

# CONVENTION SUR LES INFRASTRUCTURES DU NOUVEL AVRY-CENTRE

---

ENTRE

**La Commune d'Avry**, représentée par son Conseil communal, au nom duquel agissent Monsieur Michel Moret, Syndic, et par Madame Nicole Maillard, Administratrice,

ci-après : « la Commune »,

et

**La société AVRY CENTRE SA**, route de Matran 9, 1754 Avry, représentée par Messieurs Jean-Marc Bovay et Damien Piller,

ci-après « AVRY CENTRE ».

## PRELIMINAIRES

A titre préliminaire, les parties rappellent :

- qu'AVRY CENTRE est propriétaire des articles 2331, 2332, 2333, 2334, 2335 et 2347 RF Avry, d'une superficie de 129'649 m<sup>2</sup>, périmètre qui sera utilisé entièrement pour les besoins du projet Avry Centre 2020 et sur lequel est bâti le centre commercial actuel, inauguré en 1973 et rénové dans les années 1999-2001 ;
- que des impératifs, liés d'une part à la qualité du bâtiment qui ne répond plus aux normes environnementales actuelles et présente d'importants problèmes au niveau des conduites d'évacuation des eaux et d'autre part à l'évolution très rapide du commerce de détail, ont amené à la décision de construire un nouveau centre à côté de la construction existante, de le mettre en service, de démolir ensuite le bâtiment actuel et de le remplacer par un quartier d'habitation ;

 20 h

- qu'une étroite collaboration est intervenue au sein d'un comité de pilotage réunissant les pouvoirs publics et AVRY CENTRE dès le début 2015, afin tout d'abord de définir un programme rencontrant l'adhésion de tous, le nouveau centre ayant la vocation de dépasser une offre purement commerciale, et de devenir un lieu offrant une très large palette de services, dans les domaines des loisirs, de la culture et des services également, avec des solutions très attractives au niveau des transports et de la mobilité douce ;
- qu'un programme a ainsi été défini d'un commun accord suivi par l'organisation d'un processus de mandat d'études parallèles ;
- qu'au terme de celui-ci, en janvier 2017, le projet qui a été retenu par un vote unanime du jury puis du Comité de pilotage est celui du team Magizan/CCHE ;
- que le projet, qui suscite un véritable enthousiasme, est bien connu des parties, et qu'il est par conséquent inutile d'en faire plus ample désignation, un plan global étant simplement joint à la présente convention pour en faire partie intégrante ;
- que le projet lauréat a été affiné et développé en étroite collaboration entre les parties, de sorte qu'il a été possible de déposer en septembre 2017 à l'examen préalable au niveau du canton les dossiers de révision partielle du plan d'aménagement local et de plan d'aménagement de détail, avalisés par la Commission d'aménagement et le Conseil communal ;
- que le 2 mars 2018, le canton a établi les deux préavis de synthèse achevant la procédure d'examen préalable ;
- que tous deux sont positifs, comme le sont ceux de la grande majorité des différents services cantonaux appelés à se prononcer ;
- qu'il convient de passer maintenant à la conclusion d'une convention régissant la question des infrastructures de ce vaste projet, dont les contours sont désormais fixés de manière quasi définitive ;
- que les pourparlers engagés à cet égard ont permis d'aboutir à un accord concrétisé par les dispositions qui suivent ;



et conviennent :

1. Les parties s'engagent à exécuter l'infrastructure de base définie au point 2 pour aboutir à la réalisation du projet dont la mise en service est prévue en l'état, pour la partie centre commercial, de loisirs et de services, halte CFF, gare routière et piscine, à la première quinzaine du mois de décembre 2021, à l'introduction de l'horaire 2022 par les CFF.
  
2. L'infrastructure de base, dont disposera également la collectivité publique, qui sera payée par AVRY CENTRE est devisée à l'heure actuelle comme suit :
  - a. contribution à la création de la halte CFF, selon la convention conclue entre les CFF et AVRY CENTRE, ainsi qu'à la création des Bike+Ride et Kiss+Ride : **CHF 5'000'000.-** par la mise à disposition du terrain, la prise en charge du coût de construction du passage inférieur permettant la liaison avec Matran, et la réalisation de 220 places de parc souterraines P+R mises à disposition des CFF, qui en tireront les produits ;
  
  - b. contribution à la création de la gare routière qui sera construite et exploitée par les TPF ainsi qu'à la création du secteur de la Trans-Agglomération allant du bac de rétention au CO de Sarine Ouest par la mise à disposition des terrains concernés ;
  
  - c. giratoire Nord route de Fribourg : **CHF 3'378'000.-**, dont CHF 938'000.- pour la réalisation du passage inférieur reliant le village au nouvel Avry Centre ;
  
