

Processus de valorisation du bâtiment de la Chassotte

Objet :

Organisation d'un appel d'offres à investisseurs à deux tours pour la valorisation du bâtiment de la Chassotte et de son périmètre immédiat (art. 99 RF Givisiez) – Copropriété des Communes de Givisiez et de Granges-Paccot (ci-après dénommées « les copropriétaires »)

Introduction :

La valorisation du secteur de la Chassotte est une des priorités du Conseil communal ainsi que de la Commune de Granges-Paccot, par ailleurs copropriétaire du site. Dans ce contexte, un premier projet de plan d'aménagement de détail (PAD) avait été déposé pour examen préalable auprès des autorités cantonales. Celles-ci l'avaient alors préavisé défavorablement, considérant que le potentiel inhérent à la construction de la couverture autoroutière au-dessus de l'A12 n'était pas pris en considération.

Dans le même temps, les copropriétaires n'ont pu que constater l'état de vétusté toujours plus préoccupant qui caractérise le bâtiment historique, par ailleurs catégorisé en valeur B au recensement des immeubles et des sites construits. Différentes mesures d'urgence ont dû être mises en place afin de freiner, dans toute la mesure du possible, la détérioration du site.

Situation actuelle :

Le site de la Chassotte est un secteur soumis à PAD et ne concerne pas que le bâti existant. Les articles 99 et 47 RF Givisiez constituent un ensemble déjà en zone à bâtir de 31'502 m² dont le développement nécessitera encore de nombreuses années de planification. Les outils de planification en cause répondent à un calendrier sur lequel le Conseil communal n'a qu'une emprise partielle. Dans ces conditions, la survie du bâtiment est en jeu. Cependant, les coûts de rénovation d'un tel ouvrage ne peuvent se justifier que si l'on connaît son affectation future mais aussi les possibilités d'agrandissement, plus particulièrement sur le périmètre d'implantation qui a été démoli en 2007.

Dès lors, en prévision de la valorisation du site, les copropriétaires ont mandaté le bureau d'études Team + afin d'élaborer une feuille de route qui définit les règles applicables en relation avec l'aménagement du territoire. Cette feuille de route clarifie, entre autres, le potentiel d'extension du bâtiment existant. Elle a été soumise et validée formellement par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME). L'approbation de celle-ci est une condition sine qua non pour la mise en valeur du bâtiment et de son périmètre immédiat.

Fortes de ce qui précède, les Communes copropriétaires estiment aujourd'hui que la vente de la Chassotte à un investisseur est la seule manière qui permettra à la fois de sauvegarder le bâti existant, d'assurer une affectation bénéfique pour la région mais aussi de permettre un agrandissement garantissant le meilleur niveau de valorisation possible. Nonobstant, les copropriétaires ne souhaitent pas céder l'intégralité du foncier considérant le rôle stratégique que revêt ce secteur pour l'agglomération fribourgeoise de même que son fort potentiel de développement à moyenne échéance.

En conséquence, elles considèrent qu'un remaniement parcellaire est nécessaire afin de ne céder au futur investisseur que le périmètre directement concerné. Un plan d'intention est en cours de préparation et sera présenté lors de l'Assemblée communale.

Suite du processus :

Les copropriétaires souhaitent dans les meilleurs délais organiser un appel d'offres à investisseurs à deux tours afin de vendre le bâtiment de la Chassotte et son périmètre immédiat. Ce processus permet de classer les candidats de manière objective et transparente. Dans ce contexte, il intégrera un cahier des charges déterminé par les copropriétaires qui fixera, entre autres, 1) les principales lignes directrices en relation avec l'aménagement du territoire, 2) les conditions préliminaires de participation (p.e. les certificats LFAIE, les attestations de l'office des poursuites), 3) les conditions contraignantes de participation (p.e. l'organigramme projeté du comité de pilotage, des références de projets comparables réalisés et terminés, etc.), ainsi que 4) les conditions contractuelles en lien avec le transfert de propriété.

Pour le surplus, dans le cadre de la potentielle transaction à venir, les copropriétaires devront garantir, soit dans le cadre des actes notariés à venir, soit par le truchement de la mise à l'enquête publique du PAD, soit par convention sous seing privé, un certain nombre de lignes directrices sur lesquelles il n'y aura pas de renégociation(s), tant dans le cadre de l'appel d'offres qu'après l'adjudication.

Ces contraintes devront être communiquées de manière transparente aux potentiels investisseurs. Dans ce cadre, l'affectation future du site sera particulièrement déterminante.

A la fin du processus, les copropriétaires sélectionneront le meilleur candidat et soumettront le dossier idoine aux Assemblées communales tant de Givisiez que de Granges-Paccot. A ce titre, le Conseil communal se permet de souligner que la décision finale de vendre ou, le cas échéant, de ne pas vendre le bâtiment de la Chassotte et son périmètre immédiat à l'investisseur présélectionné, demeurera de la seule compétence des deux Assemblées communales respectives. La vente ne sera rendue possible que si les deux Assemblées communales concernées l'approuvent.