

Législature 2021-2026

N° 58

Message du Conseil communal au Conseil général du 14 septembre 2023

Octroi d'une délégation de compétence pour la signature d'un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle RF 3469, sise à Estavayer-le-Lac et l'octroi d'un crédit d'investissement maximum de CHF 2'500'000.00 pour un parking public, lié au nombre de places de parc

1. Introduction

Ce message fait suite au renvoi de la précédente demande de délégation de compétence et d'octroi de crédit d'investissement lors de la séance du Conseil général (CG) du 23 mai 2023. A cette occasion, les membres du CG ont fait part de leurs remarques et de leurs demandes de compléments. Ces dernières ont été retranscrites au procès-verbal de la séance, approuvé depuis lors. Le Conseil communal a donc repris le dossier et l'a instruit de manière à répondre aux questions soulevées. Il a également revu le mode de rachat des places de parc selon les discussions avec la Commission d'aménagement du territoire.

Une séance d'informations au CG a été organisée en date du 13 juin 2023. Etaient présents, outre les conseillers généraux et communaux invités, les mandataires du développeur pour la présentation du projet architectural, urbanistique et paysager, les mandataires de la Commune pour le suivi du projet, une délégation des utilisateurs potentiels. L'essentiel des questions soulevées dans le procès-verbal de la séance du CG a reçu une réponse à cette occasion. Elles sont retranscrites dans le présent message.

2. Objet du message

Urbanisme et aménagement

Le développement de l'entier du quartier Gare-Casino a été initié en 2012, en partenariat avec les propriétaires. Des mandats d'étude parallèles (MEP) ont abouti à la constitution d'un plan d'aménagement de détail (PAD) validé par le Canton en 2019. Ce dernier établit le cadre général des constructions, notamment en termes de volumétrie, de disposition et de circulation. Le secteur a un développement prévu par îlots, dont le premier contiendra le bâtiment des TPF prévu pour accueillir l'Office fédéral des routes ainsi que la gare routière. Les propriétés communales sont réparties sur les futurs îlots 3, 4 et 5 et, via son message n°5 du 27 mai 2021, le Conseil communal a obtenu de la part du CG un crédit de CHF 50'000.00 pour les services d'un mandataire dans la mise en valeur de ces mêmes propriétés.

L'îlot 5 compte plusieurs propriétaires, et la Commune possède la plus grande partie du terrain. Après discussion et analyse, le Conseil communal a décidé de prioriser son développement en raison de la création envisagée de cabinets médicaux de proximité. La communication n° 31 du 13 septembre 2022 a informé le CG de cette intention de développer des activités commerciales et de services, de l'habitation collective, dont une partie de conception plus simple ou sans barrière architecturale, ainsi que des équipements

d'intérêt général – en particulier le maintien d'un parking souterrain. Au final, la zone verra la démolition de la halle de gymnastique et de l'ancien dépôt pour faire la place à quatre nouveaux bâtiments de trois étages.



Fig 1 : immeubles et aménagements projetés

Un cahier des charges a donc été établi entre le développeur et la Commune afin de garantir le respect des exigences du MEP, du PAD, des Services cantonaux et communaux. Il a permis de lancer une procédure particulière où le projet a été suivi par un collège d'experts mandaté par la Commune pour le faire évoluer par étapes. Une attention particulière a été portée aux aspects du patrimoine en vue d'intégrer les constructions entre la Gare et la vieille-ville, de respecter la substance architecturale du quartier et de réaliser un ensemble cohérent et harmonieux.

Ce développement a également été étudié en matière d'aménagements extérieurs, lesquels doivent prendre en compte notamment la perméabilité du quartier, l'implantation des aires de jeux, la récupération des eaux de pluie et la lutte contre les îlots de chaleur. L'avant-projet a abouti à une solution concertée qui satisfait le collège d'experts, sous réserve de légères modifications sur les équipements, la circulation et la végétalisation en limite de parcelles. Comme il s'agit d'un avant-projet, l'image définitive de l'îlot 5 n'est pas encore figée, notamment au niveau de l'aspect extérieur. Toutefois la répartition de l'affectation des surfaces prévues est la suivante :

- Services : 2'000 à 2'500m²
 - Services, projeté pour médecins ■
 - Services, projeté pour La Rosière ■
- Logements en PPE : 800 à 1'000m² ■
- Logements à louer: 1'000 à 1'100m² ■
 - Plus simples : 200 à 250m²

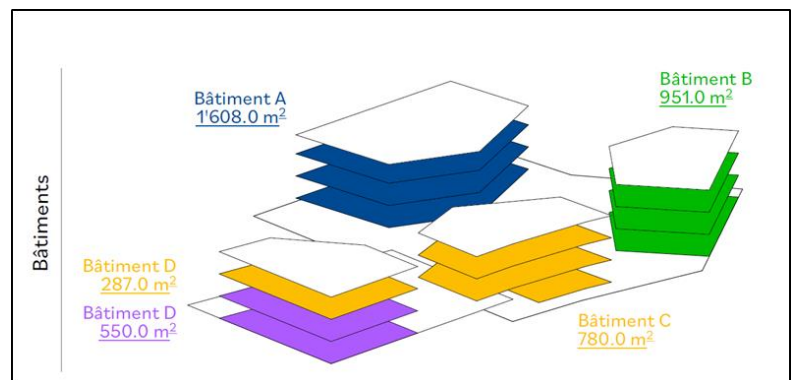


Fig. 2 : répartition des surfaces

La destination des immeubles est clairement établie, puisque sur le socle commun contenant les places de stationnement et les locaux techniques des bâtiments, on peut distinguer ce qui sera affecté. Les aspects liés à l'aménagement du territoire ont été montrés à la Commission en charge ainsi qu'au CG lors de la soirée d'informations.

Il sied de relever que les contraintes du MEP et du PAD, notamment en ce qui concerne la hauteur des bâtiments, ne permettent pas de développer les constructions aussi pleinement que dans un environnement plus libre. Ces mêmes contraintes obligent un deuxième sous-sol pour réaliser tous les objectifs. De plus, le développeur doit construire l'îlot et les immeubles au bord des routes et trouver un moyen de rappeler les murs qui sont visibles dans le quartier. C'est la Commune qui a fixé ces règles, et aujourd'hui elle les fait respecter par le biais du collège d'experts.

Par ailleurs, cette impossibilité de construire l'entier des surfaces de plancher permises par le PAD explique les 1'050 m² abandonnés dans la répartition des droits à bâtir sur l'îlot 5. Il ne s'agit pas que des surfaces appartenant à la Commune, mais le Conseil communal a choisi de libeller la convention dans ce sens pour ne pas faire participer les autres propriétaires dans le développement des îlots 3 et 4, où la possibilité de retrouver ces surfaces de plancher perdues existe. En effet, le calcul des droits à bâtir est réalisé sur l'entier du PAD Gare-Casino, mais il a semblé plus simple de ne pas impliquer davantage d'acteurs dans la répartition foncière prévue entre les TPF et la Commune.

Bâtiments et affectations

Le MEP et le PAD ont validé la construction d'un quartier en îlots, qui détermine sur une surface de base quelques émergences destinées aux services, à l'habitation et aux commerces. Il n'est pas possible de séquencer les ouvrages, dans la mesure où le socle entier doit être réalisé afin de supporter les constructions. Dans ce soubassement viendront les installations techniques et le parking. En effet, et pour favoriser l'intégration au milieu bâti existant, les toits ne pourront pas supporter d'autres aménagements que ceux destinés à l'entretien et à la production d'énergie, e.g. les panneaux photovoltaïques.

