

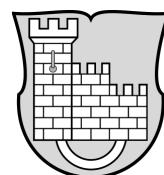
N° 8

2016 – 2021

Message du Conseil communal au Conseil général

**Vente d'une parcelle de terrain de 264 m²
située à la rue François-Guillimann
(art. 7693 RF Fribourg)**

(du 5 septembre 2016)



VILLE DE FRIBOURG

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

(du 5 septembre 2016)

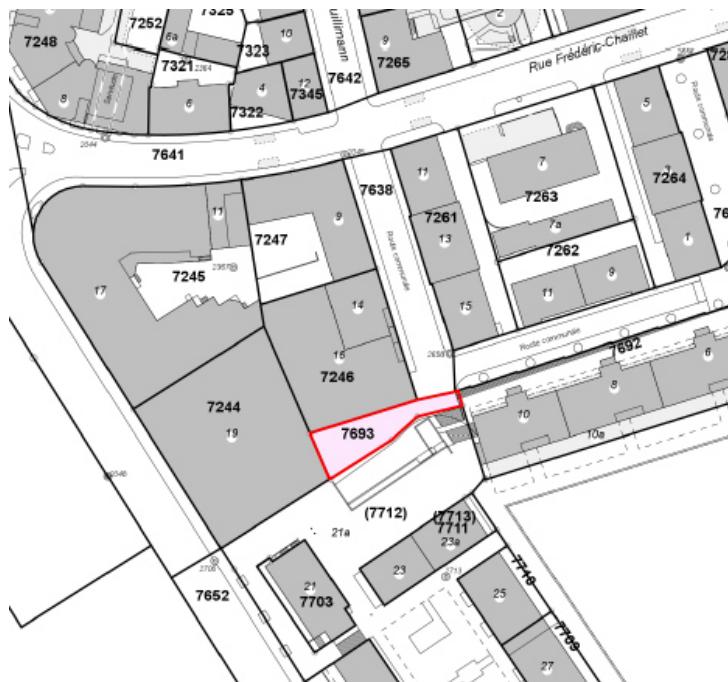
8 - 2016-2021 : Vente d'une parcelle de terrain de 264 m² située à la rue François-Guillimann (art. 7693 RF Fribourg)

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 de terrain article 7693 du RF de Fribourg, de 264 m², située à la rue François-Guillimann. Le prix de la transaction est fixé à **CHF 750'000.-**, correspondant à CHF 420'000.- pour le terrain lui-même, auquel est ajouté un montant de CHF 330'000.- pour la valorisation immobilière possible. En outre, une réserve de dépollution fixée à CHF 33'350.- au maximum, à charge de la Ville de Fribourg, sera constituée.

I. Introduction

Ce terrain non construit est actuellement loué à un garage automobile et sert à entreposer les voitures de la clientèle. La Ville de Fribourg n'a pas de projet de développement pour cette parcelle isolée et le projet de construction des propriétaires des immeubles voisins prend en compte les besoins futurs du garage automobile et ceux de la mobilité douce utilisant le passage sis entre la rue François-Guillimann et les jardins du Domino.



II. Description du projet

L'acquisition de ce terrain est opérée dans le but, d'une part, de construire sur cette parcelle un bâtiment avec sous-sol, et d'autre part d'agrandir et surélever le bâtiment existant contigu (art. 7246). Le projet global comprend également la démolition du bâtiment existant sur l'article 7244 et la construction d'un nouveau bâtiment avec sous-sol. Le prix de vente est complété par une valorisation immobilière du projet global qui sera prochainement mis à l'enquête publique.

