

**Message du Conseil communal au Conseil général
du 23 mai 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

Le développement de Gare-Casino a été initié par le Conseil communal d'Estavayer en partenariat avec les TPF dès 2012. Un mandat d'études parallèle (MEP) a abouti à la constitution d'un plan d'aménagement de détail (PAD) validé par le Canton en 2019. Ce plan prévoit le développement du secteur par îlots. Le premier contiendra notamment le bâtiment des TPF et la gare routière. Dans son message n° 5 du 27 mai 2021, le Conseil communal a demandé au Conseil général un crédit de CHF 50'000.00 pour l'accompagnement par un mandataire extérieur dans l'établissement de la stratégie communale sur ses propriétés à Gare-Casino.

Le cinquième îlot est partagé entre différents propriétaires, i.e. M. Denis Chanez, les sociétés FJ Estate Immo SA et RBI FR SA, l'Institut Emigration espagnole d'une part, et la Commune d'autre part. Cette dernière possède la plus grande part du terrain. Le Conseil communal avait plusieurs options devant lui, notamment celle de mettre en valeur l'entier de ses propriétés sur Gare-Casino. Toutefois, après discussion et analyse, et devant l'avantage certain que proposait le développement prioritaire de l'îlot 5, à savoir la création de cabinets médicaux de proximité, il a été décidé de privilégier cette solution.

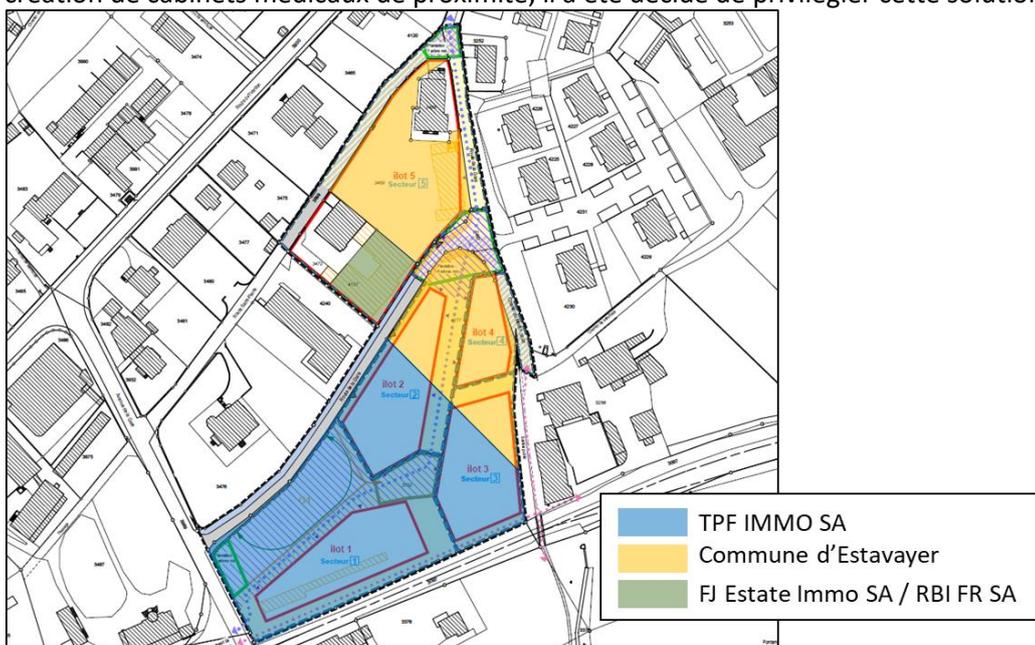


Figure 1 : répartition des propriétés

Le MEP prévoit le maintien de deux bâtiments existants et la construction de nouveaux volumes accrochés à la rue. Une convention a été préparée entre les propriétaires pour développer conjointement ce quartier. Elle contient les termes de la collaboration, la répartition des droits à bâtir ou encore un cahier des charges sur le développement souhaité.

Comme annoncé dans la communication n° 31 du 13 septembre 2022, cette zone est destinée aux activités commerciales ou de services, à l'habitation collective ainsi qu'aux équipements d'intérêt général. Toutefois, les choses ont légèrement évolué en raison des discussions avec les partenaires de la Commune, notamment La Rosière et les médecins pressentis. Le quartier devra donc toujours prévoir un parking souterrain privé/public d'environ 90 places, des locaux commerciaux ou de services, quelques appartements à équipements et conceptions plus simples et sans barrière architecturale.

Le cahier des charges demande également un quartier exemplaire au niveau de la durabilité ainsi que de la qualité de vie, de l'énergie, de la mobilité et de l'environnement. Un collège d'experts, mandaté par la Commune, a veillé à la bonne évolution du projet au niveau du respect du cahier des charges et de l'aspect architectural notamment.

La vision du Conseil communal concernant les terrains communaux de cette zone était de collaborer avec un promoteur local, propriétaire d'une partie de la zone et de conclure avec lui en temps utile un DDP qui serait soumis au Conseil général pour validation. C'est la raison du présent message.

2. Objet du message

Développement de l'îlot 5

Le développement du quartier a été soumis à l'analyse d'un collège d'experts qui a validé par étapes la bonne disposition des constructions, l'adéquation avec le MEP et le PAD, l'intégration avec le patrimoine bâti et la prise en compte des circulations. Le cahier des charges a tenu également compte de l'énergie utilisée et de la qualité de vie annoncée.

