

Message no 112 du Conseil communal au Conseil général

Objet: Finances – Biens immobiliers – Délégation de compétence pour la vente des parcelles no 6138 et 6139 RF (secteur Prayoud), en zone vieille ville, à la Société coopérative des laiteries châtelaises réunies, au prix de 796 720 francs, conditionnée à l'octroi d'un crédit d'investissement de 1 950 000 francs destiné à l'acquisition par la Commune du fonds équivalant au DDP 4630 conclu sur les parcelles 298 et 413 RF (secteur en Fossiaux), en zone Centre A, avec la Société précitée et à l'extinction dudit DDP – Approbation

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message no 112 composé d'un **volet a)** concernant la vente des parcelles no 6138 et 6139 du Registre foncier communal à la Société coopérative des laiteries châtelaises réunies à un montant de 796 720 francs, en vue de l'implantation d'une nouvelle fromagerie, d'une part,

et d'un **volet b)** concernant l'octroi d'un crédit d'investissement de 1 950 000 francs destiné à l'acquisition du fonds de 2391 m² équivalant au DDP 4630, situé sur les parcelles 298 et 413 RF, dans le secteur En Fossiaux (ancien abattoir), en zone Centre A, conclu entre la Commune et la Société coopérative des laiteries châtelaises réunies (ci-après: la Société) et à l'extinction dudit DDP, d'autre part.

PRÉAMBULE

Conformément à l'article 10 let. g) LCo, le Conseil général *décide de l'achat, de la vente, de l'échange, de la donation ou du partage d'immeubles, de la constitution de droits réels limités et de toute autre opération permettant d'atteindre un but économique analogue à celui d'une acquisition d'immeubles.* Le Conseil communal souhaite, par le présent Message, lier deux actions distinctes soit la vente de parcelles à Prayoud et l'acquisition d'un fonds équivalant au DDP 4630 conclu avec la Société, qui deviendra acquiesse de la première action.

La corrélation des affaires va dans le sens que la vente ne sera effective qu'à la condition que le crédit d'investissement destiné à l'acquisition du fonds du DDP cité en titre soit octroyé au Conseil communal par le Conseil général. Si l'un des deux volets était refusé ou reporté l'autre deviendrait caduc.

VOLET a) VENTE DES PARCELLES no 6138 et 6139 RF À LA SOCIÉTÉ

Objet: Finances – Biens immobiliers – Prayoud – Terrains en zone vieille ville (VV) – Vente des parcelles no 6138 et 6139 RF (ancienne école) à la Société coopérative des laiteries châtelaises réunies au prix de 796 720 francs – Approbation

Sous réserve de l'approbation du crédit d'investissement de 1 950 000 francs destiné à l'acquisition du fonds équivalant au DDP 4630 en Fossiaux et à son extinction (radiation du RF), le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le volet a) concernant la vente des parcelles no 6138 et 6139 RF, en zone vieille ville, à Prayoud, à la Société coopérative des laiteries châtelaises réunies.

Dans son courrier du 30 janvier 2020 adressé au Conseil communal, l'Interprofession du Gruyère a confirmé sa décision d'augmenter la production de Gruyère AOP dans notre région pour autant qu'une nouvelle fromagerie soit mise en exploitation d'ici au 1^{er} janvier 2022.

Convaincu par le projet et compte tenu de la proximité de l'échéance pour la création d'un nouveau site de production, le Conseil communal a rapidement porté ses négociations avec la Société sur les parcelles no 6138 et 6139, en zone vieille ville (site de l'ancienne école), à Prayoud, en vue de les lui vendre.

La parcelle no 6138 d'une surface de 609 m² est devenue propriété communale dans le cadre de la délégation de compétence du 20 septembre 2016 ; cette parcelle a été vendue par M. Oscar Genoud, M et Mme Jean et Marie Thérèse Genoud, au prix de 80 fr./m², pour une somme de 48 720 francs. Le contrat de vente précisait que la Commune réaliserait une place de jeux et ne ferait pas de bénéfice en cas de revente du terrain.

A la suite des négociations, la Société et le Conseil communal se sont mis d'accord sur les conditions suivantes:

- le prix du m² des parcelles a été fixé à 500 francs pour la zone de l'ancienne école de Prayoud;
- la Société dédommage les anciens propriétaires de la parcelle no 6138 de 420 fr./m² (Fr. 500 – Fr. 80) soit de 210 000 francs, montant déduit du prix de vente (conformément aux conditions du contrat de vente de septembre 2016);
- la Société construit plusieurs places de parc, qui seront à disposition du village de Prayoud: coût estimé à 40 000 francs, montant déduit du prix de vente;
- la Société crée une place de jeux sur 109 m² de la parcelle 6138: coût estimé à 25 000 francs, montant déduit du prix de vente.

Compte tenu des éléments précités, le prix de vente est fixé comme suit:

Parcelle 6139 : 1626 m ² x Fr. 500.00	Fr.	813'000.00
Parcelle 6138 : 500 m ² x Fr. 500.00	Fr.	250'000.00
Parcelle 6138 : 109 m ² x Fr. 80.00	Fr.	8'720.00
Total intermédiaire	Fr.	1'071'720.00
<hr/>		
./. dédommagement anciens propriétaires : 500 m ² x Fr. 420.00	Fr.	210'000.00
./. création de 4 places de parc publiques : 4 x Fr. 10'000.00	Fr.	40'000.00
./. création d'une place de jeux :	Fr.	25'000.00
Total des déductions du prix de vente	Fr.	275'000.00
Produit de la vente	Fr.	<u>796'720.00</u>

Aucun montant d'intention n'a été inscrit au budget 2020. En cas d'acceptation du présent crédit, le budget d'investissement 2020 sera modifié.

Le montant de 796 720 francs sera inscrit au budget 2020 des recettes d'investissement sous rubrique 2020.112.9420/6000.00.

Calcul de l'impôt sur la diminution de l'aire agricole

Afin de réaliser cet acte de vente (aliénation de terrain entraînant une diminution de l'aire agricole), la Commune, en tant qu'aliénateur, devra s'acquitter de l'impôt sur la diminution de l'aire agricole, que l'Etat reversera aux Améliorations foncières. Le montant de cet impôt sur la parcelle no 6138 a déjà été payé par ses anciens propriétaires. La parcelle no 6139, inscrite comme propriété de la Commune depuis 1924 (année de création du Registre foncier) au moins, est, quant à elle, soumise à cet impôt, qui a été estimé à

Dépenses – Rubrique 2020.112.9420/5090.00

À la charge du budget des dépenses d'investissement 2020

Fr. 23'190.00

VOLET b) ACQUISITION DU FONDS DU DDP 4630 EN FOSSIAUX CONCLU AVEC LA SOCIÉTÉ ET EXTINCTION DU DDP – DEMANDE D'UN CRÉDIT D'INVESTISSEMENT DE 1 950 000 FRANCS

Objet: Finances – Biens immobiliers — En Fossiaux – Acquisition du fonds de 2391 m² équivalant au DDP 4630 conclu sur les parcelles 298 et 413 RF, en zone Centre A, avec la Société des laiteries châtelaines réunies et extinction du DDP – Crédit d'investissement de 1 950 000 francs – Approbation

Sous réserve de l'approbation de la vente des parcelles no 6138 et 6139, à Prayoud, le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le volet b) concernant l'octroi d'un crédit d'investissement de 1 950 000 francs destiné à l'acquisition du fonds de 2391 m² équivalant au DDP 4630, situé sur les parcelles 298 et 413 RF, situé en Fossiaux (ancien abattoir), en zone Centre A, conclu entre la Commune et la Société des laiteries châtelaines réunies et à son extinction (radiation du RF).

