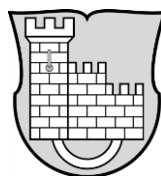


Message du Conseil communal au Conseil général

Vente d'une parcelle de terrain de 256 m² située à la route du Jura

(du 28 novembre 2017)



VILLE DE FRIBOURG

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

(du 28 novembre 2017)

**25 - 2016-2021 : Vente d'une parcelle construite de 256 m² située à la route
du Jura 45**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre une proposition de vente de la parcelle construite article 17731 du RF de Fribourg, aussi appelée « bâtiment Vuille », de 256 m² (488 m² en surface brute de plancher - SBP), située à la route du Jura 45, au prix de vente de CHF 575'000.-.



I. Objet

Données techniques de l'article 17731 : surface actuelle (partie de la Ville uniquement) : 256 m² au sol, 488 m² SBP (rez-de-chaussée : 247 m² ; sous-sol : 241 m²). Le bâtiment est composé de deux articles, 17722 (propriété de tiers) et 17731 (propriété de la Ville), non séparés physiquement (halle ouverte).



II. Historique

Les Services industriels de la Ville de Fribourg (SIF) détenaient une parcelle non utilisée sur le site de l'ancienne usine Vuille, site qui a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail (PAD) adopté en 2012.

Dans le cadre des changements du PAD, la Ville de Fribourg a reçu le feu vert du Conseil d'administration des SIF de procéder à un échange de la parcelle non construite et non utilisée par les SIF avec une société tierce afin d'obtenir 22% d'un bâtiment existant pour y installer des Accueils extrascolaires (AES) (message au Conseil général du 2 octobre 2012). Cette opération a généré un bénéfice de CHF 395'500.- (CHF 373'564.96 virés à la Ville par les SIF après déduction de diverses charges de fonctionnement) qui était prévu pour la remise en état du bâtiment en prévision de l'installation des AES de l'école du Jura.

Suite à l'acceptation du message par le Conseil général, un bail à loyer entre les SIF et la Ville de Fribourg a été signé pour une durée de 20 ans à CHF 1.- symbolique par année, les dépenses d'entretien et d'administration (assurances, taxes, etc.) étant à la charge de la Ville.

Le bâtiment en question n'a finalement pas été transformé pour accueillir les AES, car son état et sa morphologie ne permettaient pas de réaliser les transformations nécessaires à ce dessein (des pavillons ont été installés sur le site du Jura). Dans l'annexe au message du 24 février 2015 réglant la nouvelle structure des SIF, le bâtiment Vuille (art. 17731) fait l'objet d'un transfert de propriété à la Ville de Fribourg.

Le contrat de bail signé pour 20 ans tombe de facto en obsolescence suite à l'acceptation du message par le Conseil général et la ville est devenue propriétaire du bâtiment Vuille (art. 17731) dès le 1^{er} janvier 2016.

Au niveau des flux financiers, le bénéfice de l'échange parcellaire a été porté en déduction de l'investissement effectué en 2015 de CHF 1.6 mio pour les AES du Jura, sachant que le site Vuille n'a finalement pas été retenu comme lieu d'accueil.

En décembre 2015, un propriétaire voisin fait part à la Ville de Fribourg de son souhait de racheter le bâtiment 17731 (et le 17722, propriété d'un tiers) pour relocaliser une salle de fitness installée dans l'article 17725. Cette dernière parcelle serait démolie et reconstruite en conformité avec les possibilités offertes par la zone d'affectation. En échange, il propose de mettre à disposition de la Ville des locaux déjà construits (parcelle 17723) ou à construire (parcelle 17725 où se trouve l'actuelle salle de fitness), en vente ou en location.

III. Analyse de la situation

Dans le cadre de l'analyse d'un objet existant et propriété de la Ville de Fribourg, les options suivantes sont à considérer : construire ou transformer, vendre, louer ou octroyer un DDP, ainsi que procéder à un échange.

La prise de contact d'un acquéreur potentiel, qui a annoncé ne pas être intéressé par un DDP, est une opportunité car l'intérêt de cet objet, sans délimitation intérieure physique (surfaces ouvertes sur toute la longueur du bâtiment), actuellement vide et sans possibilité de revalorisation - ou alors à grands frais et en collaboration étroite et forcée avec le propriétaire voisin - est très limité. La situation du bâtiment, derrière un immeuble de 6 étages, n'est ni stratégique du point de vue d'une future relocalisation de Services administratifs, ni intéressante du point de vue de la localisation (ombre portée du bâtiment voisin et impossibilité de construire en hauteur). Une utilisation "associative" de l'objet serait liée à un investissement important pour lequel un rendement suffisant devrait être demandé.

Entretemps, le potentiel acquéreur s'est entendu avec le propriétaire de l'art. 17722 RF pour racheter leur part du bâtiment. La mise à disposition de locaux déjà construits dans le bâtiment 17723 n'est plus d'actualité (tout est loué) et le potentiel acquéreur a renoncé à faire une offre concrète d'échange de surfaces avec la Ville, sachant que cette valeur représenterait une surface inférieure à 150 m² dans un immeuble neuf pour des surfaces administratives (bureaux).

Sachant qu'une surface de 150 m² ne répond à aucun des besoins en surfaces administratives de plusieurs Services, le Conseil communal propose la vente de cette parcelle. La réservation de surfaces en location, dans ce périmètre, à moyen terme (après nouvelle construction) ne semble pas opportune, en l'absence d'une étude de relocalisation des locaux de l'administration communale.

IV. Contrat de vente

La Ville de Fribourg vend à l'acquéreur la parcelle 17731 du RF de Fribourg, pour le prix de CHF 575'000.-.

