

N° 48

2006 – 2011

Message du Conseil communal au Conseil général

Avenue de la Gare-Sud

(du 7 septembre 2009)



VILLE DE FRIBOURG

Table des matières

I.	Introduction, rappel des planifications	1
1.	Généralités	1
2.	Le plan directeur des Grand-Places	2
3.	La modification du PAD avenue de la Gare-Sud.....	2
II.	Acte constitutif du 22 mars 2002 – modification des conditions du DDP art. 7370 de Fribourg – restaurant "GEMELLI"	3
1.	Etat de la situation	3
2.	Les trois possibilités pour la Ville.....	3
3.	Démarches	4
4.	Considérations financières	4
5.	Conclusion.....	4
III.	Aménagement routier et piétonnier	4
1.	Préambule	4
2.	Description des aménagements	6
	Réseau routier	6
	La place Jean-Tinguely.....	7
3.	Considérations financières	7
	Négociations	7
	Bilan	8
	Travaux exécutés et payés par Nordmann & Cie SA jusqu'à fin 2008	8
	Travaux à réaliser par la Ville après l'achèvement de la salle de spectacle	9
4.	Demande de crédit	12
5.	Suite des opérations.....	13
6.	Coût financier	13
7.	Conclusion.....	13
IV.	Remaniement parcellaire	13
1.	Rappel	13
2.	Processus / Règles.....	14
3.	Conclusion.....	15
V.	Droit Distinct et Permanent (DDP) 7720 et 7721 : Avenant	16
1.	Etat de la situation	16
2.	Parking de liaison	16
3.	Coûts et estimations des revenus et charges pour les investisseurs	17
4.	Exposé de la demande.....	18
5.	Exemple (les montants suivants sont basés sur des estimations de résultats annuels) :.....	18
6.	Conséquences financières	18
7.	Conclusion.....	19
VI.	Conclusion générale.....	19

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

(du 7 septembre 2009)

48 - 2006-2011 : Avenue de la Gare-Sud

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

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général pour d'importantes décisions relatives à la revalorisation du centre ville.

L'opération est ambitieuse, puisque ce message comporte pas moins de quatre objets qui sont :

- un avenant au droit de superficie pour le restaurant Gemelli;
- un aménagement routier et piétonnier;
- un échange /vente des terrains dans le secteur B;
- un avenant au droit de superficie pour les parkings des Grand-Places.

I. Introduction, rappel des planifications

1. Généralités

Ce secteur du centre ville a fait l'objet de différentes planifications depuis plusieurs décennies.

Les plus récentes sont :

1. Le plan directeur des Grand-Places adopté par le Conseil communal le 18 mai 2003 et approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 2 juillet 2003.
2. La modification du plan d'aménagement de détail (PAD) avenue de la Gare-Sud, secteur B1, D et E avec la création de zones piétonnes.

Cette modification a été adoptée par le Conseil communal le 22 juin 2004 et approuvée par la DAEC le 14 février 2007.

2. Le plan directeur des Grand-Places

Ce plan est un document de planification directrice communale au sens de l'art. 43 LATeC, dont l'objectif est de coordonner les planifications et les procédures nécessaires à la réalisation, dans le secteur des Grand-Places, de plusieurs projets importants à l'échelle de l'agglomération fribourgeoise.

Ces différents projets sont :

- la réalisation de la salle de spectacle;
- la construction d'un multiplexe de cinéma / galerie marchande;
- la construction d'un nouveau complexe de bâtiments locatifs et commerciaux dans le secteur Sud-Est du périmètre des Grand-Places (secteur B);
- la construction d'un nouveau parking dans le cadre de ce nouveau complexe. Ce parking sera relié aux parkings existants des Grand-Places et de Fribourg-Centre, avec la réalisation d'un nouvel accès depuis le haut de la Route-Neuve;
- une adaptation du dispositif des voies de circulation dans ce secteur, consécutive à l'implantation de la salle de spectacle et du multiplexe de cinéma / galerie marchande.

La mise en réseau des parkings souterrains des Grand-Places et la réalisation d'un nouvel accès depuis le haut de la Route-Neuve impliquent une modification du PAD "Gare-Sud".

3. La modification du PAD avenue de la Gare-Sud

Cette modification se limite aux secteurs situés dans le Sud-Est du périmètre et aux traitements des espaces publics. Ce plan impose la présence d'un parking souterrain mis en réseau avec les parkings existants.

Ce parking complémentaire de 296 places est associé à la suppression de 114 places extérieures ce qui représente une mesure d'accompagnement visant à l'amélioration des espaces publics.

A cette condition, ce parking répond aux objectifs de la politique de stationnement de la Ville.

Le nouvel accès à ces parkings depuis la Route-Neuve permettra une utilisation rationnelle de ces équipements limitant les nuisances environnementales dues au trafic parasitaire.

La construction de cet accès impliquera de facto la suppression de la trémie d'accès du parking de Fribourg-Centre.

Les quatre objets de ce présent message visent à faire prendre des décisions fondamentales pour la réalisation de ces planifications approuvées.

II. Acte constitutif du 22 mars 2002 – modification des conditions du DDP art. 7370 de Fribourg – restaurant "GEMELLI"

1. Etat de la situation

Lors de sa séance du 5 novembre 2002, le Conseil général approuvait l'acte constitutif de droit de superficie du 22 mars 2002 qui incluait, en pages 13 à 21, les engagements de modification des conditions du DDP art. 7370 de Fribourg relatives à la démolition du restaurant "GEMELLI" (**cf. annexe 1**).