La forme urbaine du quartier permet d'intégrer une mixité sociale et fonctionnelle, en ce que les émergences sont clairement définies et essaient de promouvoir une affectation claire pour chaque bâtiment. L'immeuble destiné aux médecins concentre non seulement les cabinets, mais également les services et les possibilités de livraisons inhérents à l'activité prévue. En ce sens, le positionnement envisagé le long de la route Saint-Pierre facilite son fonctionnement. Le second immeuble destiné à accueillir les services, plus précisément ceux de La Rosière projetés, est placé de manière judicieuse pour faciliter la coordination entre l'existant et le futur.

Un immeuble est prévu pour la vente sous forme de propriété par étages (PPE) dans le but de garantir l'investissement total. Ce modèle de développement est à comparer avec ce qui est en train d'être réalisé ailleurs dans la Commune et qui a permis la réalisation de quartiers en partie dévolus à la location par la suite. Enfin, une partie d'un immeuble et un second seront affectés à la location, dans lesquels des parties minimales seront de conception plus simple ou sans barrière architecturale. Ces réalisations particulières ne sont pas la priorité de l'îlot 5, mais le Conseil communal a tenu à intégrer cette exigence au regard de ses intentions dans le secteur.

Le stationnement devra correspondre aux divers besoins des acheteurs, locataires, utilisateurs et bien évidemment de la Commune. Le collège d'experts a défendu la demande communale de réaliser le maximum de places de parc afin que le nombre restant, qu'il revient à la Commune d'acheter, corresponde le mieux possible aux 51 places actuelles. Ce parking a une importance indéniable pour le fonctionnement communal ; il est en effet proche de la vieille-ville et des transports publics. Son rôle dans l'activité économique et touristique est très important, aussi le développeur a-t-il pris soin de ne pas surévaluer le nombre de places nécessaire à l'îlot lui-même. Toutefois, ce seront les exigences du Service cantonal de la mobilité (SMo) qui détermineront le nombre exact, et donc ce qui reviendra à la Commune par soustraction, soit un nombre estimé entre 40 et 50 places.

Depuis le début des discussions, et notamment suite au renvoi du message n° 51 par le CG, une stratégie de mutualisation des places dévolues aux services et à leurs clients a été dessinée. Il est tout à fait envisageable de mettre à disposition une partie de ces places le week-end et en soirées. D'autre part, sur les 80 places prévues par le PAD, ce sont en tout entre 90 et 100 places qui pourront être construites, dont la moitié en tous cas reviendra à la Commune. L'utilisation du solde en mutualisation n'a pas encore été discutée dans le détail. Il convient d'attendre la phase de projet et l'autorisation de construire pour définir précisément le nombre et les conditions de la mutualisation. Le présent message table sur un rachat d'au maximum 50 places.

En ce qui concerne le rachat des places de parc, tant le Conseil communal que le développeur ont entendu les recommandations du CG lors des deux séances. Ils ont donc convenu que le prix par place serait basé sur un calcul « à livre ouvert » et avec un plafond fixé à CHF 50'000.00. En clair, le développeur présente au fur et à mesure les devis et les factures liés à la construction du parking, et ce qui concerne les places de parc rachetées par la Commune est financé au moyen d'acomptes généraux et d'un décompte final. Le Conseil communal sera le garant de la justesse de la procédure et du contrôle des éléments.

Utilisateurs potentiels

La construction de l'îlot 5 a été priorisée par le Conseil communal en raison de l'installation de cabinets médicaux sur le secteur. En effet, des médecins de la place et d'ailleurs ont approché le développeur du projet et la Commune pour réaliser des locaux adaptés et fonctionnels. L'enquête menée lors du postulat n° 02 a abouti à un rapport présenté le 13 septembre 2022 au CG. Celui-ci mentionne les difficultés rencontrées par les habitants de la région en général, et d'Estavayer en particulier, à obtenir un rendez-vous lorsqu'ils n'ont pas de médecin de famille. Sans entrer dans les détails du rapport, celui-ci indique que l'une des pistes d'action du Conseil communal pour améliorer la situation est justement la discussion avec les médecins actuellement locataires du bâtiment communal du Stavia pour la création de cabinets médicaux de groupe, garantissant ainsi la présence des praticiens actuels, mais aussi favorisant la venue de nouvelles forces vives.

Dans les discussions tripartites menées avec le développeur et les médecins intéressés, il est apparu que la taille d'un bâtiment correspondant aux besoins ne pouvait se réaliser que sur deux parcelles au minimum. Dans cette optique, la solution de mettre en commun les deux parcelles pour aboutir au meilleur projet a été validée par le Conseil communal et l'avant-projet lancé. Il faut entendre ici que cette priorité donnée aux cabinets déclenche la décision de mettre à disposition le terrain communal, comme cela a été expliqué dans la communication n° 31 du même 13 septembre 2022.

Entre-temps, le nouveau projet de home pour les personnes en situation de handicap a reçu l'aval du Canton. En effet, ce dernier estime qu'il faut une structure sociale adaptée par district pour accueillir les seniors. La transformation et l'accueil sont prévus à la route d'Yverdon, dans le bâtiment principal de la Fondation. Il s'agit de passer de deux groupes de résidents à trois, et que celui-ci soit destiné aux seniors, avec le matériel et le personnel adéquats. Les ateliers de sous-traitance et de repassage doivent trouver de nouveaux locaux non seulement pendant les transformations, mais aussi à futur. S'installer sur l'îlot 5, en raison de la proximité avec Rosière Café, est une solution particulièrement efficiente dans l'organisation de La Rosière. Les tractations entre le Canton, La Rosière et le développeur se poursuivent actuellement.

Droit distinct et permanent (DDP)

Le contrat de DDP doit être amendé selon la décision du Conseil général.

Sans redire ici tout le contenu du futur contrat qui sera similaire à celui présenté le 23 mai 2023, il est rappelé que celui-ci prévoit la mise à disposition du terrain communal de la parcelle RF 3469, d'une surface de 2'923m², contre une rente annuelle et l'obligation de construire des bâtiments et places de parc en lien avec la réglementation en vigueur, la convention et les conclusions du jury d'experts. Sa durée est fixée à 70 ans avec des modalités de discussion sur la prolongation dès 50 ans et sur le non-renouvellement dès 60 ans. Une rente annuelle de CHF 87'690.00 sera versée par le superficiaire à la Commune, dès la remise des clés mais au plus tard 36 mois après la délivrance du permis de construire. Cette somme fera partie des

reentrées annuelles de la Commune. Elle a été calculée comme suit : 4% de la valeur du terrain, fixée à CHF 750.00/m². Le superficiaire doit suivre la convention avec obligation de faire de la location, des surfaces d'activité, et pas uniquement de la PPE.

Si la Commune vend son terrain, elle encaisse alors CHF 2'192'250.00 en une seule fois, et ce montant va au capital. Le système du DDP permet d'encaisser chaque année un montant qui, sur la durée des 70 ans prévue, rapporte CHF 6'138'000.00 sans compter l'indexation.

Comme expliqué plus haut, le prix du terrain est cohérent avec la situation et la complexité du chantier (profondeur de deux étages, nature du sol en molasse, géométrie particulière due à la préservation des bâtiments voisins, présence d'eau souterraine à canaliser, limitation de hauteur). De plus, il y a l'installation de chantier qui sera également complexe (plusieurs chantiers en même temps, espace restreint, etc.). Les constructions sont prévues en limite de parcelles et le long des routes sur les trois côtés, entre des bâtiments existants. Il sera nécessaire de démolir la halle de gymnastique actuelle et de retirer le goudron.

