

Message du Conseil communal au Conseil général

**VENTE DE LA PARCELLE 7068 RF ROUTE SAINT-NICOLAS-DE-FLÜE
A LA SOCIETE HALTER SA A ZURICH**

(du 19 décembre 2016)



VILLE DE FRIBOURG

Table des matières

Table des matières	2
I. Introduction	3
II. Description des projets.....	3
III. Désignation de l'immeuble.....	5
IV. Pacte d'emption et promesse d'achat	6
V. Conclusion	7

Message du Conseil communal

au

Conseil général

(du 19 décembre 2016)

14 – 2016-2021 Vente de la parcelle 7068 RF situé à la route Saint-Nicolas-de-Flüe à la Société Halter SA à Zurich pour le transfert des droits à bâtir sur le périmètre du «PAD Condensateurs».

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre une proposition de vente de la parcelle 7068 RF située à la route Saint-Nicolas-de-Flüe, à la Société Halter SA à Zurich.

I. Introduction

La Société Halter SA, développeur du projet du PAD « Condensateurs », désire construire en partenariat avec la Fondation Apartis, 6 immeubles destinés à une affectation mixte d'habitation, d'activité et de service, mais principalement pour des logements pour étudiants. La vente de la parcelle 7068 RF, qui n'est pas directement constructible, permettra le transfert des droits à bâtir sur les parcelles situées le long de la route de la Fonderie et ainsi permettre le développement complet du PAD « Condensateurs ».

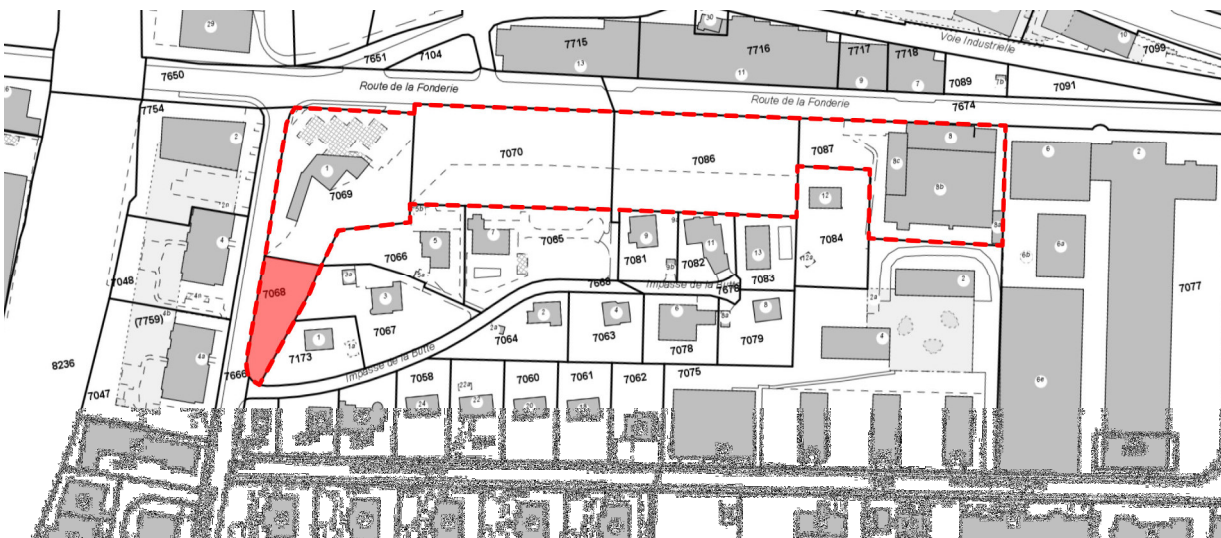
II. Description des projets

La modification du PAD « Condensateurs », situé le long de la route de la Fonderie, doit permettre la construction de 5 bâtiments sur les parcelles 7070 et 7086 RF. Un 6^{ème} bâtiment devrait prendre place à l'arrière de la station-service sur la parcelle 7069 RF. Ces bâtiments sont destinés à une affectation mixte d'habitation, d'activité et de service, mais principalement pour des logements pour étudiants.

Le Conseil communal a adopté le PAD lors de sa séance du 13 septembre 2016 et a sollicité l'approbation de la DAEC.



