

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 17 ET 18 MARS 2014

Point 3 de l'ordre du jour

**Achat de terrains, situés au lieu-dit Prila,
à Monsieur Albert Buchs à Bulle et à l'Etat de Fribourg à Fribourg**

Dans le cadre de sa politique d'acquisition de terrains industriels en vue de la création d'emplois, le Conseil communal mène depuis plusieurs années des négociations afin d'acquérir de Monsieur Albert Buchs, agriculteur à Bulle, les surfaces situées entre l'autoroute et la route de contournement H189, soit 102'892 m², dans la zone industrielle de Prila (voir annexe 1).

La condition fondamentale est que Monsieur Buchs conserve, après la vente, un domaine agricole qui lui permette d'assurer la pérennité de son exploitation. Le fait que les surfaces se trouvent dans le périmètre du remaniement parcellaire de la H189 et que M. Buchs soit le seul propriétaire exploitant habitant dans ledit périmètre a permis de trouver une solution satisfaisant les parties.

Pour accéder aux conditions fixées par M. Buchs, le Conseil communal a demandé à l'Etat de Fribourg de pouvoir lui acheter le solde des surfaces agricoles qu'il a acquis dans les années 2000 à 2008 et qui ne seraient pas nécessaires à la compensation des emprises de la H189. L'Etat a accepté cette acquisition qui a grandement facilité les négociations.

La loi sur le droit foncier rural (LDFR) interdit à une collectivité publique d'acquérir du terrain agricole s'il n'est pas destiné à permettre à cette autorité de répondre à ses obligations légales, respectivement à accomplir une tâche découlant de la puissance publique (école, EMS, par exemple). La transaction ayant pour but l'acquisition de terrain industriel, il était ainsi nécessaire que le transfert de propriété des terres agricoles se fasse directement entre l'Etat de Fribourg et M. Albert Buchs.

Aussi, l'Etat va, dans un premier temps, échanger dans le cadre du remaniement parcellaire une surface de 144'878 m² de terrain agricole lui appartenant contre une surface de 8'693 m² de terrain industriel appartenant à M. Albert Buchs. Cet échange a été calculé au prix moyen auquel l'Etat de Fribourg a acheté les surfaces agricoles à l'époque, soit Fr. 9.-- le m². Ce qui représente une somme totale arrondie à Fr. 1'303'950.--. La Commune acquiert ensuite de l'Etat de Fribourg la surface de 8'693 m² de terrain industriel, article RF 7366 (voir annexe 2), pour la somme totale susmentionnée (soit Fr. 1'303'950.00), ce qui représente Fr. 150.-- le m². Ce prix se compose de Fr. 100.-- le m² de terrain industriel et de Fr. 50.-- le m² pour compenser la différence de valeur du terrain agricole payé par l'Etat et celui fixé lors des tractations avec M. Buchs.

La transaction entre la Commune et M. Albert Buchs porte ainsi sur une surface restante de 94'199 m² (soit 102'892 m² - 8'693 m²). Monsieur Buchs souhaite toutefois conserver 20'000 m² autour de la ferme actuelle (voir annexe 2, article RF 2007), dans laquelle vivent ses parents, le temps de construire un nouveau rural et une nouvelle maison d'habitation. M. Buchs s'est engagé à vendre cette surface à la Commune au plus tard 15 ans après la signature de l'acte, au prix de Fr. 120.-- le m², indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, mais au maximum à Fr. 150.-- le m².

Dans un premier temps, la Commune acquiert ainsi de M. Buchs la surface de 74'199 m², article RF 7365, au prix de Fr. 100.-- le m² (voir annexe 2).

La transaction avec M. Albert Buchs a également fait l'objet de conditions complémentaires. Il s'agit principalement de :

- la pose d'une clôture le long du futur chemin de mobilité douce contournant le nouveau domaine de M. Buchs (voir annexe 3) ;
- la désaffectation du chemin des Coquilles qui traversera le nouveau domaine de M. Buchs et qui fera ainsi partie de ce dernier. Il sera remplacé par le futur chemin de mobilité douce précité ;
- l'accès, par un passage sous voie, sous la ligne TPF Bulle – Châtel-St-Denis, à la parcelle de quelque 78'000 m² qui sera attribuée dans le cadre du remaniement parcellaire à M. Buchs en zone de Planchy. Ce passage permettra l'exploitation de ces terres sans avoir à traverser la ville avec des véhicules agricoles. Le crédit pour la réalisation d'une buse permettant le passage d'engins agricoles, de vélos et de piétons a été accordé par le législatif le 17 décembre 2012, à hauteur de Fr. 600'000.--, dans le cadre de la sécurisation des passages à niveau.

Ces achats de terrain sont subordonnés au fait que, dans le remaniement parcellaire en cours d'exécution, M. Albert Buchs et l'Etat de Fribourg acquièrent, selon la décision définitive de la Commission de classification de la mise en culture du nouvel état, les immeubles objets de la présente demande, dans une configuration égale ou proche au verbal établi par le géomètre le 18 décembre 2013. A défaut, la transaction sera nulle et non avenue.