Le Conseil communal ne souhaite pas non plus demander une rente trop élevée. En effet, l'expérience d'autres négociations avec des développeurs indique que s'ils acceptent une valeur plus élevée pour le terrain, alors ce prix est reporté sur les locataires et futurs propriétaires. Ici, le Conseil communal souhaite la mise à disposition de locaux pour les médecins, pour La Rosière, pour quelques ménages à revenus modérés et pour des seniors. Le prix fixé permet au développeur de fournir tout cela à un coût acceptable et raisonnable. C'est, en quelque sorte, la contribution de la Commune pour que tout ceci existe, mais aussi le résultat des contraintes de la planification territoriale décidée.

Enfin, la comparaison avec le prix des terrains environnants, porté à la connaissance du Conseil communal, indique que l'on se situe dans une moyenne acceptable en raison des objectifs communaux. Il n'y a d'autre part aucune raison pour que le développeur exagère sur le prix et prenne le risque d'un refus de mise à disposition du terrain par le CG.

S'agissant de l'indemnité annuelle réduite de CHF 1.00/m², en attendant la remise des clés, ce montant est lié à l'habitude communale de demander une réservation avant la remise des clés aux futurs bénéficiaires des DDP.

Des clauses de retour anticipé ont été établies, liées aux exigences légales habituelles, mais aussi à des précisions sur le non-avancement des travaux. Pour le renouvellement – ou non – du DDP à l'échéance, l'idée du Conseil communal est de favoriser la continuité par une prolongation, qui fait sens en raison des services et logements prévus. Si le superficiaire renonce, il recevra moins d'argent que si la Commune renonce, et donc cela encourage à prolonger le DDP.

Un règlement de PPE à établir déterminera les proportions des surfaces foncières. Il n'est pas souhaité d'obliger un futur bénéficiaire du DDP à avoir son siège social à Estavayer, dans la mesure où celui-ci pourra être un propriétaire d'appartements. Le montage du règlement de PPE sera issu des plans mis à l'enquête, pour cela il faut ouvrir la phase de projet. Les travaux financés des deux côtés ont déjà été importants et rajouter le règlement, sans davantage de garantie de succès au CG, n'a pas été pris en considération.

Stationnement

Le prix des places a été discuté avec le futur superficiaire, qui en a établi un calcul détaillé. Ce document a été mis en annexe du message n° 51. La difficulté de construire un parking sur deux étages dans un environnement complexe explique ce coût maximal prévu. Cette dépense ne fait plus partie du DDP prévu ; en effet, les discussions lors des séances de mai et juin, ainsi qu'avec la Commission d'aménagement du territoire ont montré que le CG souhaite financer ces places au prix juste, selon un calcul basé sur une procédure « à livre ouvert ». Le développeur présentera donc les devis et les factures liés à la construction des places rachetées par la Commune au Conseil communal qui en assumera le contrôle et le paiement au moyen du crédit d'investissement sollicité dans le présent message. De plus, et dans un souci de protéger la Commune, le prix de la place sera plafonné à CHF 50'000.00.

Ces places feront l'objet d'une servitude personnelle en faveur de la Commune, qui aura par la suite la responsabilité de l'exploitation et de l'entretien. Les modalités sont en partie fixées dans le contrat de DDP, en partie à prévoir lors de la cession des places de parc. Pour le financement à venir de ce parking, il est prévu de le rendre payant au travers du futur règlement communal sur le stationnement. Les exemples étudiés dans d'autres communes montrent que l'investissement peut être couvert dès une occupation de 60% et avec un tarif adéquat. Si chaque place communale rapporte en moyenne CHF 6.00 par jour, alors les frais liés aux intérêts et à l'entretien seront couverts. Le calcul de l'exploitation a semblé raisonnable au Conseil communal, puisqu'il a été établi sur la base de la moitié de l'occupation possible en journées, sans tenir compte des nuits, à un tarif modéré.

Sur la compensation des places de parc pendant la construction et la perte de rentrées financières liées à la non-mise en exploitation du parking, il paraît difficile de demander au développeur de trouver lui-même une solution, vu qu'il ne possède pas de terrain libre au même endroit. Les solutions sur le papier existent, comme l'utilisation de la parcelle à Fontany, mais cela se heurte à la mise en œuvre, à l'éloignement, et à la mise en route de trois chantiers d'importance dans le secteur. Dans la négociation, et vu l'investissement déjà réalisé par le développeur, le Conseil communal a décidé de ne pas demander de compensation.

3. Financement

Rente annuelle

La signature du DDP occasionnera pour la Commune une entrée d'argent à hauteur de CHF 2'923.00 par année dès la signature du contrat, de CHF 87'690.00 par année dès la remise des clés. Ce montant sera comptabilisé dans la rubrique 96301 (locations). Sur une période législative de 5 ans, ce sont CHF 438'450.00 qui alimenteront le budget. Par contre, il est utile de rappeler les délais fixés dans le DDP. L'obtention du permis de construire déclenchera la période de 36 mois pendant laquelle la rente reste réduite jusqu'à la remise des clés. Il faut également prendre en compte le temps de la procédure de mise à l'enquête ordinaire qui aura lieu.

Stationnement

La Commune déboursera, quant à elle, au maximum CHF 2'500'000.00 pour la reprise d'au maximum 50 places de parc souterraines. Le montant sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt, le cas échéant, au meilleur taux du marché. Cet investissement figurera au patrimoine financier et en conséquence, il ne fera pas l'objet d'un amortissement économique. Des acomptes seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les intérêts découlant d'un éventuel emprunt, pouvant raisonnablement être calculés à 2.5% ou CHF 62'500.00, seraient comptabilisés dans la rubrique 96100 (intérêts). Les recettes de l'exploitation du parking seront comptabilisées sous la rubrique 11100 (taxes d'utilisation zones de stationnement) tandis qu'un compte d'investissement sera ouvert pour le rachat des places de parc.

Un budget prévisionnel a été établi ci-après. Il démontre que, même en estimant les recettes de manière très modérée, et en considérant déjà le futur équipement d'exploitation, ces places produiront un excédent de recettes.

Equipement à venir

Le futur message pour l'équipement décrit ci-après ouvrira une nouvelle ligne de crédit, les intérêts seraient comptabilisés dans la rubrique 96100 (intérêts), les frais d'entretien du matériel seraient pris en compte sous la rubrique 11100 (entretien) alors que l'entretien de l'infrastructure pourrait être comptabilisé sous la rubrique 96310 (actuellement Halle Casino).

4. Budget prévisionnel d'exploitation et rendement du parking

Les recettes liées au DDP ne sont pas prises en compte dans les calculs ci-après.

Un budget prévisionnel d'exploitation sur 10 ans peut être échafaudé tout en sachant que certaines données seront évolutives et difficiles à estimer, notamment celles relevant des recettes d'entrées du parking. Celles-ci sont estimées à CHF 109'500.00 pour une occupation à 50% sur 365 jours dès la première année (CHF 6.00/jour), puis augmenteront progressivement de 5% pour atteindre le 100% dès la 11^e année et se situer à CHF 219'000.00. Une tarification officielle interviendra en temps voulu.

Le budget prévisionnel d'exploitation doit également tenir compte des intérêts des CHF 2'500'000.00 à 2.5%, de l'amortissement des frais d'équipements de télégestion, tels que les barrières, la caisse et le panneau de signalisation des vacances/occupations à l'entrée et sur chaque place (calculé au prorata du nombre total des places à disposition) ; ce coût est estimé à CHF 92'000.00 et est à amortir sur une période de 10 ans, à un taux d'intérêts de 2.5%. Les frais d'entretien courant de la partie communale du parking peuvent évoluer de CHF 2'500.00 la première année et se stabiliser à un maximum de CHF 25'000.00 dès la 10^e année.

