court jusqu'en décembre 2056 et qu'elle ne peut s'opposer à sa cession. Le Conseil communal tient ainsi à reprendre le contrôle de cette zone, essentielle au développement de la Ville.

2. Objet du présent rapport

Les bâtiments des Abattoirs se trouvent sur une parcelle de 11'630 m² en zone d'intérêt général II, à proximité immédiate du site sportif St-Léonard (annexe plan de situation).

Le Conseil Communal a entamé des négociations avec le Syndicat des bouchers afin de lui racheter les Abattoirs de la Ville de Fribourg, ceci dans le but de récupérer cette parcelle, de mettre un terme au DDP qui lie la Ville au Syndicat et de mettre au point une stratégie lui permettant de mettre en valeur ce terrain.

En juillet 2007 déjà, une première offre du Syndicat des bouchers proposait au Conseil communal de racheter le bâtiment pour un montant de 2,8 mio.

Une seconde offre, datée du 2 juillet 2008, proposait au Conseil communal le rachat des Abattoirs pour un montant de 2,5 mio.

Après plusieurs rencontres, les représentants de la Ville et les représentants du Syndicat se sont mis d'accord sur le montant proposé de 2,1 mio.

Il faut noter que la valeur ECAB, réactualisée au 5 février 1998, est actuellement de 6,266 mio.

Le 22 avril 2009, l'assemblée générale du Syndicat a accepté de vendre les Abattoirs à la Commune de Fribourg pour le prix de Fr. 2'100'000,00, avec effet au 31 décembre 2010, l'accord du Conseil général étant réservé.

Cette parcelle fera l'objet d'une modification d'affectation de zone, des démarches avec les services de l'Etat étant déjà entamées. Son affectation fera l'objet d'une situation transitoire jusqu'en 2014, en raison du réaménagement du Plateau d'Agy et des travaux liés au Pont de la Poya et à la route de Morat. En l'occurrence, la révision du plan d'aménagement local (PAL) semble être l'opportunité à saisir afin de préciser la vocation du site et l'affectation qui en découlera.

Il convient à cet effet de préciser que l'affectation actuelle de la parcelle, en zone de constructions d'intérêt général II, est destinée aux bâtiments et installations de plein air liés au fonctionnement d'équipements techniques ou de services publics dans les

domaines de l'approvisionnement, de la sécurité ou des transports, alors que la zone de constructions d'intérêt général I permettra de mettre en place des bâtiments publics, semi-publics ou privés, tels que les équipements de l'enseignement, culturels, socioculturels, sanitaires, sportifs ou de l'administration et des services publics présentant un intérêt majeur pour la collectivité.

Les frais financiers de l'investissement s'élèvent à Fr. 126'000.-- :

- Amortissement 3 %	Fr. 63'000.00
- Intérêts 3% (tenant compte d'une marge d'autofinancement à zéro)	Fr. 63'000.00
Total	Fr. 126'000.00

Les coûts des intérêts passifs sont dégressifs. Les montants ci-dessus sont prévus dans le plan financier 2009-2013, ainsi que dans le budget 2009 en catégorie III pour 3 mio. Ils s'inscrivent dans la limite des amortissements arrêtés à 7,2 mio par le Conseil communal.

3. Conclusion

Le Conseil communal est persuadé de la grande importance stratégique de cette zone. En effet, en fonction de la future affectation de ce terrain, il sera possible, soit de dimensionner d'une manière plus rationnelle la construction d'une zone de parcage, à proximité de la future halte ferroviaire, soit de réaliser, dans le contexte d'un partenariat public-privé, un projet d'activités d'intérêt majeur pour la collectivité.

Le Conseil communal propose au Conseil général le rachat du bâtiment des Abattoirs pour le prix de 2,1 mio de francs, valeur 31 décembre 2010.

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 :

Pierre-Alain Clément

Catherine Agustoni

Annexes : - un projet d'arrêté
- plans des bâtiments

(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° 45, du 28 avril 2009;
- le rapport de la Commission financière,

arrête :

Article premier

Le droit de superficie octroyé par le Conseil général au Syndicat des bouchers, le 25 janvier 1991, est annulé.

Article 2

Le Conseil communal est autorisé à racheter le bâtiment des Abattoirs, pour un montant de Fr. 2'100'000.--, valeur au 31 décembre 2010.

Article 3

Cet achat pourra être financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales.

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 ladite loi.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

La Présidente :

Le Secrétaire de Ville-adjoint :

Eva Heimgärtner

André Pillonel