Le Conseil communal demande au Conseil général un crédit global de Fr. 12'158'850.-- au maximum pour financer les investissements suivants :

- l'achat à l'Etat de Fribourg de l'article RF 7366, chemin des Crêts, d'une surface de 8'693 m² au prix de Fr. 150.-- le m², représentant une somme totale de Fr. 1'303'950.-- ;
- l'achat à Monsieur Albert Buchs de l'article RF 7365, chemin des Crêts, d'une surface de 74'199 m² au prix de Fr. 100.-- le m², représentant une somme totale de Fr. 7'419'900.-- ;
- l'achat à Monsieur Albert Buchs de l'article RF 2007, chemin des Crêts, d'une surface de 20'000 m² au prix minimum de Fr. 120.-- le m², indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, mais au maximum à Fr. 150.-- le m², et ce au plus tard 15 ans après la signature de l'acte ; il s'agit donc d'une somme totale minimale de Fr. 2'400'000.-- et maximale de Fr. 3'000'000.-- ;

- la création d'un chemin de mobilité douce et la pose d'une clôture le long de ce chemin, représentant une somme estimée de Fr. 200'000.-- ;
- les frais de géomètre, les honoraires de la commission de classification du remaniement parcellaire, les honoraires du notaire, le droit de mutation cantonal, et les émoluments du Registre foncier, représentant une somme estimée de Fr. 235'000.--.

Financement : par emprunt de Fr. 12'158'850.-- au maximum, auprès d'un établissement financier

Amortissement : 1 % par année, dès 2015

Intérêts : 2,5 % par année

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire général

J.-M. Morand

Le Syndic

Y. Menoud

Annexes : 3 plans de situation



VILLE
DE
BULLE

DEPARTEMENT TECHNIQUE

SERVICE DU CADASTRE

Article 2007
Propriété de M. Albert Buchs

Echelle 1:4000

Date : 3 . 2 . 2014

Annexe 1





VILLE
DE
BULLE

DEPARTEMENT TECHNIQUE

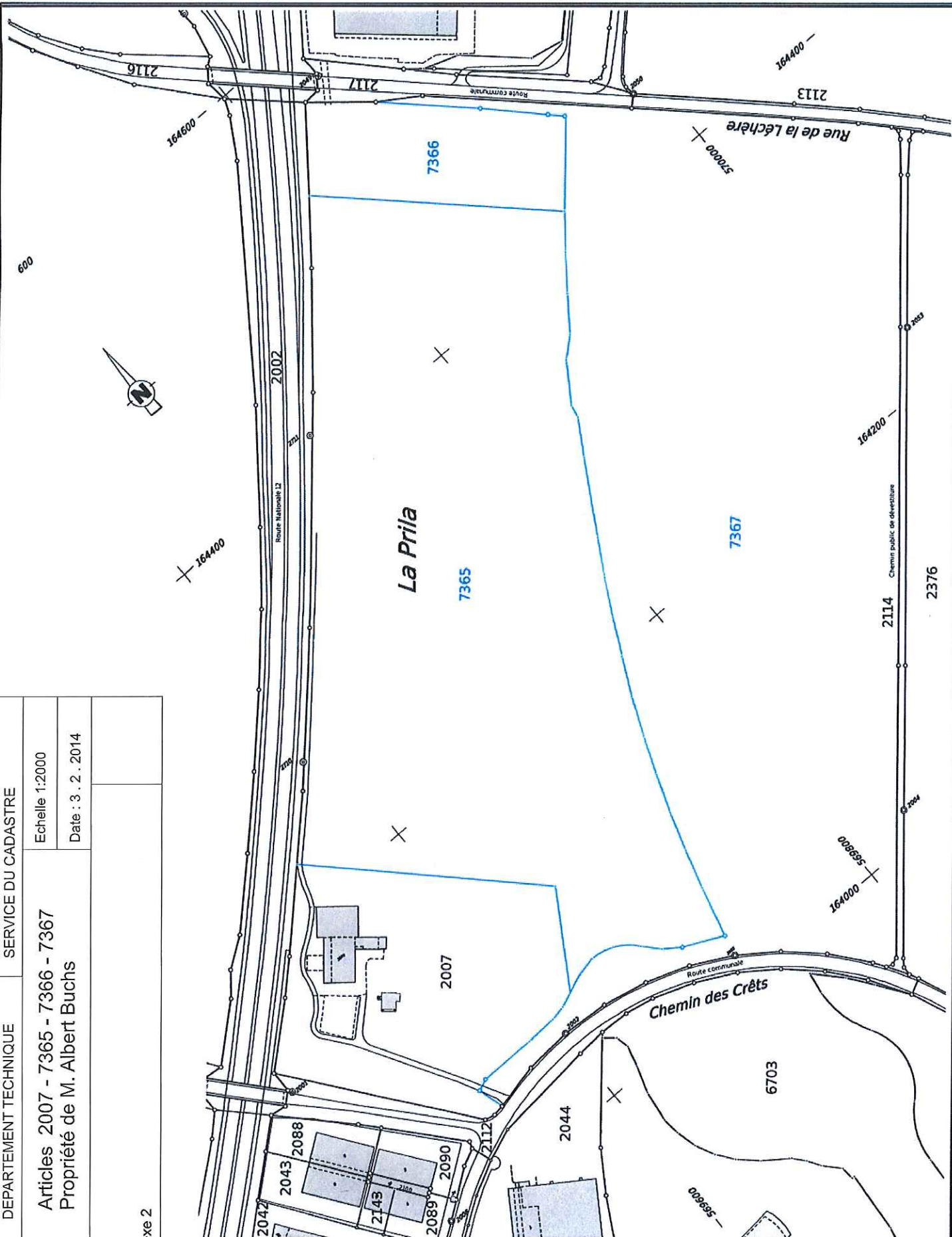
SERVICE DU CADASTRE

Articles 2007 - 7365 - 7366 - 7367
Propriété de M. Albert Buchs

Echelle 1:2000

Date : 3 . 2 . 2014

Annexe 2





VILLE
DE
BULLE

DEPARTEMENT TECHNIQUE

SERVICE DU CADASTRE

Pose d'une clôture le long du futur chemin de mobilité
douce contournant le nouveau domaine de M. Buchs

Echelle 1 : 3500

Date : 4 . 2 . 2014

Annexe 3



Commune de Riaz

