



Commune de Villars-sur-Glâne
Conseil communal

1752 Villars-sur-Glâne 1
Case postale 176
Chèques postaux 17-193-0
www.villars-sur-glâne.ch

Séance du Conseil général du 13 décembre 2012

MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à l'acquisition des articles 3283, 3284 et 3285 du RF de Villars-sur-Glâne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de soumettre à votre approbation l'acquisition de trois immeubles situés à l'Est de l'intersection de la route de Cormanon sur la route de la Glâne.

I. INTRODUCTION

Deux problématiques à des niveaux différents ont conduit notre Exécutif à vous présenter ce message.

Sur le plan cantonal d'abord, les deux axes routiers en question figurent désormais à l'inventaire cantonal et la capacité du carrefour et de la zone d'attente est insuffisante. Des études diligentées par les Service des ponts et chaussées (SPC) sont en cours et la variante d'aménagement n'est pas encore arrêtée. Cependant, un plan avec une enveloppe maximale d'emprise a été retenu et fait l'objet de la proposition d'un achat commun de ces trois biens immobiliers par le Canton et la Commune.

Sur le plan communal ensuite, le périmètre qui nous occupe est compris dans le PAD 34 – 35, secteur D. Il comprend cinq articles : les trois précités, l'article 3282 propriété de la Paroisse ainsi que l'article 5009 propriété de la Commune. Le secteur en question permet la construction de 3'500 m² de plancher dans son ensemble; une réalisation fractionnée n'est pas possible. Il est par ailleurs classé en phase 2 (2016 – 2020) de la densification du secteur centre de l'agglomération.



II. CONDITIONS

II.1 ESTIMATION DES BIENS

La commission d'acquisition des immeubles a procédé à l'estimation des articles 3283, 3284 et 3285 dans sa séance du 18 août 2011. Des négociations entre les différentes parties ont abouti avec une majoration de ~ 10% sur les valeurs vénales proposées par la commission.

II.2 CLÉ DE RÉPARTITION

La clé de répartition est calculée sur les valeurs des surfaces respectives imputées pour le Canton au domaine public cantonal et pour la Commune à son domaine privé.

Le tableau, ci-après, résume la situation.

VILLARS-SUR-GLÂNE - GIRATOIRE DES DAILLETES
Répartition des surfaces et des coûts entre l'Etat et la Commune
Surfaces définitives à confirmer sur la base du rapport technique

	Art. 3283		Art. 3284		Art. 3285		TOTAL
	Surface totale 476 m2	Taxation 2011 361'146.00	Surface totale 289 m2	Taxation 2011 260'732.00	Surface totale 794 m2	Taxation 2011 424'228.00	
	Surface	Emprise/ solde	Surface	Emprise/ solde	Surface	Emprise/ solde	
SPC	210 m2	159'329.00	270 m2	243'590.00	80 m2	42'743.00	445'662.00
Commune	266 m2	201'817.00	19 m2	17'142.00	714 m2	381'485.00	600'444.00
							1'046'106.00
Revendications 16.12.11 + 10% Accepté sous réserve: + 10% 397'260.06 arr. 400'00.00		Revendications 16.12.11 + 10% Accepté sous réserve: + 10% 286'805.20 arr. 290'000.00		Revendication 16.12.11 + 20% Accepté sous réserve: + 10% 466'650.08 arr. 470'000		1'160'000.00	
SPC	44%	176'000.00	93%	270'000.00	10%	47'000.00	493'000.00
Commune	56%	224'000.00	7%	20'000.00	90%	423'000.00	667'000.00
							1'160'000.00

42,5%
57,5%

II.3 AMÉNAGEMENT LOCAL

Le Plan d'Aménagement de Détail (PAD) 34 – 35 a été approuvé le 21 novembre 2001. Sont inclus dans le périmètre D les trois articles qui nous occupent ainsi que l'article 3282 propriété de la Paroisse et le 5009 appartenant à la Commune. La surface au sol brute initiale totalise 3'277 m² et offre un potentiel de 3'500 m² de surfaces brutes de plancher.