Si l'image définitive du quartier, notamment au niveau des façades, n'est pas encore figée, la répartition des surfaces telle que prévue est la suivante.

- Services : 2'000 à 2'500m²
 - Cabinets médicaux
 - La Rosière
- Logements en PPE : 800 à 1'000m²
- Logements à louer : 1'000 à 1'100m²
 - Plus simples : 200 à 250m²

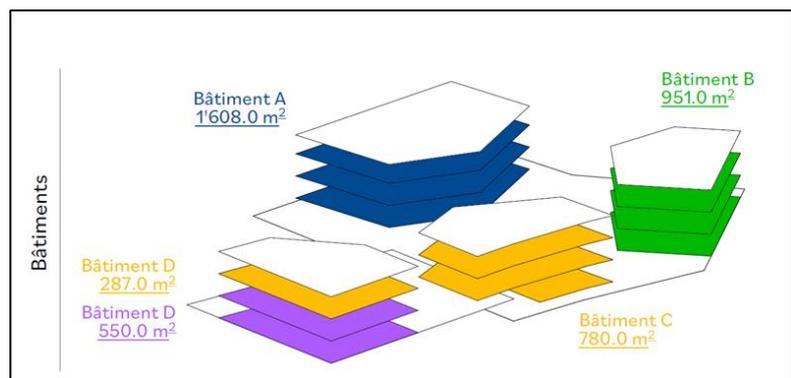


Fig. 2 : répartition des surfaces

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 aux médecins, à La Rosière, à la location et à la vente. Les aspects liés à l'aménagement du territoire ont été montrés à la Commission en charge. Le projet doit encore être affiné en vue d'une mise à l'enquête.

Contenu du DDP

Le contrat prévoit la mise à disposition du terrain communal sis sur 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. Elle a été calculée comme suit : 4% de la valeur du terrain, fixée à CHF 750.00/m². Cette somme fera partie des rentrées annuelles de la Commune. Le superficiaire s'engage à entreprendre dans les meilleurs délais les travaux de construction. D'ici là, et dès la signature du DDP, une indemnité annuelle réduite de CHF 1.00/m² est prévue.

Des clauses de retour anticipé ont été établies, liées aux exigences légales habituelles, mais aussi à des précisions sur le non-avancement des travaux.

Le DDP est divisible et cessible, ce qui veut dire que le superficiaire, une fois les travaux réalisés, peut transférer tout ou partie de son droit à un acquéreur qui deviendra, de fait, le nouveau bénéficiaire vis-à-vis de la Commune. Un règlement de PPE à établir devra déterminer les proportions des surfaces foncières. La Commune donnera son consentement à chaque cession, et est au bénéfice d'un droit de veto pour justes motifs, ainsi que d'un droit de préemption.

Stationnement

S'agissant des places de parc, une fois les besoins des immeubles déterminés, notamment par le Service de la mobilité du Canton de Fribourg, le solde sera racheté par la Commune au prix de CHF 50'000.00 par place. En effet, il y a actuellement 51 places de stationnement sur la parcelle RF 3469. Le développement du projet a été réalisé dans l'esprit d'en maintenir un maximum pour préserver l'accès existant à la vieille-ville et à la zone pour les voitures. Ce parking, dans la stratégie communale de stationnement, a une très grande importance. Il permet d'optimiser le nombre de places en vieille-ville, de favoriser l'activité économique et l'accès aux transports publics notamment.

Le prix des places a été négocié avec le superficiaire, qui a établi un calcul détaillé de la réalisation. Ce document est en annexe du présent message. La difficulté de construire un parking sur deux étages dans un environnement complexe (géométrie, nature du sol et hydrographie) explique ce coût. Cette dépense fait partie du DDP signé ; cela permet de donner une garantie tant à la Commune, qui peut anticiper la dépense sans risque de plus-value, qu'au superficiaire qui est assuré de voir son investissement repris et mis à disposition de la collectivité.

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.

Dans la littérature à disposition, notamment les articles de presse¹, les premières années d'un parking souterrain ne sont pas rentables ; il faut attendre une certaine prise d'habitude, des mesures sur le stationnement en général ainsi que sur la circulation pour arriver à un taux d'occupation et à un tarif qui rendent l'investissement bénéficiaire. Les réflexions communales sont en cours sur ces sujets de mobilité, et la création de ce type de parking a une influence sur les propositions qui seront faites. Dans les mêmes périodes, les chiffres moyens annoncés pour la construction de places de parc corroborent le montant fixé dans le DDP, à savoir des montants entre CHF 30'000.00 (réalisation la plus simple) et CHF 60'000.00 (réalisation la plus complexe).

¹ Voir notamment [Le Temps](#) du 1^{er} septembre 2004, [L'Asloca](#) du 22 janvier 2019 et le site internet [Habitat à stationnement réduit](#).

3. Financement

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.

La Commune déboursera, quant à elle, au maximum CHF 2'500'000.00 pour la reprise des 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.

Les recettes attendues à terme de la location des places de parc s'élèveront à CHF 109'500.00 ; la marge après intérêts de CHF 47'000.00 permettra de couvrir les frais courants d'entretien et de dégager un bénéfice.

Les intérêts découlant d'un éventuel emprunt, pouvant actuellement raisonnablement être calculés pour 10 ans à 2.5 % ou CHF 62'500.00, seraient comptabilisés dans la rubrique 96100 (intérêts).

