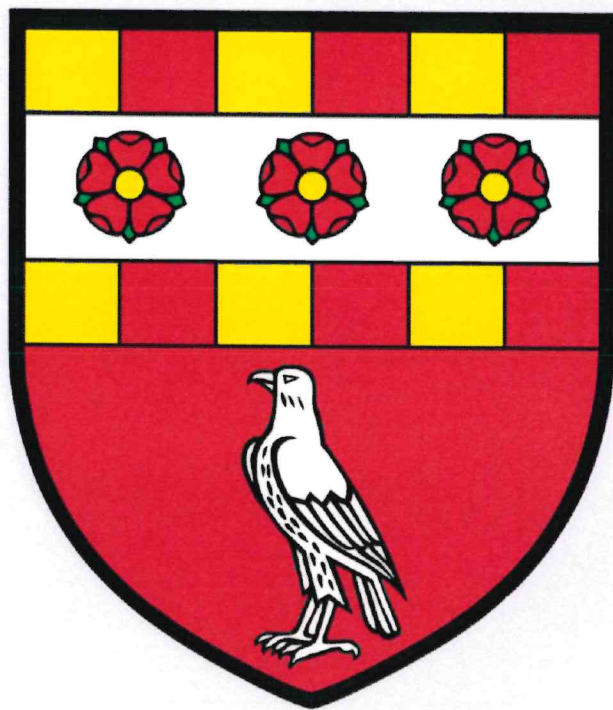




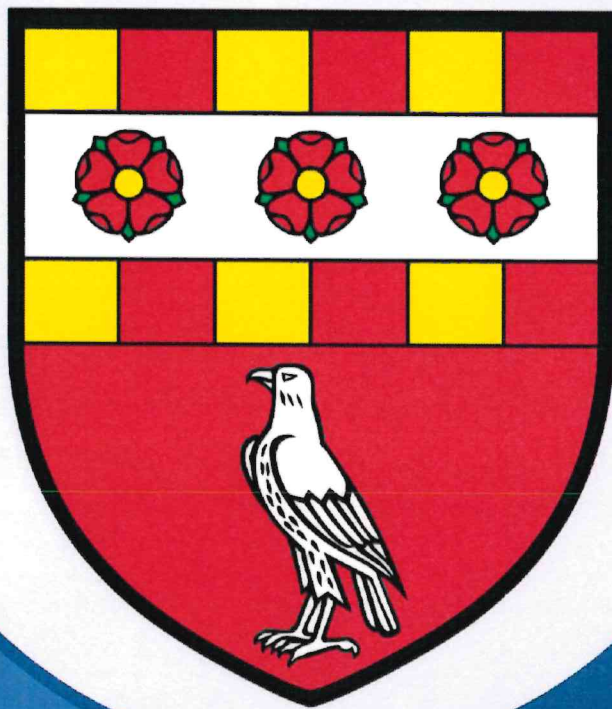
CONSEIL GÉNÉRAL DE CUGY

30 AVRIL 2025

TRACTANDA

1. Ouverture de la séance par M. le Président Laurent Overney
2. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Général du 11 décembre 2024
3. Comptes 2024
 - Pour les points suivants :*
 - *présentation*
 - *rapport de la Commission financière*
 - *approbation*
 - 3.1. Compte de résultats
 - 3.2. Compte des investissements
4. Dépassement du budget pour le mobilier et matériel informatique nouvelles salles de classes
 - présentation, commentaires
 - rapport de la commission financière
 - approbation
5. Election du/de la Président(e) du Conseil Général pour 2025
6. Election du/de la Vice-Président(e) du Conseil Général pour 2025
7. Election d'un membre du Conseil général à la commission financière pour 2025
8. Présentation et approbation du règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value
9. Informations sur le projet d'aménagement de la parcelle 170
10. Informations sur le projet de l'Hôtel-restaurant de l'Ange
11. Informations communales
12. Divers.





POINT 3: COMPTES 2024

CADRE LÉGAL

- Le Conseil communal est chargé d'arrêter les comptes de la commune et de ses établissements (art 95 LCo)

- de les transmettre dans les délais à l'organe de révision (art. 98d al. 2 LCo),
- à la Commission financière
- puis finalement aux Conseillers généraux



POINT 3.1: COMPTE DE RÉSULTATS 2024

BÉNÉFICE : CHF 403'940.80

- ✓ Revenus fiscaux 2024
Budget et Comptes : + CHF 1'064'195.47
- ✓ Influence très importante des revenus extraordinaires :
-> gains immobiliers + mutations, successions et donations
+ CHF 348'495.35
- ✓ Éléments comptables influençant le résultat :
-> rattrapage de l'amortissement SPC sur 3 ans
soit CHF 593'738.24

- Excellent résultat alors que le budget prévoyait un déficit de CHF 509'587.25
- Exercice réalisé avec un taux d'imposition fixé à 0.85
- Très bonne maîtrise des charges non liées
- Charges liées : 44,75 % du total des dépenses



POINT 3.1: COMPTE DE RÉSULTATS 2024 – PAR NATURE

CHARGES

- Charges de personnel : CHF 895'164.20
- Charges d'exploitation : CHF 1'164'163.99
- Entretiens courants : CHF 282'043.95
- Amortissements : CHF 1'017'464.18
- Charges d'intérêts : CHF 143'008.60
- Participations cantonales : CHF 2'525'324.35
- Participations Ass. Communes : CHF 1'960'329.43

- Impôts personnes physiques : CHF 4'902'962.47
- Impôts personnes morales : CHF 208'823.70
- Autres impôts : CHF 960'619.15
- Taxes et redevances : CHF 1'252'002.32
- Locations : CHF 61'513.45
- Péréquation intercommunale : CHF 573'617.00

REVENUS



POINT 3.1: COMPTE DE RÉSULTATS 2024

Répartition des charges par domaine

- Enseignement et formation
32.63 % (32.61 %)
- Santé et social
23.56 % (25.85%)
- Culte, culture et loisirs
11.83 % (5.33 %)
- Routes, eau, ordures ménagères
20.59 % (22.04 %)
- Autres charges diverses
(administration, ordre public,
intérêts, amortissements...)
11.39 % (14.17 %)



POINT 3.1. : COMPTES 2024 – ENDETTEMENT/FORTUNE

Dette

Dette nette: **CHF 10'515'581.32**
(2023 : CHF 11'254'174.12)