Un projet de modification du PAD a été mis à l'enquête fin 2009 début 2010 et a fait l'objet de nombreuses oppositions.

Une nouvelle procédure est en cours et intégrera une légère correction du périmètre de construction D afin de tenir compte de l'enveloppe d'emprise du SPC.

Interrogée à ce sujet, la Paroisse a donné son accord à la Commune pour la cession de l'article 3282 RF. L'achat de ce bien comme l'acquisition par le Canton des emprises communales sur l'article 5009 se feront ultérieurement.

II.3 DÉMOLITION

Un rapport de diagnostic environnemental des bâtiments à démolir a mis en évidence la présence d'amiante dans les mastics des fenêtres (FA faiblement aggloméré) et dans les linoléums au sous-sol et au rez-de-chaussée. De l'amiante fortement agglomérée (NFA) se trouve dans les dalles vinyle recouvrant les sols des étages ainsi que dans plusieurs tableaux électriques. Les frais supplémentaires liés à la présence d'amiante seront pris en charge par les propriétaires respectifs.

Les travaux de démolition totale des trois bâtiments et annexes ont fait l'objet d'une offre du 6 novembre 2012 d'une grande entreprise fribourgeoise; elle effectuerait ces travaux, y compris le traitement des déchets spéciaux, pour un montant brut de CHF 215'569.– TTC et net de CHF 188'768.–, déduction faite de la participation des propriétaires pour désamiantage.

III. COÛTS

Le tableau, ci-après, détaille les différentes composantes du total général CHF 1'398'444.– ainsi que la part communale représentant 57.5% du total respectivement CHF 804'105.– TTC.

Villars-sur-Glâne - Achat des parcelles art. 3283, 3284 et 3285 Récapitulatif et clé de répartition des frais

		Montant total	Part Commune 57,5 %	Part SPC 42,5 %
1 Acquisition art. 3283		400'000.00	230'000.00	170'000.00
Acquisition art. 3284		290'000.00	166'750.00	123'250.00
Acquisition art. 3285		470'000.00	270'250.00	199'750.00
Total acquisitions		1'160'000.00	667'000.00	493'000.00
2 Diagnostic amiante, PCB, etc.	Facture ABAGEOL	8'175.60	4'701.00	3'474.60
3 Démolition des bâtiments	Devis Grisoni *	188'768.00	108'541.60	80'226.40
4 Frais de géomètre	Estimation	15'000.00	8'625.00	6'375.00
5 Frais de notaire et RF	Estimation	25'000.00	14'375.00	10'625.00
6 Permis de démolir et publication	Estimation	1'500.00	862.50	637.50
Total frais		238'443.60	137'105.10	101'338.50
TOTAL GENERAL		1'398'443.60	804'105.10	594'338.50

* NB: Le surcoût dû à la présence d'amiante, métaux lourds, etc., soit Fr. 26'800.00, est à la charge des propriétaires

IV. FINANCEMENT

Un montant de CHF 500'000.– figure au budget des investissements 2012 sous chiffre 940.500.03.

V. CHARGES FINANCIÈRES

Montant de la dépense	CHF 804'105.- TTC
Demande de crédit	CHF 804'105.- TTC
Amortissement de 1% sur CHF 804'105.- selon l'article 53 du Règlement du 28 décembre 1981 d'exécution de la loi sur les communes	CHF 8'041.-
Intérêts de 3% sur CHF 804'105.-	CHF 24'123.-
Total des charges financières	CHF 32'164.-

V. PROPOSITION

Le Conseil communal vous propose d'approuver ce message concernant l'acquisition conjointe des trois immeubles. Cette transaction permettra de valoriser, à court terme, un secteur stratégique en entrée d'agglomération.

