

**Réponse à la question n° 309
de M. François Miche (PS)
relative à l'acquisition par la Ville de Fribourg d'un bien immobilier
mis aux enchères dans le quartier de Beaumont**

Résumé de la question

En séance du Conseil général du 20 janvier 2025, M. F. Miche a posé la question suivante:

"Mi-décembre, juste avant l'adoption du budget, une vente aux enchères a été organisée. Comme tout le monde, j'ai été jeter un coup d'œil sur le site internet relatif aux enchères, afin de voir les dossiers et j'ai vu un dossier concernant Beaumont. Il était fait mention de différents lots. De mémoire, il était fait mention qu'il y avait aussi des hypothèques qui étaient liées aux lots, qu'il pouvait y avoir des dettes et qu'il y aura des charges. Le soir même, je me suis dit que c'était bizarre qu'on ne nous informait pas. J'ai alors posé la question de savoir ce qu'il s'était passé mais on m'a répondu que l'on ne pouvait rien me dire. J'ai trouvé cela bizarre. Je découvre ensuite par la presse qu'un bien aurait été acheté par la Ville pour CHF 10'000.-, alors qu'avant une vente aux enchères publique a eu lieu, la Ville a acquis un objet à CHF 10'000.-, mais à côté de cela, il y avait aussi des hypothèques et pourquoi pas des dettes? Pourquoi pas des charges? Ce que je n'ai pas compris, c'est pourquoi on ne m'a pas répondu quant à cela. Je voudrais savoir à quel titre la Ville a acquis quelque chose. Je trouve que la réponse a été incomplète et je ne comprends pas pourquoi, au niveau du Conseil général, on ne nous a pas donné une explication plus précise. Je souhaite savoir ce qu'il en est. Quand on nous parle de politique foncière active, il faudrait qu'il y ait une politique proactive pour que je puisse soutenir mon Conseil communal. A quand une politique foncière active, proactive?"

Réponse du Conseil communal

La politique foncière active a pour but de répondre à des objectifs concrets, structurés autour de trois piliers:

- Politique du logement et de l'habitat;
- Politique de développement économique;
- Politique de l'intérêt public ou des besoins propres, en y répondant par le biais d'une action foncière (achat, vente, location, DDP, échange).

Dans ce contexte, la Ville de Fribourg est attentive aux opportunités qui se présentent sur le marché immobilier et les étudie afin de déterminer si une action foncière permettrait de répondre à un besoin précis lié à l'un de ces 3 piliers. Elle analyse également les opportunités dans le cadre d'une stratégie à plus long terme, où il serait nécessaire de créer des réserves de terrain dans des zones stratégiques, pour assurer ses besoins en infrastructures et en soutenant un développement équilibré de son territoire communal.

En ce sens, la Ville de Fribourg a analysé les lots PPE situés au sein du complexe commercial de Beaumont-Centre proposés aux enchères, dans le cadre d'une procédure de faillite. Elle a pu déterminer que certaines surfaces permettraient de répondre à des besoins liés à l'intérêt public, qui nécessitent un développement au sein du quartier de Beaumont. Citons notamment le besoin de création d'un centre d'animation socioculturel pour les habitants du quartier ou d'un accueil extrascolaire. L'analyse des lots a également porté sur leurs caractéristiques techniques et leur valeur financière a été estimée. Cela a permis au Conseil communal d'apprécier la pertinence d'une acquisition et le cas échéant de fixer le montant maximal acceptable.

Ainsi, en date du 10 décembre 2024, le chef du Service des finances ainsi que le coordinateur immobilier ont participé à la vente aux enchères des lots PPE, en vertu du mandat que leur avait confié le Conseil communal. Dans le cadre de ce mandat, il leur était demandé d'essayer d'acquérir le lot n°21'191 PPE et/ou le lot n°21'193 PPE dans les limites des compétences financières accordées au Conseil communal pour l'acquisition d'immeubles selon l'art. 4 al. 4 du règlement du Conseil général de la Ville de Fribourg.

Le lot n°21'193 PPE a ainsi pu être remporté par la Ville de Fribourg, pour un montant de CHF 10'000.-. A ce montant, il convient de prévoir des charges complémentaires telles que les frais de transfert de propriété ou autres frais de registre foncier ainsi que les droits de mutation. D'éventuelles dettes garanties par hypothèque légale, qui n'étaient pas encore exigibles au moment de la vente (primes d'assurances, impôts fonciers, etc.) passent également à l'acquéreur. Les créances exigibles d'après l'état des charges (hypothèques) sont, elles, remboursées par le produit de la vente. Si le produit de la vente ne suffit pas à payer l'ensemble des créances, l'acquéreur n'est pas tenu de les payer et elles restent par conséquent dues par le débiteur.

Le lot acquis par la Ville de Fribourg est actuellement loué par un club sportif. La Ville de Fribourg reprend ainsi le contrat de bail qui la lie à son locataire. En amont de la prochaine échéance contractuelle permettant une résiliation du bail, des discussions devront avoir lieu afin d'évaluer la pertinence d'une résiliation et le cas échéant de trouver des solutions alternatives visant à pérenniser les activités de ce club.

En conclusion, la Ville de Fribourg agit bel et bien de manière très active dans le cadre de sa politique foncière, non seulement à court terme pour des besoins immédiats mais aussi à long terme afin de prévoir les besoins futurs de sa population. L'objet qui est le sujet de cette question en est un excellent exemple.