Un message relatif aux dépenses d'équipements et d'exploitation sera soumis au Conseil général en temps voulu, dès que le règlement de PPE sera établi. Ce règlement doit effectivement déterminer la part qui revient à la Commune, en termes de places (nombre), de critères d'entretien (périodicité et qualité), d'organisation (qui fait quoi), etc.

En résumé, un budget prévisionnel d'exploitation sur 10 ans ferait apparaître :

- Dès la remise des clés, le parking étant opérationnel, un excédent de recettes progressif sur 11 ans allant de CHF 33'000.00 la première année à CHF 131'500.00 la 11^e année (les intérêts intercalaires relatifs aux acomptes dus pendant les travaux n'étant pas pris en considération).

Sont prises en compte les charges suivantes :

- Des intérêts annuels de CHF 62'500.00.
- Des charges d'équipements de CHF 11'500.00 (CHF 92'000.00 à amortir sur 10 ans plus 2.5% d'intérêts).
- Des frais courants d'entretien progressant de CHF 2'500.00 la première année à un maximum de CHF 25'000.00 dès la 10^e année.

Le tableau ci-après résume les chiffres présentés ci-dessus.

Année	Entrées (CHF)	Charges (CHF)	Intérêts (CHF)	Entretien (CHF)	Résultat (CHF)
1	109'500.00	11'500.00	62'500.00	2'500.00	33'000.00
5	164'250.00	11'500.00	62'500.00	15'000.00	75'250.00
11	219'000.00		62'500.00	25'000.00	131'500.00

Le rendement net de cet investissement peut être estimé à **1.32 %** la première année pour augmenter progressivement et atteindre **5.26 %** dès la 11^e année.

5. Conclusion

Le Conseil communal recommande au Conseil général de lui accorder une délégation de compétence pour la signature d'un DDP sur la parcelle RF 3469, sise à Estavayer-le-Lac et l'octroi d'un crédit d'investissement maximum de CHF 2'500'000.00 pour un parking public, lié au nombre de places de parc.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 21 août 2023.



Eric Chassot
Syndic

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



Armand Villadoniga
Secrétaire général

Conseiller communal responsable : Eric Rey, Dicastère de l'aménagement du territoire et des constructions

Annexes :

- Contrat de DDP modifié du message n°51
- Convention entre les propriétaires
- Budget prévisionnel d'exploitation du parking

Min. 34'605

Rép. 41'476

DROIT DE SUPERFICIE

----- ~~du 27 avril 2023~~ -----

Devant Me **OLIVIER ANDREY**, notaire à Fribourg et Estavayer, comparaissent :

La Commune d'Estavayer, (IDE: CHE-115.082.220), ci-après « la commune », ici représentée par son Conseil communal, au nom duquel agissent Monsieur Eric Chassot, syndic, et Monsieur Armand Villadoniga, secrétaire général, en qualité de propriétaire d'une part ; -

----- e t -----

FJ Estate Immo SA (IDE : CHE - 433.423.160), société anonyme dont le siège social est à Estavayer, 1470 Estavayer-le-Lac, Route Saint-Eloi 55, représentée par Monsieur François Julmy, de Jaun/FR, à Estavayer/FR; -

RBI FR SA (IDE : CHE-350.244.913), société anonyme dont le siège est à 1937 Orsières, Route de la Vallée 12, représentée par Monsieur François Julmy, de Jaun/FR, à Estavayer/FR;-----

ci-après désignées « les sociétés » en qualité de superficières d'autre part;-----

tous se déclarant libres de leurs droits et habiles à contracter, s'étant légitimés par la production de documents d'identité; -----

----- lesquelles -----

manifestant réciproquement et d'une manière concordante leur volonté, passent le contrat constitutif de droit de superficie suivant : -----

I. OBJET DU DROIT DE SUPERFICIE

1. Situation actuelle

Les parties constatent que la Commune d'Estavayer est propriétaire de l'immeuble No 3469 de la Commune d'Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac). -----

L'immeuble précité est désigné en application de l'art. 49 al. 2 LN, compte tenu d'un extrait du Registre foncier, joint à la minute des présente, tiré sur intercapi le 13 janvier 2023, sa désignation étant parfaitement connue des parties contractantes. -----

L'immeuble ci-dessus est franc et libre de tout droit de gage immobilier.-----

2. Objet du droit de superficie

Se référant au verbal de limite de bien-fonds et DDP ici produit et qui sera déposé avec le présent acte au Registre foncier, dressé à Estavayer-le-Lac, le 9 février 2023 par le bureau Grivel Géomètre SA, ingénieur géomètre officiel, à Estavayer, la Commune concède aux sociétés, qui acceptent pour en devenir titulaires chacune pour une demie, une servitude de superficie conformément aux art. 675 et 779 ss CC sur l'immeuble désigné ci-devant. -----



En application des art. 779 al. 3 et 943 ch. 2 CC, ainsi que de l'art. 22 ORF, les parties requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude à titre de droit distinct et permanent. -----

L'immatriculation est requise sur la base du verbal précité, conformément au libellé suivant : -----

-- Registre foncier de la Commune d'**ESTAVAYER (secteur Estavayer-le-Lac)** -

No Plan

9450 8 Route de la Gare, DDP droit de superficie distinct et permanent
de 2'923 m2 à la charge de Estavayer /3469

Mentions

15.03.2022 013-2022/877/0 Immeuble assujetti à la taxe sur la plus-value ID.013-2022/000877

Servitudes

21.12.1944 013-8128 (C) Passage ID.013-2005/003328
en faveur de B-F Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3468

II. BUT DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie est constitué à l'effet de permettre la construction de bâtiments basée sur les règlements en vigueur (PAL, PAD, RCU, Convention, obligation de respecter les conclusions du jury d'experts) et de places parcs. -----

III. DUREE DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficic est constitué pour une durée de septante ans à compter de ce jour. -----

Après 50 ans, la Commune et les superficiaires seront en pourparlers, sur initiative des superficiaires, pour définir les conditions d'une prolongation de celui-ci, pour une durée équivalente de 70 ans. -----

A défaut d'entente sur une prolongation contractuelle, le droit de superficic prendra fin à l'échéance convenue. Dans ce cas, après 60 ans, les parties décident de la fixation de la valeur de reprise à dire d'expert avec une diminution à 85% (en cas de renonciation des superficiaires) ou à 90% (en cas de renonciation de la propriétaire) en vue du non-renouvellement à l'échéance. -----

IV. RENTE SUPERFICIAIRE

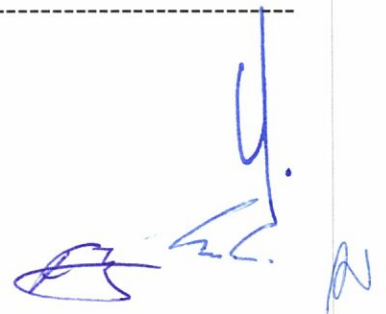
Les superficiaires verseront à la propriétaire une rente annuelle de : -----

----- Fr 87'690.-- (huitante-sept mille six cent nonante francs) -----

La rente est calculée de la manière suivante : 4 % (quatre pourcent) de la valeur du terrain fixée à Fr. 750.-- par m² au moment de la conclusion du présent contrat. ----

La rente superficiaire est payable d'avance le 1^{er} janvier de chaque année. -----

La rente sera indexée tous les 5 ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), ou tout indice qui lui succédera, et ceci à raison de 100% de la variation de l'indice. L'indexation aura lieu automatiquement et ce au jour de l'anniversaire du présent acte. -----



La rente ne pourra toutefois en aucun cas être inférieure au montant minimum convenu. -----