III. Contrat de vente et convention

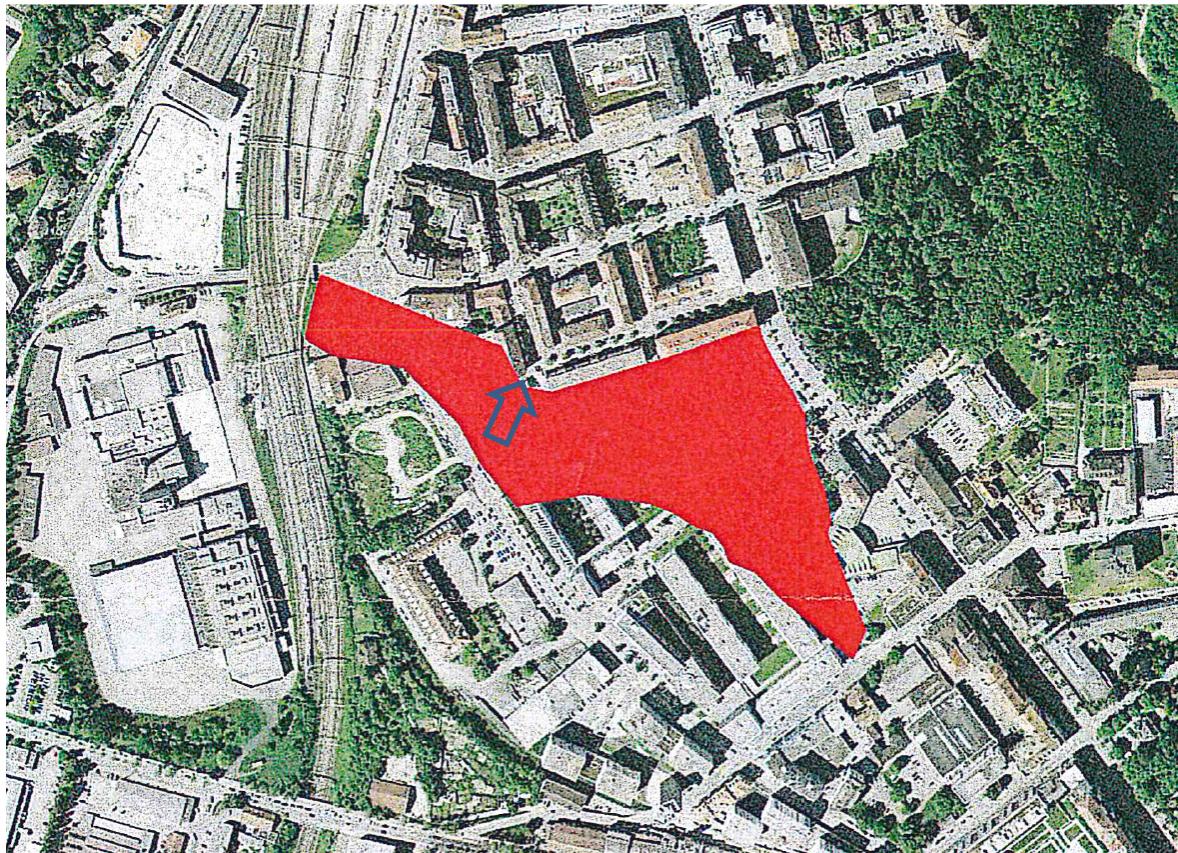
La Ville de Fribourg vend la parcelle 7693 du RF de Fribourg pour le prix de CHF 420'000.-.

1. Etat de l'immeuble

L'immeuble qui fait l'objet du présent message sera vendu en qualité de terrain à bâtir (zone de ville III) dans son état actuel, tel qu'il est inscrit au registre foncier, avec tous les droits et les charges qui y sont rattachés (les servitudes de passage, dont l'accès à l'escalier au sud-est de la parcelle, seront reconduites ou éventuellement adaptées), franc et libre de tout droit de gage immobilier.

2. Zone / Site pollué

En mars 2016, le Service de l'environnement de l'Etat de Fribourg (SEN) a annoncé une modification d'emprise du site pollué no. 2196-0117 (art. 5 OSites), qui inventorie les sites dont la pollution par des déchets est établie ou très probable. La carte ci-dessous, extraite du cadastre cantonal des sites pollués, montre que la parcelle 7693 est traversée en son milieu par la limite d'une zone potentiellement polluée (ancienne décharge communale) :



Ce site est classé comme site pour lequel il faut procéder à une investigation afin de déterminer s'il nécessite une surveillance ou un assainissement (art. 5 al. 4 let. b OSites). Pour la prise en charge des frais, la situation est très différente selon qu'il s'agisse d'un site qui nécessite une surveillance ou un assainissement.

Selon l'article 32b^{bis} a contrario de la loi fédérale sur la protection sur l'environnement (LPE), s'il s'agit d'un site pollué qui ne nécessite pas d'assainissement, mais uniquement une surveillance, les frais d'évacuation des matériaux seront légalement à la charge du **nouveau propriétaire**. Si le site pollué doit être assaini (site contaminé), on tombe sous le coup des articles 32c et 32d LPE. Légalement, les frais de dépollution seraient à la charge de la Ville de Fribourg. Dans les deux cas, il faut exclure la garantie pour les défauts et accorder une réduction du prix de vente, plus ou moins importante en fonction du résultat des investigations, ou un système de réserve financière en cas de réalisation du risque.