Dette nette par habitant: **CHF 5'414.82**

→ 1874 habitants en 2023 (2023 : CHF 6'005.43)

Fortune

Au 31.12.2024: **CHF 9'759'173.08**
(2023 : CHF 8'221'483.11)

Total des emprunts, solde au 31.12.2025 :

➤ CHF 12'006'800.00 (taux moyen : 1,41 %)

➤ Amortissements annuels : CHF 555'960.-



POINT 3.1. : COMPTES 2024 – CONCLUSIONS

12 DERNIÈRES ANNÉES BÉNÉFICIAIRES

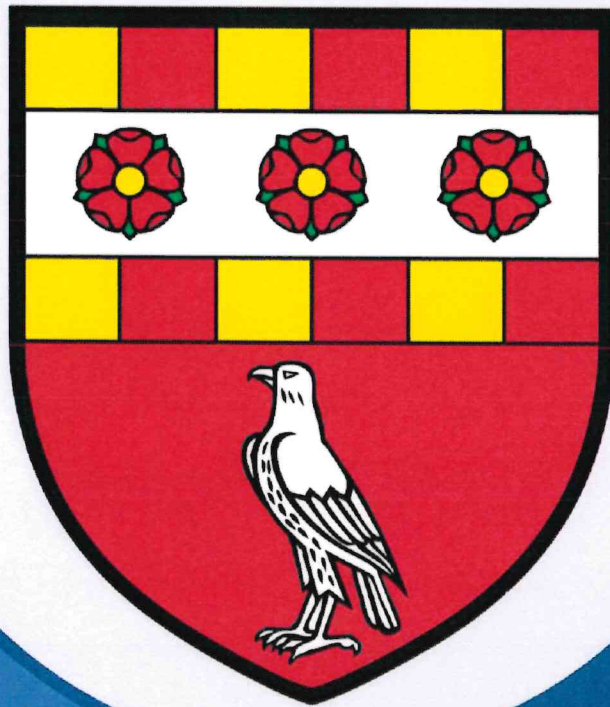


- Maîtrise des charges courantes

DEFIS FUTURS

- ✓ Nouveaux aménagements sur la parcelle 170 (école primaire, etc.)
- ✓ Hôtel de l'Ange
- ✓ Charges liées aux nouveaux investissements régionaux (Homes-CO-Eparse)





POINT 3.2. : COMPTE DES INVESTISSEMENTS 2024

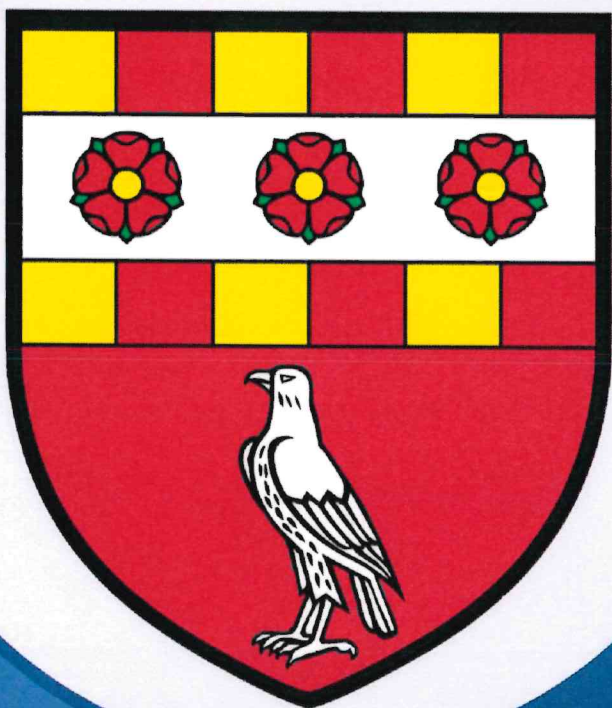
Montant des investissements (sans taxes)

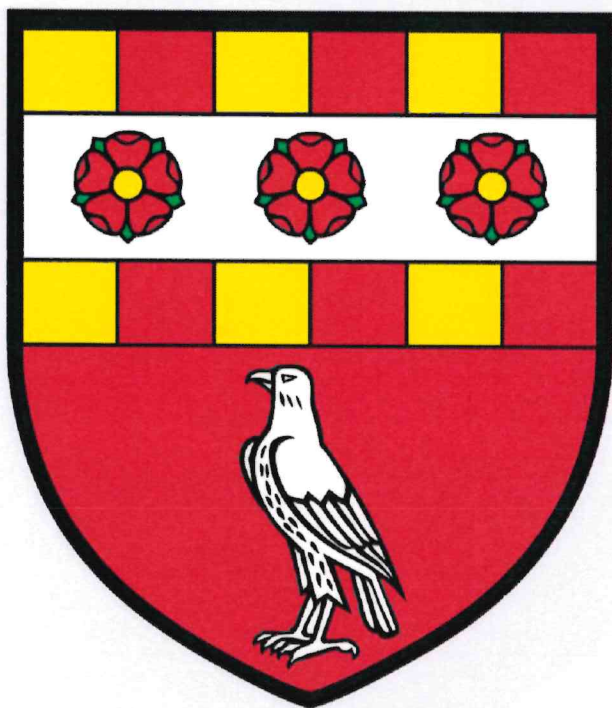
- **Total des investissements engagés (sans les taxes de raccordements) : CHF 896'208.65 = 21,46 % du budget**
(dont CHF 52'241.15 de subventions à déduire)
- Total des investissements budgétisés (y compris reports de crédits) : CHF 4'176'600.00
-> sur 2024 : CHF 2'218'800.00
-> reports de crédits : CHF 1'957'800.00 (travaux en cours ou non encore réalisés)

Quelques investissements terminés en 2024

- Achat machines, mobilier, informatique nouvelles salles de classe : CHF 65'331.90
- Rénovation et aménagement salle polyvalente : Fr. 6'210'636.80
- Eclairages de quartiers : Fr. 8'181.25
- Mise en séparatif Chemin de la Fin : Fr. 39'674.40







POINT 4:

DÉPASSEMENT BUDGET

SALLES DE CLASSE

POINT 4. : DÉPASSEMENT BUDGET SALLES DE CLASSE

Lors du budget 2024 voté lors de la séance du CG du 13 décembre 2023, un montant de Fr. 40'000.- a été demandé pour la location de deux containers pour des salles de classe.