Le paiement de la rente entière commence à la remise des clés, mais au plus tard 36 mois après la délivrance du permis de construire. D'ici là et dès la signature du présent acte, une indemnité de CHF 1.-/m²/an est prévue. -----

Les superficiaires entreprendront dans les meilleurs délais les travaux de construction des bâtiments et installations projetés. -----

V. GARANTIE DU PAIEMENT DE LA RENTE

La propriétaire renonce à requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 779i CC) pour garantir le paiement de la rente. Elle se réserve toutefois la faculté de faire usage de son droit ultérieurement. -----

VI. RETOUR

A l'expiration du droit de superficie, les constructions érigées sur celui-ci feront retour à la propriétaire. Celle-ci devra payer pour ces dernières une indemnité équitable qui sera fixée d'un commun accord, sinon au dire d'expert neutre nommé par les parties ou le juge compétent. -----

VII. RETOUR ANTICIPE

Si la superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, la propriétaire peut provoquer le retour anticipé conformément aux art. 779f à 779h CC. Dans une telle éventualité, la propriétaire versera à la superficiaire

une indemnité équitable selon l'art. 779g CC, réduite de 1% (un pourcent) par année d'anticipation.-----

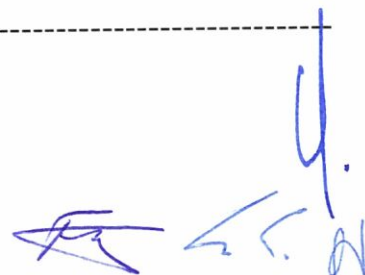
Constituent notamment un motif de retour anticipé :-----

- a) l'absence fautive de dépôt par les superficiaires d'une demande de permis de construire dans un délai de 12 mois, dès la communication des préavis positifs des différents Services communaux et cantonaux avant la mise à l'enquête; ---
- b) l'absence fautive de démarrage du projet immobilier à l'échéance de la validité du permis de construire, cas échéant prolongé;-----
- c) le non-paiement de la rente dans les six mois suivant son échéance ;-----
- d) la modification de l'affectation de l'immeuble grevé du droit de superficie sans l'autorisation écrite de la propriétaire;-----
- e) la cession du droit de superficie, non-conforme au point VIII ci-dessous. -----

Les parties conviennent que les deux délais mentionnés sous litt. a) et b) pourront être prolongés d'entente entre les parties, en cas de retard pour des raisons qui ne leur seraient pas imputables, notamment des retards administratifs. -----

En cas de retour anticipé, le montant de l'indemnité due par les propriétaires aux superficiaires est établi conformément à l'art. VI, du présent contrat, applicable par analogie. -----

Dans l'hypothèse où le retour anticipé est fondé sur les lit. a) et b) du présent article, la propriétaire a l'obligation d'indemniser les superficiaires des honoraires et frais d'études supportés par eux, si la propriétaire entend développer le projet envisagé, pour son compte. -----



VIII. CESSION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie est cessible. La constitution de propriété par étages est autorisée. Le droit est convenu divisible en proportion des surfaces de plancher. La proportion de la surface foncière est réglée dans un règlement de PPE, en tantième des surfaces de plancher. -----

Tous les droits et obligations découlant du présent contrat ainsi que les éventuels compléments et modifications passent à tout cessionnaire en cas de cession du droit de superficie. -----

Tout transfert est soumis au consentement de la propriétaire. Le transfert peut être refusé pour justes motifs (refus de certains repreneurs selon des critères généraux, comme la solvabilité, la bonne renommée ou l'exercice d'une profession adéquate sur un terrain communal). En cas de refus du consentement, le recours au juge est réservé.

IX. DROIT DE PREEMPTION

Conformément aux dispositions de l'art. 682 al. 2 CC, la propriétaire a un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie et les superficiaires ont le même droit contre tout acquéreur du fonds, dans la mesure où le fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie. -----

X. CONDITIONS GENERALES

1. Etat

Le droit de superficie est constitué sur l'immeuble de base tel qu'il est désigné dans le verbal mentionné et dans le présent acte, dans son état actuel et ainsi que

l'a possédé et qu'en a joui la propriétaire jusqu'à ce jour, avec les droits dont il bénéficie et les charges qui le grèvent. -----

2. Zone

L'immeuble est sis en zone centre. -----

3. Site pollué

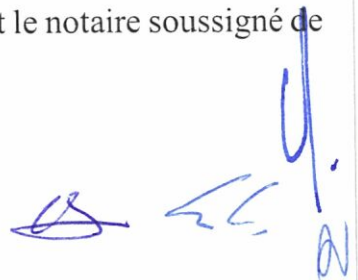
L'immeuble n'est pas concerné, en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal, conformément à l'extrait du cadastre des sites pollués, tiré le 13 janvier 2023. En conséquence, la présente transaction n'est pas soumise à autorisation du Service de l'environnement, section déchets et sites pollués selon l'art. 32d^{bis} al. 3 LPE. -----

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 parcelle. Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées. -----

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la propriétaire s'engage à relever la superficiaire de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. -----

4. Radon

L'immeuble objet du présent acte se situe dans une commune ayant un léger risque de radon (léger correspondant au niveau de risque le plus bas). Les parties sont toutefois informées du fait que le niveau de risque précité résulte d'une classification datant du mois d'octobre 2013. Dégageant le notaire soussigné de



toute responsabilité à cet égard, les parties contractantes renoncent expressément à toute réglementation contractuelle supplémentaire. Elles déclarent connaître la loi, la problématique et les voies de droit. -----

5. Garantie

L'immeuble est transféré tel que vu et connu des superficiaires. En conséquence, toute garantie est exclue pour autant que la loi le permette. -----

6. Charges et obligations

Les superficiaires sont tenues de bien entretenir, pendant toute la durée du droit de superficie, les constructions soumises au droit de superficie. -----

Les superficiaires ne peuvent, sans l'autorisation de la propriétaire, grever le droit de superficie de nouvelle servitude qui ne s'éteindrait pas à l'expiration du droit, ni accorder un droit de superficie au deuxième degré. -----

Les contributions, taxes, impôts, etc., grevant le droit de superficie ainsi que les constructions et installations sont entièrement à la charge des superficiaires. Celles-ci prennent à leur charge toutes les obligations de droit privé et toutes les autres obligations de droit public et assument toutes les responsabilités de droit privé qui pourraient incomber à la commune en sa qualité de propriétaire du fonds, sous réserve des conditions particulières convenues ci-après. -----

Les superficiaires s'engagent à assurer à leurs frais les constructions et installations. Si la propriétaire fait l'objet d'une action de la part de tiers en raison des constructions et installations édifiées, de l'usage ou de l'exploitation qui en sont faits, elle peut recourir contre les superficiaires pour la totalité de la somme à verser, tous frais compris. -----

Pour que la propriétaire puisse intervenir le cas échéant, les superficiaires sont tenues de lui annoncer tous procès qui sont soutenus contre elles et qu'elles soutiennent en relation avec le droit de superficie. -----

7. Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, les droits de mutation dus à l'Etat et à la Commune ainsi que les frais de son inscription au Registre foncier, de même que les frais de mensuration et de bornage, enfin toutes autres contributions et taxes pouvant résulter de la conclusion du présent contrat, sont à la charge des superficiaires, solidairement entre elles. -----

8. Dispositions légales

Les parties contractantes reconnaissent avoir été rendues attentives aux conséquences juridiques et fiscales du présent acte ainsi qu'aux prescriptions légales régissant les transferts de propriété immobilière, notamment : -----