La Ville de Fribourg, suite à ce constat, a mandaté l'entreprise Geotest SA pour effectuer des forages afin d'évaluer le degré de pollution. Dans son rapport du 12 avril 2016, Geotest SA émet les conclusions suivantes :

"Les matériaux de remblai présents sur la parcelle 7693 sont non pollués jusqu'à environ 1 à 2 m et sont de qualité tolérée à inerte jusqu'à environ 4.5 m. La qualité des matériaux à partir de 4.5 - 5 m n'a pas pu être déterminée. Ils pourraient être de qualité inerte à bioactive. Il faut donc admettre un risque de coûts supplémentaires si les matériaux doivent être évacués en décharge de type D à partir d'une profondeur de 4.5 - 5 m."

La parcelle en question ne doit donc pas faire l'objet d'un assainissement. Les articles 32c et 32d ne sont en principe pas applicables dans le cas d'espèce. Les frais d'évacuation des matériaux pollués devraient être à la charge de l'acquéreur. On ne peut toutefois exclure simplement la garantie pour les défauts au sens de l'article 197 CO sans consentir soit à une réduction du prix, soit une prise en charge conditionnelle de frais de dépollution.

Selon les termes du contrat et de la convention ainsi que la teneur du projet, un calcul de coûts a été effectué sur la base de l'expertise de Geotest, à la suite duquel la Ville de Fribourg s'engage à constituer une réserve de CHF 33'350.- pour couvrir les frais de dépollution (surveillance, transport et taxes de décharge). Il est stipulé dans la convention qu'en cas de modification du projet (approfondissement du sous-sol) des coûts excédant cette limite financière seront à la charge de l'acquéreur. Ces dispositions contractuelles règlent ainsi les risques financiers relatifs à la prise en charge de frais de dépollution par la Ville.

Selon décision du Service cantonal de l'environnement du 20 juillet 2016, la venderesse a reçu l'autorisation de céder ledit immeuble au sens de l'article 32d bis LPE.

3. Octroi du permis de construire

L'acte de vente est soumis à la condition suspensive de l'octroi des permis de construire exécutoires sur la parcelle faisant l'objet du présent message et sur la parcelle voisine (art. 7246 RF) comprenant la surélévation du bâtiment.

En complément de l'acte de vente, les parties contractantes conviennent le paiement d'une participation de CHF 330'000.- qui sera exécuté dès l'obtention des permis de construire exécutoires des parcelles 7693, 7246 et 7244 du RF.

IV. Option d'adaptation parcellaire au RF

La Ville de Fribourg se réserve le droit de garder la propriété du rectangle situé à l'est de la parcelle 7693, grevé de servitudes de passages et libre de toute construction actuelle ou future, liant la rue François-Guillimann au parc du Domino, moyennant une séparation parcellaire au RF et une adaptation proportionnelle du prix de vente de CHF 420'000.- à la surface concernée. Les droits à construire de l'acheteur ne devront pas être diminués suite à cette modification.



V. Affectation du produit de la vente

Le produit de la vente sera attribué à un fonds spécial destiné à promouvoir la politique foncière communale, dans le cadre de futurs achats ou valorisations de terrains sur le territoire communal. Ce "financement spécial" (selon les termes des futures normes comptables MCH2), aura pour conséquence l'exclusion de ce montant des capitaux propres à disposition de la Ville.

VI. Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal prie le Conseil général d'approuver la vente de l'article 7693 d'une superficie de 264 m² pour un montant CHF 420'000.-, auquel s'ajoutera un montant de CHF 330'000.- représentant la valorisation immobilière des projets sur les parcelles 7693, 7246 et 7244, conditionné à l'obtention des permis de construire, la création d'une réserve de dépollution de CHF 33'350.- à la charge de la Ville de Fribourg ainsi que l'affectation du produit de la vente à un financement spécial pour promouvoir la politique foncière communale.

Veuillez 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

(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° 8, du 5 septembre 2016 ;
- le rapport de la Commission financière,

arrête :

Article premier

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

Vente du bien-fonds 7693 du cadastre de la Commune de Fribourg, (potentiel de construction sur plusieurs niveaux), au prix de CHF 420'000.- plus CHF 330'000.- de valorisation immobilière, au total CHF 750'000.-, création d'une réserve de dépollution de CHF 33'350.- à charge de la Ville de Fribourg et affectation du produit de la vente à un fonds spécial pour promouvoir la politique foncière communale (achat ou valorisation de terrains).

Article 2

Le présent arrêté n'est pas sujet au référendum (article 52 LCo).

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Christophe Giller

La Secrétaire de Ville adjointe :

Nathalie Defferrard Crausaz