

Commune de Courgevaux

Juillet 2015

PROCES-VERBAL

de l'assemblée communale extraordinaire du mardi 7 juillet 2015, à 20.00 heures, à la salle de l'Auberge communale, à Courgevaux.

Présents : Au total 70 citoyennes et citoyens assistent à cette assemblée, ainsi que 3 personnes sans droit de vote, à savoir : M. Hervé Mory, secrétaire communal n'habitant pas la commune, M. Toni Bruni pour le Murtenbieter, Mme Etelka Mueller pour le Freiburger Nachrichten.

Présidence : M. Eddy Werndli, Syndic.

Procès-verbal : Hervé Mory, secrétaire.

Excusés : Le Syndic ne communique pas la liste des personnes excusées. Les noms figureront cependant dans le procès-verbal. Excusée : Barbara Meier.

Scrutateurs : Sont nommés scrutateurs : Sara Girardi et Roland Tinguely.

M. **Eddy Werndli**, Syndic, adresse au nom du Conseil communal, la bienvenue à cette assemblée.

Cette assemblée communale a été convoquée par avis dans la feuille officielle du canton de Fribourg n° 26 du 26 juin 2015, par affichage au pilier public et par convocation personnelle munie d'une information. Aucune remarque n'est formulée quant au mode de convocation, l'assemblée communale est déclarée ouverte.

Ordre du jour

1. Procès-verbal de l'assemblée communale ordinaire du 19 mai 2015
2. Achat du bâtiment du Groupe E, Rte Principale 52, financement, approbation
3. Divers

1. Procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 19 mai 2015

Ce procès-verbal a été publié sur le site internet et il était également à disposition au bureau communal. Il n'est donc plus lu. Aucune remarque n'est formulée, nous passons au vote.

Résultat : approbation à l'unanimité.

2. Achat du bâtiment du Groupe E, financement, approbation

Le Syndic donne des explications sur la nouvelle organisation du Groupe E qui a quitté ses locaux de Courgevaux. Le bâtiment appartenant au Groupe E a été construit en 1993. Il se situe à la Route Principale 52, sur l'Art. 2 du RF de Courgevaux. Cet immeuble a été proposé à la commune par le Groupe E. Dans ce genre de cas, le Conseil communal se doit d'entrer en matière et d'examiner en détail le dossier. Suite à l'analyse qui a été faite, le Conseil communal a jugé utile de soumettre à l'assemblée communale cette importante acquisition. Ce bâtiment situé en zone village comprend 18 places de parc avec une possibilité d'extension

de 10 places supplémentaires. Le prix proposé est très correct. Le bâtiment seul est taxé par l'ECAB, valeur 2013, à plus de CHF 3'000'000.00. Le Conseil communal dans son étude de faisabilité s'est renseigné et s'est fait conseillé par:

- 2 architectes
- 1 fiduciaire spécialisée dans le secteur immobilier
- nous avons approché le service des communes
- nous avons approché un institut bancaire
- nous avons discuté des besoins de la profession avec 1 médecin
- nous avons discuté avec les membres de la commission des constructions
- nous avons discuté avec une délégation de la commission financière
- nous avons discuté avec Morat

Tous trouvent qu'il s'agit d'une opportunité et l'ensemble du Conseil communal est acquis à cet achat et il propose à l'assemblée d'appuyer cette demande.

Le Syndic donne la parole à Alfred Rentsch pour la suite de la présentation.

Alfred Rentsch donne une présentation détaillée par Powerpoint. En préambule, il relève les éléments suivants : Malgré la situation financière difficile, Courgevaux reste une commune attractive. Pour être attractive une commune ne doit pas se tourner les pouces et attendre. Pour avoir du succès elle doit concevoir d'une manière active ce qui se passe. Il relève l'aménagement des infrastructures à Fin du Mossard qui ont enfin pu être faite après plus de 30 ans de négociations et de mise au point. L'équipement de ce secteur est un jalon important pour l'orientation future de la commune. Un autre secteur clef se situe *En Faradan*. Zone qui va être intégrée en zone à bâtir dans le nouveau PAL. Il est prévu de vendre ces parcelles de la commune pour des constructions de haut niveau. Ceci pourrait intéresser de nouveaux contribuables solvables et ainsi augmenter les recettes d'impôts. Le projet de l'Ancienne Poste 3 est en cours d'étude. Il est prévu une crèche et des appartements protégés.