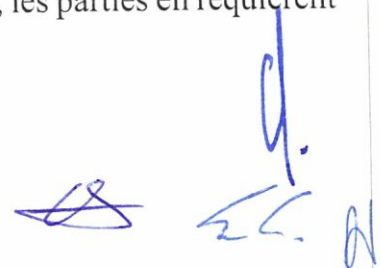
- la loi cantonale sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers; -----
- la loi fédérale sur la protection de l'environnement LPE, art. 32dbis; -----
- la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger ;
- le code pénal suisse (en particulier l'art. 253 concernant l'obtention frauduleuse d'une constatation fausse).-----

9. Attestation LFAIE

Les superficiaires s'engagent à remettre au notaire instrumentant les documents nécessaires à l'établissement des attestations LFAIE. -----

10. Droit distinct et permanent

Le droit de superficie ainsi constitué revêtant toutes les caractéristiques d'un droit distinct et permanent, étant en particulier cessible, les parties en requièrent



l'inscription au Registre foncier à titre d'immeuble et comme servitude à charge de l'immeuble grevé. Les parties confirment à cet effet que le droit concédé, constitué comme servitude, n'est établi ni en faveur d'un fonds dominant ni exclusivement en faveur d'une personne déterminée.-----

XI. CONDITIONS PARTICULIERES

1. Places parc

Les superficiaires et la propriétaire devront déterminer le nombre de places de parc à construire pour l'ensemble du projet immobilier. -----

2. Achat par la Commune

Les superficiaires s'engagent à construire un maximum de places de parc en faveur de la Commune en plus de celles répondant aux besoins propres des immeubles. Le nombre de places communales doit être entre 40 à 50 places, sous réserve de la confirmation du Service de la mobilité (SMo). Après détermination du SMo du nombre de places affectées aux immeubles, les places de parc communales seront localisées sur un plan. -----

Les places de parcs qui reviendront à la Commune seront cédées sous la forme de servitudes personnelles à constituer en faveur de la Commune à charge de la parcelle de base. La signature de l'acte de constitution de servitude devra intervenir au moins 30 jours avant la date de remise de dites places de parc. ---

~~Le prix des places de parc destinées à la Commune est établi à un prix forfaitaire de CHF 50'000.00 TTC par place de parc. -----~~

La Commune sera responsable de l'exploitation et de l'entretien de ses places de parc, selon des conditions à définir sous seing privé au moment de la cession des places de parc. -----

La mise en œuvre d'éventuels équipements particuliers relatifs aux places de parc exploitées par la Commune sera faite directement par la Commune et à ses frais (p.ex. caisses et horodateurs). L'emplacement de ses équipements sera fixé d'un commun accord entre la Commune et les superficiaires.-----

L'accès au parking dans lequel sont situées les places de parc sera assuré par la constitution d'une servitude à octroyer en faveur de la Commune (servitude personnelle), au moment de la cession des places de parc. -----

La Commune, bénéficiaire de la servitude participe aux frais et charges du parking, au prorata du nombre de places de parc détenues. Ces frais sont notamment : -----

- l'entretien de la rampe d'accès; -----
- l'entretien de la porte de garage; -----
- les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections du bien-fonds et du garage, ainsi que des ouvrages et installations servant à l'usage commun;-----
- les frais d'exploitation communs, par exemple frais d'électricité, frais de nettoyage et frais de concierge;-----
- la participation au paiement des primes d'assurances collectives, notamment contre les risques d'incendie, dégâts d'eau, RC; -----
- Participation à un fonds de rénovation du parking; -----
- les frais d'administration, y compris la rétribution de l'administrateur. -----

3. Places de parc durant le chantier

Aucune indemnité n'est due à la propriétaire du fait de la suppression des places de parc communales des suites des travaux à intervenir.-----



Les places de parc restent à entière disposition de la Commune, jusqu'à leur disparition partielle ou totale en raison des besoins stricts du chantier de l'ilot 5.

Les emprises nécessaires pour les véhicules et le matériel de chantier sont sous la responsabilité des superficiaires. Les places de parc communales environnantes destinées au public ne pourront pas être utilisées à cette fin. -----

XII. DIVERS

1. Le présent acte est passé sous réserve expresse de l'obtention de l'approbation par le Conseil Général. Cette condition sera réputée réalisée par le dépôt du présent acte au Registre foncier. -----
2. Monsieur François Julmy représente la société FJ Estate Immo SA en sa qualité de seul administrateur, titulaire de la signature individuelle ainsi qu'il appert des inscriptions faites au Registre du commerce du canton de Fribourg, à Fribourg.

Monsieur François Julmy représente la société RBI FR SA, en vertu d'une procuration spéciale délivrée à Orsières, le 25 février 2023, signée par Monsieur Raymond Bruchez, de et à Bagnes/VS, en sa qualité de seul administrateur, titulaire de la signature individuelle ainsi qu'il appert des inscriptions faites au Registre du commerce du Bas-Valais, à Saint-Maurice. La procuration, légalisée, est jointe à la minute des présentes. -----

3. Les parties contractantes s'engagent à faire reprendre par tout successeur en droit des immeubles des engagements figurant dans le présent acte, en particulier les conditions particulières relatives aux places de parc à céder, avec obligation de les faire reprendre par un successeur ultérieur. -----

4. Il sera délivré quatre expéditions du présent acte destinées, l'une au Registre foncier à titre de pièce justificative, les autres à chacune des parties contractantes à titre de moyen de preuve. -----

XIII. CLAUSE FINALE

Moyennant ce qui précède et sous les conditions énoncées, les parties déclarent que le présent contrat constitutif de droit de superficie a été passé à leur pleine et entière satisfaction et requièrent l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

----- **D o n t a c t e** -----

fait et passé en mon étude, Rue de l'Hôtel de Ville 7, à Estavayer-le-Lac, où l'instrumentation se déroule sans interruption et en présence de toutes les personnes participant à l'acte. Celui-ci est lu en entier par moi aux représentants des comparantes qui, immédiatement après en avoir approuvé le texte comme étant l'expression exacte et complète de leur volonté, le signent à la minute avec moi notaire, le vingt-sept avril deux mille vingt-trois, à quatorze heures 45 minutes. -----

La propriétaire :

Commune d'Estavayer

Les superficiaires :


Convention

Concernant le quartier « Gare-Casino », l'établissement d'un droit distinct et permanent (DDP) et les particularités pour l'îlot 5,

Entre

- La **Commune d'Estavayer** (ci-après : la Commune), propriétaire de la parcelle RF 3469,
- **Monsieur Denis Chanez**, propriétaire de la parcelle RF 3472,
- **FJ Estate Immo SA** (copropriété pour 'A) et **RBI FR SA** (copropriété pour 'A), copropriétaires de la parcelle RF 4137, maîtres d'ouvrage,

(ci-après ensemble : les Parties).

Les Parties rapportent préliminairement :

La Commune d'Estavayer, propriétaire de la majorité des terrains constructibles de l'îlot 5, souhaite développer ce secteur du PAD Gare-Casino.

Les copropriétaires de la parcelle RF 4137, comprise dans ce même îlot, désirent mettre en valeur leur parcelle. Ils sont prêts à participer, sous une forme à étudier, au développement de la parcelle voisine (parcelle RF 3469) appartenant à la Commune.

Le développement de ce secteur doit devenir la référence pour les futurs secteurs que la Commune entend développer, à savoir les îlots 3 et 4.

Les bases de planification ont été définies dans un premier temps par un mandat d'études parallèles (MEP) qui a retenu le projet du bureau Müller & Sigrist de Zürich. Un plan d'aménagement de détail (PAD) a été par la suite établi par le bureau Archam de Fribourg.

Le projet lauréat du MEP prévoit, pour ce secteur, le maintien de deux bâtiments existants et la construction de cinq nouveaux volumes accrochés à la rue.