Par conséquent, il vous invite à l'autoriser à recourir à l'emprunt pour couvrir la dépense nette de CHF 804'105.- qui en résulte.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

Approuvé par le Conseil communal
dans sa séance du 19 novembre 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire


Emmanuel Roulin



La Syndique

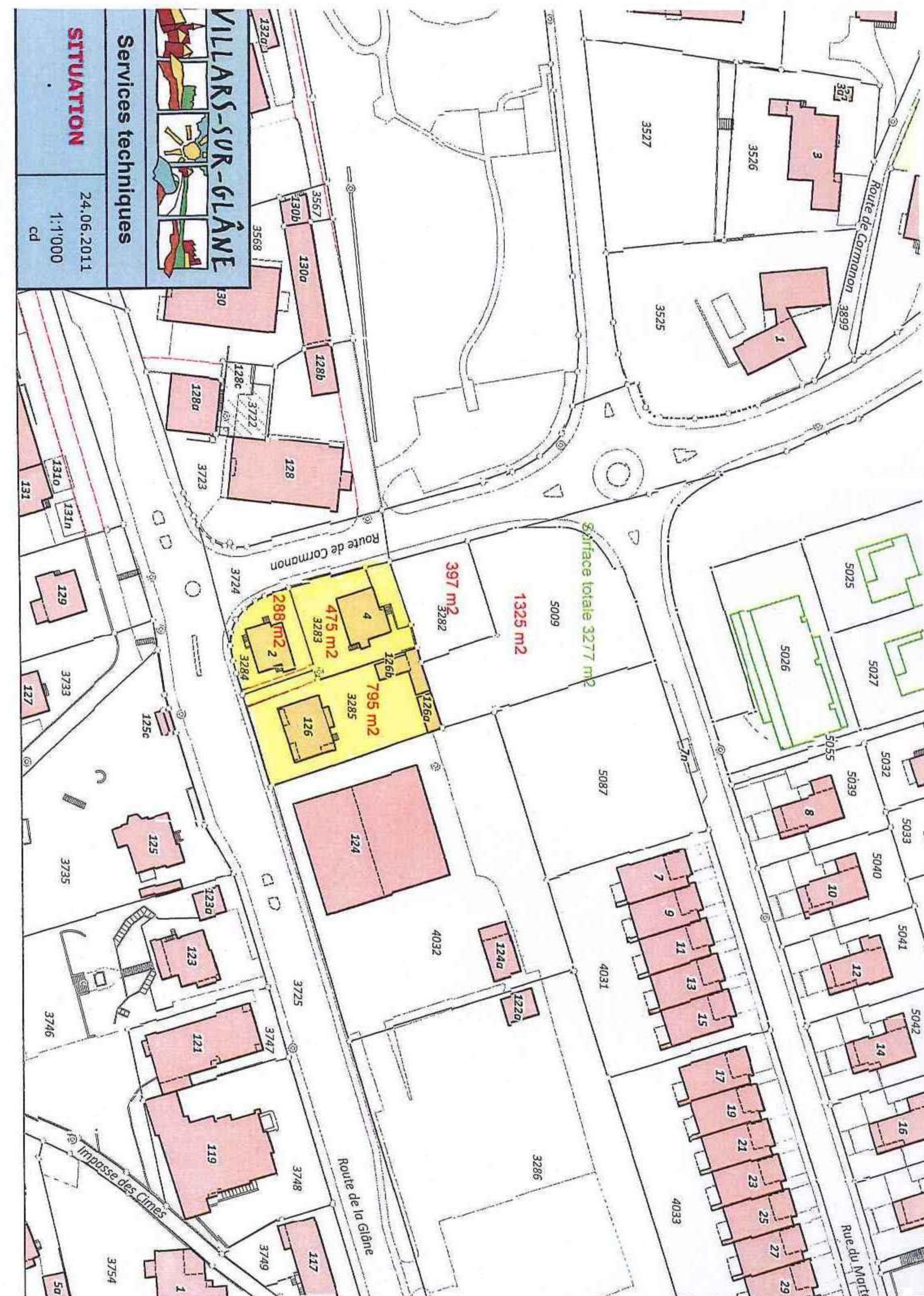

Erika Schnyder