Le prix négocié est supérieur à celui qui ressortait de l'expertise indépendante faite sur la totalité du bâtiment, à savoir art. 17722 (77%) et art. 17731 (23%), en 2016.

1. Etat de l'immeuble

Cet immeuble est vendu dans son état actuel, tel qu'il est inscrit au registre foncier, avec tous les droits et les charges qui y sont rattachés, libre de tout bail, franc et libre

de tout droit de gage immobilier. Une hypothèque légale existe sur le fond servant (art. 17720), qui touche donc également l'art. 17731, à hauteur de 3% du montant du prix de vente. Ce point, connu de l'acquéreur, sera à régler séparément dans le contrat.

2. Zone / Site pollué

L'article 17731, d'une surface de 256 m², est en zone d'aménagement « Zone régie par un PAD en vigueur » n° 1.6. La désignation cadastrale est une fabrique, usine à la route du Jura 45 et une place.

La parcelle 17731 RF est inscrite au cadastre cantonal des sites pollués sous les numéros 2196-0131 et 2196-1430 selon l'attestation du Service de l'environnement (SEn) du 20 avril 2017. Ces deux sites ne sont pas susceptibles d'engendrer des atteintes nuisibles ou incommodantes.

Il est prévu qu'en cas de pollution avérée du sol, la prise en charge des frais de dépollution sera réglée conformément à l'art. 32bbis de la loi fédérale sur la protection sur l'environnement (LPE). Selon cette disposition, si le détenteur d'un immeuble enlève des matériaux provenant d'un site pollué qui ne doivent pas être éliminés en vue d'un assainissement aux termes de l'art. 32c, il peut en règle générale demander aux personnes à l'origine de la pollution et aux anciens détenteurs du site d'assumer deux tiers des coûts supplémentaires d'investigation et d'élimination desdits matériaux dans les cas suivants:

- a) les personnes à l'origine de la pollution n'ont assuré aucun dédommagement pour la pollution ou les anciens détenteurs n'ont pas consenti de remise sur le prix en raison d'une pollution lors de la vente de l'immeuble;
- b) l'élimination des matériaux est nécessaire pour la construction ou la transformation des bâtiments;
- c) le détenteur a acquis l'immeuble entre le 1er juillet 1972 et le 1er juillet 1997.

Cela signifie que si les acquéreurs devaient procéder à des travaux d'excavation sur cette parcelle alors qu'il n'y a aucune nécessité d'assainissement sous l'angle de la LPE et découvrir qu'il s'agit d'un site pollué avéré, ils ne peuvent réclamer à l'ancien propriétaire d'assumer une partie des frais qu'aux conditions cumulatives de l'article 32bbis qui ne sont pas remplies en l'espèce (en particulier la lettre c).

Sur la base des éléments à disposition du SEn, ce remblai n'est pas concerné par les dispositions de l'art. 32c et suivant LPE (assainissement des sites pollués par des déchets).

La Ville de Fribourg ne pourrait être tenue de prendre en charge les frais d'assainissement que de manière très subsidiaire, à savoir dans le cas où elle serait à l'origine de la pollution par son comportement (art. 32d LPE) par exemple en exploitant une décharge. Or, il n'a jamais été démontré que la Ville avait exploité une décharge à cet endroit.

L'acquéreur a été sensibilisé que l'article 17731 a deux zones polluées et en accepte les risques.

En date du 25 octobre 2017, le SEn a remis à la Ville de Fribourg une autorisation de cession de l'article 17731 (selon art. 32dbis LPE).

Le contrat de vente prévoira un chapitre dédié à la dépollution et une clause d'exclusion de garantie.

3. Conditions

Le contrat de vente sera lié à l'octroi du permis de construire suite à l'approbation du Conseil général. La vente ne pourra se faire que si les deux objets constituant le bâtiment entier peuvent être cédés à l'acquéreur (article 17722 en mains de tiers et article 17731, propriété de la Ville de Fribourg).

Les frais relatifs à l'établissement de la convention de vente seront à la charge de l'acquéreur.

V. Conclusion

Au vu de la valeur du bâtiment en question, de l'impossibilité d'installer des AES ou tout autre locataire en l'absence d'un investissement important, de son héritage des SIF et de sa surface brute de plancher de seulement 488 m² sans séparation intérieure de la parcelle voisine, d'une mauvaise localisation, d'un mauvais état et de l'échec de valorisation de plusieurs projets, il demande au Conseil général, par le présent Message, d'approuver la vente de l'article 17731 d'une superficie de 256 m² pour un montant de CHF 575'000.- à un acquéreur qui a un projet de développement concret de ce bâtiment.

Le produit de la vente sera versé à la réserve assignée à promouvoir la politique foncière communale.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, l'expression de nos sentiments distingués.

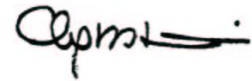
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic



Thierry Steiert

La Secrétaire de Ville



Catherine Agustoni

Annexe : projet d'arrêté

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° 25, du 28 novembre 2017 ;
- Le Rapport de la Commission financière,

arrête :

Article 1

Le Conseil général décide la vente de la parcelle 17731 Registre foncier de la commune de Fribourg d'une surface de 256 m².

Article 2

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

« Vente de la parcelle 17731 du Registre foncier de la commune de Fribourg d'une surface de 256 m² pour le prix de CHF 575'000.- et affectation du produit de la vente à un fonds spécial pour promouvoir la politique foncière communale »

Article 3

Le présent arrêté n'est pas sujet au référendum, conformément à l'article 52 de la Loi sur les communes.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président

Le Secrétaire de Ville adjoint

Pierre-Alain Perritaz

Mathieu Maridor