



Message n°54 du Conseil communal au Conseil général
(faisant pendant au **Message n°12 du Comité à l'Assemblée des délégués de l'ASSCOV**)

Objet: Ententes et collaborations intercommunales – Désenchevêtrement des bâtiments communs à l'ASSCOV et à la Commune de Châtel-St-Denis – Achat de l'immeuble 449 RF avec reprise, par la Commune, du prêt LIM octroyé à l'ASSCOV et remboursement, par l'ASSCOV, des investissements réalisés (piscine et salle de spectacles) par la Commune sur l'immeuble 443 RF – Approbation

Le Comité de l'Association des communes du district de la Veveyse pour l'Ecole du Cycle d'orientation de la Veveyse (ci-après: ASSCOV) et le Conseil communal de la Commune de Châtel-St-Denis (ci-après: la Commune) ont l'honneur de soumettre pour approbation, respectivement le Message n°12 à l'Assemblée des délégués et le Message n°54 au Conseil général, rédigés conjointement, concernant le désenchevêtrement des bâtiments communs aux deux entités publiques précitées.

Contexte général

Depuis quelques années, mais plus intensivement depuis que le besoin d'agrandissement du COV et le projet d'une nouvelle piscine ont pris forme en Veveyse, l'ASSCOV et la Commune ont poursuivi leurs discussions pour attribuer à chacune ses parts de propriété et de responsabilité sur les trois bâtiments dont ils ont, jusqu'à ce jour, la gestion et la jouissance communes:

- la piscine et la salle de gymnastique, à Chemin des Crêts 21 (immeuble 443)
- la salle de spectacle Univers@lle, à Chemin des Crêts 25 (immeuble 443)
- la halle de sport triple du Lussy, à Route du Lac Lussy 170 (immeuble 449)

Les immeubles 443 et 449 sont actuellement propriété de l'ASSCOV. Sur ces parcelles ont été construits les bâtiments susmentionnés sans qu'aucun droit de superficie distinct et permanent (DDP) n'ait été ratifié entre les deux entités pour leur usage.

Pour rappel, l'effet d'un DDP aurait engagé les deux parties de manière claire: la Commune (superficiaire) aurait ainsi obtenu de l'ASSCOV (superficiant) les droits de construire, de détenir et d'entretenir des bâtiments sur le terrain grevé sur une durée déterminée et aurait mentionné, entre autres, les modalités de résiliation, les droits et obligations des parties, les droits et indemnités de retour.

Seules des conventions ont été passées entre les deux intéressées portant principalement sur l'usage et la répartition des charges financières des éléments bâtis. Elles resteront en vigueur jusqu'à la mise en service du nouveau complexe sportif, prévue en 2028, et cas échéant, seront complétées par d'autres conventions.

Le présent Message a pour but de clarifier la situation, complexe à gérer au quotidien et dont les implications deviennent difficilement compréhensibles tant pour les partenaires que pour les citoyens. Dans ce sens, une volonté commune des parties s'est faite jour pour rédiger un acte commun permettant de résumer l'ensemble des enjeux, de réévaluer les biens à leur juste valeur et de trouver un accord satisfaisant les deux parties.

Objectifs du désenchevêtrement

L'Assemblée des délégués, en approuvant la teneur du Message n°5 du Comité de l'ASSCOV le 22 septembre 2022, a confirmé sa volonté de désenchevêtrer les responsabilités des deux collectivités publiques sur ces bâtiments et de procéder à la vente de la parcelle 449 RF à la Commune, afin qu'elle devienne non seulement propriétaire du bien-fonds, mais qu'elle en ait l'usage et l'entretien exclusifs. En contrepartie, les bâtiments sis sur la parcelle 443 RF deviennent propriété de l'ASSCOV. Dans la foulée, le Conseil communal a informé le Conseil général de la concrétisation prochaine du désenchevêtrement lors de la séance plénière du 5 octobre 2022.