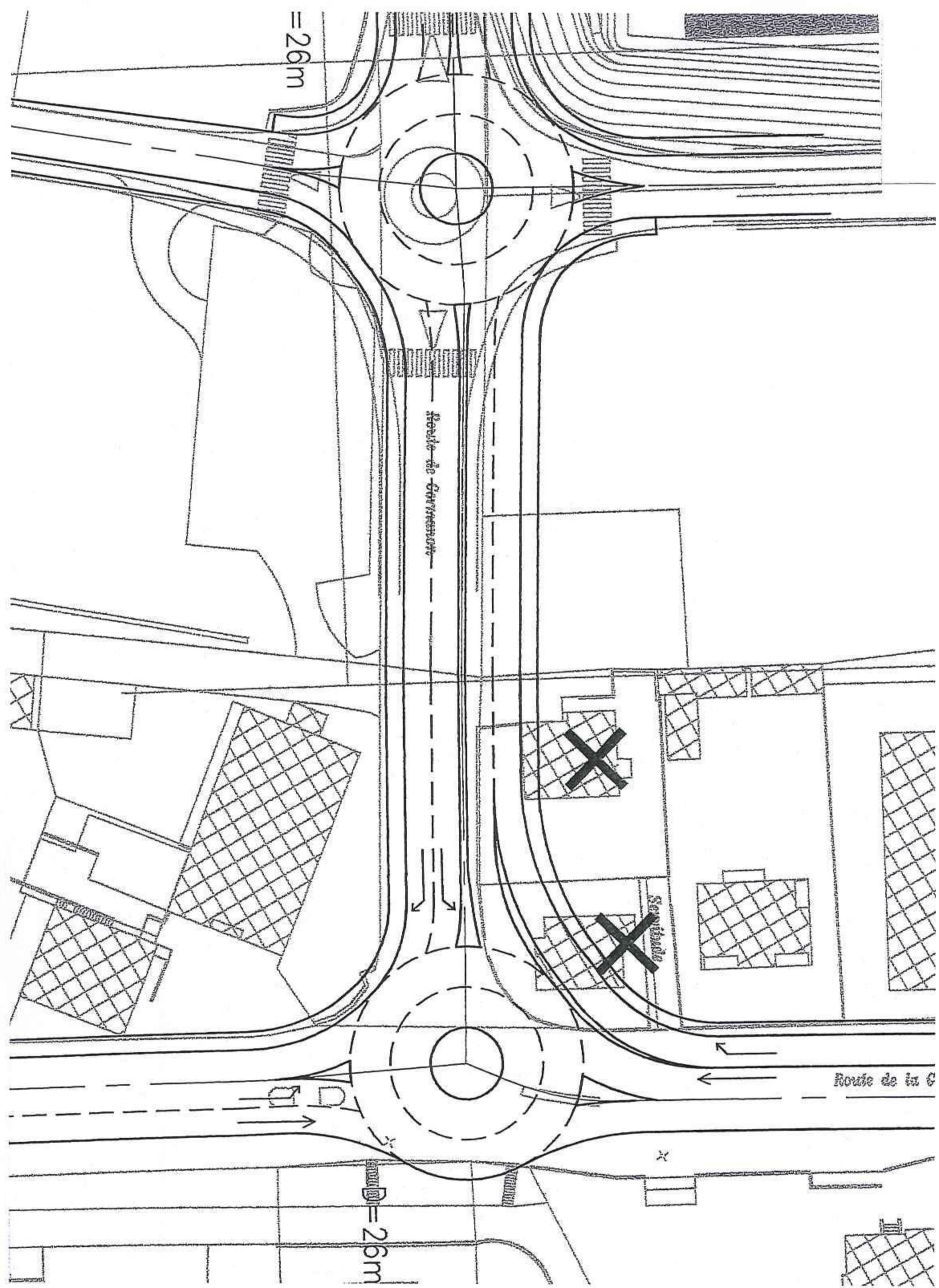
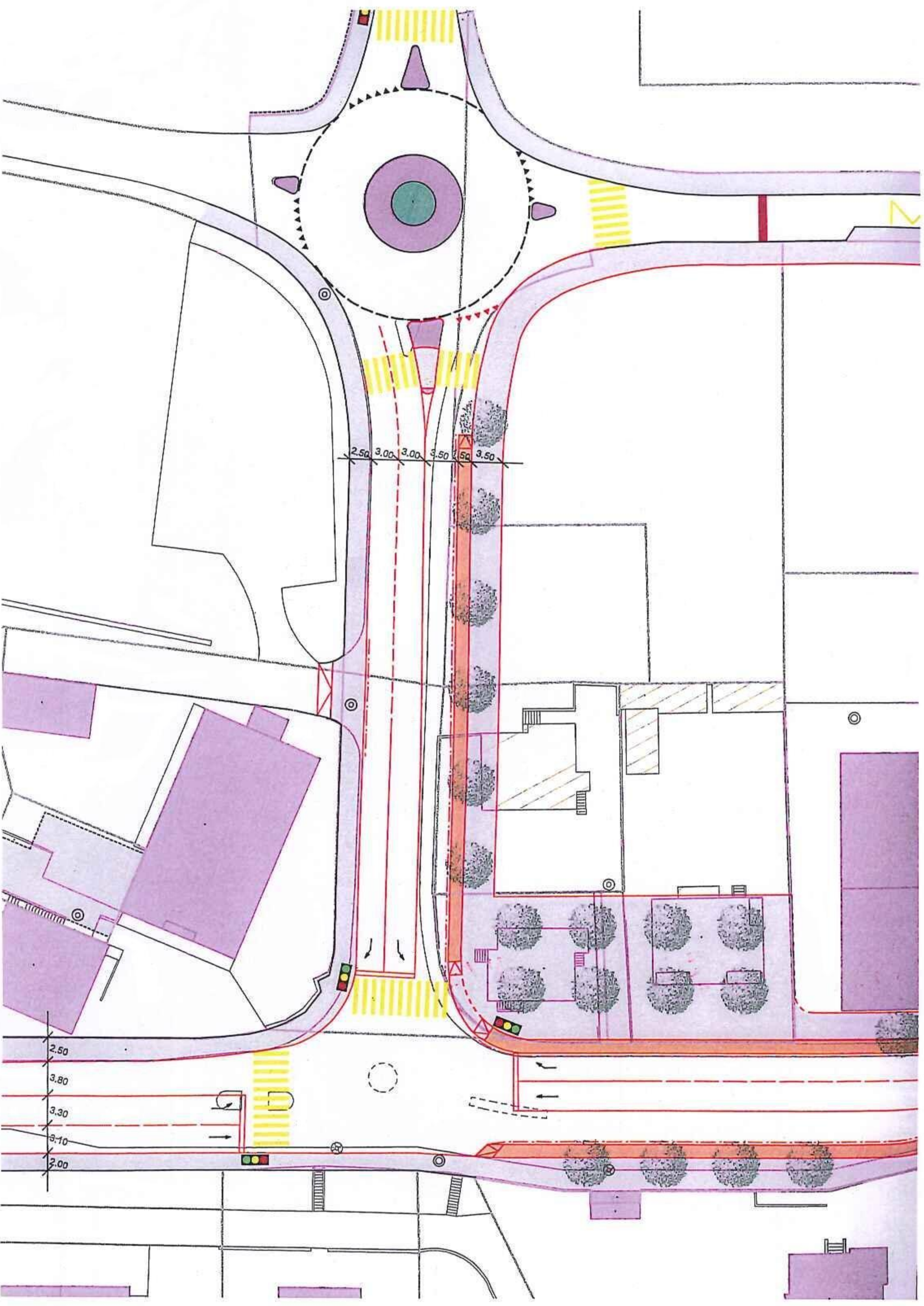
Annexes : Terrains et emprises
Extraits PAD 2001 + 2009 modifié
Variantes routières
Arrêté du Conseil d'Etat



