

Message du Conseil communal au Conseil général

**ECHANGE D'IMMEUBLES AU JURA
(VUILLE – TFI TRIDENT SA)**

(2 octobre 2012)

VILLE DE FRIBOURG



Message du Conseil communal

au

Conseil général

(du 2 octobre 2012)

17 – 2011-2016

Echange d'immeubles au Jura (Vuille – TFI Trident SA)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter l'autorisation d'échanger la parcelle 6062, cédée par les Services industriels de la Ville de Fribourg (SIF), avec des surfaces destinées à accueillir l'Accueil extrascolaire (AES) du Jura.

I. HISTORIQUE

Le site de l'ancienne usine Vuille, dans le quartier du Jura, fait l'objet d'un Plan d'aménagement de détail (PAD) adopté cette année, dans le cadre duquel un promoteur projette la transformation et la construction de plusieurs bâtiments affectés à des logements, de l'administration et des services pour une part plus réduite. Les parcelles touchées par le périmètre de ce PAD sont essentiellement en propriété privée. Les SIF détiennent également une parcelle sur le site en question; celle-ci n'est cependant plus utilisée pour leurs besoins.

II. CARACTERISTIQUES DU PAD

La surface globale du PAD totalise 17'078 m². Elle rassemble des parcelles, propriétés de TFI Trident SA, de la Ville de Fribourg (143 m²), des SIF (1'161 m²) et de deux particuliers, qui ont été associés à la démarche avec une probabilité de voir leur terrain acquis par la société TFI Trident SA à court-moyen terme.

Concernant les édifices, il convient de noter l'intérêt du PAD qui parvient à réaffecter une partie significative des bâtiments existants, en particulier les constructions implantées sur la route du Jura, datant du début du XX^{ème} siècle, mais également la grande barre, l'ancienne usine Vuille, implantée en fond de vallon, ainsi que la structure à vocation artisanale calée au nord de la parcelle située en limite de périmètre.

Le concept urbain permet d'actualiser les constructions existantes par des assainissements et transformations des volumes intérieurs, mais également, pour la grande barre du centre, par un exhaussement tout à fait significatif, qui consiste à ajouter quatre niveaux sur la dalle de toiture existante.

Le PAD prévoit de plus la construction de nouveaux édifices, en particulier sur la parcelle des SIF. L'ensemble des surfaces brutes de plancher prévu par le PAD totalise plus de 28'000 m², ce qui représente un indice de densité de l'ordre de 1,65.

Il faut enfin noter la qualité des aménagements extérieurs, en particulier le traitement du fond du vallon, qui se raccorde à la route Sainte-Thérèse, ainsi que l'espace compris entre la grande barre médiane et le bâtiment artisanal réinterprété. Ce dernier deviendra une rue intérieure réservée à la mobilité douce, qui reliera la route Sainte-Thérèse, le chemin des Roches et l'avenue du Général-Guisan à la route du Jura.

III. CARACTERISTIQUES DE L'EDIFICE DESTINE A L'AES DU JURA

Le Conseil communal a retenu le bâtiment à vocation artisanale implanté au nord du périmètre pour y installer l'AES du Jura. Ce choix est motivé tout d'abord par la localisation de l'édifice, facilement accessible depuis l'avenue du Général-Guisan et donc du site scolaire du Jura, mais également par la conception même de l'architecture actuelle de cette construction. Celle-ci permet à des modules d'être facilement dissociés de l'ensemble et, par la hauteur sous plafond, de favoriser l'installation d'un étage intermédiaire. Cette situation permet avec facilité de quasiment doubler la surface de plancher actuelle. Il faut enfin souligner le potentiel des étages inférieurs, grâce à notamment leurs dimensions généreuses.

Toutefois, la construction décrite ci-dessus, du fait de sa vocation première de structure artisanale, doit subir des aménagements conséquents pour accueillir un AES. Les travaux à venir auront pour objectif de rendre le volume habitable, sachant qu'en l'état le bâtiment artisanal n'est pas suffisamment isolé, ni aménagé.

Un appel d'offres est actuellement en cours, afin de sélectionner un mandataire qui sera chargé de transformer et d'aménager le volume pour permettre à l'AES du Jura de disposer des lieux au cours de l'année 2014. Ce dossier, prévu dans le budget 2013 en catégorie III, fera l'objet d'un message au Conseil général en temps voulu.

IV. BESOINS DE L'AES DU JURA

La nouvelle loi cantonale sur les structures d'accueil extrafamilial de jour (LStE) est en vigueur depuis le 1er janvier 2012. Elle impose aux Communes d'offrir suffisamment de places d'accueil pour le secteur de la prime enfance, ainsi que de développer l'accueil extrascolaire.