Alfred Rentsch relève aussi le rôle social important qu'à une commune à jouer en offrant, tant aux jeunes qu'aux personnes âgées, une qualité de vie fonctionnelle. Si l'on continue à gérer uniquement l'existant, sans apporter de changements, Courgevaux est sur le chemin direct pour devenir une cité dortoir. Le Conseil communal ne veut non plus pas favoriser le fait que des bâtiments pourraient être laissés à l'abandon. Il en veut pour preuve le bâtiment de Prestige SA pour lequel la commune est impuissante. Le Conseil communal a reçu de la part des citoyen(ne)s et de la commission financière la mission claire de remettre les finances sur de bonnes bases. Le Conseil communal est désireux d'atteindre cet objectif d'une manière active. Entre 2004 et 2010, il y a eu pour plus de CHF 2'300'000.00 de terrains communaux vendus, mais rien n'a été réinvesti dans ce domaine. L'investissement proposé va servir pour le développement futur et générer des recettes supplémentaires qui pourraient nous permettre de maintenir le taux d'impôt actuel. Suite à l'offre du Groupe E, le Conseil communal a développé une idée qui consiste à concevoir un centre du village actif et prometteur. Il présente un plan des bâtiments communaux actuels et des services au centre du village. Il faut aussi penser à d'autres alternatives pour les personnes âgées que celles des homes médicalisés ou autres établissements. Utiles et attirants pour le 3^{ème} âge sont :

- Une vie de quartier – un lieu de rencontre
- Services de conseil et d'accueil
- Médecins- et autres praticiens
- Un café

- Un petit espace de verdure
- Contact avec la plus jeune génération
- Avoir le sentiment d'être utile

L'immeuble du Groupe E permettrait l'implantation de cabinets de médecins, dentistes, physiothérapeute, etc.

Alfred Rentsch présente, avec des photos à l'appui, les données techniques du bâtiment qui se résument ainsi:

- Parcelle de 2'271 m²
- Sous-sol, rez-de-chaussée et 2 étages pour un volume de 3'788 m³
- Valeur ECAB de 2013, CHF 3'012'712.00
- 18 places de parc avec possibilité d'extension de 10 unités
- Surfaces louables de 865 m² avec un appartement attique de 139 m²
- L'intérieur spacieux comprend une réception, plusieurs bureaux, des locaux d'archivages et une cuisine. Les étages sont équipés d'un ascenseur spacieux.

Alfred Rentsch présente l'aspect financier lié à cette acquisition, selon les tableaux ci-dessous :

Avantages avec l'achat du bâtiment

- + Effet sur les rentrées d'impôts
- + Objet rentable
- + Redynamisation du centre du village
- + Opération neutre au bilan
- + Planification pour le futur – également dans le cas d'une fusion

Effets possibles en cas de non achat

- Au pire des cas, pas d'entrée supplémentaire d'impôts
- Risque d'un immeuble tombant en ruine
- Installation d'un commerce qui ne convient pas à la commune
- La commune n'a pas d'influence sur les acheteurs ou les locataires

Effets sur le bilan en cas d'achat

Comptes	Actifs	Passifs
14. Investissements		
Achat de l'immeuble	2'400'000.00	
22. Dettes à moyen et long terme		
Crédit hypothécaire		2'400'000.00

Effets sur le plan financier

Charges	2016	2017	2018	2019
Intérêts de l'emprunt 1.5%	36'000.00	36'000.00	36'000.00	36'000.00
Amortissements 1%		24'000.00	24'000.00	24'000.00
Réserves rénovation / entretien	25'000.00	25'000.00	25'000.00	25'000.00
Total charges / année	61'000.00	85'000.00	85'000.00	85'000.00

Effets sur le plan financier

Produits	2016	2017	2018	2019
Loyers	124'750.00	129'250.00	130'750.00	130'750.00
Rentrée d'impôts (estimation)	30'000.00	30'000.00	30'000.00	30'000.00
Total Recettes / année	154'750.00	159'750.00	160'750.00	160'750.00
Excédent / année	93'750.00	74'250.00	75'750.00	75'750.00

Rendement sur le capital utilisé	3.90%	3.10%	3.16%	3.16%
---	--------------	--------------	--------------	--------------

Aperçu de l'investissement

Investissement	2015
Achat bâtiment Groupe E	2'200'000.00
Taxes réglementaires	55'000.00
Travaux de transformation	145'000.00
Total des investissements	2'400'000.00

Le Conseil communal recommande à l'assemblée d'approuver l'achat du bâtiment du Groupe E, Rte Principale 52, sur l'art. 2. Alfred Rentsch clôt ainsi son rapport.

Le Syndic ouvre la discussion.

M. Roland Bollin, Président de la commission financière, et au nom de cette dernière, fait part du commentaire dont la décision a été prise à l'unanimité de ses membres.

La commission financière donne un préavis négatif pour ce projet pour les raisons suivantes :

- Nous ne voulons pas nous mettre en position de risque car pour l'instant, il n'y a pas de locataire potentiel.
- Nous ne voulons pas que notre commune se spécialise dans les affaires immobilières.
- Nous soutenons que ce bâtiment (places de parc incluses) peut être vendu à de bons contribuables.
- Nous constatons que cet immeuble n'est pas au centre du village et qu'il est situé sous une ligne à haute tension ; ce qui ne convient pas à beaucoup de monde.
- Nous pensons qu'il y a d'autres projets plus importants, par exemple au centre du village.
- Au vu de la situation financière actuelle, il n'est pas judicieux de s'engager dans de tels investissements.

Le Syndic relève que plusieurs instances soutiennent ce projet, que l'endroit est idéal pour l'implantation de cabinets médicaux. Il précise aussi qu'il s'agit d'un investissement pour l'acquisition d'un bien, mais qu'il ne s'agit pas d'une dette pure.

M. Hans Tschirren a l'impression de se sentir comme en Grèce. Malgré le fait que la commune ait une situation financière difficile, elle continue avec des nouveaux investissements. Depuis 2011, les dettes ont fortement augmenté. En 2012, il a fallu procéder à une augmentation des impôts pour pouvoir couvrir le fonctionnement. En 2015, il est déjà prévu pour CHF 900'000.00 de nouveaux investissements. Il ne faut pas oublier que la commune devra participer pour le nouveau centre des pompiers et que cela va induire d'importantes participations financières des communes. Il y a aussi le bâtiment vis-à-vis de Denner pour lequel il était prévu des projets d'aménagement. La commune n'a pas d'argent pour participer à des nouvelles garde-robes au FC, mais pour l'achat d'un bâtiment, oui ! En ce qui concerne l'implantation de cabinets de médecins, il doute que cela puisse se faire sans autre. Il en veut pour preuve que son médecin qui voulait créer un groupe communautaire de médecins, n'a trouvé personne. Pour lui, une hypothèque c'est aussi une dette. On n'achète pas ce que l'on ne peut pas payer. Il soutient donc l'avis de la commission financière, qui a émis un préavis négatif à l'achat de l'immeuble du Groupe E.

M. Alfred Rentsch, relève que ces dernières années la commune a beaucoup investi, mais dans les infrastructures de la commune, pour la rendre aussi plus attractive. Les taxes de raccordement pour l'eau et l'eau usée n'aident pas à couvrir des pertes. Une institution publique a un privilège qu'un privé n'a pas. Elle peut demander des prêts pour réaliser des investissements. Et, précisément, l'investissement pour l'achat du bâtiment du Groupe E va permettre à la commune de générer des recettes supplémentaires qui vont permettre plus tard d'amortir des

dettes. Lorsqu'une commune est en position délicate, des investissements sur des immeubles vont permettre de générer des rentrées de loyers et des impôts supplémentaires.