La construction de la salle de spectacle projetée par la ville de Fribourg et les quatre communes partenaires, implique la démolition du rez-de-chaussée de l'actuel restaurant GEMELLI (nommé à l'époque du DDP "restaurant Manora"). L'engagement est subordonné aux conditions suivantes résumées comme suit :

- La ville de Fribourg informe Nordmann & Cie SA d'ici le 31 janvier 2009 au plus tard, pour le 28 février 2010, de la fin de l'exploitation du restaurant "GEMELLI" pour permettre la démolition du rez-de-chaussée. Ces travaux sont à la charge de la ville de Fribourg.
- En cas de dénonciation, la ville de Fribourg s'acquittera de l'indemnité de reprise du restaurant "GEMELLI" dont le coût afférent au rez-de-chaussée, admis en novembre 2001, s'élève à Fr. 4'152'000,00. (En se basant sur l'amortissement de 3% convenu, le prix de rachat du restaurant "GEMELLI" à charge de la ville de Fribourg est de Fr. 2'930'620,00 au 28 février 2010. Ce montant est dû, soit en une fois à l'échéance précitée, soit par le remboursement de 20 annuités égales.)
- En cas de non-dénonciation par la ville de Fribourg du chapitre I d'ici le 31 janvier 2009 au plus tard, ce dernier devient alors caduc. En pratique, cela signifie que Nordmann & Cie SA est libéré de toute restriction sur l'usage du DDP 7370 et a la possibilité de maintenir l'exploitation du restaurant "GEMELLI" jusqu'à l'échéance de l'acte constitutif, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2052.

2. Les trois possibilités pour la Ville.

La première est de maintenir la situation en l'état actuel ce qui permet à Nordmann & Cie SA de faire valoir le DDP jusqu'à l'échéance du 1^{er} juillet 2052, comme expliqué déjà ci-dessus. Cette solution ne peut être envisagée par la ville de Fribourg qui se voit alors bloquée dans ses projets de réaménagement de l'espace à trop long terme.

La seconde est de dénoncer le chapitre I de l'acte de DDP d'ici le 31 janvier 2009, pour le 28 février 2010, et de procéder à la démolition du restaurant "GEMELLI". Toutefois, deux difficultés majeures se présentent. D'une part, consentir à un investissement de plus de 3 millions qui correspond au montant du rachat du restaurant, ainsi que les frais annexes (coût de la démolition, frais de modification du DDP, honoraires, géomètre, inscription au RF etc.). D'autre part, le problème posé par la reprise et ensuite l'interruption du lien contractuel commercial qui lie Nordmann & Cie SA à son locataire du restaurant "GEMELLI" et dont les conséquences peuvent incontestablement aboutir à une prolongation de 10 à 15 ans en faveur de celui-ci, dans le cadre d'une procédure de demande de prolongation de bail en vertu de l'art. 273 al. 2 CO.

La troisième possibilité est d'engager des pourparlers avec Nordmann & Cie SA en vue de convenir d'une prolongation du délai de dénonciation du chapitre I de l'acte de DDP du 22 mars 2002.

3. Démarches

Cette dernière solution étant la seule praticable, les représentants de la Ville ont rencontré durant l'automne 2008 MM. Nordmann et Deschenaux de Nordmann & Cie SA, afin d'engager les discussions y relatives, dans l'optique de la sauvegarde des intérêts des deux parties.

Il est en effet essentiel de rappeler l'importance d'aboutir à une entente favorable tant pour la ville de Fribourg que pour Nordmann & Cie SA, qui demeure un partenaire capital pour le maintien de l'attractivité commerciale et du dynamisme du centre ville.

De par la signature de l'avenant n° 4 à l'acte constitutif de DDP du 22 mars 2002, en date du 23 janvier 2009, en l'étude de Me Albert Nussbaumer, la Commune de Fribourg et Nordmann & Cie SA ont convenu de modifier le DDP 7370 comme suit :

Chaque partie pourra faire valoir son droit à la modification du DDP 7370 avec effet au **28 février 2022** en dénonçant l'art. 2 de l'avenant n° 4 d'ici le 31 décembre 2020 au plus tard. Cette échéance correspond ainsi à l'échéance du bail conclu entre Nordmann & Cie SA et son locataire. Les possibilités de modification du DDP 7370 restent également ouvertes pour les deux parties en cas de résiliation anticipée du bail commercial, de résiliation à échéance ou de prolongation de bail convenue au-delà de l'échéance.

Sur cette base et tenant compte des délais clairement précisés dans l'avenant n° 4 pour toutes les hypothèses précitées, les parties élargissent ainsi leur terrain d'entente respectif pour l'ouverture de négociations à l'amiable et encore une fois indispensables au partenariat déjà en vigueur.

4. Considérations financières

Il est enfin rappelé que les conditions de location du DDP art. 7370 du 22 mars 2002 et de la convention du 14 juillet 1999 demeurent inchangées, puisque Nordmann & Cie SA s'est acquittée pour l'année 2009 d'une rente annuelle de Fr. 45'350.--. Ce montant est indexé chaque année. Cette rente demeure due jusqu'à la dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

5. Conclusion

Sur la base de ces considérations, le Conseil communal propose au Conseil général d'approuver la signature de l'avenant n° 4 du 23 janvier 2009 (**cf. annexe 2**) entre la Commune de Fribourg et Nordmann & Cie SA à l'acte constitutif du droit de superficie du 22 mars 2002.

III. Aménagement routier et piétonnier

1. Préambule

Dans le message n° 60, du 20 décembre 2004, relatif à "la modification des statuts de Coriolis Finances et l'octroi d'un crédit de construction pour la salle de spectacle

des Grand-Places", le point V "coûts annexes" mentionnait que des investissements relatifs à des coûts annexes liés directement ou indirectement à la salle de spectacle devront faire l'objet de messages.

Ces coûts portent sur l'aménagement de la place Jean-Tinguely et sur l'aménagement routier du secteur compris entre le giratoire de la rue St-Pierre et le début de l'avenue de la Gare (jusqu'à la façade Nord-Est du bâtiment de Fribourg-Centre).

Ces coûts annexes avaient été évalués à 2 mio TTC.

Ces aménagements sont rendus nécessaires par la construction du multiplexe de cinéma / galerie marchande, par la construction de la salle de spectacle et la construction du bâtiment de Fribourg-Centre (pour la place Jean-Tinguely).

Cette opération est à charge des maîtres d'ouvrage de ces trois constructions, la société Nordmann & Cie SA (actuellement Nordmann Fribourg Immobilier SA), la Ville et l'Etat de Zurich / Winterthur Leben (actuellement Axa Vie SA).

