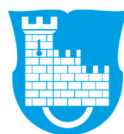


Message du Conseil communal au Conseil général

Vente d'une parcelle de 432 m² aux Grand-Places
pour la construction d'un bâtiment de
deux étages comprenant l'intégration des sorties de secours
du parking de liaison

(du 23 mai 2017)



VILLE DE FRIBOURG

Table des matières

Table des matières	2
I. Préambule.....	3
II. Bref rappel historique	4
III. Description des projets	5
IV. Désignation de l'immeuble.....	5
V. Pacte d'emption et promesse d'achat	6
VI. Droit de réméré.....	7
VII. Conclusion.....	7

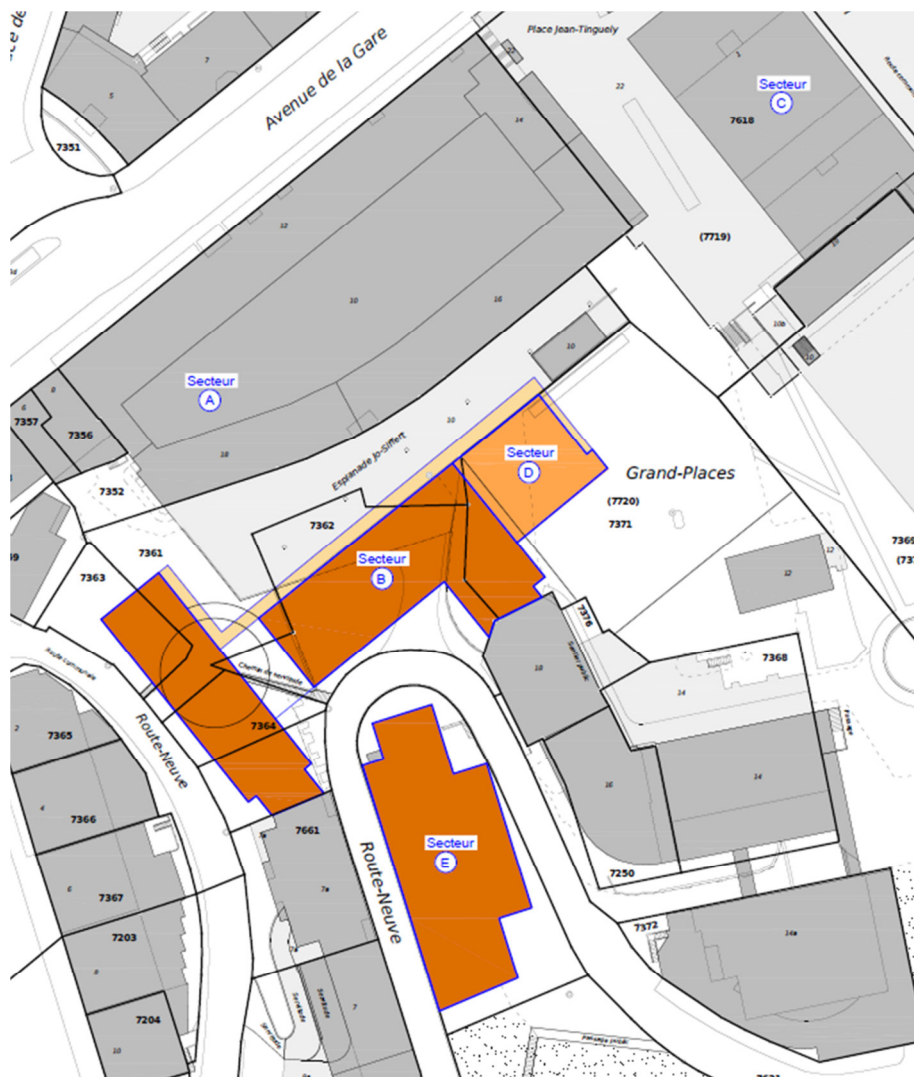
II. Bref rappel historique

Par le Message n° 26 du 28 octobre 1997, le Conseil communal annonçait au Conseil général que l'avenue de la Gare était sur le point de prendre un aspect conforme aux espoirs de renouveau par le projet de construction des bâtiments sur le secteur « A » du PAD « Avenue de la Gare-Sud ». Ce complexe immobilier a été construit entre janvier 2000 et octobre 2003.