La parcelle 7068 RF, appartenant à la Ville de Fribourg, est une parcelle fortement en pente et plantée d'arbres située le long de la route de Saint-Nicolas-de-Flüe. Elle ne recevra pas directement de bâtiment, mais sa surface, au même titre que les autres parcelles contenues dans le périmètre du PAD, est prise en compte pour le calcul des surfaces brutes de plancher. Dès les premiers contacts avec les promoteurs du projet, la Direction de l'édilité a négocié la vente de la parcelle au principal propriétaire, au moment de l'approbation du PAD, étant donné que les droits à bâtir de la parcelle sont reportés sur la partie inférieure, le long de la route de la Fonderie, et que la Ville n'entend pas assurer la maîtrise d'ouvrage d'une partie de bâtiment.



- périmètre du PAD
- parcelle proposée à la vente

Les propriétaires se sont également engagés à réaliser l'aménagement du trottoir et de ses abords à leurs frais. Ils le céderont ensuite gratuitement au domaine public.



III. Désignation de l'immeuble

L'article 7068 RF a une surface de 768 m² et est en zone d'aménagement « Zone régie par un PAD en vigueur » n° 1.41. La désignation cadastrale est un talus. Le PAD ne définit pas de périmètre de construction sur la parcelle. Elle n'est pas constructible.

Site pollué

La parcelle 7068 RF n'est pas inscrite au cadastre cantonal des sites pollués selon l'attestation du Service de l'environnement du 27 mars 2015. Cela signifie qu'il n'y a ni pollution établie, ni pollution probable. Elle n'est donc sujette à aucune mesure d'investigation historique ou technique (art. 7 OSites), de surveillance ou d'assainissement. Si les acquéreurs devaient, contre toute attente, procéder à des travaux d'excavation sur cette parcelle (alors qu'il n'y a aucune nécessité sous l'angle de la LPE) et découvrir qu'il s'agit d'un site pollué, la LPE prévoit le système suivant : selon l'article 32b^{bis} LPE, 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, il ne peut réclamer à l'ancien propriétaire d'assumer une partie des frais qu'à certaines conditions cumulatives qui ne sont pas remplies en l'espèce. Les frais d'évacuation des matériaux seront légalement à la charge du nouveau propriétaire.

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.

Le système de la LPE a été repris dans les conditions contractuelles. Ainsi, la Ville de Fribourg n'offre pas d'autre garantie que celle prévue par le droit public. Toute autre garantie est exclue (art. 8 des conditions du pacte d'emption). Enfin, le pacte d'emption prévoit expressément que *"les parties déclarent s'être informées sur les possibilités de construction de cette parcelle"*. Cela signifie que cette parcelle ne pourrait devenir constructible à l'avenir que si la Ville y consent par le développement d'un nouveau PAD.

IV. Pacte d'emption et promesse d'achat

Un pacte d'emption sera établi à la suite de l'approbation par le Conseil général de la promesse de vente de l'article 7068 RF.

Article	Surface	Remarques
7068 RF	768 m ²	Surface RF avant transactions
futur trottoir	70 m ²	Retour des 70 m ² au domaine public communal
solde	698 m ²	Surface de la parcelle après transactions

La parcelle a été estimée en janvier 2015 par la Commission cantonale d'acquisition des immeubles à un prix de CHF 575.-/m², pour un montant total, sans les frais, de CHF 441'600.-. Sur cette base, le Service d'urbanisme et d'architecture en collaboration avec le Secteur du cadastre et le Service juridique, a mené des négociations afin de définir un prix concerté. Pour cela, la situation en forte pente de la parcelle, les coûts de développement du PAD, ainsi que la surface et les coûts pour la construction d'un futur trottoir (70 m²), ont été pris en compte. Après plusieurs séances, les partenaires se sont mis d'accord sur un prix, sans les frais, de CHF 300'000.-, soit de CHF 429.80 par m², pour la surface sans le trottoir (698 m²). Le Conseil communal a décidé de la vente à ces conditions lors de sa séance du 24 mars 2015.

En parallèle, le Service d'urbanisme et d'architecture a évalué si la vente de la parcelle était la meilleure solution. Il importe de noter ici qu'un contrat de réalisation en entreprise totale a été passé entre le développeur du PAD, la société Halter AG, et la Fondation pour le logement des étudiants Apartis qui prévoit de réaliser plus de 400 chambres. L'intérêt public de voir se construire des logements pour étudiants est prépondérant. De plus, les droits à bâtir de cette parcelle en forte pente ont été reportés par le PAD sur les parcelles le long de la route de la Fonderie. Il a été évoqué également d'accorder un Droit distinct de superficie (DDP), mais de l'avis du Service juridique, la constitution d'un DDP n'est manifestement pas adapté à une telle situation.