La part de ce dernier pour l'aménagement de la place Jean-Tinguely a été réglée par convention avec la Ville.

La participation de Nordmann & Cie SA trouve son fondement dans l'acte constitutif de droits de superficie du 22 mars 2002.

Cet acte fixe les principes du financement de cet aménagement, en particulier dans son article 24, chiffre 2.

Cet article a la teneur suivante :

Concernant la réalisation des travaux de construction, les dispositions suivantes sont applicables :

S'agissant du rétablissement des parties en surface après l'aménagement des sous-sols, il est convenu de ce qui suit :

- a) *l'agrandissement du parking interviendra dans un secteur non construit. Nordmann & Cie SA s'engage à rétablir, à ses frais, les parties en surface de ce secteur conformément à leur destination prévue.*
- b) *La construction du sous-sol commercial se fera dans le secteur prévu pour la construction de la salle de spectacle. Les surfaces seront dès lors restituées à la propriétaire dans l'état permettant au maître de l'œuvre de la salle de spectacle d'exécuter ses travaux, étant précisé que tous les aménagements de surface liés à la salle de spectacle et aux places qui l'entourent seront à la charge du maître de l'œuvre de cette salle de spectacle.*
- c) *S'agissant du sous-sol commercial dont les surfaces ne seraient pas touchées par l'aménagement de la salle de spectacle, elles seront restituées à la Ville de Fribourg, laquelle exécutera les aménagements routiers et piétonniers nécessaires; les coûts de ces aménagements seront repartis entre la Ville de Fribourg et Nordmann & Cie SA sur la base des critères suivants:*

- *le coût moyen de réaménagement des espaces routiers peut être estimé à Fr. 300.-- (trois cents francs) le mètre carré, et le coût moyen pour les espaces piétonniers à Fr. 500.-- (cinq cents francs) le mètre carré;*
- *Nordmann & Cie SA prendra à sa charge l'entier des coûts de réaménagement des espaces piétonniers;*
- *s'agissant du coût de réaménagement de espaces routiers, Nordmann & Cie SA prendra en charge un montant forfaitaire de Fr. 200.-- (deux cents francs) le m², le financement du solde de ce réaménagement (Fr. 100.-- si l'on tient compte de l'estimation de Fr. 300.-- mentionnée ci-dessus sera sollicité par la Ville de Fribourg des autres riverains de la place, étant précisé que ce solde ne sera en aucun cas supporté par Nordmann & Cie SA;*
- *la Ville de Fribourg et Nordmann & Cie SA se concerteront lors de l'exécution de ces réaménagements pour en définir les modalités d'exécution.*

De cet article, indépendamment de la base juridique instituant la participation financière de Nordmann & Cie SA, on peut retenir les principaux points suivants:

- Nordmann & Cie SA s'engage à restituer à ses frais, à la Ville, les surfaces qui ne sont pas touchées par la salle de spectacle, laquelle exécutera les aménagements routiers et piétonniers nécessaires;
- les aménagements de surface liés à la salle de spectacle et aux places qui l'entourent sont à charge du maître de l'ouvrage de cette salle;
- en l'absence de projet concret, le coût moyen des espaces routiers est estimé à Fr. 300.--/m² (TTC) et celui des espaces piétonniers à Fr. 500.--/m² (TTC).

2. Description des aménagements

Réseau routier

Le descriptif du dispositif routier préexistant aux nouvelles constructions est composé des giratoires de la rue Saint-Pierre, de la rue Pierre-Kaelin et du giratoire du Temple. Ce dispositif est restitué tout en étant déplacé en direction des bâtiments rue de Romont 30 (Manor) et rue Saint-Pierre 1 (UBS). Ce déplacement est dû à l'implantation de la salle de spectacle.

La nouvelle configuration sera la suivante (**cf. annexe 3**) :

- giratoire de la rue Saint-Pierre avec quatre branches de raccordement, un diamètre de 24,00 m et la suppression de la diagonale du "triangle des Bermudes";
- rue Pierre-Kaelin avec une largeur de chaussée variant entre 15,74 m et 17,73 m et 4 voies de circulation dont 2 voies de bus;
- giratoire du Temple avec trois branches de raccordement, un diamètre de 24,00 m et le maintien des traversées piétonnes régulées par des feux;
- avenue de la Gare où il s'agit simplement d'y restituer un nouveau revêtement.

La place Jean-Tinguely

A l'issue des travaux relatifs à la construction du multiplexe de cinéma/galerie marchande, la place Jean-Tinguely a été aménagée de façon sommaire avec un revêtement brut et les évacuations d'eau nécessaires de façon à disposer d'un espace suffisant pour le chantier de la salle de spectacle, tout en maintenant les accès piétons à Fribourg-Centre et aux cinémas /commerces en sous-sol (**cf. annexe 4**).

Il n'y a pas encore de projet d'aménagement définitif de cette place. Le périmètre de celle-ci sera intégré dans le périmètre du concours prévu en 2010 pour le réaménagement de l'esplanade des Grand-Places en tant que transition entre la rue de Romont piétonne, l'avenue de la Gare avec un seul sens de circulation et l'espace vert des Grand-Places.

Son traitement architectural sera délicat avec sa configuration spatiale particulière, les puits d'accès et de lumière qui sont autant de contraintes difficile à gérer. Cependant, cette place jouera un rôle fondamental dans le dispositif urbanistique du centre ville, véritable forum, instrument de liaison entre les différents équipements du secteur.

Aussi, son aménagement devra être de grande qualité, contribuant à souligner la majesté de la salle de spectacle.

3. Considérations financières

Négociations

La négociation avec l'Etat de Zurich / Winterthur Leben a concerné une bande de la place Jean-Tinguely située devant la façade Nord-Est du bâtiment de Fribourg-Centre.

Cette négociation a abouti à la signature d'une convention avec la Ville, le 22 décembre 2004. Il en résulte que l'Etat de Zurich / Winterthur Leben participe à la hauteur de 15 % au financement de l'aménagement de la place.