4. Conclusion

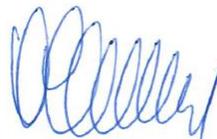
Le Conseil communal recommande au Conseil général de lui accorder une délégation de compétence pour la signature d'un DDP sur la parcelle RF 3469, sise à Estavayer-le-Lac et l'octroi d'un crédit d'investissement maximum de CHF 2'500'000.00 pour un parking public, lié au nombre de places de parc.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 1^{er} mai 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
 - Convention entre les propriétaires
 - Présentation au CG du 25 avril 2023
 - Calcul du coût des places de parc

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

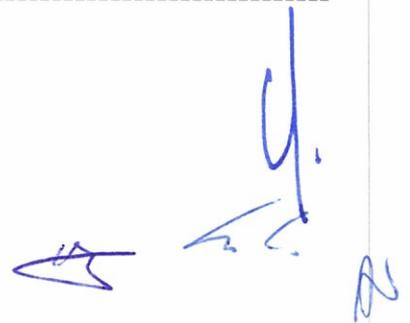
Les parties constatent que la Commune d'Estavayer est propriétaire de l'immeuble No 3469 de la Commune d'Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac). -----

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 intercapit 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

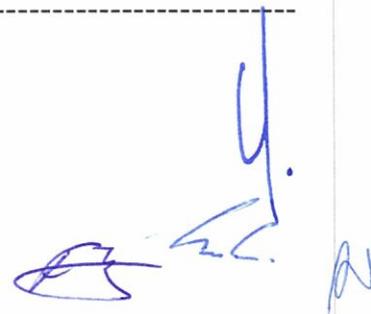
Les superficiaires verseront à la propriétaire une rente annuelle de : -----

----- 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.-----

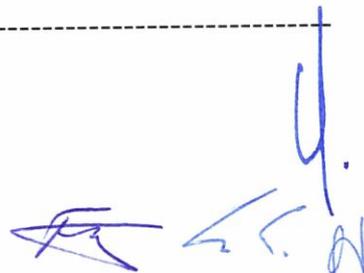
Constituent notamment un motif de retour anticipé :-----

- 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

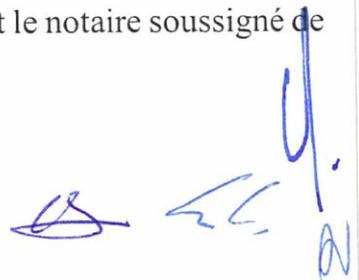
L'immeuble n'est pas concerné, en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal, conformément à l'extrait du cadastre des sites pollués, tiré le 13 janvier 2023. En conséquence, la présente transaction n'est pas soumise à autorisation du Service de l'environnement, section déchets et sites 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 : -----

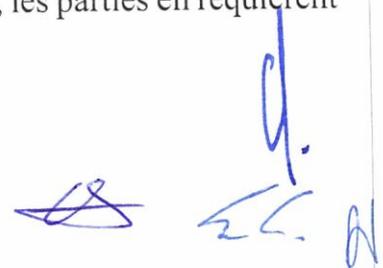
- la loi cantonale sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers; -----
- la loi fédérale sur la protection de l'environnement LPE, art. 32dbis; -----
- la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger ;
- le code pénal suisse (en particulier l'art. 253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

DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER DE GARE-CASINO

25 avril 2023



Commune d'Estavayer

1. HISTORIQUE

2010

2013-2014

Abandon du projet de dépôt TPF à Gare-Casino
Mandats d'étude parallèles (TPF-Commune)

- Quartier de liaison entre la Gare et la vieille ville
- Gare routière régionale
- Axe prioritaire de mobilité douce