But de la dépense

Le Conseil communal saisit l'opportunité des négociations de la vente du terrain de l'ancienne école de Prayoud pour éteindre le DDP 4630 grevant les parcelles 298 et 413 RF, impartissant à la Commune la construction et l'exploitation d'un abattoir et pour le radier du Registre foncier car le laissant sans objet. En effet, les conditions du DDP ne sont plus respectées depuis la fermeture de l'abattoir le 7 avril 2014. Parmi les pistes investiguées pour une solution à la problématique, celle de la reprise du bâtiment de l'abattoir par la Société n'a pas abouti.

Vu la situation stratégique de ce terrain aux abords de la nouvelle gare, le Conseil communal est convaincu de cette acquisition qui doit être considérée comme une opportunité de marché. Il n'y pas de projet pour l'instant. L'utilisation des locaux de l'ancien abattoir et de la salle de Teysachaux perdue en l'état.

Les négociations ont abouti à un prix de 800 fr./m² (qui correspond à la valeur du terrain dans la zone) correspondant à un montant de 1 912 800 francs pour 2391 m².

Un droit de préemption sera inscrit en faveur de la Société dans l'acte de vente, ainsi qu'une servitude sur les deux parcelles 298 et 413 en faveur de la Commune de Châtel-St-Denis afin de lui garantir l'accès au nouveau fonds communal.

Aucun montant d'intention n'a été inscrit au budget 2020. En cas d'acceptation du présent crédit, le budget d'investissement 2020 sera modifié.

Plan de financement

Rubrique comptable 2020.112.9420 /5000.00

Acquisition du DDP 4630 de 2391 m ² à Fr. 800.00	Fr.	1'912'800.00
Frais d'acquisition (droit de mutation, émoluments RF, notaire) estimés à	Fr.	37'200.00
Coût total estimé à charge de la Commune	Fr.	<u>1'950'000.00</u>

À la charge du budget des investissements 2020

Financé par un emprunt bancaire.

Frais financiers du crédit d'investissement dès 2022

Intérêts passifs	2% de Fr.	1'950'000.00	Fr.	39'000.00
Total			Fr.	<u>39'000.00</u>

L'emprunt servant au financement de l'acquisition de ces parcelles n'est pas soumis à un amortissement obligatoire, puisqu'il constitue un bien-fonds (patrimoine financier).

Estimation des charges d'exploitation

Il n'y a pas de charges d'exploitation supplémentaires.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour la vente des parcelles no 6138 et 6139 RF, en zone vieille ville, à la Société coopérative des laiteries châtelaise réunies au prix de 796 720 francs ainsi que pour l'engagement du crédit d'investissement de 1 950 000 francs destiné à l'acquisition du fonds de 2391 m² équivalant au DDP no 4630 sur les parcelles 298 et 413 RF, en zone Centre A, conclu avec la Société des laiteries châtelaises réunies et à son extinction.

Le refus de l'une des propositions précitées (volet a) et volet b)) entraîne la caducité de l'ensemble du projet.

Châtel-St-Denis, septembre 2020

Le Conseil communal

Annexes: Projet d'arrêté
Société coopérative des laiteries châtelaises réunies – Extrait du Registre du Commerce
Plan de situation – Secteur Prayoud
Plan de situation – Secteur En Fossiaux

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

v u

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo, RSF 140.1);
- le règlement d'exécution du 28 décembre 1981 de la loi sur les communes (RELCo, RSF 140.11);
- le Message no 112 du Conseil communal, du 6 octobre 2020;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à vendre les parcelles no 6138 et 6139 RF (secteur Prayoud), en zone vieille ville, à la Société coopérative des laiteries châtelaises réunies pour un montant de 796 720 francs, d'une part,

et à engager un crédit d'investissement de 1 950 000 francs destiné à l'acquisition du fonds de 2391 m² équivalant au DDP no 4630 sur les parcelles 298 et 413 RF (secteur En Fossiaux), en zone Centre A, conclu avec la Société coopérative des laiteries châtelaises réunies ainsi qu'à son extinction, d'autre part.

Le refus de l'une des propositions précitées entraîne la caducité de l'ensemble du projet.

Article 2

L'investissement sera financé par un emprunt bancaire qui ne sera pas soumis à amortissement puisqu'il constitue un bien-fonds.