Les négociations des échanges de terrains, entre la Ville de Fribourg et Sapco SA ont débutées en 1997 et concernaient le secteur « A » et le secteur « B » du PAD. Le Conseil général a accepté, en date du 7 septembre 2009, le Message n° 48 (2006-2011) « Avenue de la Gare Sud », comprenant aussi le remaniement parcellaire du secteur « B ».

En 2011, la Ville de Fribourg a lancé une procédure de MEP (Mandat d'études parallèles) pour les Grand-Places, qui a débouché, le 29 novembre 2013, sur le choix d'un projet lauréat, à savoir celui du bureau d'architecture Montagnini et Fusaro. Cette équipe a reçu par la suite le mandat par la Ville de Fribourg d'établir un plan-guide permettant de concrétiser les ambitions unitaires de son projet.

Les plans mis à l'enquête du parking souterrain de liaison, par Sapco SA, au nom du CONSORTIUM DE CONSTRUCTION DU PARKING DE LIAISON, dans le secteur « D » du PAD, en octobre 2013, ne s'intégraient pas dans le plan-guide établi par le bureau d'architecture lauréat du MEP des Grand-Places. Des édicules pour les sorties de secours du parking de liaison étaient disséminés autour de la construction et ne s'intégraient pas dans le futur aménagement des Grand-Places. Des négociations entre le bureau d'architecture Montagnini et Fusaro, Sapco SA et la Ville de Fribourg ont abouti au choix de construire un bâtiment supplémentaire adossé au futur bâtiment du secteur « B », en bordure de l'esplanade Jo-Siffert. Ce bâtiment n'est pas compris dans les négociations d'échange de terrain qui ont été approuvées le 7 septembre 2009 par le Conseil général.

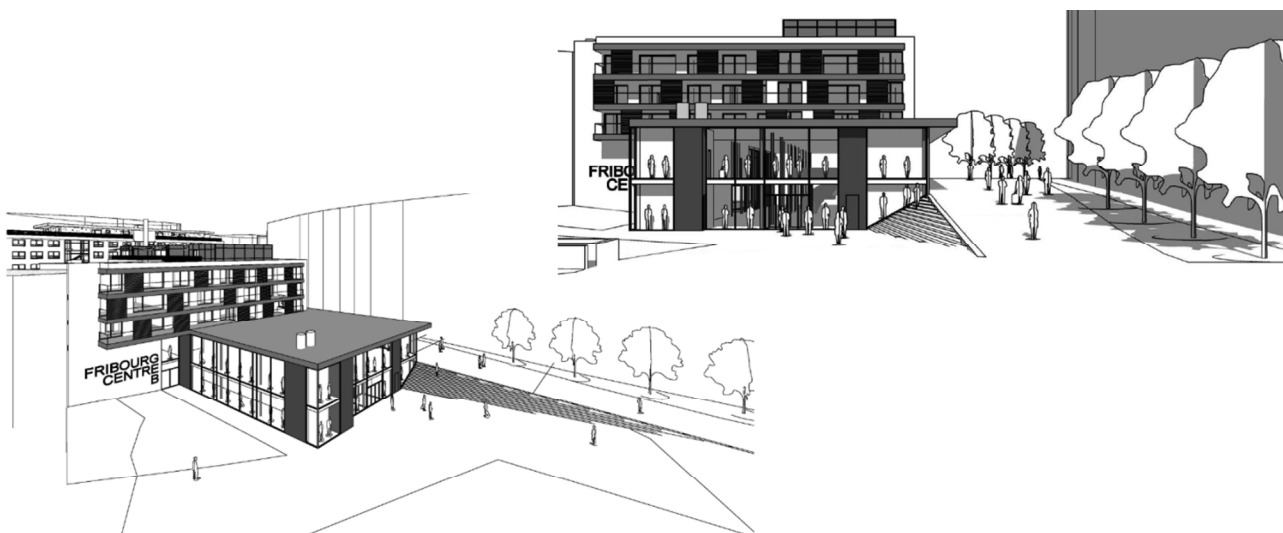


III. Description des projets

Ce bâtiment sera construit au-dessus du parking de liaison et permettra:

- d'y intégrer une partie des sorties de secours obligatoires pour le parking souterrain de liaison sous la place ;
- de réaliser un accès pompier obligatoire au local sprinkler du bâtiment voisin par un accès latéral dérobé à la zone de la rampe de Fribourg-Centre, Secteur « A », qui sera condamnée. L'espace de la rampe sera reconvertie en parking à vélo privé.