Lors de la rentrée scolaire 2012-13, environ 185 enfants n'ont pas obtenu toutes les unités de placement souhaitées auxquels s'ajouteront, dès la rentrée 2013, les enfants de la première année d'école enfantine (environ 70 enfants), soit un total de 255 enfants. Cela correspond à 100 places par année. En ce qui concerne l'AES du Jura, en mars 2012, pour la rentrée scolaire 2012-2013, 97 inscriptions ont été déposées, dont seules 48 ont pu être satisfaites.

Actuellement, l'AES du Jura est constitué d'un container, qui a été posé pour la rentrée scolaire 2001-2002. Cette construction provisoire, achetée d'occasion, avait été prévue pour une durée de 5 ans au maximum en raison de sa vétusté. D'une surface de 160 m² (130m² pour les activités), elle peut accueillir au maximum 36 enfants par période.

V. ECHANGE DU TERRAIN DES SIF ET MISE A DISPOSITION DES SURFACES POUR L'AES DU JURA

Les constructions concernées par le PAD Vuille présentent une opportunité pour accueillir l'AES du Jura, en raison de leur situation centrée, proche des écoles et de la configuration des bâtiments. Il est donc naturel que la Ville se soit intéressée à pouvoir intégrer dans ce projet les locaux destinés à l'AES du Jura. En outre, la parcelle n° 6062 appartenant aux SIF présente un intérêt évident pour le projet de construction sur le site en question. Les acteurs concernés, à savoir la Ville de Fribourg, les SIF et le promoteur ont dès lors étudié des scénarii permettant de répondre aux besoins respectifs des deux partenaires.

Sur la base de ces réflexions, il est proposé que les SIF vendent la parcelle n° 6062 au promoteur et qu'ils obtiennent en échange une surface d'environ 400 m² dans le bâtiment 49b. Cette partie du bâtiment sera ainsi affectée au nouvel AES, ce qui permettra d'augmenter considérablement la capacité d'accueil extrascolaire de ce quartier.

Ce projet a été présenté au Conseil communal, qui en a approuvé les propositions. Le dossier a ensuite été soumis au Conseil d'administration des SIF. Lors des séances du 24 mars et du 30 juin 2011, celui-ci a décidé de privilégier la solution d'un échange de sa parcelle avec les surfaces destinées à accueillir l'accueil extrascolaire. Il a donné le feu vert à la Ville pour négocier les conditions d'échange. S'agissant de la mise à disposition des surfaces destinées à l'accueil extrascolaire, le Conseil d'administration des SIF a décidé que ces surfaces seraient louées à la Ville pour le prix d'un franc symbolique par année.

Proposition

Tenant compte de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter les éléments suivants :

- a) Les SIF vendent à TFI Trident SA la parcelle actuelle n° 6062 de 1'161 m² à CHF 850.--/m² CHF 986'850.--
- b) Les SIF achètent à TFI Trident SA le 21,9% du bâtiment 49b estimé à 2,7 millions de francs, soit CHF 591'300.--

Le solde en faveur des SIF, soit CHF 395'500.--, moins les charges liées à la vente, est affecté à la mise en état du bâtiment acheté par les SIF. Un contrat de bail sur 20 ans sera établi entre la Ville et les SIF, pour un montant symbolique de CHF 1.-- par année. La Ville s'engage à prendre en charge tous les frais de fonctionnement liés à ce bâtiment.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, 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

Annexe mentionnée

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° 17 du 2 octobre 2012;
- le rapport de la Commission financière,

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé pour la Ville de Fribourg ainsi que pour les Services industriels de la Ville de Fribourg (SIF) à effectuer les opérations immobilières suivantes aux conditions ci-dessous :

- 1) Les SIF vendent à TFI Trident SA la parcelle actuelle n° 6062 de 1'161 m²
à CHF 850.--/m² CHF 986'850.--
- 2) Les SIF achètent à TFI Trident SA le 21,9% du bâtiment 49b estimé à
2,7 millions de francs, soit CHF 591'300.--
- 3) Le solde bénéficiaire de CHF 395'550.--, moins les charges, est affecté à la mise en état du bâtiment
acheté par les SIF.

Article 2

Les dépenses et investissements prévus par le présent arrêté sont sujets à référendum facultatif au sens de l'art.52 al.1 litt. a LCo.

Ainsi arrêté par le Conseil général de la Ville de Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Jean-Pierre Wolhauser

André Pillonel