1. HISTORIQUE

2010

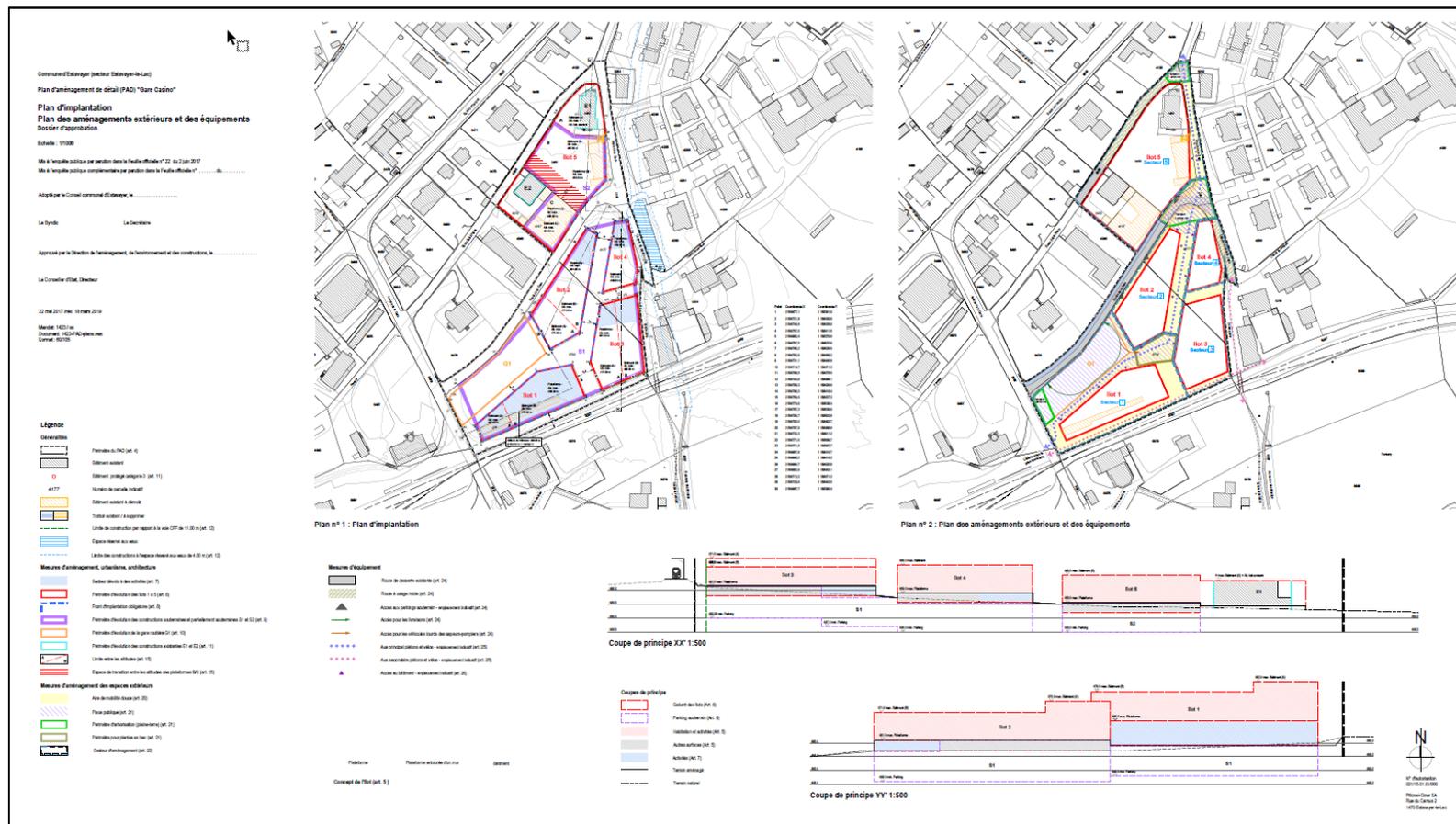
Abandon du projet de dépôt TPF à Gare-Casino

2013-2014

Mandats d'étude parallèles (TPF-Commune)

2019

Approbation du Plan d'aménagement de détail «PAD Gare-Casino»





1. HISTORIQUE

2010

Abandon du projet de dépôt TPF à Gare-Casino

2013-2014

Mandats d'étude parallèles (TPF-Commune)