Ce volume sera conçu de manière à pouvoir réceptionner le grand emmarchement voulu par le lauréat du MEP des Grand-Places, à la cassure de niveau entre les Grand-Places et l'Esplanade Jo-Siffert. Il permettra aussi de ménager un bel accès frontal à la zone commerciale du bâtiment et sera doté d'une marquise périphérique permettant d'accompagner le piéton à l'abri de la pluie depuis les Grand-Places et jusqu'à la Route-Neuve.



IV. Désignation de l'immeuble

L'article 7371 RF a une surface de 11812 m² et est en zone d'aménagement « Zone régie par un PAD en vigueur » n° 1.1. La désignation cadastrale est une place, un sentier, un bassin, un ilot, un jardin d'agrément, du talus, de la forêt, un café-restaurant - Grand-Places 12.

Le PAD n° 1.1 est en cours d'approbation auprès du SECA pour des modifications permettant la construction du parking de liaison et du nouveau bâtiment.

Cet article est grevé d'une servitude sous la forme d'un DDP (Droit distinct et permanent) immatriculé sous le n°7720 RF, en faveur de Nordmann & Cie SA à Fribourg. Le DDP(7720) sera repris par le Consortium pour la construction du parking de liaison.

Site pollué

La parcelle 7371 RF n'est pas inscrite au cadastre cantonal des sites pollués selon l'attestation du Service de l'environnement du 20 avril 2017 (annexe 3)

Si, contre toute attente, la parcelle 7371 RF devait ultérieurement être inscrite au cadastre des sites pollués, il est prévu qu'en cas de pollution avérée du sol nécessitant uniquement une surveillance, la prise en charge des frais de dépollution sera réglée conformément à l'art. 32b^{bis} de la loi fédérale sur la protection sur l'environnement (LPE).

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.

V. 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 des 432 m² détachés de l'article 7371 RF.

En cas de recours contre le permis de construire, le droit d'emption sera prolongé d'une durée qui devra ~~laisser au Consortium pour la construction du parking de liaison*~~ 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 31.03.2022.

Le prix de vente pour les 432 m² est de Fr. 540'000.-, correspondant à Fr. 1'250.-/m². Le prix au m² a été négocié avec le remaniement des secteurs « A » et « B » et approuvé par le Conseil général lors de la séance du 7 septembre 2009, dans le message n° 48 (2006-2011) « Avenue de la Gare Sud ». La vente des 432 m² sera intégrée dans le remaniement parcellaire prévu pour la construction des immeubles du secteur « B » de la « Gare-sud ».

Les montants perçus pour le remaniement parcellaire du secteur « B » de la « Gare-sud » seront versés au fond pour la politique foncière active. Un tableau récapitulatif des échanges de terrains (annexe 1) ainsi qu'un plan montrant les futures limites de propriétés (annexe 2), sont joints au présent message.

En parallèle, le Service d'urbanisme et d'architecture et le Secteur du cadastre ont évalué si la vente de la parcelle était la meilleure solution. Une étude des possibilités de constitution d'un DDP ou de la cession de terrain pour la construction du « bâtiment » a été demandée à Me Albert Nussbaumer, avocat et notaire, à Fribourg, le but étant de maintenir les rentes du DDP(7720) dues après la construction du parking de liaison.

La constitution d'un DDP en faveur du Consortium pour la construction du parking de liaison pour les 432 m² n'est pas permise à cause de la présence du DDP(7720) en sous-sol. L'acte de constitution du DDP(7720) n'autorise pas la constitution d'un DDP au deuxième degré.