Concernant l'équipement de ces deux salles, il nous restait sur un budget de Fr. 50'000.- voté en 2012 un montant de Fr. 14'880.65. Pensant que ce montant suffirait à couvrir les frais d'équipement le Conseil Communal n'a pas fait de demande de crédit supplémentaire.

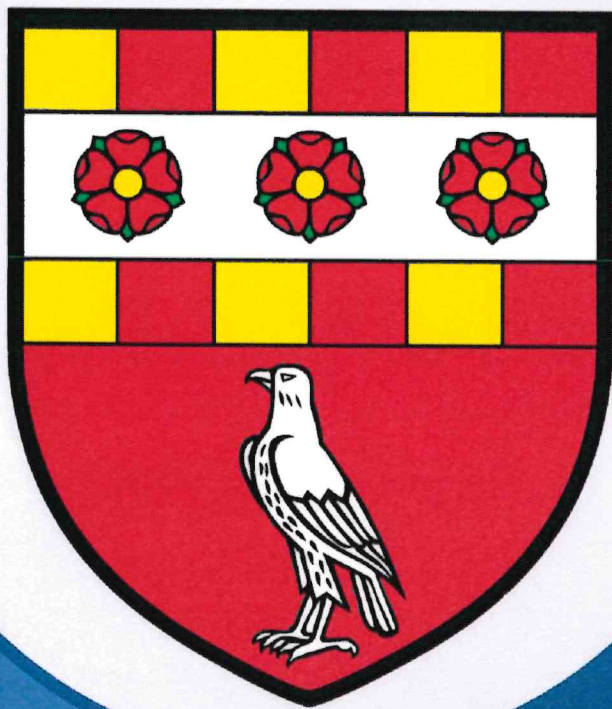
L'équipement de ces salles est maintenant terminé et le total des charges payées en 2024 s'élève à Fr. 30'212.55, soit un dépassement de Fr. 15'331.90 soit 30.66%.

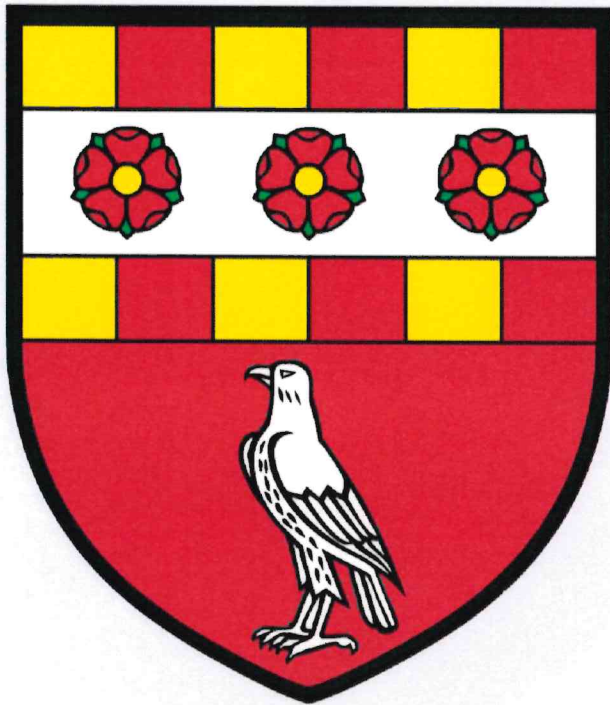
Ce dépassement étant supérieur à 15% il doit être soumis pour acceptation au Conseil Général.

Le montant de Fr. 30'212.55 concernant l'achat de mobilier et l'équipement en matériel informatique pour ces deux salles de classe.

Le dépassement a été financé par les liquidités de la Commune.

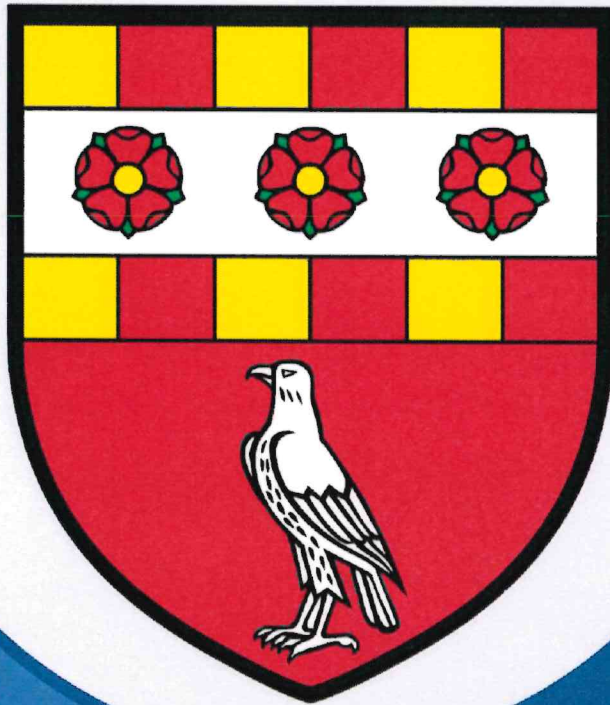


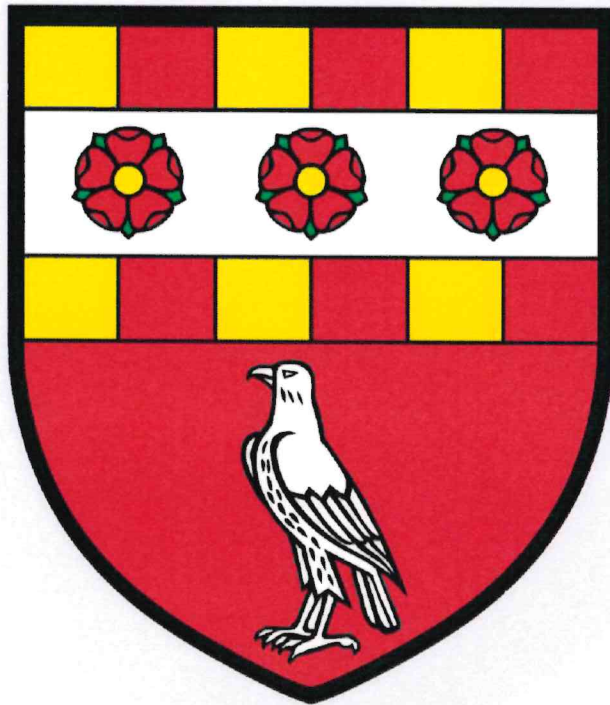




POINT 5:

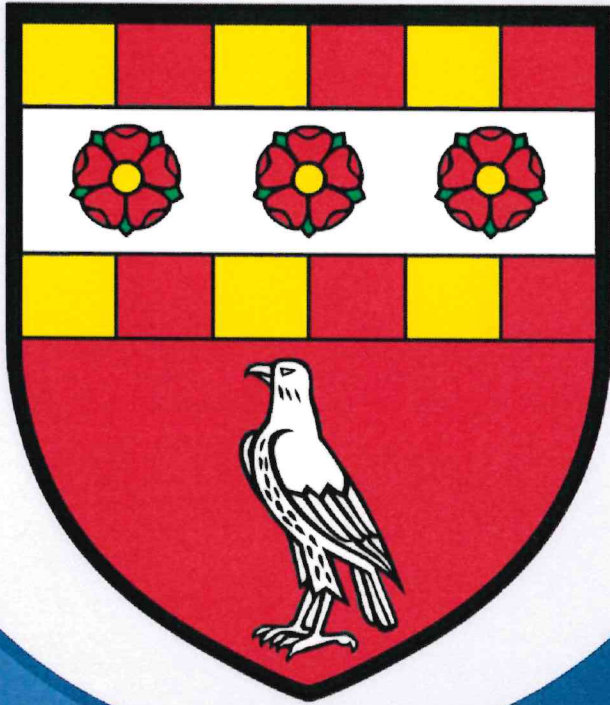
ÉLECTION DU/DE LA
PRÉSIDENT(E) DU CONSEIL
GÉNÉRAL POUR 2025

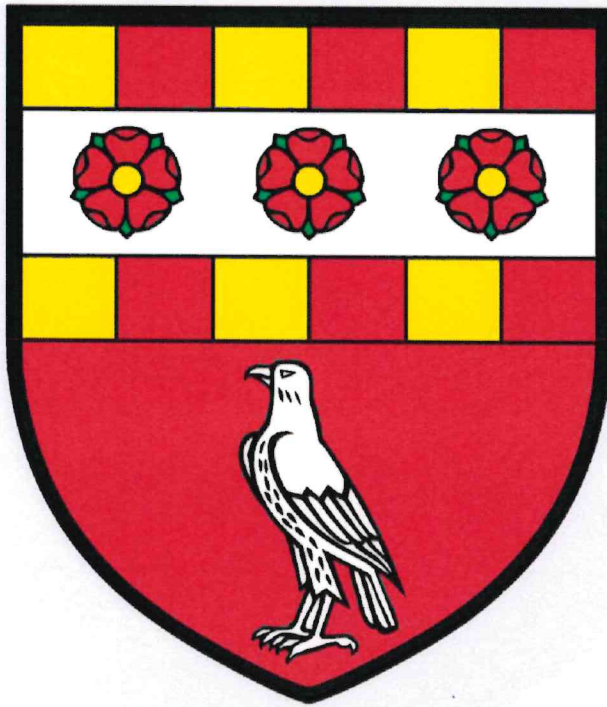




POINT 6:

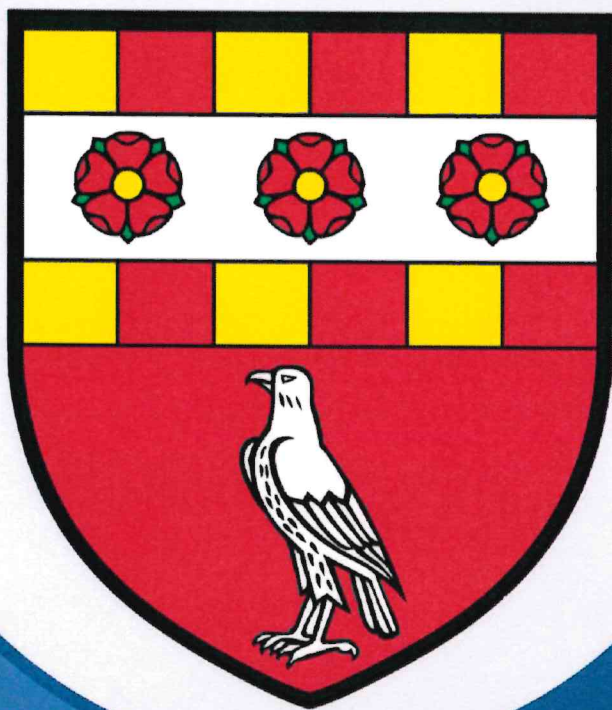
ÉLECTION DU/DE LA VICE-
PRÉSIDENT(E) DU CONSEIL
GÉNÉRAL POUR 2025

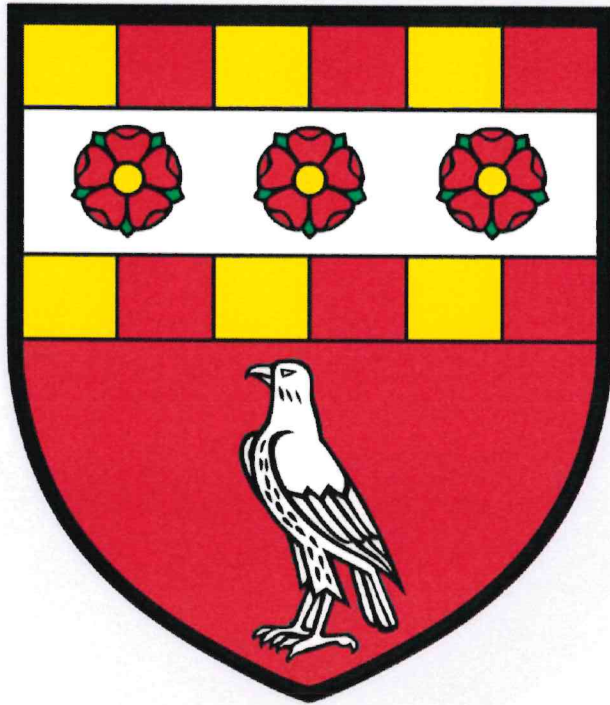




POINT 7:

ÉLECTION D'UN MEMBRE DU
CONSEIL GÉNÉRAL À LA
COMMISSION FINANCIÈRE
POUR 2025





POINT 8

RÈGLEMENT RELATIF À LA
TAXE SUR LA PLUS-VALUE

POINT 8 : RÈGLEMENT RELATIF À LA TAXE COMMUNALE SUR LA PLUS-VALUE

Art. 1 But

Le présent règlement a pour but de définir le taux et l'affectation de la taxe communale en relation avec les montants obtenus en application de l'article 113a al. 1a LATeC.