Mme Rita Jufer mentionne le bâtiment de l'Ancienne Poste 3 dans lequel il était prévu de faire une crèche. Elle a fait partie d'un comité pour la gestion des crèches et autres. Elle connaît les directives en la matière et les contraintes qui s'imposent tant du point de vue des locaux que celui du personnel. La mise en place d'une crèche va donc coûter très cher. Il ne faut pas oublier l'investissement financier de plusieurs centaines de milliers de francs qui devra se faire.

Le Syndic apporte des précisions sur la situation concernant le bâtiment de l'Ancienne Poste 3 et des projets qui y sont liés. Le Conseil communal a étudié la transformation du bâtiment en vue de l'aménagement d'appartements de 2 à 3 pièces. Il s'agirait d'appartements protégés pour le 3^{ème} âge. Deux bureaux d'architectures se sont penchés sur une étude de faisabilité. Les points suivants sont à relever:

- Une transformation s'avèrerait un exercice trop coûteux.
- Il serait plus judicieux de construire un nouveau bâtiment répondant aux normes et adapté aux besoins.
- En ce qui concerne la crèche il faut examiner le concept d'une manière régionale selon un planning qui doit encore être défini.
- Il est conseillé de solutionner ce projet par la création d'une PPE avec une solution mixte qui consiste à trouver le joint entre investisseurs privés et la commune. Une partie des locaux seraient donc en mains privées et l'autre en main de la commune.
- Dès que le Conseil communal sera en possession de tous les éléments et notamment ceux concernant l'aménagement d'une crèche, il pourra entreprendre les démarches nécessaires.
- Il a d'ores et déjà été conseillé de procéder à un concours d'architectes. A cet effet, le Conseil communal va devoir demander à ses citoyen(ne)s un crédit d'étude pour ce concours d'architectes.

M. Beat Weber salue le travail fourni par le Conseil communal et le félicite pour la très bonne présentation. Le Conseil communal a donc fait son travail d'information. Il est cependant d'avis que si l'on n'a pas d'argent, l'on ne dépense pas. La commune a beaucoup de dettes. Il soutiendrait cet achat si la commune avait moins de dettes. Mais, en l'état actuel, il ne peut approuver cette demande d'achat.

M. Hans Tschirren fait mention de l'art. 18 de la loi sur les communes et demande le vote au scrutin secret.

Le Syndic informe que pour que le vote ait lieu au scrutin secret, il faut que la demande soit approuvée par le cinquième des personnes présentes, en l'occurrence par 14.

Vote de la demande au scrutin secret:

Résultat : 9 personnes approuvent le vote au scrutin secret. Le minimum de 14 voix n'est pas atteint. Le vote aura donc lieu à main levée.

Plus personne ne demandant la parole, l'on passe au vote relatif à l'achat du bâtiment du Groupe E.

Vote : Achat du bâtiment du Groupe E.

Résultat : Avec 40 oui (26 non), l'assemblée communale approuve l'achat du bâtiment du Groupe E, Rte Principale 52, pour un montant total de CHF 2'400'000.00.

3. Divers

La parole est donnée à l'assemblée.

M. Alfred Jöhr demande quand sera réalisé le trottoir allant depuis la ferme Tschirren en direction du Ch. des Bouguignons ?

Le Syndic répond que ce projet est fixé dans le plan financier.

Mme Fischer se présente et dit que c'est sa première assemblée communale à Courgevaux et qui fut intéressante. Elle informe qu'elle va prochainement ouvrir un salon de coiffure dans le bâtiment où se situait la poste. L'inauguration aura lieu en septembre. Chacun y est cordialement invité.

Plus personne ne demandant la parole, le Syndic clôt cette assemblée à 21.05 h. en invitant les personnes présentes à partager le verre de l'amitié.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic :

le secrétaire :

Eddy Werndli

Hervé Mory