La solution retenue ci-dessous permet de conserver l'entier des rentes du parking de liaison. La Ville de Fribourg vend, ~~au Consortium,*~~ le terrain pour la construction du bâtiment **sur** le parking. Le DDP(7720) est divisée en deux pour correspondre à la surface de 432 m² du bâtiment sur le parking. Le DDP **sous** le bâtiment sera cédé gratuitement, par Parvico, à la Ville de Fribourg. La Ville de Fribourg mettra ce DDP au deuxième degré avec les mêmes droits du DDP(7720) à disposition du CONSORTIUM POUR LA CONSTRUCTION DU PARKING DE LIAISON. Ainsi, la Ville de Fribourg conservera toutes les rentes dues par la mise à disposition des terrains pour la construction des parkings de liaisons.

* Erratum : Remplacer CONSORTIUM DE CONSTRUCTION DU PARKING DE LIAISON par PARVICO SA

VI. Droit de réméré

La Ville de Fribourg et le Consortium pour la construction du parking de liaison * s'engage à inscrire un droit de réméré sur les 432 m². Ce droit permettra à la Ville de Fribourg de racheter au même prix de vente, sans les intérêts, le terrain, en cas d'impossibilité de construire les bâtiments prévus dans le PAD « Gare-sud ». Les parties s'engagent à inscrire ce droit au Registre foncier. Il s'éteindra lors de l'inscription du bâtiment au Registre foncier.

VII. Conclusion

Par le présent Message, le Conseil communal entend obtenir l'approbation du Conseil général pour la vente de 432 m² détachés de l'article 7371 RF au Consortium pour la construction du parking de liaison * pour le prix de Fr. 1'250/m², soit un montant total de Fr. 540'000.-.

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

Annexes : ment.

* Erratum : Remplacer CONSORTIUM DE CONSTRUCTION DU PARKING DE LIAISON par PARVICO SA

Projet bis

Le Conseil général 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° 18, du 23 mai 2017;
- le rapport de la Commission financière;

arrête :

Article premier

Le Conseil général décide la vente de 432 m² détachés de la parcelle 7371 du Registre foncier de la commune de Fribourg.

Article 2

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

Vente de 432 m² détachés du bien-fonds 7371 du Registre foncier de la commune de Fribourg, au prix de Fr. 540'000.-, et affectation du produit de la vente à un fonds spécial pour promouvoir la politique foncière active (achat ou valorisation de terrains), **avec l'inscription d'un droit de réméré.**

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 Secrétaire de Ville adjoint :

Pierre-Alain Perritaz

Mathieu Maridor

Remaniement parcellaire : "Avenue de la Gare-Sud, Secteur B"

Etape 2 (V. 20.04.2017) Annexe 1

Echange/vente : Commune de Fribourg - Parvico SA

Propriétaire	Terrain cédé				Terrain acquis				Soultres	
	Article	SFr. 20	SFr. 1'250	SFr. Montant	Article	SFr. 20	SFr. 1'250	SFr. Montant	A payer SFr.	A recevoir SFr.
Parvico SA	7363	285			7361		172			
	7364	44					30			
	7209	78					68			
	7362	279			7371		304			
		125					432			
		811	0	16'220		0	1006	1'257'500	1'241'280	
					Marquise	226 m2				
Commune de Fribourg	7361		172		7363	285				
			30		7364	44				
			68		7209	78				
	7371		304		7362	279				
			432			125				
		0	1006	1'257'500		811	0	16'220		1'241'280
					Servitude	46 m2				
TOTAL									1'241'280	1'241'280