Dans le but de concrétiser la philosophie du projet, les propriétaires ont mandaté le bureau Müller & Sigrist de Zürich afin qu'il établisse un document de synthèse – **Dossier Architecture_15 juin 2015**. Ce document joint à la présente convention sera le document de référence pour les projets qui seront réalisés dans les îlots 3, 4 et 5.



Et conviennent :

Article premier : Processus et organisation

1.1 Principes

La procédure de développement de projet en concertation a été acceptée par le Conseil communal dans le cadre de l'ilot 5, dans le but promouvoir un développement rapide de ce secteur stratégique de la Commune. Parallèlement à cette étude de projet, le Conseil communal accepte de négocier le DDP qu'elle entend mettre en place.

Les conditions fixées par le Conseil communal sont les suivantes :

- Les maîtres d'ouvrage (MO) s'engagent à mettre en place un groupe de mandataires apte à répondre aux exigences particulières de ce projet aussi bien en termes d'architecture, de durabilité que d'aménagements extérieurs.
- Les MO s'engagent à respecter le programme défini à l'article 7 de la présente convention.
- Les MO s'engagent à suivre les recommandations du collège d'experts.

1.2 Groupe de mandataires

Le groupe des mandataires est approuvé par le collège d'experts.

1.3 Collège d'experts

Le collège d'experts accompagne les mandataires en vue d'une réalisation de qualité qui prenne en compte les caractéristiques du lieu ainsi que le programme établi.

Le collège est constitué des personnes suivantes :

- Deux personnes issues du Conseil communal, en principe Messieurs Eric Chassot, Syndic et Eric Rey, Vice-Syndic.
- Cinq personnes mandatées par le Conseil communal, agissant comme experts, en urbanisme, en patrimoine, en architecture et en aménagements extérieurs :
 - o Madame Christine Thibaud-Zingg, architecte-urbaniste, Présidente du collège
 - o Monsieur Stanislas Rück, Directeur du SBC,
 - o Monsieur Alexandre Clerc, architecte,
 - o Monsieur Pascal Weber, architecte-paysagiste,
 - o Monsieur Jean-Claude Verdon, architecte-urbaniste.

Le collège se réunira aussi souvent que la Commune le jugera nécessaire pour permettre l'avancement du projet. Il définira notamment les principes de collaboration, le programme ainsi que le contenu des différents ateliers.

Le collège sera accompagné par Monsieur Pascal Torche, Chef du Service du Territoire de la Commune, en tant que consultant.

Art. 2 : Répartition des droits à bâtir dans le cadre du PAD

2.1 Généralités

Les caractéristiques du PAD Gare-Casino sont les suivantes :

- Surface RF des parcelles intégrées 17'782 m²
- Surface de plancher (SP) totale maximale légalisée 25'000 m²
- Surface de parkings légalisées 20'000 m²

Les droits à bâtir se répartissant dans le cadre d'un PAD entre les différents propriétaires au prorata des surfaces de terrain « ancien état », le ratio SP utilisé pour le calcul des droits à bâtir est de 1.4059 (25'000 m²/17'782 m²).

La répartition de la SP totale maximale à l'intérieur du PAD est la suivante (art. 13 al. 1 du règlement du PAD) :

- Îlot 1 7'700 m²
- Îlot 2 5'200 m²
- Îlot 3 3'000 m²
- Îlot 4 2'700 m²
- Îlot 5 6'400 m²

Compte tenu de ces règles, certains propriétaires ne pourront pas utiliser la totalité de leurs droits à bâtir. Ces différences seront réglées au moyen de soultes ou de reports d'indice.

2.2 Répartition des droits à bâtir pour l'îlot 5

La surface RF des parcelles intégrées à l'îlot 5 est de 5'300 m².

Les droits à bâtir définis par le PAD, à savoir 6'400 m² de SP totale maximale, sont inférieurs aux droits définis par le ratio SP pour l'ensemble du périmètre du PAD. Afin de permettre aux autres propriétaires de maintenir la totalité de leurs droits dans ce périmètre, la Commune est prête à abandonner dans le périmètre 5 une partie de ses droits (à hauteur de 1'050 m²).

En cas de besoin justifié, des surfaces supplémentaires pourront être attribuées dans les plateformes ou en sous-sol dans le respect du PAD Gare-Casino global.

La proposition de répartition est la suivante :

		Surface RF	Ratio SP	SP due m ²	SP attribuée
3469	Commune d'Estavayer	2'919 m ²	1.4059	4'104	3'053 m ²
3472	Chanez Denis	877 m ²	1.4059	1'233	1'233 m ²
4137	FJ Estate Immo SA et RBI FR SA	898 m ²	1.4059	1'263	1'263 m ²
3468	Institut Emigration Espagnole	606 m ²	1.4059	852	852 m ²
		5'300 m ²		7'451	6'400 m ²

2.3 Bâtiments existants

L'art. 11 du règlement du PAD dispose que :

« 1 La transformation du bâtiment protégé catégorie 3 est admise à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions existantes E1 mentionné sur le plan n° 1. Les prescriptions particulières du RCU sont applicables.

2 La transformation du bâtiment existant ou son remplacement par une nouvelle construction sont autorisés à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions existantes E2 mentionné sur le plan n° 1. ».

Le projet de développement urbain n'affectera pas l'intégrité actuelle du bâtiment Centre espagnol d'Estavayer-le-Lac. Certains aménagements extérieurs viendront s'appuyer sur les façades du bâtiment et de fait, toucheront la propriété du Centre espagnol, mais dans le respect de l'intégrité du bâtiment.

Pour le bâtiment sis sur la parcelle RF 3468 (Institut Emigration Espagnole), la SP totale est de 739 m2 et la SP totale Bâtiment est de 609 m2.

Pour le bâtiment sis sur la parcelle RF 3472 (Monsieur Denis Chanez), la SP totale est de 795 m2 et la SP totale Bâtiment est de 715 m2.

2.4 Parking souterrain

La surface totale maximale du parking souterrain est de 3'000 m2.

Art. 3 : Mixité des affectations

Le Plan d'aménagement local affecte le secteur objet de la présente convention à la zone de centre (ZC). Cette zone est destinée aux activités commerciales ou de services, à l'habitation collective ainsi qu'aux équipements d'intérêt général.

Le contexte particulier du secteur, situé entre les gares ferroviaire et routière et le site historique d'Estavayer-le-Lac, impose la réalisation d'un quartier d'habitation offrant une mixité fonctionnelle (logements, services, commerces, gare routière).

Le programme devra intégrer environ 20% d'appartements à équipements et conceptions plus simples, allant du studio au 4 pièces. Quelques appartements devront être conçus dans l'esprit d'une résidence pour séniors. Le solde des possibilités se répartira entre une coopérative d'habitation et l'accession à la propriété.

Art. 4 : Durabilité des propositions

La Commune d'Estavayer participe, avec la réalisation de ce quartier, aux efforts nécessaires à la réduction de son empreinte écologique. Ce projet doit être exemplaire à tous niveaux.

Les Parties constatent qu'en terme de planification, le processus mis en place jusqu'à ce jour donne les bases nécessaires à la réalisation d'un quartier « modèle » en termes de durabilité.

- (L'affectation du terrain en zone de centre permet de développer un quartier équilibré basé sur une mixité fonctionnelle et sociale.
- (La mise en place d'un MEP est à l'origine d'une solution urbanistique de très bon niveau, basée sur une densité structurante, permettant de laisser une large place aux espaces publics et à la mobilité douce.
- (La proximité avec les gare routières et ferroviaires permet de limiter les infrastructures et les trajets liés à l'utilisation de la voiture.
- (Une attention particulière est portée à l'arborisation du secteur.