En raison de la complexité du dossier, la négociation avec Nordmann & Cie SA fut plus laborieuse.

Certes, l'article 24, chiffre 2, de l'acte constitutif de droits de superficie fixe les principes du financement de l'aménagement des espaces routiers et piétonniers, cependant sa lecture est susceptible d'interprétation.

Au terme de cette négociation, il a été convenu les points suivants concernant ce financement :

1. Travaux préparatoires

- démontage des escaliers roulants, situés devant l'UBS et le restaurant Gemelli et construction d'une dalle de couverture
- | | | |
|---------|---|---------------|
| - Ville | : | 100 % du coût |
|---------|---|---------------|

Le coût de construction des nouveaux escaliers roulants étant entièrement à charge de Nordmann & Cie SA.

2. Lignes TPF

- Nordmann & Cie SA	:	50 % du coût
- Ville	:	50 % du coût

3. Espaces routiers

- Nordmann & Cie SA	:	21 % du coût
- Ville	:	79 % du coût

4. Espaces piétonniers (place Jean-Tinguely)

- Nordmann & Cie SA	:	52 % du coût
- Ville et Fribourg-Centre	:	48 % du coût

dont Ville	:	33 %
Fribourg-Centre	:	15 % (admis par la convention)

(cf. annexe 5)

Bilan

Le bilan comporte deux volets :

1. l'ensemble de tous les travaux exécutés et facturés jusqu'à fin 2008
2. les travaux à réaliser après l'achèvement de la salle de spectacle.

Travaux exécutés et payés par Nordmann & Cie SA jusqu'à fin 2008

Coûts (TTC)

- Travaux préparatoires

- démolition des escaliers en béton	Fr.	159'883.00
- démontage des escaliers roulants et ascenseur	Fr.	30'969.00
- démontage des superstructures métalliques	Fr.	34'998.00
- fermeture des dalles	Fr.	<u>205'464.00</u>
	Fr.	<u>431'314.00</u>

- Lignes et mâts TPF

- démontage des lignes.	Fr.	100'367.00
- nouveaux socles	Fr.	<u>43'763.00</u>
	Fr.	<u>144'130.00</u>

- Surfaces routes

- adaptation de l'éclairage public	Fr.	48'891.00
- adaptation des routes infrastructure, canalisations et revêtement bitumineux (couche de fond)	Fr.	805'653.00
- adaptation de la signalisation	Fr.	<u>208'015.00</u>
	Fr.	<u>1'062'559.00</u>

• Surfaces place Jean-Tinguely		
- infrastructure, canalisations et revêtement bitumineux (couche de fond)	Fr.	772'965.00
- pierre naturelle	Fr.	<u>127'758.00</u>
	Fr.	<u>900'723.00</u>

Total des travaux déjà exécutés et payés jusqu'à fin 2008

Fr. **2'538'726.00**

Répartition entre les différents maîtres d'ouvrage

• Travaux préparatoires		
- Ville :	100 %	Fr. 431'314.00
• Lignes et mâts TPF (Fr. 144'130.00)		
- Nordmann & Cie SA :	50 %	Fr. 72'065.00
- Ville :	50 %	Fr. 72'065.00
• Surfaces routes (Fr. 1'062'559.00)		
- Nordmann & Cie SA :	21 %	Fr. 223'137.00
- Ville :	79 %	Fr. 839'422.00
• Surfaces place Jean-Tinguely (Fr. 900'723.00)		
- Nordmann & Cie SA :	52 %	Fr. 468'376.00
- Ville :	33 %	Fr. 297'238.00
- Fribourg-Centre :	15 %	Fr. 135'109.00

Total incomptant à la Ville et Fribourg-Centre

• Travaux préparatoires	Fr. 431'314.00
• Lignes et mâts TPF	Fr. 72'065.00
• Surfaces routes	Fr. 839'422.00
• Surfaces place Jean-Tinguely	Fr. 432'347.00
	Fr. 1'775'148.00

Travaux à réaliser par la Ville après l'achèvement de la salle de spectacle

Coûts (TTC)

• Lignes et mâts TPF		
- remontage des lignes	Fr. 526'451.00	
- nouveaux socles	Fr. 44'995.00	
	Fr. 571'446.00	
• Surfaces routes		

- adaptation de l'éclairage public	Fr.	52'654.00
- adaptation des routes, des bordures et revêtement définitif	Fr.	563'926.00
- adaptation de la signalisation	Fr.	<u>63'977.00</u>
	Fr.	<u>680'557.00</u>
• Surfaces place Jean-Tinguely		
- montant basé sur un coût final calculé avec Fr. 500.00/m ² TTC, après déduction des travaux déjà exécutés	Fr.	688'277.00
Total des travaux à réaliser après l'achèvement de la salle de spectacle	Fr.	1'940'280.00

Répartition entre les différents maîtres d'ouvrage

• Lignes et mâts TPF (Fr. 571'446.00)		
- Nordmann & Cie SA :	Fr.	285'723.00
- Ville :	Fr.	285'723.00
• Surfaces routes (Fr. 680'557.00)		
- Nordmann & Cie SA :	Fr.	142'917.00
- Ville :	Fr.	537'640.00
• Surfaces place Jean-Tinguely (Fr. 688'277.00)		
- Nordmann & Cie SA :	Fr.	357'904.00
- Ville :	Fr.	227'131.00
- Fribourg-Centre :	Fr.	103'242.00

Remarques

- Sur la base de ces calculations le montant total dû par Fribourg-Centre, pour la place Jean-Tinguely est de :

- travaux exécutés	Fr.	135'109.00
- travaux à exécuter	Fr.	<u>103'242.00</u>
	Fr.	<u>238'351.00</u>

Lors du passage de la convention avec la Ville, le montant avait été arrêté à Fr. 260'000.00 (montant plafonné basé sur les estimations connues à ce moment là) sous déduction d'un montant de Fr. 27'921.00 correspondant à des travaux d'aménagement sommaires provisoires effectués en novembre 2004.