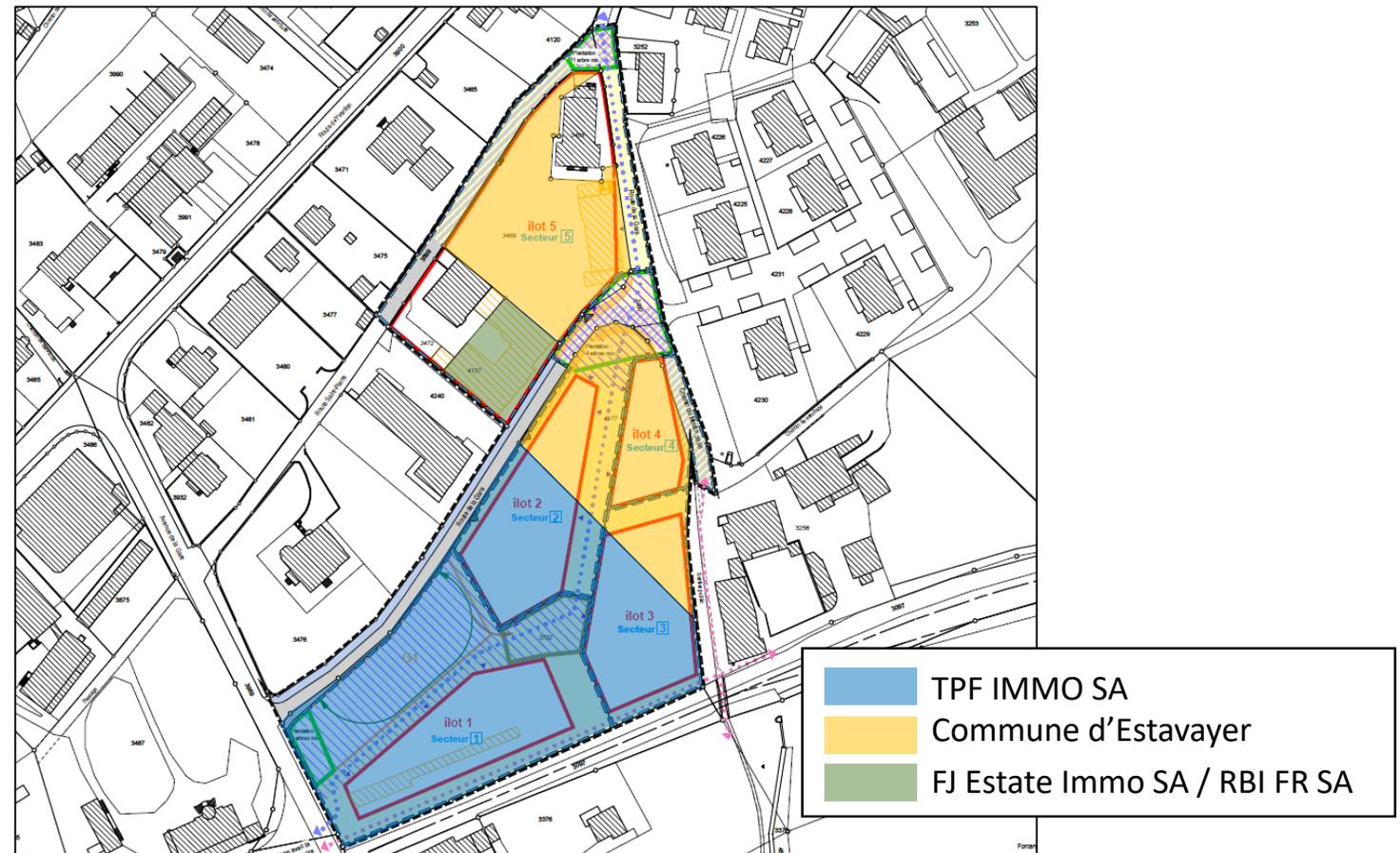
2019

Approbation du Plan d'aménagement de détail «PAD Gare-Casino»

2020-2022

Etudes de détail pour le développement du quartier (TPF-Commune)

Commercialisation des propriétés communales

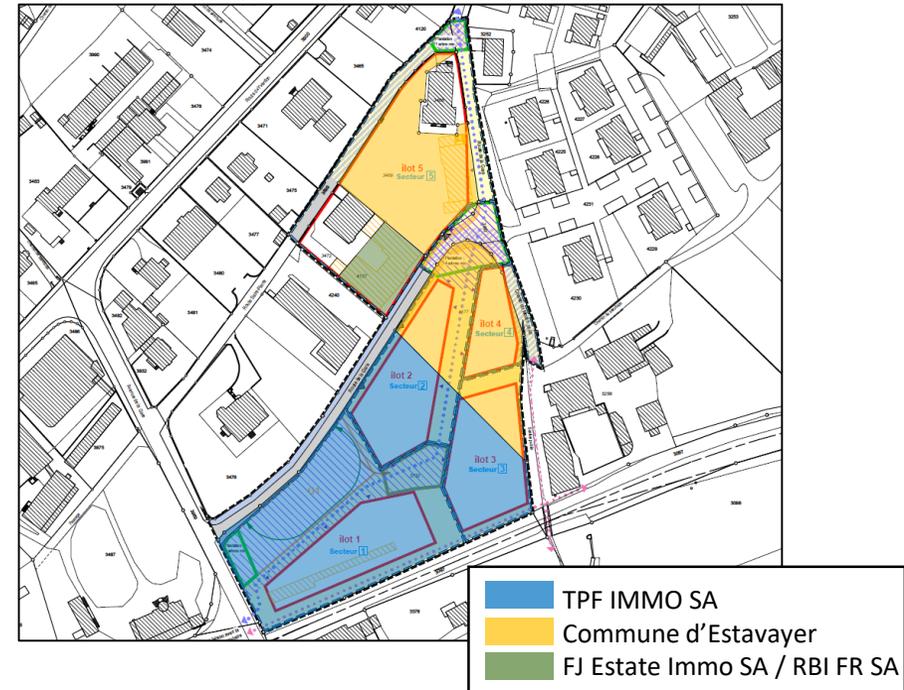


2. TYPES DE DÉVELOPPEMENT

- Vente du terrain à un développeur
 - Une seule entrée d'argent
 - Peu d'influence sur le développement future

- Réalisation par la Commune
 - Financement communal
 - Ressources communales
 - Négociation avec les autres propriétaires
 - En charge de l'entretien

- Mise à disposition par Droit distinct et permanent
 - Entrée d'argent annuelle
 - Réalisation des objectifs communaux avec un droit de regard

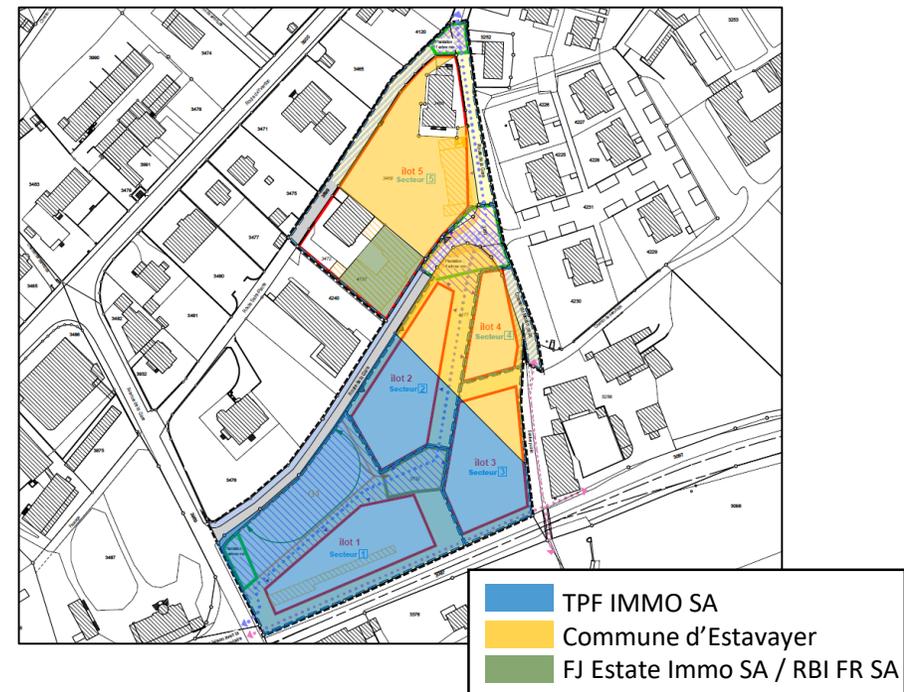


2. TYPES DE DÉVELOPPEMENT

Type	+	-
Vente	Trésorerie immédiate	Peu d'impact sur la réalisation Une entrée brutale dans les comptes
Réalisation	Rentrées financières liées au marché Objectifs communaux réalisés Maîtrise du terrain	Financement Négociation avec propriétaires Suivi de la construction Entretien et suivi des locations
DDP	Entrée annuelle Objectifs communaux réalisés Maîtrise à terme du terrain	Financement et entretien des places de parc

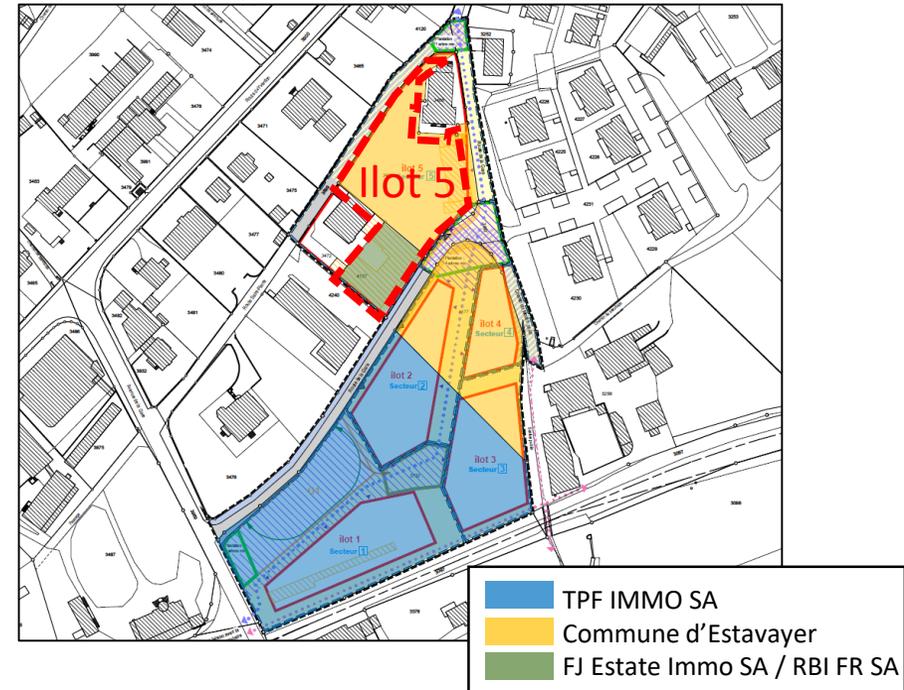
3. STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DES PROPRIÉTÉS COMMUNALES

- Mise en valeur des terrains communaux selon un système de DDP
 - Cahier des charges pour le développement des bâtiments
- Mise en concours auprès de divers promoteurs



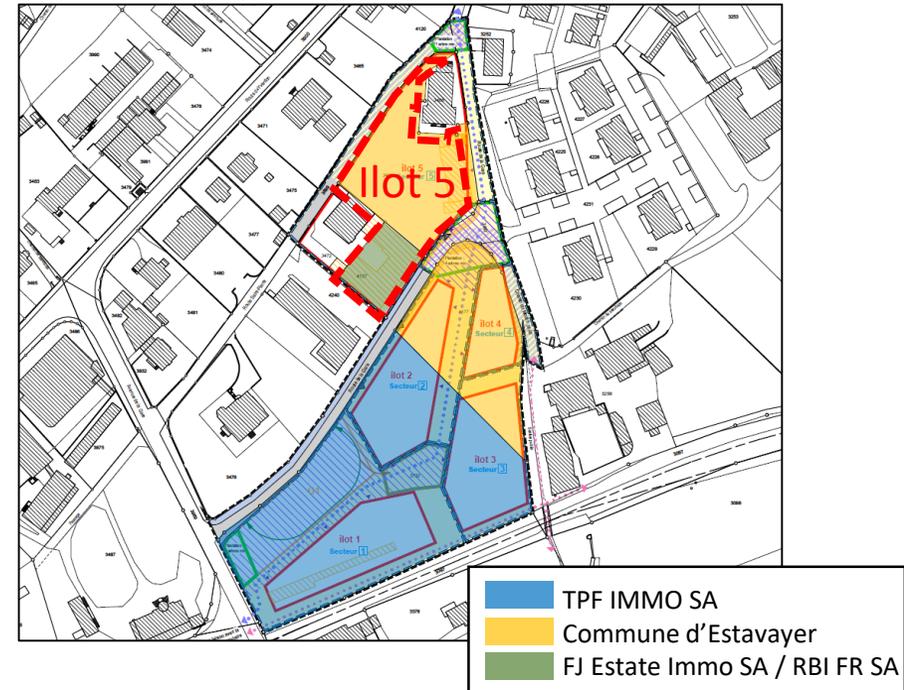
4. ELÉMENT DÉCLENCEUR

- Intérêt de FJ Estate Immo SA / RBI FR SA pour développer de manière commune l'îlot 5
 - Objectif principal: répondre à la demande de l'installation de cabinets médicaux.
- Décision du Conseil communal de développer l'îlot 5 en partenariat avec FJ Estate Immo SA / RBI FR SA



5. MISE EN ŒUVRE

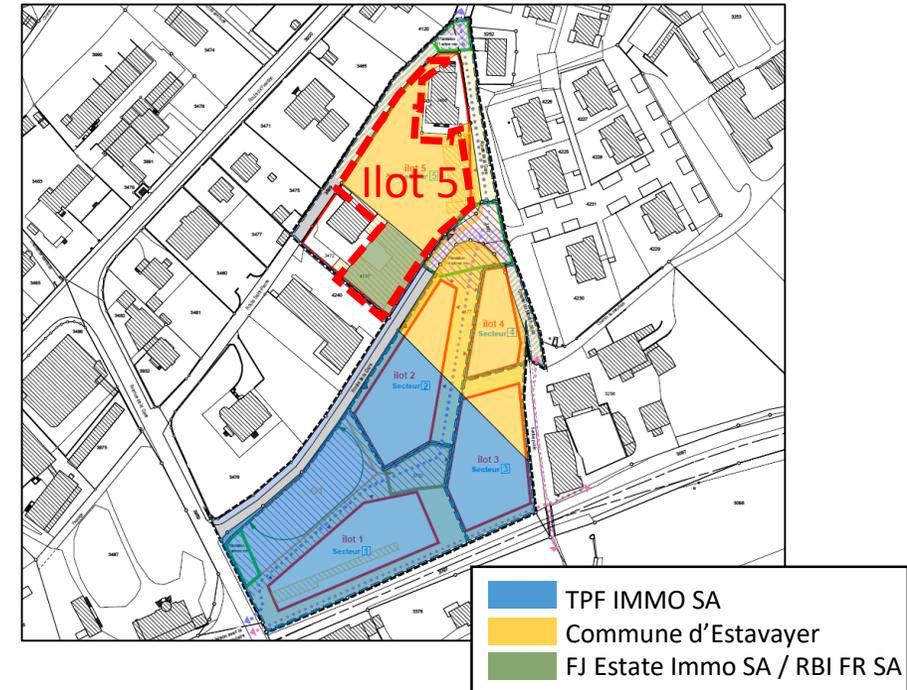
- Cahier des charges pour le développement établi en collaboration avec FJ Estate Immo SA / RBI FR SA
- Détermination des objectifs communaux
- Développement du projet au travers d'ateliers participatifs suivis par un collège d'experts
- En parallèle, discussion avec La Rosière sur leur intérêt à s'installer dans des locaux proches de Rosière Café, dans le cadre de leur nouveau projet d'EMS pour les personnes en situation de handicap





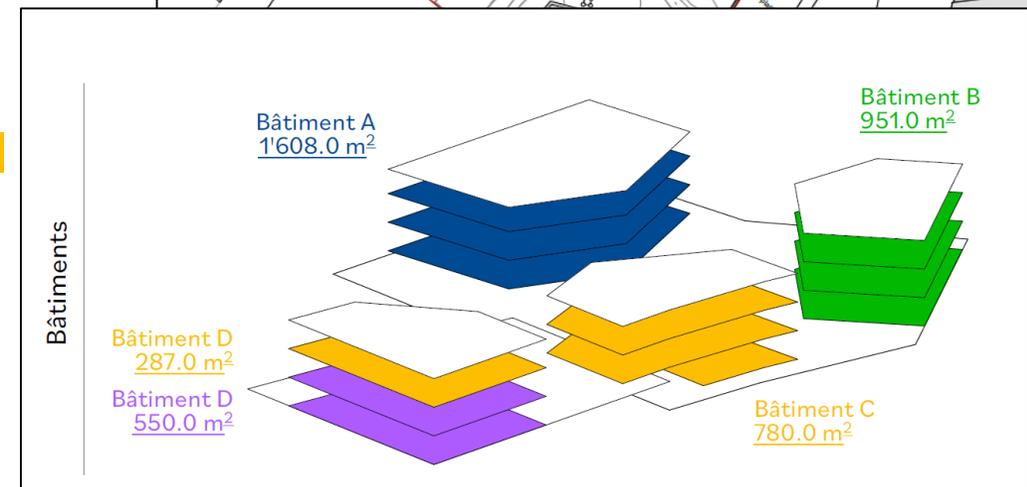
6. OBJECTIFS COMMUNAUX

- Développement d'environ 3'000 m² de surface de plancher
- Intégration au tissu bâti existant
- Parking souterrain en partie public
- Affectation mixte
 - Services et commerces
 - logements en location
 - 20% d'appartements de conception plus simple
 - Appartement pour seniors
 - Logements en PPE (20%)
- En parallèle, discussion avec La Rosière sur leur intérêt à s'installer dans des locaux proches de Rosière Café, dans le cadre de leur nouveau projet d'EMS pour les personnes en situation de handicap



7. RÉSULTAT DES ATELIERS PARTICIPATIFS

- Maintien du Centre espagnol et de la maison de M. Chanez
- Quatre nouveaux bâtiments, dont trois le long de la route de la Gare et un le long de la route Saint-Pierre
- Parking souterrain entre 90 et 110 places, en parti public
- Services: 2'000 à 2'500m²
 - Cabinets médicaux 
 - La Rosière 
- Logements en PPE: 800 à 1'000m² 
- Logements en location: 1'000 à 1'100m² 
 - Réalisation plus simple: 200 à 250m²



8. FINANCEMENT

- Le projet est développé par FJ Estate Immo SA / RBI FR SA
- La Commune et le développeur financent leurs mandataires
- Une fois la mise à disposition du terrain via un DDP entérinée, une rente annuelle est versée par FJ Estate Immo SA / RBI FR SA à la Commune
- La commune rachète le solde des places de parc (entre 40 et 50) et les entretient, pour un montant de CHF 50'000.00/place.



9. DROIT DISTINCT ET PERMANENT

- Mise à disposition du terrain communal de la parcelle RF 3469 d'une surface de 2'923m² pendant 70 ans, avec discussion sur le renouvellement à partir de 50 ans
- Obligation de construire les places de parc et les immeubles décrits dans la convention entre les partenaires et selon les règlements en vigueur
- Rente annuelle de CHF 87'690.00, soit 4% de la valeur du terrain fixée à CHF 750.00/m² dès la remise des clés
- Rente réduite à CHF 1.00/m² entre la signature du DDP et la remise des clés, au plus tard 36 mois après l'obtention du permis de construire



9. DROIT DISTINCT ET PERMANENT

- Les modalités de retour anticipé ont été fixées, notamment en cas de non-concrétisation du projet
- Le DDP est divisible et cessible, avec un droit de regard communal sur chaque cession
- Un règlement de PPE est à créer pour l'entretien ordinaire des espaces et équipements communs
- Des servitudes seront créées pour les places de parc publiques



FJ Estate Immo SA

François Julmy
Rte St.-Eloi 55
1470 Estavayer-le-Lac

✉ francois@fjestate.ch
☎ 079 439 12 71

Adm. Communale d'Estavayer

M. Eric Chassot, Syndic
Rue de l'Hôtel de Ville 11
Case postale 623
1470 Estavayer-le-Lac

Estavayer-le-Lac, 19 avril 2023

ILOT 5 Quartier Gare - Casino à Estavayerle-Lac Calcul de la valeur des places de parc

Monsieur Le Syndic,

Comme convenu, et dans le cadre du DDP relatif à l'objet cité en titre, vous trouvez ci-dessous le calcul du prix des places de parc en sous-terrain.

Selon la convention, le nombre total de places sera entre 90 et 100, dont 40 à 50 places en faveur de la commune. Le nombre exact de places publiques sera défini après la confirmation du service de la mobilité (Smo).

<u>Libellé</u>	<u>Prix/place</u>
Installation chantier	500.00
<u>Terrassement</u>	
Enlèvement terre-végétale	45.00
Remise en place terre-végétale	660.00
Excavation terrain normal	341.00
Extraction molasse	1 395.00
Décharge	1 504.00
Remblayage	270.00
<u>Maçonnerie</u>	
Béton maigre	540.00
Radier et dalle partielle	11 400.00
Traitement surface	720.00
Mur	1 100.00
Drainage	175.00
Plaques filtrantes	240.00
Part piliers	1 120.00

Isolation	1 650.00
Etanchéité	3 300.00
Part rampe accès	1 200.00

Aménagement

Jardinage (plus-value cause parking sur surface totale)	2 000.00
Remise en état des routes	2 000.00

Technique

Ventilation parking	1 200.00
Eclairage, signalisation, balisage rac. Ventil.	600.00
Marquage routier	140.00
Porte coupe feu	600.00
Création de 4 sas d'entrée au parking (sécurité incendie)	500.00
Plus-value pour 2 locaux techniques de 120m2 au 2ème sous-sol (bât. A et C)	3 200.00

Honoraires

Honoraires ingénieur civil	2 100.00
Honoraires ingénieurs CVS	200.00
Honoraires ingénieurs électricité	190.00
Honoraires ingénieur feu	140.00
Honoraires architecte	2 700.00
Bamo maître d'ouvrage	2 500.00

Prix total par place	44 230.00
Divers et imprévus 10%	4 400.00

Total HT	48 630.00
TVA 7.7%	3 744.51
Total TTC	52 374.51

Non compris

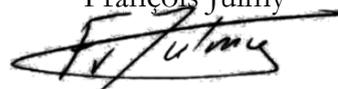
Gestion du parking partie communale, soit automate, occupation des places, etc.

Les différents prix ont été calculés par des spécialistes sur la base des sondages effectués en juillet 2022. La nature du terrain est multiple avec sous la couche bitumineuse, un coffre sablo graveleux, des épaisseurs variables de remblai, du sable fin, de la moraine sablo-limoneuse, puis de la molasse. La complexité de construction du parking entre deux bâtisses existantes et au droit des différents accès routiers est également un facteur qui a été pris en compte.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce document, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et vous fais part, M. Le Syndic, de mes salutations distinguées.

FJ Estate Immo SA

François Julmy





Urbanité | Coupe longitudinale parking et aménagement paysagé | 1:400