L'accord passé, l'ASSCOV œuvrera à l'agrandissement du bâtiment du COV dans les meilleurs délais. À cet effet, l'Association a déjà réservé une parcelle (immeuble 448 RF), via une promesse de vente et d'achat passée devant notaire en 2021. Celle-ci accueillera le futur complexe sportif veveysan, composé de piscines et de halles de sport. Ce n'est qu'au terme de la construction de ce nouveau complexe sportif que l'actuelle

piscine, mise en service en 1973, et propriété de la Commune, sera remise aux mains de l'ASSCOV. Cette dernière démolira ensuite la piscine afin d'y ériger un nouveau bâtiment scolaire, administratif et technique, seul endroit encore disponible au cœur du complexe scolaire, sur la parcelle 443 RF.

La vétusté de la piscine communale pousse les autorités à agir rapidement, afin de garantir l'enseignement de la natation aux élèves de l'ensemble de l'école obligatoire, sans interruption, et surtout d'offrir des plages horaires répondant à l'augmentation des effectifs, conformément aux dispositions de la loi scolaire.

Par conséquent, et dans la bonne compréhension des intérêts de chacune des parties, l'ASSCOV, avec l'accord du Conseil communal, a mandaté Maître Frédéric Hank pour rédiger un acte notarié prenant en considération l'ensemble des dispositions de toutes les conventions passées.

Evaluation de la valeur vénale des bâtiments

Dans le cadre de l'élaboration dudit acte, un bureau de consultant externe a été mandaté pour évaluer la valeur marchande des biens concernés, soit les immeubles 449 et 443 avec leurs bâtiments. L'analyse a été réalisée en janvier 2022. Les montants figurant dans le résultat de l'analyse ont été validés par les deux parties.

Objet de l'acte notarié

L'acte porte sur l'achat de la parcelle 449 RF par la Commune de Châtel-St-Denis et la reprise des bâtiments par l'ASSCOV, réglés comme suit:

1) Immeuble 449 RF, Route du Lac Lussy 170, en zone d'intérêt général (IG) – Trois halles de sport et un restaurant (Halle triple et foyer/cuisine)

En acquérant le bien-fonds, la Commune devient propriétaire à 100% du site du Lussy.

Halle triple et restaurant	Francs	Francs
Valeur de rachat par la Commune	5'870'000.00	
Reprise du prêt LIM par la Commune (Etat au 1 ^{er} janvier 2023)		2'285'200.00

Le nouveau contrat pour la reprise du contrat LIM a déjà été établi par la Promotion économique du canton de Fribourg. Il sera signé une fois l'acte notarié accepté.

2) Immeuble 443 RF, Chemin des Crêts 21 – Piscine et halle de sport

L'ASSCOV, propriétaire du bien-fonds, acquiert la piscine construite sur sa parcelle.

Piscine et halle de sport		Francs
Valeur de rachat de la partie piscine par l'ASSCOV		3'190'000.00

3) Immeuble 443 RF, Chemin des Crêts 25 – Salle de spectacles Univers@lle

L'ASSCOV, propriétaire du bien-fonds, acquiert le bâtiment construit sur sa parcelle.

Salle de spectacles – Univers@lle		Francs
Valeur de rachat du bâtiment par l'ASSCOV		2'232'600.00

Une nouvelle convention sera établie entre les deux partenaires fixant l'usage des trois bâtiments précités jusqu'à la mise en service du nouveau complexe sportif veveysan.

Elle règlera notamment les points suivants:

- Exploitation de la piscine: la Commune prend en charge les frais d'exploitation et facture à l'ASSCOV un forfait de 33 000 francs pour l'utilisation de la piscine.
Si un investissement important devait être réalisé pour maintenir la sécurité des infrastructures de la piscine, les deux partenaires, ASSCOV et Commune, devront en décider conjointement. L'enjeu est de garantir l'exploitation continue de la piscine jusqu'à la mise en service du nouveau complexe sportif.
- Exploitation de la salle de spectacles – Univers@lle: la Commune prend en charge les frais d'exploitation.
La Commune continue d'assurer l'exploitation et les réservations jusqu'à la reprise éventuelle de la gestion de la partie culturelle par l'Association des Communes de la Veveyse (ACV).
Les futurs investissements liés à cet objet seront du seul ressort de l'ASSCOV.

- Exploitation de la halle triple et du restaurant: conformément à la convention actuellement en vigueur, l'ASSCOV et la Commune prennent en charge les frais d'exploitation, à raison de 50% chacune.
Les futurs investissements liés à cet objet seront du seul ressort de la Commune.

Transfert immobilier

Rubriques (par nature) 5040 - Bâtiments et 6140- Remboursement de tiers pour des investissements bâtiments

TRANSFERT IMMOBILIER	Au débit de la Commune pour le crédit de l'ASSCOV En francs	Au débit de l'ASSCOV pour le crédit de la Commune En francs
Valeur de rachat de la Halle triple et du restaurant (immeuble 449, zone IG)	5'870'000.00	
Valeur de rachat de la partie piscine		3'190'000.00
Valeur de rachat de la salle de spectacles – Univers@lle		2'232'600.00
<i>Sous-total des échanges selon les valeurs vénales</i>	<i>447'400.00</i>	
Reprise du prêt LIM par la Commune (Etat au 1 ^{er} janvier 2023)		2'285'200.00
Solde à rembourser à la Commune (à charge de l'ASSCOV)		1'837'800.00

Plan de financement du transfert

a) Reprise du prêt LIM de 2 285 200 francs par la Commune et conséquences financières

La Commune reprend à son compte les conditions du prêt initialement établi entre la Confédération représentée par la Direction cantonale, la Promotion économique du canton de Fribourg et l'ASSCOV, en vue de la construction de la halle triple à la Route du Lac Lussy. Le nouveau contrat au nom de la Commune entrera en vigueur une fois l'acte notarié signé. Il convient des conditions suivantes:

1. La durée de la totalité du prêt s'étend sur 30 ans. Le débiteur s'engage à rembourser par le biais d'annuités l'intégralité du prêt d'ici au 31 décembre 2038.
2. Ce prêt est exempt d'intérêts.
3. Le montant des annuités s'élève à 142 900 francs/an, jusqu'au 31 décembre 2037 et la dernière part à 141 700 francs, à verser avant le 31 décembre 2038.

Pour rappel, les frais d'exploitation relatifs à la halle triple sont répartis selon la convention en vigueur, qui s'éteindra à la mise en service des nouvelles infrastructures sportives, projetée à l'horizon 2028-2029.

b) Modalités de versement par l'ASSCOV du solde de 1 837 800 francs à la Commune

L'ASSCOV versera à la Commune dix annuités de 183 780 francs chacune, la première fois dans les dix jours à compter de l'accomplissement des conditions suspensives décrites ci-après, et ensuite le 31 décembre de chaque année.

Frais afférents au transfert immobilier

Le transfert de propriété sera inscrit au RF, dès l'accomplissement des conditions suspensives décrites ci-après. Les parties renoncent à la constitution de toute forme de sûretés destinées à garantir leurs prestations réciproques.

Les frais liés au transfert de propriété de l'immeuble 449 demeurent réservés. Une demande d'exonération de l'impôt sur le bénéficiaire et des droits de mutation sera transmise à l'autorité fiscale compétente une fois l'acte de transfert immobilier signé.

Les frais d'émolument et d'honoraires sont répartis en parts égales entre les deux partenaires.

Entrée en vigueur et caducité de l'acte

L'acte notarié entrera en vigueur sous réserve des conditions cumulatives (conditions suspensives) suivantes:

- Approbation de l'Assemblée des délégués de l'ASSCOV;

- Approbation du Conseil général de Châtel-St-Denis;
- Absence de referendum.