Le montant net dû par Fribourg-Centre est donc de :

Fr.	260'000.00
./.	<u>27'921.00</u>
Fr.	<u>232'079.00</u>

La différence entre ce dernier montant et le montant théorique est donc de Fr. 6'272.00 TTC. Ce montant est à la charge de la Ville. Il en résulte que sa participation aux travaux à effectuer sur la place Jean-Tinguely sera de :

Fr.	227'131.00
<u>Fr.</u>	<u>6'272.00</u>
<u>Fr.</u>	<u>233'403.00</u>

Ce montant est théorique, car basé sur un coût unitaire de Fr. 500.00/m².

2. La Ville sera maître d'ouvrage pour ces travaux. Aussi, il importe d'évaluer le total des montants dus par les autres maîtres d'ouvrage.

Total incombant aux maîtres d'ouvrage tiers pour les travaux restant à effectuer

1° Nordmann & Cie SA

• Lignes et mâts TPF	Fr. 285'723.00
• Surfaces routes	Fr. 142'917.00
• Surfaces place Jean-Tinguely	<u>Fr. 357'904.00</u>
	<u>Fr. 786'544.00</u>

2° Fribourg-Centre

• Surfaces place Jean-Tinguely	Fr. 103'242.00
	<u>Fr. 6'272.00</u>
	<u>Fr. 96'970.00</u>

Total

• Nordmann & Cie SA	Fr. 786'544.00
• Fribourg-Centre	<u>Fr. 96'970.00</u>
	<u>Fr. 883'514.00</u>

Le montant total pris en charge par Nordmann & Cie SA pour l'aménagement de la place publique et des routes est :

• Travaux exécutés	Fr. 763'578.00
• Travaux à exécuter	<u>Fr. 786'544.00</u>
	<u>Fr. 1'550'122.00</u>

Remarques

1. Le montant dû par Nordmann & Cie SA sera immédiatement porté en déduction du montant dû par la Ville sur les travaux exécutés.

Ce mode de faire permet de solder les comptes avec cette société sans attendre la fin des travaux (2012).

2. Le montant dû par Fribourg-Centre sera payé à la Ville qui l'inclura dans son décompte avec Nordmann & Cie SA.

Ce montant est de Fr. 232'079.00. De ce montant, Fr. 180'000.00 sont versés par Fribourg-Centre comme acompte et le solde soit Fr. 52'079.00 sera versé à la fin des travaux.

4. Demande de crédit

La présente demande de crédit prend en compte les éléments suivants :

1° le montant incomptant à la Ville et Fribourg-Centre sur les travaux exécutés

Fr. 1'775'148.00

dans ce montant, Fr. 300'000.00 ont servi à l'amélioration importante du système d'évacuation des eaux publiques dans ce secteur ;

2° le montant nécessaire au rétablissement des lignes TPF, à réaliser dans les plus brefs délais pour des raisons environnementales

Fr. 571'446.00

dans ce montant, Fr. 140'000.00 s'inscrivent dans l'opération de réaménagement de la circulation des transports publics au centre ville, les travaux ayant débuté en 1999 ;

3° un montant nécessaire au lancement du concours et des premières études et projets pour l'esplanade des Grand-Places et de la place Jean-Tinguely

Fr. 200'000.00

4° le montant incomptant à Nordmann & Cie SA pour les travaux à exécuter

Fr. 786'544.00

5° le montant incomptant à Fribourg-Centre pour les travaux exécutés et à exécuter

Fr. 232'079.00

soit Fr. 180'000.00 à comptabiliser immédiatement et Fr. 52'079.00 à facturer ultérieurement.

Sur la base de ces différents éléments, la demande de crédit se calcule ainsi :

1. Engagements

- | | |
|--|-------------------------|
| • Travaux exécutés | Fr. 1'775'148.00 |
| • Rétablissement des lignes TPF | Fr. 571'446.00 |
| • Concours esplanade des Grand-Places et de la place Jean-Tinguely | Fr. 200'000.00 |
| Total I | Fr. 2'546'594.00 |

2. Financement existant ou acquis		
• Canalisations (rubrique existante 532.501.35)	Fr.	300'000.00
• Circulation "centre ville" (rubrique existante 430.506.15)	Fr.	140'000.00
• Montant dû par Nordmann & Cie SA	Fr.	786'544.00
• Montant dû par Fribourg-Centre, acompte	Fr.	<u>180'000.00</u>
Total II	Fr.	<u>1'406'544.00</u>
3. Solde, demande de crédit		
Total I	Fr.	2'546'594.00
./. Total II	Fr.	<u>1'406'544.00</u>
TOTAL	Fr.	<u>1'140'050.00</u>

5. Suite des opérations

En ce qui concerne la suite des travaux à réaliser après l'achèvement de la salle de spectacle un montant de 1,3 mio sera inscrit au budget des investissements 2010, catégorie III.

6. Coût financier

Les frais financiers pour la Commune de l'investissement de Fr. 1'140'050.00 s'élèvent à :

• Amortissement 4 %	Fr.	45'600.00
• Intérêts (tenant compte d'une marge d'autofinancement à zéro) 2.5%	Fr.	<u>28'500.00</u>
	Fr.	<u>74'100.00</u>

7. Conclusion

Le Conseil communal est conscient que cette partie du message est compliquée car issue de l'aboutissement de longues négociations relatives à un chantier complexe.

Néanmoins le résultat équilibré qui en résulte est la traduction concrète de la volonté des partenaires, d'aboutir à une double réalisation conforme aux ambitions culturelles de la Ville et de la région.

IV. Remaniement parcellaire

1. Rappel

Par le message n°26 du 28 octobre 1997 (**cf. annexe 6**) le Conseil communal se réjouissait d'annoncer au Conseil général que l'Avenue de la Gare était sur le point de

prendre un aspect conforme aux espoirs de renouveau par le projet de construction des bâtiments sur le secteur "A" de "l'Avenue de la Gare-Sud".