Les droits d'auteur de ce plan appartiennent à la ville de Fribourg. Les données n'ont pas de validité juridique.

Ville de Fribourg Service du cadastre Rue Joseph-Piller 7 1700 Fribourg Tél.: 026 351 75 33 Fax: 026 351 75 39 Courriel: sitecof@ville-fr.ch







Fribourg, le 20 novembre 2012

Extrait du procès-verbal des séances

0906 Réseau routier cantonal. Acquisition avec la Commune de Villars-sur-Glâne de trois parcelles situées à l'angle de la route de la Glâne et de la route de Cormanon, routes cantonales axe 1300 (Fribourg–Bulle, plan 7) et 2210 (Givisiez–Villars-sur-Glâne, plan 7)

Acquisition de trois parcelles avec maisons d'habitation, en vue de démolition, pour l'aménagement du carrefour des Daillettes

Acquisition

Vu le projet d'engagement n° 306 du Grand Conseil relatif aux études et acquisitions durant la période 2006–2011 ;

Vu l'article 44 de la loi du 25 novembre 1994 sur les finances de l'Etat ;

Vu l'article 29 du règlement d'exécution du 12 mars 1996 de la loi sur les finances de l'Etat ;

Sur la proposition de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions,

Arrête :

Art. 1

En vue de l'aménagement du carrefour des Daillettes et de l'implantation d'une future voie de circulation supplémentaire, le Service des ponts et chaussées acquiert, en collaboration avec la Commune de Villars-sur-Glâne, les articles 3283 (hoirie Pasquier), 3284 (copropriété Ding) et 3285 (hoirie Barraud) du RF de Villars-sur-Glâne, représentant le 42,5 % des surfaces totales. Le montant d'acquisition pour l'Etat correspond aux **42,5 %** du prix total de 1 398 43 fr. 60, représentant **594 338 fr. 50**. Le solde (57,5 %) est à la charge de la Commune de Villars-sur-Glâne. Le surcoût dû à la présence d'amiante et de métaux lourds, soit 26 800 francs, est assumé par les propriétaires.

Art. 2

Tous les frais en relation avec cette affaire (diagnostic des bâtiments, démolition, remise en état du terrain, pose d'une clôture, frais de géomètre, notaire, registre foncier et permis de démolir) seront partagés entre l'Etat, Service des ponts et chaussée, et la Commune de Villars-sur-Glâne sur la base de la clé de répartition ci-dessus mentionnée.

Art. 3

L'Etat mandatera le géomètre pour la division cadastrale. La Commune de Villars-sur-Glâne est chargée de mandater le notaire pour l'établissement de l'acte notarié.

Art. 4

Cette acquisition est conditionnée à l'approbation du Conseil Général de la Commune de Villars-sur-Glâne pour la part communale.

Art. 5

Communication :

- a) à la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, pour elle et le Service des ponts et chaussées qui notifiera la présente décision aux propriétaires (4 ex.) ;
- b) à la Direction des finances (1 ex.) ;
- c) à la Chancellerie d'Etat (2 ex.) ;
- d) à la Commune de Villars-sur-Glâne ;
- e) à Me Jacqueline Passaplan.



Extrait du procès-verbal de la

séance du **20 NOV. 2012**

Certifié conforme,
LA CHANCELIERE D'ÉTAT: