

Modifications des droits de superficie accordée aux sociétés Nordmann Immobilier SA et Nordmann & Cie SA (galeries commerciales Manor, Arena Cinémas, Gemelli restaurant, parking souterrain et futur parking de liaison) – Message n° 14

Prise de position du groupe le centre/vert'libéral

Monsieur le Président,

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

Chères et Chers collègues du Conseil général,

1. Le groupe Le Centre / PVL a pris connaissance avec une attention particulière du message relatif aux différents droits de superficie près des Grand-Places. Un message juridico-financier complexe, sur lequel se greffent en arrière-fond des considérations d'aménagement à garder à l'esprit. Mais sur quoi vote-t-on ? Sur la simplification des actes de droit de superficie entre la ville et le groupe Nordmann et leur prolongation. Punkt schluss.

Vu la complexité du dossier, une simplification ne peut qu'être bienvenue. C'est donc avant tout la prolongation de ces droits de superficie qui a fait l'objet des discussions au sein de notre groupe.

2. Le Conseil communal propose la prolongation des droits de superficie du groupe Nordmann de 2052 à 2084, soit pour 32 ans, aux conditions actuelles. Rien de plus normal. Le but-même d'un DDP est de s'inscrire dans la durée, afin de permettre à un privé de rentabiliser l'investissement consenti pour une infrastructure dont bénéficie directement la Ville et que cette dernière ne peut pas s'offrir. Certes, la ville perd la maîtrise du domaine public pour une certaine durée, mais elle en reste pleinement gestionnaire via ses instruments d'aménagement, en l'occurrence le PAD Gare-Sud. Aucun risque donc, mais bien des opportunités : celle de permettre le développement et le maintien

d'infrastructures que la ville ne peut pas s'offrir, mais dont elle profite directement et qu'elle récupérera in fine.

3. C'est ainsi que les DDP concernés ont permis de rendre le centre-ville plus attractif au fil du temps, avec des constructions conformes aux objectifs de son époque : en 1969, un parking améliorant l'accessibilité, qu'on le veuille ou non, et en 2007 un cinéma et des galeries commerçantes générant plus de 7 millions de passage chaque année.

Il n'en ira pas autrement avec la prolongation qui nous est soumise et qui permettra de s'adapter aux enjeux et objectifs d'aujourd'hui : réaménager rapidement les abords de la gare, limiter le trafic de transit tout en facilitant l'accès aux commerces et rendre l'espace public à la population. Or, ce réaménagement ne peut se faire qu'avec le parking de liaison. Il est donc essentiel, si l'on veut que le réaménagement de la gare puisse un jour voir le jour, de prolonger les DDP et d'offrir aux investisseurs des garanties suffisantes. Ceci passe par la prolongation proposée. Sans ces garanties, l'expectative de rendement sera trop faible pour donner envie d'investir dans le parking de liaison et pour obtenir les fonds nécessaires à sa construction. On relève même que, concernant le parking de liaison, que cette prolongation n'en est pas vraiment une. En effet, le DDP pour ce parking existe depuis 2002. Or, rien n'a pu être fait jusqu'à présent, en raison de certains blocages. Le DDP initial a donc été amputé de 20 ans d'inaction qu'il convient de compenser avec cette prolongation et avec le souhait que les choses avancent...enfin...

En définitive, la Ville a tout à gagner avec ce message : outre la construction, par un tiers, d'une infrastructure nécessaire à ses projets d'aménagement, elle bénéficiera d'une rente annuelle plus élevée que maintenant, de près de 1 million, ainsi que d'une augmentation vraisemblable des impôts et autres taxes comme la contribution immobilière.

4. Le groupe Le Centre/PVL salue donc cette prolongation qui assure le développement de l'infrastructure et des rentrées financières substantielles à la ville.
5. En plus de cette prolongation, le Conseil communal apporte une plus-value supplémentaire, qui s'inscrit précisément dans le réaménagement du secteur. En effet, le Conseil communal s'est offert la possibilité de mettre un terme anticipé au DDP Gemelli, en 2036, afin d'aménager l'espace en accord avec le réaménagement des Grand-Places, lui aussi attendu avec une certaine lassitude.
6. Chères et Chers collègues, le groupe Le Centre/PVL va donc soutenir ce message à l'unanimité et s'opposera à la demande de renvoi. Dire non à ce message, c'est dire non au réaménagement de la Gare. Les critiques émises jusqu'ici qui cachent en réalité bien mal des intentions idéologiques et une volonté de guerre ouverte contre la voiture et ses usagers.

La durée prolongée des DDP comme la redevance fixée n'ont absolument rien de choquant. Oui, on ne sait pas ce qu'il en sera en 2084. Peut-être n'y aura-t-il plus de voiture, peut-être les centres commerciaux seront rayés de la carte, peut-être n'irons-nous plus au cinéma. Cette question se pose en réalité pour tous les projets d'envergure et à suivre la réflexion des personnes à l'origine de la demande de renvoi, on ne ferait plus rien.

Le système mis en place avec le présent message est usuel pour ce genre de projet. La durée permet d'inciter la construction de l'infrastructure et de l'amortir pour la récupérer plus tard à très bas prix, quitte à en changer l'affectation. Quant à la redevance, il s'agit d'une prolongation des conditions actuelles : mieux vaut en effet tabler sur une redevance connue, stable et bénéfique, plutôt que de jouer les devins et de prendre le risque d'une baisse ou de pressions en cas de renégociation dans un avenir totalement incertain et qui ne dépend pas uniquement de décisions communales.

7. En réalité, ces critiques servent uniquement un combat idéologique pour remettre en cause le parking de liaison. Ce n'est évidemment pas l'objet de ce message. Mais surtout, ce parking de liaison n'est pas une possibilité pour la ville... c'est une nécessité ! Ce projet est sur la table depuis le début des années 2000 et nous avons accepté un crédit d'étude le 3 juillet 2017, avec l'assurance qu'il serait construit avant le réaménagement de l'avenue de la Gare. Les mots de la Directrice de l'Edilité au moment de ce message étaient explicites, je cite, « ce parking est une nécessité absolue pour réaliser le projet de requalification de la place de la Gare ». Le groupe socialiste était encore plus clair lorsque sa rapporteuse annonçait, je cite : « *tout le réaménagement du centre de notre ville dépend précisément de ce parking de liaison [...]. C'est la première pièce du domino qui déclenchera toutes les autres* ».

Alors certes, le Conseil communal a récemment informé qu'il allait prendre des libertés par rapport à ses promesses, en mettant à l'enquête le réaménagement de l'avenue de la gare avant la réalisation du parking. Ce au risque de créer des reports de trafic incontrôlés et un engorgement global de la ville. Ou comment pénaliser les habitants et commerçants et perdre leur soutien à un projet qui ne peut plus attendre.

Mais pour conclure, j'aimerais inviter les personnes qui demandent le renvoi de ce message à se poser raisonnablement la question suivante : « Est-ce que l'on veut que le secteur de la gare soit réaménagé, oui ou non ? Est-ce que l'on veut que la ville de Fribourg s'offre une porte d'entrée à la hauteur de son statut de centre cantonal et de ville touristique ? Est-ce que l'on veut que l'avenue de la Gare devienne un lieu de rencontre et d'échange pour les Fribourgeoises et les Fribourgeois ? ». Le groupe Le Centre/PVL le veut et soutiendra le message no 14.

Merci pour votre attention.