Les Parties, en vue de la poursuite d'une démarche de quartier durable, s'engagent à tenir compte des objectifs suivants :

- (Qualité de vie : Définir les principes de répartition de la diversité de l'offre en logements de manière à assurer la mixité sociale et intergénérationnelle. Prendre un soin tout particulier à la planification et à la réalisation des espaces de transition et des espaces publics de manière à favoriser les rencontres entre les habitants. Se positionner sur le type et la répartition des services de proximité, à l'intérieur de l'îlot.
- (Energie : Prendre en compte l'énergie grise dans les choix constructifs. Limiter l'emploi d'énergie nécessaire à l'exploitation, à l'entretien et à la déconstruction. Utilisation d'énergie renouvelable pour le chauffage, mise en place de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques selon les normes requises, etc.
- (Mobilité : Limiter l'impact de la voiture individuelle en mettant en place un système d'autopartage. Donner une qualité aux aménagements et à la matérialisation des liaisons de mobilité douce.
- (Environnement : Mise en place d'un réseau de biodiversité qui tienne compte des espaces limitrophes du PAD. Gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration). Choix de structures paysagères permettant de réduire l'effet des îlots de chaleur.

Art. 5 : Analyse et garantie de la durabilité

Le Conseil communal choisit de garantir une véritable durabilité des îlots, que la Commune entend mettre en valeur. Il admet la construction de bâtiments non certifiés pour autant qu'ils respectent les principes des standards Minergie ECO.

Art. 6 : Aménagements extérieurs

L'art. 22 al. 7 du règlement du PAD dispose que « [c]haque secteur d'aménagement doit faire l'objet d'un plan détaillé des aménagements et des plantations, accompagné d'un programme de gestion et d'entretien, à établir par un architecte-paysagiste ».

L'aménagement des différents secteurs doit être coordonné.

L'îlot 5 comportera une surface minimale de 250 m2 d'aire de jeux.

Le projet apportera une attention particulière à la récupération des eaux de pluie (infiltration et rétention), à la biodiversité, aux déchets, à la qualité des espaces de rencontres et des liaisons de mobilité douce.

Le projet portera une attention soutenue à la lutte contre les îlots de chaleur (végétalisation, arbre majeur accompagnant l'architecture, choix des matériaux, etc.

Art. 7 : Programme de l'îlot 5

L'îlot 5 est situé sur la frange de la Ville. Il bénéficie d'une bonne connectivité aussi bien avec le centre-ville qu'avec le reste du quartier et de la gare routière.

Le MEP prévoit le maintien du bâtiment propriété de l'Institut pour l'émigration espagnole (parcelle RF 3468) et de l'habitation individuelle (parcelle RF 3472) ainsi que l'implantation de quatre nouveaux bâtiments. Trois bâtiments sont prévus en limite de la route de la Gare, le quatrième étant situé en retrait, sur la Route de Saint-Pierre. Compte tenu de la topographie de l'îlot, celui-ci est divisé en deux : secteur B et secteur C.

Selon les estimations, la surface de plancher des nouvelles constructions (SP max bâtiment) représente un potentiel d'environ 4'300 m². Les éventuels reports de surfaces de plancher se régleront directement entre le ou les propriétaires privés et le maître d'ouvrage. Ces différents reports feront l'objet d'une inscription au registre foncier et seront ajoutés au potentiel de départ de 4'300 m².

Pour répondre à la mixité souhaitée pour l'ensemble du quartier, le programme de l'îlot 5 doit répondre aux projections suivantes :

Surface pour commerces et services	2'000 à 2'500 m ²
Appartements en PPE	800 à 1'000 m ²
Appartements en location*	1'000 à 1'100 m ²
Appartements à équipements et conceptions plus simples (environ 20%)	200 à 250 m ²

*Les appartements en location doivent comprendre un pourcentage de 15 à 20% de 4 pièces et plus.

Valorisation optimale du potentiel du parking. Celui-ci comprendra entre 90 et 110 places de parc pour voitures. Le solde des places non utilisées pour les besoins propres à l'îlot sera réalisé pour des besoins publics. Deux places doivent être réservées pour des véhicules en autopartage.

Art. 8 : Conditions formelles de réalisation

Le MO s'engage à tout mettre en œuvre pour que l'esprit que la Commune entend mettre en place pour l'ensemble du quartier soit respecté, à savoir plus particulièrement les éléments suivants :

1. La prise en compte de l'esprit du projet Müller & Siegrist ;
2. Les dispositions du plan et règlement du PAD ;
3. Le projet avalisé par le collège d'experts et les documents du permis de construire ;
4. La mise en œuvre du principe de la mixité fonctionnelle et sociale ;
5. La mise en œuvre du principe d'attribution des appartements à équipements et conceptions plus simples permettant un prix de location plus attractif ;
6. La prise en compte des intérêts des familles lors du concept des logements ;
7. La construction tendra à s'approcher des principes Minergie-ECO mais sans label ;
8. La qualité des aménagements extérieurs, y compris de la végétalisation, et des espaces de rencontres ;

Art. 9 : Financement

La répartition financière des études est la suivante : le groupe de mandataires mis en place par les MO, conformément à l'article 1, est rémunéré par les MO quant à l'entier des prestations effectuées dans le cadre de la présente convention.

S'agissant particulièrement du financement du collège d'experts, celui-ci est pris en charge par la Commune d'Estavayer pour ses travaux dans le cadre de la présente convention.

Art. 10 : Dispositions finales

La présente convention entre en vigueur dès sa signature.

La présente convention est conclue pour une durée initiale de 2 ans. Elle se renouvelle tacitement pour une durée de 1 année sous réserve de sa dénonciation par l'une des parties avec un délai de résiliation de 6 mois pour la fin d'un mois.

Les Parties à la présente convention s'engagent à tout mettre en œuvre en vue de conclure un droit de superficie dans les meilleurs délais.

Commune d'Estavayer

Au nom du Conseil communal

Le Secrétaire général



Le Syndic

Le 27 Avril 2023, à ESTAVAYER-LE-LAC

Monsieur Denis Chanez

Le 27.4.2023, à Estavayer-le-Lac

FJ Estate Immo SA et RBI FR SA

Le 27 avril 2023, à Estavayer-le-Lac

Budget prévisionnel d'exploitation du parking Casino

Année	Pourcentage	a) Entrées	b) Intérêts	c) Amort. équipement	d) Entretien	Résultats
1	50%	109 500,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	2 500,00 CHF	33 000,00 CHF
2	55%	120 450,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	5 000,00 CHF	41 450,00 CHF
3	60%	131 400,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	7 500,00 CHF	49 900,00 CHF
4	65%	142 350,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	10 000,00 CHF	58 350,00 CHF
5	70%	153 300,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	12 500,00 CHF	66 800,00 CHF
6	75%	164 250,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	15 000,00 CHF	75 250,00 CHF
7	80%	175 200,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	17 500,00 CHF	83 700,00 CHF
8	85%	186 150,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	20 000,00 CHF	92 150,00 CHF
9	90%	197 100,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	22 500,00 CHF	100 600,00 CHF
10	95%	208 050,00 CHF	62 500,00 CHF	11 500,00 CHF	25 000,00 CHF	109 050,00 CHF
11	100%	219 000,00 CHF	62 500,00 CHF		25 000,00 CHF	131 500,00 CHF
Commentaires		a) remplissage à 50 % la 1ère année et à 100 % dès la 11ème année. 50 places à CHF 6.00 x 365 = CHF 109,500.00	b) 2,5 % de 2,5 Mio	c) CHF 92,000.00 d'amortissement sur 10 ans à 2,5 % d'intérêts	d) estimation de l'entretien courant progressif stabilisé à CHF 25,000.00	