

# DEMANDE DE DELEGATION DE COMPETENCE

## Séance du Conseil général du 14.12.2022



### Objet :

Vente de terrain :

Demande de délégation de compétence pour la vente du terrain art. 816 RF (partiel) d'une surface d'environ 10'500 m<sup>2</sup> au Réseau Santé et Social de la Gruyère, au prix de CHF 200.00 / m<sup>2</sup>, soit environ CHF 2'100'000.00.

### Préambule

Avec une moyenne de 82.60 % de bulletins favorables, les quatre projets d'EMS ont été soutenus par la population en Gruyère le 25 septembre dernier, pour un coût global de CHF 136 millions de francs. Le projet d'EMS de la Sionge a été voté favorablement à 82.39 % pour un crédit d'engagement au niveau régional de CHF 48.5 millions. Il comprend 123 chambres avec une unité spécialisée en démence (USD), 1 antenne du service d'aide et de soins à domicile.

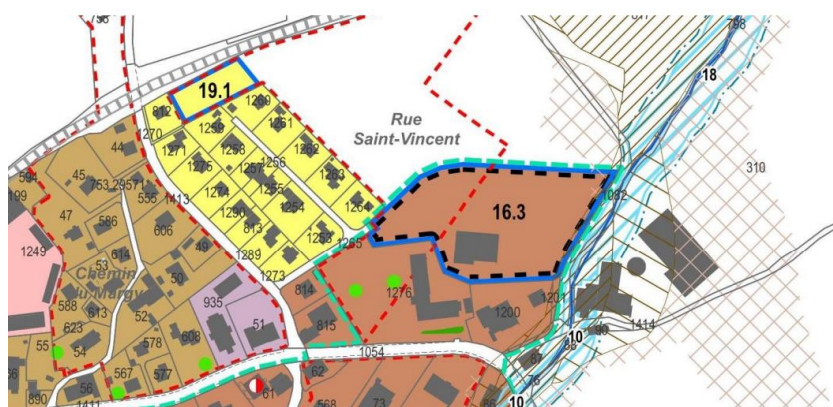
Le début des travaux est envisagé en 2024 avec une mise en service en 2026.

Des appartements adaptés, des cabinets médicaux et un foyer de jour sont prévus sur le site de l'ancien EMS après la mise en service du nouvel EMS et dès que le Réseau Santé et Social de la Gruyère (RSSG) confirmera son accord pour libérer le site.



### Demande

Dans le cadre du projet de construction, il est convenu que la Commune de Vuadens vende le terrain nécessaire au RSSG et qu'elle finance les frais d'équipement y relatifs. Afin de régler les détails, une convention est en cours d'élaboration entre le RSSG et la Commune de Vuadens. Elle prévoit que la parcelle concernée par la vente, soit l'article 816 RF, propriété de la Commune, d'une surface totale de 39'132 m<sup>2</sup>, soit morcelée pour une surface d'environ **10'500 m<sup>2</sup> (secteur 16.3 actuel)** et vendue au prix de **CHF 200.00 / m<sup>2</sup>**. Cette surface est en cours d'être colloquée en zone d'intérêt général 6 (ZIG 6, article 25 du RCU en cours d'approbation dans le cadre de la modification ponctuelle du PAL).



Extrait PAL : <https://www.vuadens.ch/commune/service-technique/territoire-amenagement-et-constructions/>