Article 3

La partie de la décision relative à l'octroi du crédit d'investissement est sujette à referendum conformément à l'art. 52 de la loi sur les communes et à l'art. 23 de son règlement d'exécution.

Châtel-St-Denis, le

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

La Secrétaire:

Le Président:

Nathalie Defferrard Crausaz

Jérôme Lambercy

**Société coopérative des laiteries châtelaises réunies**

inscrite le 04 décembre 1923

Société coopérative

Réf.	Raison Sociale
4	Société coopérative des laiteries châtelaises réunies
	Siège
1	Châtel-Saint-Denis
	Adresse
4	Place d'Arme 21, 1618 Châtel-St-Denis
	Dates des Statuts
5	23.04.2012
	But, Observations
1	<u>But:</u> Défendre les intérêts de ses membres; promouvoir, dans les limites de la législation fédérale, la production et la commercialisation du lait, sa transformation et la commercialisation de ses produits dérivés; maintenir, dans les limites de la législation fédérale, une qualité de haut niveau du lait et de ses produits dérivés, ainsi qu'un prix correspondant à cette qualité; favoriser l'équipement technique de l'entreprise.
5	Selon déclaration du 22.06.2012, la société n'est pas soumise à un contrôle ordinaire et renonce à un contrôle restreint.
6	<u>Autre</u> L'identification sous le numéro CH-232-0750012-3 est remplacée par le numéro d'identification des entreprises (IDE/UID) CHE-104.082.026.
	Organe de publication
4	Communication aux membres: par écrit
4	FOSC
	Responsabilité et versements supplémentaires
4	Obligation de fournir des prestations: selon statuts.

Réf.			Membres et personnes ayant qualité pour signer		
Inscr	Mod	Rad.	Nom et Prénoms, Origine, Domicile	Fonctions	Mode de Signature
	4		Genoud Michel, de Remaufens, à Châtel-St-Denis	membre du comité président	signature collective à 2
	4		Liaudat Philippe, de Châtel-St-Denis, à Châtel-St-Denis	membre du comité vice-président	signature collective à 2
7			Dunand-Berthoud Corine Jeannine, de Châtel-Saint-Denis, à Châtel-Saint-Denis	secrétaire/caissier hors conseil	signature collective à 2
4			Genoud Etienne, de Châtel-St-Denis, à Châtel-St-Denis	membre du comité	(sans signature)
7			Genoud Pascal, de Châtel-Saint-Denis, à Châtel-Saint-Denis	membre du comité	(sans signature)
7			Lambert Aurélien, de Châtel-Saint-Denis, à Châtel-Saint-Denis	membre du comité	(sans signature)
8			Liaudat Maxime, de Châtel-St-Denis, à Châtel-St-Denis	membre du comité	(sans signature)
4			Vial Eric, de La Verrerie, à Châtel-St-Denis	membre du comité	(sans signature)

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOOSC		Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOOSC	
	Numéro	Date	Date	Page/Id		Numéro	Date	Date	Page/Id
0		report			1	79	26.04.2002	10.05.2002	7
2	1938	30.04.2003	06.05.2003	6/0977776	3	2990	05.07.2006	11.07.2006	7/3459974
4	5374	21.10.2011	26.10.2011	6390552	5	3534	18.07.2012	23.07.2012	6780002
6		Complément	19.12.2013	7225826	7	5644	12.11.2014	17.11.2014	1826187
8	3799	04.07.2019	09.07.2019	1004671281					