DDP – avis du Service juridique

Selon le Prof. Steinauer, l'immeuble à grever du droit de superficie doit être constructible (P.-H. Steinauer, Le contrat de superficie, in : Aktuelle Themen zur Notariatspraxis, Berne 2013, p. 131ss; contra : B. Foëx, Le contrat constitutif de droit de superficie, in : Le droit de superficie, Questions pratiques et d'actualité, p. 32). Il est vrai que la loi ne l'exige pas. Selon le Prof. Foëx, il est donc théoriquement possible de convenir de la constitution d'un droit de superficie grevant un immeuble frappé d'une « inconstructibilité » juridique (résultant d'une restriction de droit public comme en l'espèce ou d'une servitude de non-bâtir. Cela n'a toutefois aucun sens, les parties à un tel contrat ayant en général en vue la constitution d'un droit de superficie grevant un immeuble constructible. S'il s'avère que le terrain en cause est en réalité inconstructible ou qu'il le devient, une invalidation pour erreur essentielle ou une adaptation judiciaire est envisageable (cf. Foëx, ibid.). Enfin il sied de relever que selon l'art 779 al. CC, le droit de superficie est "le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous. Dans le cas particulier, la parcelle est question n'est clairement pas constructible selon le PAD « Condensateurs ». Par contre, elle est utile pour les droits à bâtir. De l'avis du Service juridique, la constitution d'un droit de superficie n'est manifestement pas adaptée à une telle situation.

Un échange de parcelle avec le promoteur pourrait être envisageable, mais il faut être conscient que les CHF 300'000.-- ne permettrait d'échanger qu'une minuscule parcelle en zone constructible. Cette somme est bien plus intéressante si elle alimente un fonds destiné à la promotion de la politique foncière communale.

Il n'y a aucun intérêt pour la Ville de Fribourg à posséder cette parcelle, tous les droits à bâtir y relatifs ayant été attribués au propriétaire du PAD « Condensateurs ».

En cas de recours contre le PAD et/ou le permis de construire, le droit d'emption sera prolongé d'une durée qui devra laisser à la Société Halter SA un délai de neuf mois à compter de l'entrée en force du permis de construire. Cette prolongation interviendra par acte authentique que les parties s'engagent à signer.

Toutefois cette prolongation ne pourra être reportée au-delà du 31 mars 2022.

V. Conclusion

Par le présent Message, le Conseil communal entend obtenir l'approbation du Conseil général pour la vente de l'article 7068 RF d'une superficie de 698 m² à la Société Halter SA à Zurich pour le prix de CHF 429.80/m², soit un montant total de CHF 300'000.--.

Sur la base de ces considérations, le Conseil communal vous demande de lui octroyer la délégation de compétence pour procéder à cette opération immobilière.

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

La Secrétaire de Ville

Thierry Steiert

Catherine Agustoni

Parzelle 7068 GB Route de la Fonderie

Die Firma Halter AG möchte an der Route de la Fonderie zusammen mit der Stiftung für studentisches Wohnen Apartis 5 Gebäude mit Wohnungen für Studierende sowie Räumlichkeiten für verschiedene Tätigkeiten und Dienstleistungen bauen. Sie hat die Gemeinde Freiburg angefragt, um die Parzelle 7068 GB an der Route Saint-Nicolas-de-Flüe kaufen zu können, welche der Stadt Freiburg gehört. Zusammen mit dem Baurecht, das ihr dabei übertragen wird, könnten auf der Parzelle mit einer Fläche von 768 m² alle Gebäude erstellt werden, die im Perimeter des DBP «Condensateurs» vorgesehen sind. Dieser DBP wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 13. September 2016 genehmigt.

Die kantonale Kommission für Grundstückerwerb hat die Parzelle im Jahr 2015 auf einen Betrag von CHF 575.--/m² geschätzt, ohne Gebühren somit auf einen Gesamtbetrag von CHF 441'600.--. Auf dieser Grundlage haben das Amt für Stadtplanung und Architektur, das Tiefbauamt und der Rechtsdienst Verhandlungen geführt, um einen Preis festzulegen, der für alle Beteiligten stimmt. Der festgesetzte Preis berücksichtigt das starke Gefälle der Parzelle, die mit der Planaufgabe des DBP verursachten Kosten sowie den Bau des Trottoirs entlang der Route Saint-Nicolas-de-Flüe, welches dann in den Besitz der Gemeinde übergehen wird (rund 70 m²). Für die Fläche ohne Trottoir (698 m²) hat man sich auf einen Betrag von CHF 300.000.-- geeinigt, also auf einen Preis von CHF 429.80/m². Sollten der Gemeinderat und der Generalrat dem Verkauf von Artikel 7068 GB zustimmen, würde der Betrag in den Fond betreffend Bodenpolitik zum Erwerb von Grundstücken und Gebäuden durch die Gemeinde Freiburg überwiesen.

Es besteht ein öffentliches Interesse, dass die Firma Halter AG zusammen mit der Stiftung für studentisches Wohnen Apartis 400 Zimmer für Studierende baut. Dem wurde Rechnung getragen und dieses öffentliche Interesse wurde bei den Verhandlungen mit den Promotoren des DBP «Condensateurs» auch stark berücksichtigt.

Die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts wurde in diesem Dossier in Betracht gezogen. Gemäss der Fachliteratur kann aber ein selbständiges und dauerndes Baurecht nur auf eine bebaubare Parzelle errichtet werden. Mit dem Übertrag der Bruttogeschossflächen auf die Parzellen 7070 GB und 7086 GB wird diese Parzelle unbebaubar werden. Art 779 Abs. 1 ZGB legt fest, dass «das Baurecht darin besteht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten. Gemäss DBP «Condensateurs» ist dieses Grundstück von Artikel 7068 GB offensichtlich nicht mehr bebaubar. Die Errichtung eines Baurechts ist in dieser Situation nicht angebracht.

Im Verkaufsvertrag ist ein Kaufsrecht vorgesehen, das ausdrücklich festhält, dass «die Parteien erklären, dass sie sich über die Möglichkeiten der Überbauung dieser Parzelle informiert haben. Die Parzelle wird künftig nur überbaut werden können, wenn die Stadt durch die Entwicklung des neuen DBP ihre Zustimmung hiezu gibt.

Die Parzelle 7068 GB ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte nicht aufgeführt. Sie unterliegt somit keiner Massnahme bezüglich einer historischen oder technischen Untersuchung. Sollten die Käufer wider Erwarten auf dieser Parzelle Ausgrabungsarbeiten vornehmen und dabei feststellen, dass es sich um einen belasteten Standort handelt, dann kommt Art. 32bbis Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) zur Anwendung, der Folgendes vorsieht: «Entfernt der Inhaber eines Grundstücks Material aus einem belasteten Standort, das nicht wegen der Sanierung entsorgt werden muss, so kann er vom früheren Inhaber des Standortes nur unter gewissen Bedingungen, die kumulativ erfüllt sein müssen, verlangen, einen Teil der Mehrkosten zu übernehmen,» was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Gemäss Gesetz gingen die Kosten für die Materialräumung somit zu Lasten des neuen Besitzers. Nur auf sehr eingeschränkt subsidiäre Weise könnte die Stadt Freiburg verpflichtet werden, die Sanierungskosten zu übernehmen.

Das wäre etwa der Fall, wenn sie durch ihr Verhalten die Verschmutzung verursacht hätte, beispielsweise durch den Betrieb einer Deponie (Art. 32d USG). Es ist aber überhaupt nicht erwiesen, dass die Stadt an diesem Standort je eine Deponie betrieben hat. In den Verkaufsbedingungen der Parzelle 7068 wurden die Bestimmungen des USG übernommen. Die Stadt leitet keine andere Garantie als jene, die im öffentlichen Recht vorgesehen ist.

Der Verkauf von Artikel 7068 GB erfolgt unter den Bedingungen, dass der DBP «Condensateurs» von den Staatsstellen genehmigt wird und dass die Bewilligung für den Bau der 5 Gebäude entlang der Route de la Fonderie erteilt wird. Im Falle einer Einsprache gegen die eine oder andere Bewilligung würde das Kaufsrecht durch öffentliche Beurkundung verlängert, längstens aber bis zum 31. März 2022.

Das Amt für Stadtplanung und Architektur, das Tiefbauamt sowie der Rechtsdienst schlagen dem Gemeinderat vor, den Generalrat um die Bewilligung zu ersuchen, die Parzelle 7068 GB an der Route Saint-Nicolas-de-Flüe für einen Betrag von CHF 300.000.- zu verkaufen.

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° 14, du 19 décembre 2016;
- le rapport de la Commission financière;

arrête :

Article premier

Le Conseil général décide la vente de la parcelle 7068 du Registre foncier de la Commune de Fribourg.

Article 2

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

Vente du bien-fonds 7068 du Cadastre de la Commune de Fribourg, au prix de CHF 300'000.--, et affectation du produit de la vente à un fonds spécial pour promouvoir la politique foncière communale (achat ou valorisation de terrains).

Article 3

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

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Collaborateur scientifique :

Christophe Giller

Mathieu Maridor