  - d. bassin de rétention, dont le dimensionnement permettra également le raccordement d'autres constructions prévues dans le secteur conformément au PGEE en vigueur : **CHF 675'000.-** ;
  
  - e. modifications de l'infrastructure de base actuelle à l'intérieur du périmètre nécessaires pour répondre aux exigences du projet en matière de distribution d'eau potable, de défense incendie et d'évacuation des eaux usées : elles seront réalisées conjointement par la Commune et AVRY CENTRE aux frais de cette dernière ; les secteurs répondant à un critère d'utilité communale, estimés à **CHF 500'000.-**, seront remis gratuitement à la Commune lorsqu'ils seront terminés et réceptionnés ;



- f. esplanade, ceinture verte, cheminements de mobilité douce hors Trans-Agglomération : **CHF 4'942'000.-** ;
- g. liaison mobilité douce avec Matran : **CHF 300'000.-** ;
- h. piscine : mise à disposition de la Commune, qui pourra les faire valoir comme apport de fonds de sa part dans le cadre du dossier de demande de la subvention cantonale pour le projet, d'un montant de **CHF 7'000'000.-** comprenant le prix du terrain, la valeur des infrastructures mises à disposition, la participation aux aménagements d'ensemble, l'accès aux 2'200 places de parc couvertes et les frais de développement du projet ; cet apport de fonds sous cette forme est la seule contribution de la Commune aux investissements liés à la piscine ;
- i. contribution à la création de la centrale de secours du chauffage à distance pour le CAD Avry, destinée à faire face à l'arrêt, pour des raisons d'entretien ou de panne, du réseau et des installations qui seront construits par le Groupe E Celsius conformément aux contrats conclus avec celui-ci et la Commune respectivement AVRY CENTRE, par la mise à disposition du terrain nécessaire.

Le total représente ainsi une somme de **CHF 21'795'000.-** à ce jour. Ce montant sera adapté aux coûts effectifs des ouvrages.

Ces chiffres ne prennent pas en compte les investissements en lien de manière spécifique avec la création du nouveau centre et du futur quartier d'habitation, qui incomberont par nature exclusivement à AVRY CENTRE.

- 3. AVRY CENTRE couvrira le déficit d'exploitation et d'entretien courant de la piscine, sans que la Commune n'ait à les assumer malgré sa participation au capital social de la future société qui sera le support juridique de la piscine, dont la raison sociale sera AVRY PISCINE SA. La société décharge par conséquent la Commune d'Avry de la prise en charge du déficit d'exploitation.

En revanche, la Commune allouera une subvention annuelle forfaitaire de **CHF 65'000.-** à AVRY PISCINE SA. A titre illustratif, il est précisé que ce montant correspond à une



estimation de l'équivalence de la mise à disposition de la fourniture d'eau, évaluée à 23'000 m<sup>3</sup> par année et à la charge d'épuration en découlant.

Le chiffre de CHF 65'000.- sera indexé une fois par année sur la base de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. L'indice de base correspondra à celui du mois dans lequel la piscine sera mise en exploitation. La première indexation interviendra en fin d'année suivante.

La Commune d'Avry bénéficiera en contrepartie de la gratuité de l'accès à la piscine pour les besoins scolaires jusqu'à concurrence d'un maximum de 100 heures par année.

En ce qui concerne la société AVRY PISCINE SA, elle sera constituée sous forme de société anonyme sans but lucratif, d'intérêt public, d'un capital social de CHF 100'000.-. Il est prévu que la Commune d'Avry y souscrive une participation de 5%, soit de CHF 5'000.-. La Commune d'Avry bénéficiera, selon les statuts, au minimum d'un membre au conseil d'administration. Les statuts prévoient que la Commune ne répondra, malgré sa participation au capital-social, pas des déficits.

4. Afin de faciliter la trésorerie communale, AVRY CENTRE fera à la Commune un prêt sans intérêt permettant à celle-ci de payer les factures en lien avec les investissements liés à la Trans-Agglo. En ce qui concerne le chemin reliant la halte CFF à Matran, dont le coût sera supporté par AVRY CENTRE conformément à ce qui a été prévu ci-dessus au chiffre 2, il ne sera pas considéré comme partie intégrante de la Trans-Agglo.

Le prêt sera remboursé dès réception des participations de l'Agglo, de la Confédération et le cas échéant du canton.

5. Les emprises de terrain nécessaires aux infrastructures mentionnées au chiffre 2 ci-dessus seront mises à disposition gratuitement par AVRY CENTRE, sous la forme qui sera jugée à ce moment-là la plus appropriée par les parties (cession de terrain ou servitude de passage ou d'empiètement).