Fribourg, le 01 octobre 2020

Fin de l'extrait

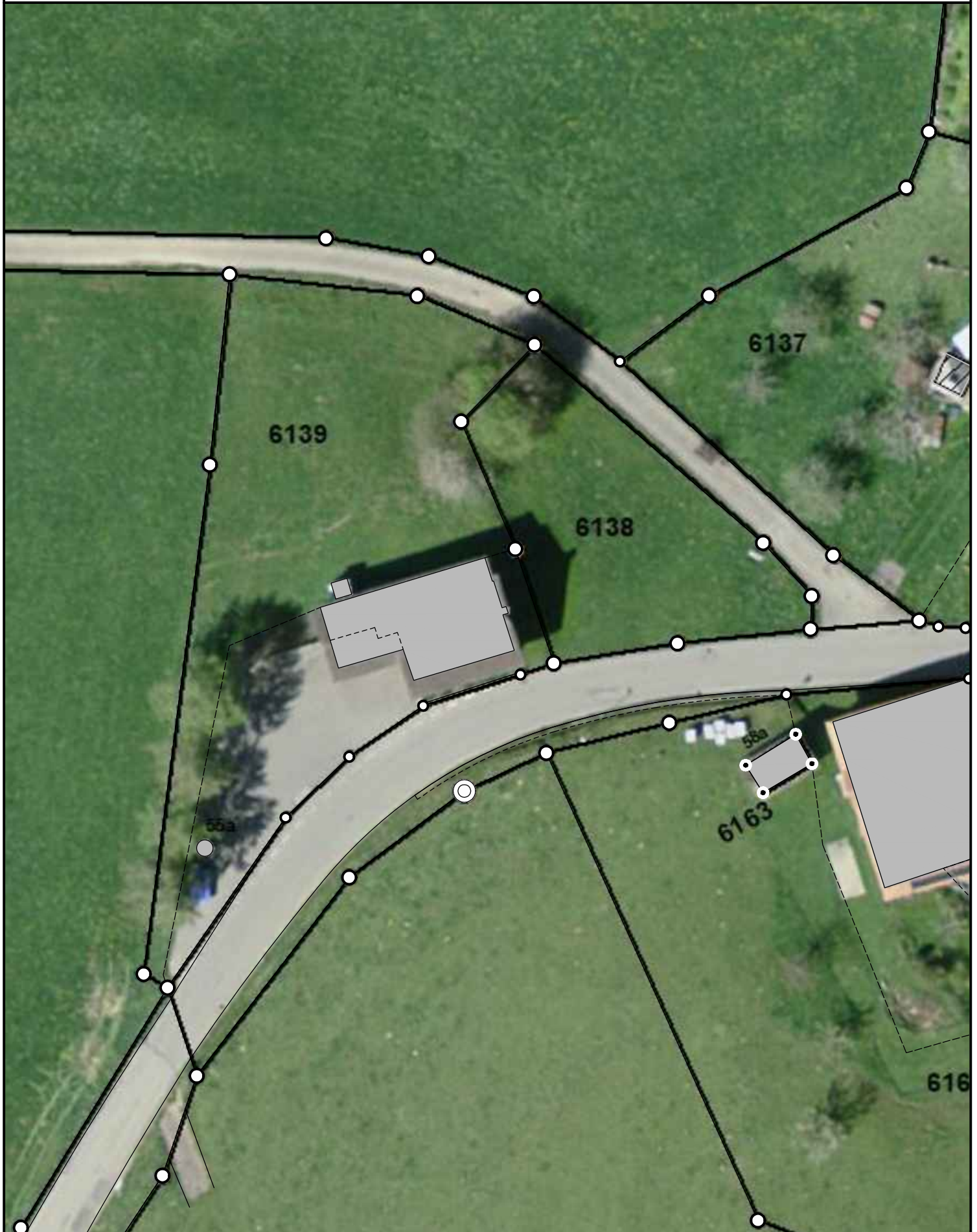
Les informations ci-dessus sont de nature purement informelle; elles sont fournies sans garantie et n'entraînent pas l'effet de publicité. Celui-ci revient à l'extrait certifié conforme et établi par l'office du registre du commerce du canton de Fribourg ainsi qu'au texte de la publication dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOOSC).



COMMUNE DE CHATEL-ST-DENIS
Hameau de Prayoud - Terrains
Plan de Situation

SERVICE TECHNIQUE

STC / PkG / 1:500 / 16.09.2020





Route de Palézieux

Plan de Situation à partir du cadastre en cours de révision consécutive au déplacement de la gare

STC / PKG / 1:1000 / 16.09.2020

 Surface : 2'391 m²