Ce complexe immobilier a été construit entre janvier 2000 et octobre 2003, avec la rédaction, en août 2004, des documents cadastraux entérinant les opérations de remaniement parcellaire, selon l'arrêté du Conseil général du 24 novembre 1997.

Un projet de construction immobilière sur le secteur "B" étant sur le point d'être présenté à l'autorité pour l'obtention d'un permis de construire, le processus de remaniement parcellaire pour ce secteur de "l'Avenue de la Gare-Sud" doit être déclenché.

2. Processus / Règles

Le plan d'aménagement partiel (PAP) du 4 avril 1978 et le plan d'aménagement de détail (PAD) "Avenue de la Gare-Sud" du 21 juin 1994 contraignaient les propriétaires à procéder à un remaniement parcellaire avant que ne débutent les constructions.

La règle de base est qu'indépendamment du nombre de propriétaires fonciers

"Les surfaces brutes de plancher autorisées par le PAD restent constantes"

Ces dernières représentent, pour les secteurs "A" et "B", 42'500 m² soit selon la répartition d'avril 1996 : 31'505 m² pour le secteur "A" et 10'995 m² pour le secteur "B".

Sur la base des critères et des actes passés pour le secteur "A", les plans et tableaux des remaniements urbains pour le secteur "B" de "Avenue de la Gare-Sud" ont été établis.

L'ensemble des terrains du secteur "B" sont à ce jour détenus par deux propriétaires fonciers, soit la société Parvico SA et la Commune de Fribourg.

En appliquant les mêmes "règles" et "directives" utilisées pour le secteur "A", deux étapes de remaniement sont possibles et nécessaires.

Annexe 7

Plan de la situation cadastrale actuelle.

Annexe 8

Tableau du calcul des surfaces des bien-fonds nécessaires à la réalisation des surfaces brutes de plancher.

Annexe 9

Plan de situation illustrant la répartition des surfaces des bien-fonds pour la réalisation des surfaces brutes de plancher.

Annexe 10

Tableau des calculs de l'"Echange/Vente" entre Parvico SA et la Commune de Fribourg.

Annexe 11

Plan de situation illustrant l'"Echange/Vente" entre Parvico SA et la Commune de Fribourg.

Annexe 12

Plan de situation illustrant les limites cadastrales après le remaniement parcellaire.

Prix des terrains

Pour garder une parfaite cohérence dans toutes les opérations du "Remanierment parcellaire" même si ces dernières sont exécutées en deux périodes bien distinctes, les prix des m² de terrain sont identiques pour les calculs des soultes du secteur "B" comme déjà instrumenté pour ceux du secteur "A".

En effet, une autre base de calcul ne serait pas adéquate sachant qu'une partie des terrains traités dans le remaniement du secteur "B" et actuellement propriété de la Commune de Fribourg proviennent des échanges/ventes exécutés dans le remaniement du secteur "A".

Pour tenir compte de ces éléments, la valeur des terrains bénéficiant de l'indice de construction est maintenu à Fr. 1'250,--/m² et à Fr. 20,--/m² pour les autres terrains dépossédés de leur indice de construction.

Récapitulation

Les opérations de remaniement se présentent comme suit sur le plan financier :

La Commune de Fribourg cède

à Parvico SA	574 m ² à Fr. 1'250.-/ m ²	=	Fr. 717'500.00
	138 m ² à Fr. 20.-/ m ²	=	<u>Fr. 2'760.00</u>
			Fr. 720'260.00

La Commune de Fribourg achète

de Parvico SA	848 m ² à Fr. 20.-/ m ²	=	<u>Fr. 16'960.00</u>
Solde en faveur de la Commune	Fr. 720'260.00 - Fr. 16'960.00	=	<u>Fr. 703'300.00</u>

L'acte notarié permettant l'enregistrement de cette transaction immobilière sera passé, dès l'entrée en force du permis de construire, avec comme pour les terrains du secteur "A" de "l'Avenue de la Gare-Sud", l'inscription en faveur de la Commune de Fribourg d'un droit de réméré.

Cette servitude permettant de garantir le début de la réalisation des bâtiments dans le délai d'un an dès l'inscription de ce contrat au Registre foncier.

3. Conclusion

Le Conseil communal vous propose d'accepter les principes du remaniement urbain tel que décrit ci-dessus. Ces derniers sont la concrétisation finale des accords passés entre tous les propriétaires fonciers de l'Avenue de la Gare-Sud (Secteurs A et B).

V. **Droit Distinct et Permanent (DDP) 7720 et 7721 : Avenant**

1. **Etat de la situation**

Le 2 décembre 2002, le Conseil général de la Ville de Fribourg octroyait à la société Nordmann & Cie SA deux droits de superficie, immatriculés sous les numéros 7720 et 7721 DDP du Registre foncier de Fribourg (**cf. annexe 13**).

L'acte constitutif des droits de superficie du 22 mars 2002 entre la Ville de Fribourg et Nordmann & Cie SA stipule à son article 14 :

"b) Les droits immatriculés sous art. 7720 DDP et 7721 DDP RF Fribourg auront des surfaces, respectivement de 2'698 m² et 472 m², et auront pour objet la construction d'un agrandissement du parking souterrain actuellement érigé sur l'art. 7370 DDP RF Fribourg".

Ces droits de superficie sont cessibles et transmissibles selon l'article 18 et sont concédés pour une durée allant du 22 mars 2002 jusqu'au 30 juin 2052, selon l'article 20.

Pour ces deux DDP, l'article 21 précise :

"La question de l'indemnité à verser par la propriétaire sera réglémentée par l'article 10 du contrat constitutif de l'art. 7370 DDP du 30 juillet 1968. Ainsi, la même réglementation s'appliquera à la fin tant du contrat de droit de superficie concernant l'actuel parking souterrain..."