6. L'entretien des cheminements de mobilité reliant le village d'Avry à la halte CFF, de la Trans-Agglo, de la gare routière, de la partie édilitaire du giratoire de la route de Fribourg et du bassin de rétention sera effectué par la Commune. Un éventuel renouvellement incombera à AVRY CENTRE, sauf en ce qui concerne la Trans-Agglo dont le statut n'est pas réglé par la présente convention, hormis la mise à disposition du terrain.

L'esplanade située entre le centre et la piscine qui est traversée par le chemin de mobilité douce, sera entretenue par AVRY CENTRE.

7. Pour répondre aux exigences du projet en matière de distribution d'eau potable, de défense incendie et d'évacuation des eaux usées, les modifications principales (non exhaustives) de l'infrastructure de base actuelle sont les suivantes :
- Distribution d'eau potable : les canalisations de distribution d'eau potable à l'intérieur du périmètre jusqu'au point de raccordement communal le plus proche sont à la charge d'AVRY CENTRE; l'augmentation des besoins en eau a été annoncée au fournisseur d'eau de la commune et les canalisations existantes hors du périmètre sont selon les informations actuelles suffisamment dimensionnées pour prendre en charge cette augmentation; des adaptations à ces canalisations dans le futur, que ce soit en terme d'usure ou de dimensionnement, est l'affaire du fournisseur d'eau de la commune et ne peut pas être imputable à la seule augmentation liée au présent projet, car chaque commune a des besoins supplémentaires liés à son développement et celui d'Avry ne concerne pas seulement le présent projet.
  - Défense incendie à l'intérieur du périmètre : la Commune fournit un débit maximum de 47 litres/secondes.
  - Canalisations d'évacuation des eaux claires et eaux usées dans le périmètre du projet jusqu'au raccordement communal le plus proche sont à la charge d'AVRY CENTRE ; les canalisations à l'extérieur du périmètre sont actuellement suffisamment dimensionnées pour couvrir les besoins du projet et ne nécessitent pas d'adaptation.
8. Les taxes qui ne sont pas traitées explicitement dans la présente convention sont dues selon la réglementation en vigueur.

Compte tenu de la démolition du centre actuel, dont la surface de vente est similaire à celle du centre projeté, et de l'importance des investissements de nature publique



consentis par AVRY CENTRE, la Commune renonce à la perception de taxes de raccordements aux réseaux d'eau potable et d'évacuation des eaux usées pour le centre commercial, pour autant que les travaux de démolition de l'ancien débutent dans un délai de deux ans dès la mise en exploitation totale du nouveau, et se poursuivent de manière continue jusqu'à leur achèvement, sous réserve de la délivrance des autorisations nécessaires.

En revanche, les taxes de raccordement seront perçues, conformément aux règlements communaux en vigueur, pour les futurs immeubles du quartier résidentiel.

En ce qui concerne le bâtiment de la piscine, les taxes de raccordement ne seront pas payées. Elles constitueront un apport de la Commune à AVRY PISCINE SA.

9. Les coûts effectifs de l'ensemble des études liées au projet de nouvel Avry Centre, y compris ceux de la modification partielle du PAL et de la légalisation du PAD, seront entièrement assumés par AVRY CENTRE.

Il en ira de même pour les émoluments administratifs, ceux de la Commune correspondant aux 50 % des émoluments cantonaux.

Les frais internes à la Commune (conseils, administration, commissions) ne seront pas facturés par celle-ci, à l'instar de ce qui est appliqué généralement dans le cadre du développement de projets importants touchant la collectivité.

10. En cas d'aliénation totale ou partielle de l'article 2331, 2332, 2333, 2334, 2335 et 2347 RF Avry avant l'exécution totale de la présente convention, AVRY CENTRE s'oblige à en faire respecter intégralement les termes par le nouveau propriétaire.
11. Les parties s'engagent à régler de manière amiable et équitable tous les points qui ne s'avèreraient pas réglés par la présente convention, dans le même esprit que celui qui préside depuis le début des discussions pour le développement du projet.

12. La validité de la présente convention est subordonnée à son approbation par le Conseil général d'Avry.
  
13. Tout différend qui surgirait au sujet de la présente convention sera porté à la connaissance d'un Tribunal arbitral.

Les parties au litige désigneront chacune un arbitre. Les arbitres choisiront ensuite un surarbitre comme président.

Les règles du Code de procédure civile fédérale seront applicables par analogie.

Le for est **Avry**.

Ainsi fait à Avry, le 26 avril 2018

Au nom de la Commune d'Avry :

Michel Moret, Syndic



Nicole Maillard, Administratrice

Au nom d'AVRY CENTRE SA :

Damien Piller

Jean-Marc Bovay