Art. 2 Taux

La taxe communale s'élève à 25 % du prélèvement cantonal.

Art. 3 Affectation de la taxe communale (art. 113c al. 5 LATeC)

Peuvent être notamment financés par le biais de la taxe communale les objets suivants:

- les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement;
- les études de densification et de requalification du milieu bâti;
- les plans d'aménagement de détail-cadre;
- les plans d'aménagement de détail;
- l'aménagement d'espaces publics;
- l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèle;
- l'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal selon les modalités définies par les articles 46a et 46b LATeC;
- l'aménagement d'espaces verts et de loisir;
- les itinéraires de mobilité douce;
- d'autres mesures d'aménagement réalisées par des tiers;



POINT 8 : RÈGLEMENT RELATIF À LA TAXE COMMUNALE SUR LA PLUS-VALUE

Art. 4 *Financement spécial*

¹ Par l'adoption de ce règlement, la commune institue un financement spécial pour l'aménagement du territoire (ci-après: financement spécial).

² L'utilisation concrète des moyens du financement spécial pour les objets mentionnés à l'article 3 est décidée par le Conseil communal et sous réserve des compétences financières du Conseil général.

Art. 5 *Finances communales*

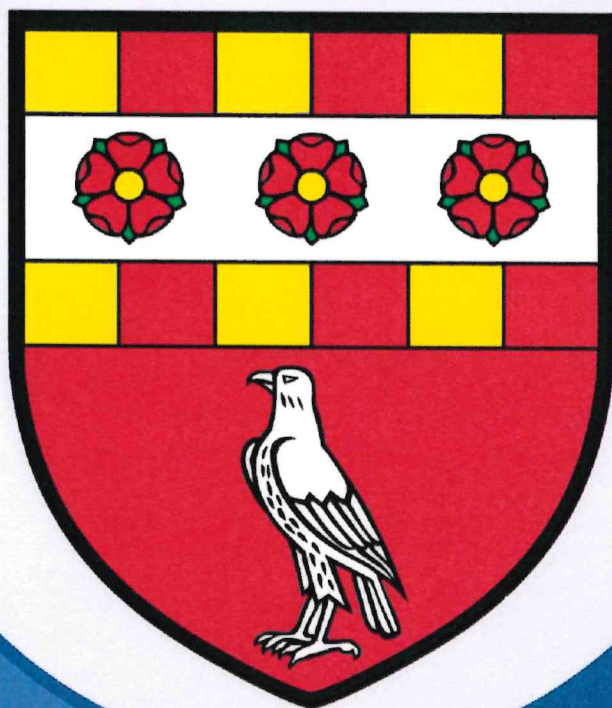
¹ Les opérations d'attribution et de prélèvement sur le financement spécial figurent dans les comptes communaux.

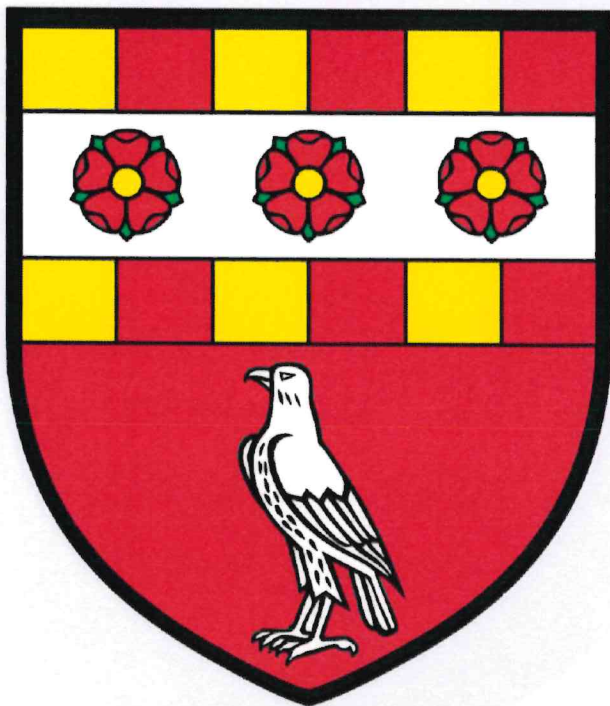
² L'état du financement spécial est comptabilisé au bilan.

Art. 6 *Entrée en vigueur*

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.







POINT 9

INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Avancement du projet, point de situation :

- Présentation du dossier d'avant-projet : (provisoire)
 - Plans architectes / ingénieurs
 - Etude géologique et sondage
 - Variantes parking / production de chaleur
 - Devis estimatif
- Planification et suite du dossier



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Composition de la commission d'étude et de bâtisse :

Pour le Conseil communal : **Bernard Grandgirard**, syndic, président de la CoBa
Yannick Bersier, vice-syndic
Jean-Denis Borgognon, conseiller, resp. des bâtiments, vice-président de la CoBa

Pour le Conseil général : **Gaël Bersier**, groupe Unité communale
Noam Berchier, groupe Équilibre
Vincent Grandgirard, groupe Unis pour Cugy
Manuel Pires, Alliance de gauche

Pour le service technique communal : **Christelle Mugny**, responsable service technique

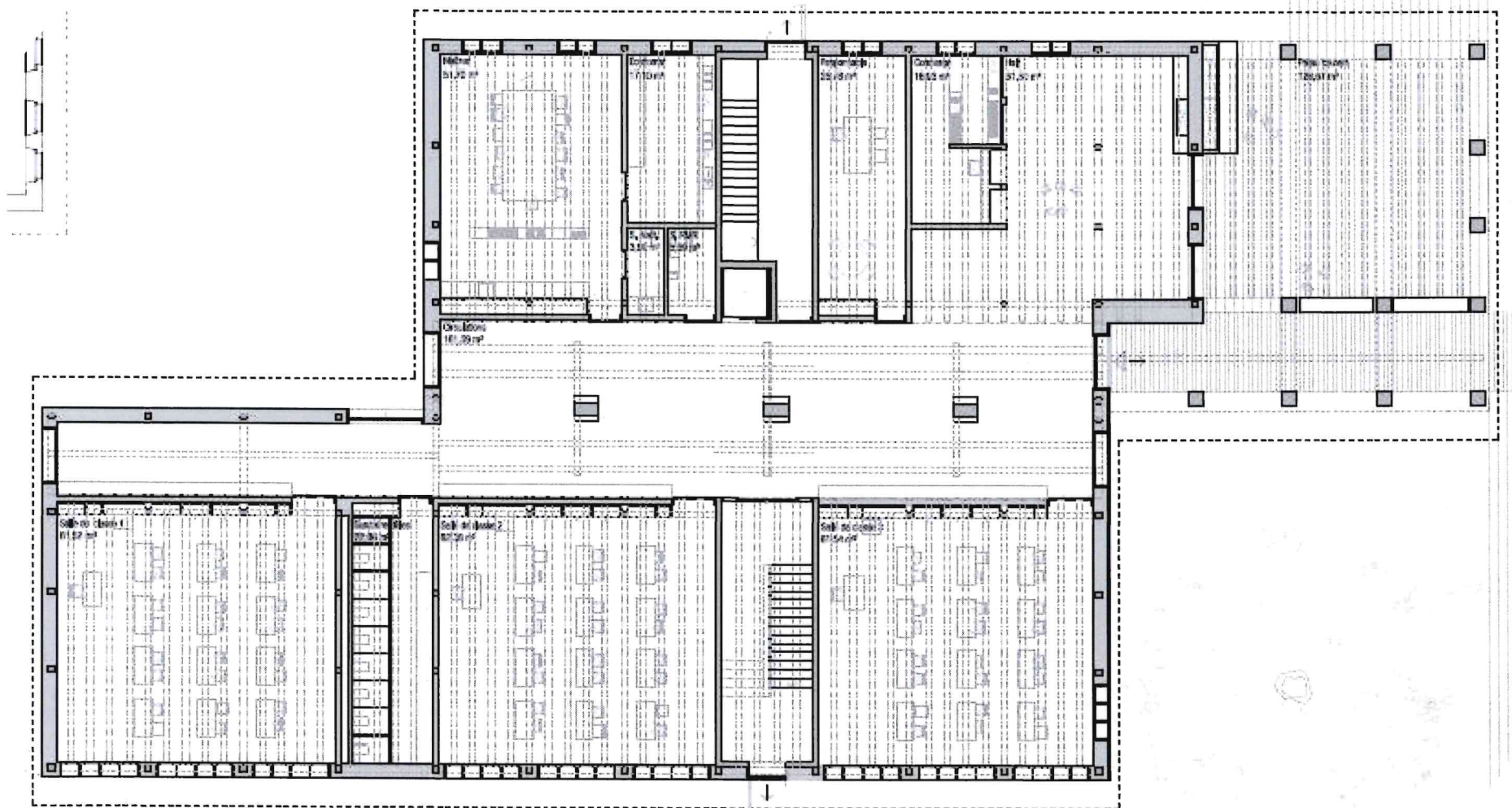
Pour le cercle scolaire Cugy-Vesin : **Elise Dessibourg**, enseignante

Le bureau d'architectes Bakker & Blanc et TEd'A architectes, les ingénieurs, spécialistes, mandatés par le maître d'ouvrage, participent avec voix consultatives.