En vertu de cet article 10, la superficiaire devra verser, en contrepartie du droit de superficie, une redevance calculée sur le produit annuel brut du parking proprement dit, à l'exclusion du produit des locations des locaux, de la vente d'essence, du service de voitures, selon les modalités suivantes :

- 5 % jusqu'à Fr. 400'000,-- de produit annuel brut du parking
- 6 % jusqu'à Fr. 600'000,-- de produit annuel brut du parking
- 8 % jusqu'à Fr. 750'000,-- de produit annuel brut du parking
- 10% au-delà de Fr. 750'000,-- de produit annuel brut du parking.

Ainsi, ces DDP 7720 et 7721 sont soumis à une redevance de 10 % sur le produit annuel du parking qui viendrait s'ajouter à la redevance actuellement payée par le groupe Nordmann SA pour le parking de 444 places exploité sur le DDP 7370.

En 2008, la Ville de Fribourg a encaissé un montant de Fr. 173'197.-- pour ce parking.

2. **Parking de liaison**

Le groupe Parvico SA prévoit d'investir un montant de l'ordre de Fr. 35 mio sur le site pour ériger des bâtiments locatifs et commerciaux. La dernière opposition au PAD "Avenue de la gare-Sud" a été rejetée par le Tribunal administratif cantonal au mois de juin dernier. Cette décision fait maintenant l'objet d'un recours au Tribunal

fédéral. Ce recours n'ayant pas d'effet suspensif, l'investisseur désire mettre rapidement les plans à l'enquête.

De plus, il souhaite, en collaboration avec le groupe Nordmann Fribourg Holding SA et les propriétaires de Fribourg-Centre (Etat de Zurich /Axa Vie SA), construire un parking de liaison reliant l'actuel parking des Grand-Places de 444 places (Nordmann SA) et le parking actuel de Fribourg-Centre de 240 places intérieures, comme prévu dans le DDP précité (**cf. annexe 14**).

Le nouveau parking projeté prévoit la création de 296 places dont 196 sur les DDP 7720 et 7721 et 100 sur fonds privé. Il permettra de lier entre eux les parkings existants et le nouveau. Pour gérer cette nouvelle entité, les 3 partenaires précités doivent par conséquent créer une communauté d'utilisateurs avec une tarification unique. Les pourparlers à ce sujet sont très avancés. La répartition des produits entre propriétaires devrait en principe se faire au prorata des places mises à disposition du public par un paiement horaire.

Cette mise en réseau des parkings souterrains des Grand-Places (parkings des Grand-Places et de Fribourg-Centre) impose, selon le PAD modifié, la suppression de la rampe actuelle d'entrée et de sortie pour le parking de Fribourg-Centre et la construction d'une rampe hélicoïdale côté Route-Neuve, de façon à assurer à cette nouvelle installation des conditions d'accès optimales, réduisant ainsi le trafic sur la voirie du centre ville et sur les Grand-Places (secteur situé à l'arrière de la salle de spectacle où passent actuellement environ 1'000 véhicules/jour accédant au parking de Fribourg-Centre).

Cette option met à disposition du public un parking de 791 places dans un des secteurs les plus attractifs de la Ville, vu la multitude de ses équipements (salle de spectacle, multiplexe de cinéma, place et parc urbain, commerces, etc.).

Cependant, cette nouvelle offre en matière de parage en sous-sol est subordonnée à de nombreuses conditions, dont la suppression de 114 places sur le domaine public. Cette décision a été prise par le Conseil communal en 2004.

3. Coûts et estimations des revenus et charges pour les investisseurs

Pour pouvoir aménager ce parking, les premières estimations de coût prévoient un montant de l'ordre de 15 mio soit :

- Fr. 10 mio pour le parking en lui-même;
- Fr. 5 mio pour la nouvelle rampe d'accès sur la Route Neuve, la suppression de la rampe d'accès et le déplacement de ventilations de Fribourg-Centre.

Cette nouvelle offre de parage, selon les estimations des investisseurs, pourrait générer un chiffre d'affaires de l'ordre de Fr. 525'000,-- par année, alors que les coûts financiers seraient de l'ordre de Fr. 975'000,-- par année, d'où une perte de Fr. 450'000,-- par année.

Selon les études de marché des promoteurs, ce nouveau parking sera rentable à terme. Cependant, le coût généré par la rampe d'accès à la Route Neuve et la suppression de la rampe de Fribourg-Centre, engendrant le déficit de rendement susmentionné, ces investisseurs demandent à la Ville de Fribourg de participer à cette opération par une diminution de la redevance pendant 10 ans, selon les

modalités décrites ci-dessous. En outre, concernant la rampe d'accès de Fribourg-Centre, la société Parvico SA bénéficie d'un droit d'usage garanti par une servitude inscrite au Registre foncier.

Il faut remarquer que dans ce même état d'esprit, la Ville de Fribourg avait, lors de la construction du parking des Grand-Places en 1969, déjà prévu d'assurer à la superficiaire la gratuité du droit de superficie pendant cinq ans pour autant que le chiffre d'affaires déterminant pour le calcul de la redevance soit inférieur à Fr. 550'000.--. Dans la pratique, la superficiaire de l'époque n'avait pas payé de rente entre 1970 et 1977.

4. Exposé de la demande

Après plusieurs rencontres entre les promoteurs et les représentants de la Ville, le Conseil communal propose, pour tenir compte de l'intérêt public indéniable de l'ouvrage à construire, de modifier le droit de superficie du 22 mars 2002 par un avenant, tenant compte de l'élément financier suivant :

- octroi pour une période de 10 ans d'une franchise de Fr. 230'000.-sur la redevance due sur le DDP 7720 et 7721 (nouveau parking) et DDP 7370 (parking des Grand-Places).

Concrètement, le calcul de cette franchise s'appliquera, après concrétisation de l'avenant précité, de la manière suivante sur la redevance due pour les DDP 7370, 7720 et 7721 :

5. Exemple (les montants suivants sont basés sur des estimations de résultats annuels) :

• Chiffre d'affaires du parking Grand-Places (DDP 7370)	Fr. 1'900'000,--
• Chiffre d'affaires du nouveau parking (DDP 7720 et 7721)	Fr. 525'000,--
Total du chiffre d'affaires	Fr. 2'425'000,--
• Redevance de 10 % due à la Commune pour les DDP	Fr. 242'500,--
• ./. Franchise à exercer pendant 10 ans	Fr. 230'000,--
Montant facturé	Fr. 12'500,--

Le Conseil communal est persuadé que cette opération proposée dans le cadre de ce nouvel avenant répond le mieux possible aux objectifs de revitalisation du centre.