COMMUNE DE FRIBOURG

PLAN DE SITUATION

Fribourg Centre

Situation des futurs bâtiments

Plan : 51

Echelle : 1:1000



Ville de Fribourg
Secteur du cadastre
Rue Joseph-Piller 7
1700 Fribourg

Etabli le 20.04.2017 / PCI





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Annexe 3

Service de l'environnement SEn
Amt für Umwelt AfU

Impasse de la Colline 4, 1762 Givisiez

T +41 26 305 37 60, F +41 26 305 10 02
www.fr.ch/sen

Extrait du cadastre des sites pollués

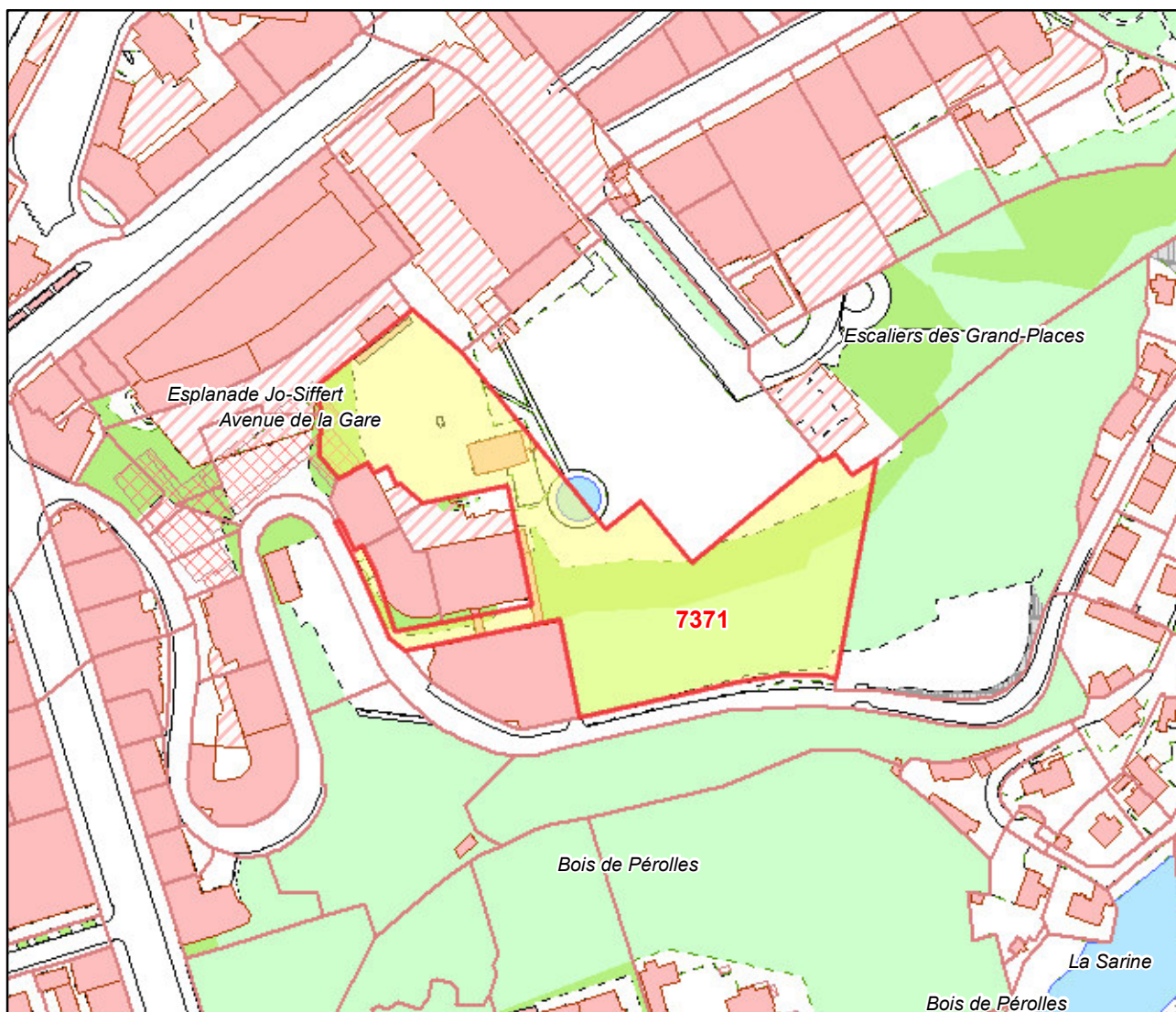
Echelle : 1:2'500

Commune(s) : Fribourg
Secteur(s) : Fribourg
Parcelle(s) : 7371

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas concernée(s), en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende :

Limite(s) parcelle(s)