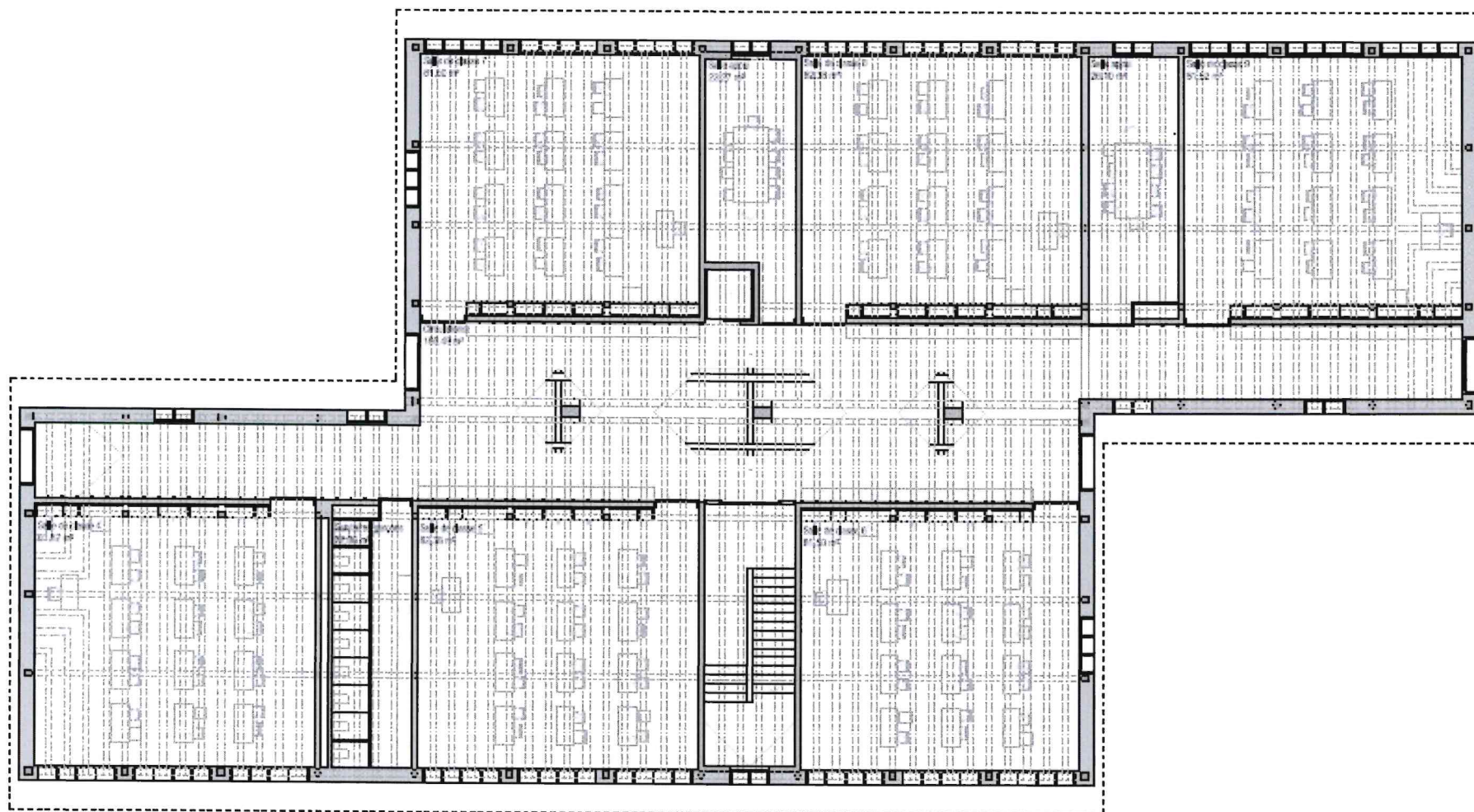


CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170





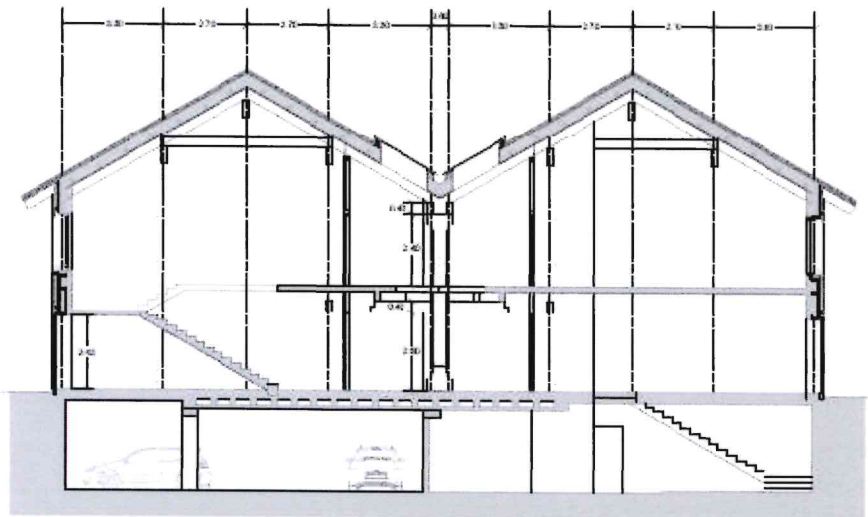
CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170



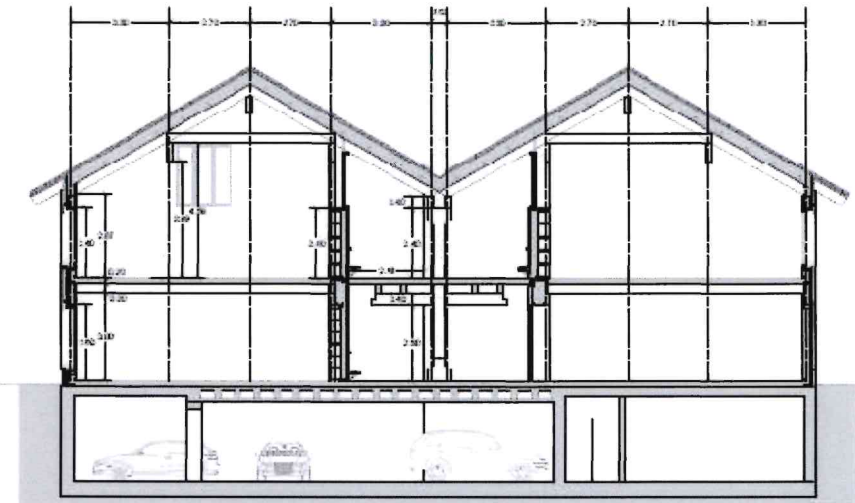
© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170



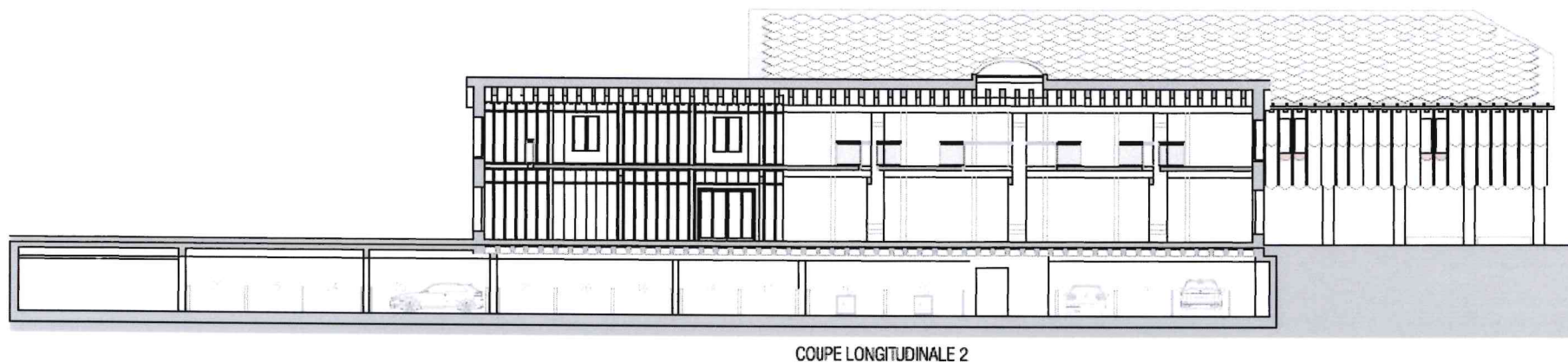
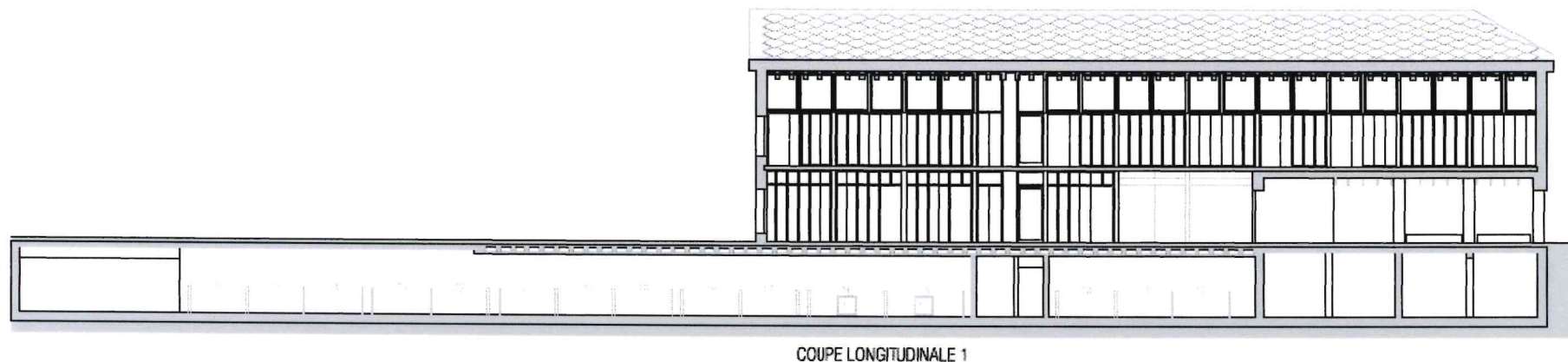
COUPE PAR L'ESCALIER