6. Conséquences financières

Si ce nouveau parking était construit selon les dispositions ci-dessus, la Ville de Fribourg devrait compter avec les diminutions de recettes suivantes par rapport au 31 décembre 2008, soit :

- Perte de recettes pour les 114 places extérieures, estimation Fr. 200'000,--/an
- Perte de recettes pour 10 ans de la rente superficiaire DDP 7370 Fr. 173'197,--/an

Par contre, en aidant ainsi un ou des investisseurs privés à construire un nouveau parking et de nouveaux bâtiments au centre ville, la Ville de Fribourg toucherait les nouvelles recettes suivantes :

- Contribution immobilière sur le nouveau parking et sur les nouveaux bâtiments soit environ Fr. 150'000,-- par année
- Nouveaux impôts sur les personnes morales et physiques (non estimables)
- Après 10 ans, la redevance pour ces parkings s'élèvera au minimum à Fr. 240'000,-- par année d'où une augmentation de Fr. 52'500,-- par rapport à la situation à ce jour.

Globalement, en additionnant les augmentations prévisibles et les diminutions prévisibles de recettes, la Ville de Fribourg atteindra une neutralité des coûts durant les 10 premières années, puis après cette période, l'excédent de recette résultant de l'exploitation des parkings sera au minimum de Fr. 52'500.- par année.

7. Conclusion

Sur la base de ces considérations, le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter une franchise de Fr. 230'000,-- sur la redevance due pendant 10 ans, à compter de la mise en exploitation du nouveau parking, instrumenté par un acte notarié. Au terme de ce délai, la redevance sera calculée à raison de 10 % du chiffre d'affaires des deux parkings soumis à ce droit de superficie.

Cette démarche s'inscrit dans l'optique d'un partenariat public/privé indispensable dans le contexte économique actuel, à l'instar des bases de toute l'opération du Site Sportif St-Léonard.

VI. Conclusion générale

En approuvant les quatre objets de ce message, le Conseil général donne un signal fort à l'Agglomération et au Canton, confortant sa volonté de faire de la ville de Fribourg, une capitale au rayonnement reconnu.

A l'instar de ses multiples enjeux (culturels, touristiques, commerciaux,...) la valorisation du centre ville est un processus complexe.

Celui-ci est avant tout basé sur des planifications directrices et de détail précisant les objectifs urbanistiques et les instruments légaux pour les atteindre.

La mise en application concrète de ces planifications implique des opérations telles que

- remaniements parcellaires ;
- l'octroi de droits de superficie avec de nombreux avenants ;
- l'obtention de crédits de constructions.

Chacune de ces différentes opérations a pu faire l'objet d'échanges de vue constructifs entre le Conseil communal et le Conseil général, au terme desquels, celui-ci a toujours approuvé les démarches volontaires et ambitieuses du Conseil communal.

Les objets qui vous sont soumis s'inscrivent dans cette logique.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, l'expression on 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 : - 4 projets d'arrêté
- 14 annexes

(Projet n° 1)

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° 48, du 7 septembre 2009;
- le rapport de la Commission financière;
- le rapport de la Commission de l'édilité

arrête :

Article premier

L'avenant n° 4 du 23 janvier 2009 modifiant le droit de superficie art. 7'370 RF Fribourg, du 22 mars 2002, est adopté.

Article 2

Le présent arrêté n'est pas sujet au référendum facultatif.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

La Présidente :

Eva Heimgärtner

Le Secrétaire de Ville-adjoint :

André Pillonel

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° 48, du 7 septembre 2009;
- le rapport de la Commission financière;
- le rapport de la Commission de l'édilité

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de Fr. 1'140'050,-- pour le financement des premiers travaux d'aménagement routier et piétonnier à la rue Pierre-Kaelin et à la place Jean-Tinguely.

Article 2

Cet objet est prévu au budget des investissements 2009, catégorie III.

Article 3

Le présent arrêté 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 :

Eva Heimgärtner

Le Secrétaire de Ville-adjoint :

André Pillonel

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° 48, du 7 septembre 2009;
- le rapport de la Commission financière;
- le rapport de la Commission de l'édilité

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé :

1. à vendre à Parvico SA 574 m² provenant des articles 7361 et 7371 pour le prix de Fr. 1'250.--/m²
2. à vendre à Parvico SA 138 m² provenant de l'article 7361 pour le prix de Fr. 20.--/m²
3. à acheter à Parvico SA 848 m² provenant des articles 7209, 7362, 7363, 7364 pour le prix de Fr. 20.--/m²

Tous ces articles font partie du cadastre de la commune de Fribourg.

Article 2

La soule ainsi acquise, soit Fr. 703'300.-, sous déduction des frais de géomètre, de notaire et de Registre foncier, est affectée au compte « Vente de terrains ».

Article 3

Le présent arrêté n'est pas sujet au référendum facultatif.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

La Présidente :

Eva Heimgärtner

Le Secrétaire de Ville-adjoint :

André Pillonel

(Projet n° 4)

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° 48, du 7 septembre 2009;
- le rapport de la Commission financière,
- le rapport de la Commission de l'édilité

arrête :

Article premier

Le total des rentes due par la société Nordmann SA pour les droits de superficie art. 7370 DDP, 7720 DDP et 7721 DDP RF Fribourg sera réduit d'une franchise annuelle de Fr. 230'000,-, pendant une durée de dix ans. Cette réduction ne sera applicable que dès la mise en service du parking de liaison à construire sur l'art. 7720 et 7370 DDP RF Fribourg.

Article 2

Le présent arrêté n'est pas sujet au référendum facultatif.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

La Présidente :

Eva Heimgärtner

Le Secrétaire de Ville-adjoint :

André Pillonel