

Message no 111 du Conseil communal au Conseil général

Objet: Finances – Biens immobiliers – Acquisition de la ferme de la Racca et des parcelles 358, 7029 et 356 RF en zone d'intérêt général, propriété de la Fondation du Charitable Hospice St-Joseph – Crédit d'investissement de 2 650 000 francs – Approbation

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message no 111 concernant l'octroi d'un crédit d'investissement de 2 650 000 francs destiné à l'acquisition de la ferme et des parcelles 358, 7029 et 356 RF, en zone d'intérêt général, à la Racca, propriété de la Fondation du Charitable Hospice St-Joseph (ci-après : la Fondation).

But de la dépense

Compte tenu de la reprise, par le Réseau Santé et Social de la Veveyse (RSSV), des activités de la Fondation au 1^{er} janvier 2021, le Conseil de fondation a approché le Conseil communal pour vendre la ferme et les parcelles situées en zone d'intérêt général à la Racca. Dans cette procédure, MM. Damien Colliard et Daniel Figini, tous deux membres du Conseil de fondation, se sont récusés dans le processus de décision communal.

Cette acquisition est une véritable opportunité de marché constituant un terrain de réserve qui permettra le développement futur d'infrastructures destinées à la collectivité publique. Par cette démarche, la situation financière de la Fondation sera assainie (couverture des déficits de ces dernières années et alimentation de différents fonds, dont notamment un fonds de rénovation de 300 000 francs destiné aux bâtiments). Si la vente n'est pas effective d'ici au 31 décembre 2020, le domaine de la Racca figurera au bilan du RSSV dès le 1^{er} janvier 2021.

Le bail à ferme sera repris conformément au droit du bail.

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.

Les prix ont été fixés à partir d'une expertise effectuée par un expert indépendant, qui a estimé la valeur du bien à 3 millions de francs. Les négociations avec le propriétaire actuel ont permis de réduire ce montant à 2,6 millions de francs:

Article 358:	3712 m ²	Fr./m ²	215.00	=	Fr.	798'081.50
Article 7029:	7932 m ²	Fr./m ²	215.00	=	Fr.	1'705'383.30
Article 356:	449 m ²	Fr./m ²	215.00	=	Fr.	96'535.20
Total	12'093 m²				Fr.	2'600'000.00

La valeur des bâtiments et les aménagements extérieurs situés sur la parcelle 7029 font partie intégrante du prix moyen au m², qui s'élève à 215 francs. Sans ces éléments, le prix du terrain revient à 150 francs.

Plan de financement

Rubrique comptable 2020.111.9420/5000.00

Acquisition des articles 358, 7029 et 356 RF	Fr.	2'600'000.00
Frais d'acquisition (droit de mutation, émolument RF, notaire)	Fr.	50'000.00

Coût total estimé à la charge de la Commune **Fr. 2'650'000.00**

Financé par un emprunt bancaire.

A la charge du budget d'investissement 2020.

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).

Frais financiers du crédit d'investissement dès 2021

Intérêts passifs	2% de Fr.	2'650'000.00	Fr. <u>53'000.00</u>
------------------	-----------	--------------	----------------------

Estimations des charges d'exploitation dès 2021

Les charges d'exploitation s'élèvent, selon les comptes de la Fondation de la Maison St-Joseph, à quelque 9000 francs par an. En contrepartie, la Commune encaissera un revenu locatif de 7300 francs par an.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour l'engagement de ce crédit d'investissement de 2 650 000 francs destiné à l'acquisition de la ferme et des parcelles 358, 7029 et 356 RF, en zone d'intérêt général, à la Racca, propriété de la Fondation du Charitable Hospice St-Joseph.

Châtel-St-Denis, octobre 2020

Le Conseil communal

Annexes: - Projet d'arrêté
Plan de situation

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

vu

- 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 111 du Conseil communal, du 6 octobre 2020;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 2 650 000 francs destiné à l'acquisition de la ferme de la Racca et des parcelles 358, 7029 et 356 RF, en zone d'Intérêt général, propriété de la Fondation du Charitable Hospice St-Joseph.

Article 2

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

Article 3

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.

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



Proposition d'achat Situation

STC / PkG / 1:1000 / 28.09.2020

Article 358 - Surface : 3'712 m² Article 7029 - Surface : 7'932 m² Article 356 - Surface : 449 m²