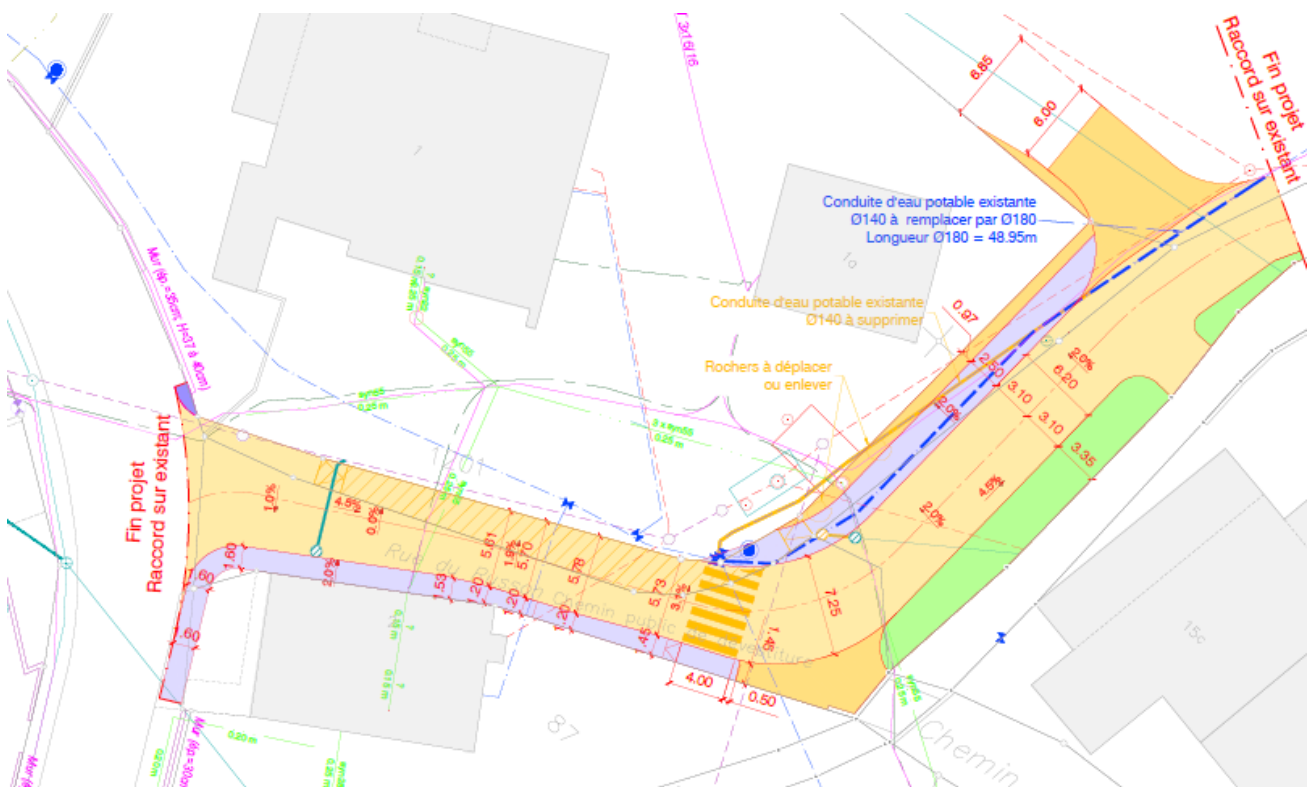
Le RSSG s'engage à acheter le terrain d'ici la fin de l'année qui suit l'année de l'obtention du permis de construire, d'une surface d'environ 10'500 m<sup>2</sup> (la cadastration précise sera définie par le géomètre) pour un montant de CHF 200.— / m<sup>2</sup>, complété des frais de notaire, des taxes foncières et des frais d'inscription au Registre foncier.

La Commune s'engage à assumer le financement, les études et les travaux des démarches collatérales nécessaires à la réalisation du projet du RSSG, cela concerne notamment :

- a) Etude de mobilité et de trafic ;
- b) Etude et travaux d'adaptation de la route d'accès à la parcelle 816 RF, voire également du carrefour sur la route cantonale ;
- c) Etude et travaux de dépollution du terrain si des matériaux inertes dangereux pour l'environnement de types C à E devaient être découverts ;
- d) Etude et travaux d'adaptation des réseaux communaux (EU, EC, épuration), en particulier la nécessité éventuelle de redimensionner les canalisations, voire de déplacer des raccordements existants ;
- e) la taxe sur la plus-value foncière de son terrain.

D'après les investigations, les équipements d'EU, EC et épuration répondent déjà aux capacités nécessaires au nouvel EMS de la Sionge (lettre d). Selon LATeC, art. 113h, al. 2, let b, les communes sont exonérées de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public (lettre e).

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal a demandé une offre pour une Etude de mobilité et de trafic (lettre a), une estimation de coût de génie civile pour les travaux d'adaptation de la route d'accès (lettre b) et une offre pour une étude de pollution des sols, sans en connaître les conclusions (lettre c).



Avant-projet : Réaménagement de la rue du Russon

**Le Conseil communal demande au Conseil général une délégation de compétence pour la vente du terrain, art 816 RF (partiel)** d'une surface d'environ 10'500 m<sup>2</sup> au Réseau Santé et Social de la Gruyère, au prix de CHF 200.00 / m<sup>2</sup>, soit environ CHF 2'100'000.00. En cas d'écart de +/- 15 % de la surface convenue, soit 10'500 m<sup>2</sup>, le Conseil communal sollicitera un nouvel accord au Conseil général.

Le produit de la vente permettra de financer les travaux prévus au point 5.2.6 "Demande de crédit-cadre : EMS de la Sionge – équipement du terrain".

En détail, les études et les travaux des démarches collatérales nécessaires à la réalisation du projet prévu :

Etude de mobilité et de trafic	CHF	10'000.00	(lettre a)
Estimation des coûts « route »	CHF	230'000.00	(lettre b)
Etude de pollution des sols	CHF	10'000.00	(lettre c)
Divers et imprévus	<u>CHF</u>	<u>10'000.00</u>	
Total du crédit cadre	CHF	260'000.00	

## **Finances :**

**Vente du terrain : CHF 2'100'000.00**

**(patrimoine administratif)**