Les deux entités publiques ont convenu de fixer des circonstances qui peuvent mettre fin à l'acte, appelées conditions résolutoires. L'objectif est de lier les deux entités dans le temps, en les obligeant à réaliser le projet qu'elles se sont fixé, soit la construction d'un nouveau complexe sportif avec piscines et halles de sport, dont la construction est envisagée sur l'article 448. Elles consistent dans les quatre conditions cumulatives suivantes:

- a) obtention d'un permis de construire;
- b) approbation du crédit d'engagement par l'Assemblée des délégués de l'ASSCOV;
- c) approbation du referendum obligatoire lié au montant de l'objet précédent;
- d) début des travaux avant le 31 décembre 2027.

Synthèse

Le Comité de l'ASSCOV et le Conseil communal sollicitent l'approbation de leur Législatif respectif dans l'objectif de réaliser le désenchevêtrement des bâtiments clé du district afin de réaliser les infrastructures nécessaires aux besoins d'une population grandissante, par la construction d'un complexe sportif d'envergure. La répartition des biens-fonds et des bâtiments constitue la première étape de ce vaste projet.

Au nom de l'Association des communes de la Veveyse pour l'Ecole du Cycle d'orientation de la Veveyse:

Le Président, François Genoud et l'Administrateur, Eric Berthoud

Au nom du Conseil communal de Châtel-St-Denis:

Le Syndic, Charles Ducrot et le Secrétaire général, Olivier Grangier

Fin du Message commun.

Charges annuelles d'amortissement planifié, dès 2023

Considérant que la salle de spectacles – Univers@lle ne génère pas d'amortissement, les amortissements planifiés au budget du compte de résultats 2023 s'élèvent à 308 540 francs. Après le transfert immobilier, c'est-à-dire sans la piscine mais avec la part complémentaire de la halle triple, le total des amortissements s'élèvera à 371 870 francs, soit une augmentation de 63 330 francs.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour procéder à l'achat de l'immeuble 449 RF, propriété de l'ASSCOV; pour ratifier le remboursement des investissements réalisés (piscine et salle de spectacles) par la Commune sur l'immeuble 443 RF, propriété de l'ASSCOV; La conséquence de ce transfert est la reprise par la Commune du prêt LIM, octroyé à l'ASSCOV.

Châtel-St-Denis, janvier 2023

Le Conseil communal

Annexe: Projet d'arrêté

PROJET -

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);
- la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo, RSF 140.6);
- l'ordonnance du 14 octobre 2019 sur les finances communales (OFCo, RSF 140.61);
- le Règlement des finances du 31 mars 2021 (RFin);
- la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC, RSF 710.1);
- le Message n°54 du Conseil communal, du 31 janvier 2023;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à l'achat de l'immeuble 449 RF de Châtel-St-Denis, propriété de l'ASSCOV, d'un montant de 5 870 000 francs.

Article 2

Le Conseil communal est autorisé à ratifier le remboursement, par l'ASSCOV, des investissements réalisés pour la piscine, d'un montant de 3 190 000 francs et pour la salle de spectacles – Univers@lle, d'un montant de 2 232 600 francs, sur l'immeuble 443 RF de Châtel-St-Denis.

Article 3

Dans le cadre du rachat de l'immeuble 449 RF, la Commune reprend le prêt LIM, initialement octroyé à l'ASSCOV, d'un montant de 2 285 200 (état au 1^{er} janvier 2023).

Le solde du prêt, d'un montant de 1 837 800 francs, dû par l'ASSCOV à la Commune, sera versé sous forme de dix annuités de 183 780 francs, la première fois dans les dix jours à compter de l'accomplissement des conditions suspensives, et ensuite le 31 décembre de chaque année suivante.

Article 4

Cette transaction immobilière contribue au désenchevêtrement des bâtiments communs à l'ASSCOV et à la Commune. Elle y met un terme.

Article 5

La présente décision 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.

Ainsi adopté par le Conseil général de Châtel-St-Denis, le 22 mars 2023.

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

Le Président:



Ronald Colliard

La Secrétaire :

Nathalie Defferrard Crausaz