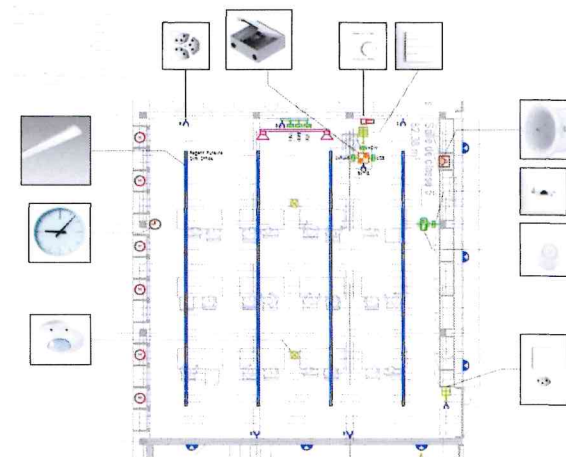
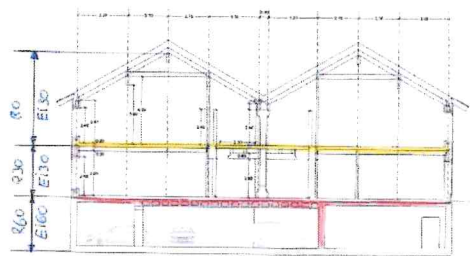
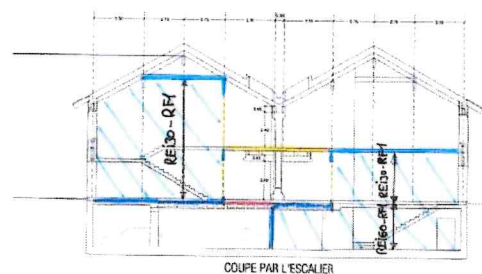
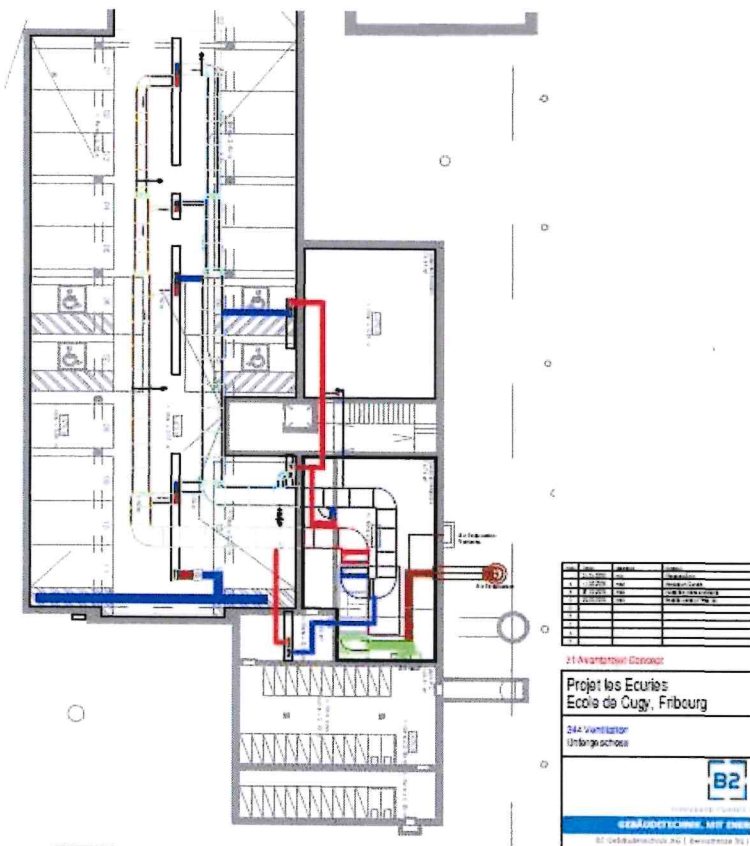
COUPE TYPE



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170



- Variantes pour garder les portes ouvertes:
- Détection complète.
 - Confinement des classes
détection dans les couloirs
et la cage.

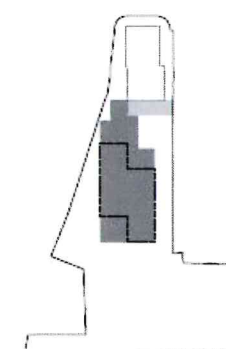
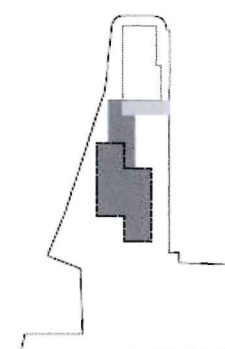
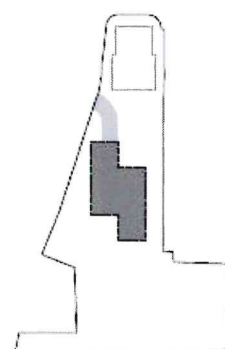
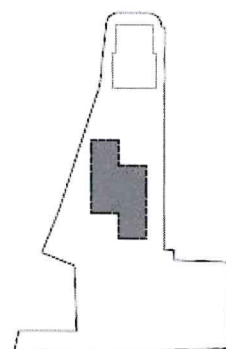
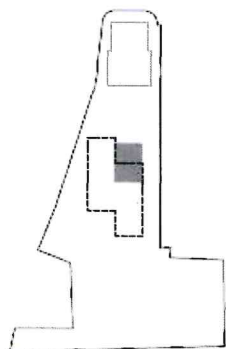
FSE Fire Safety
& Engineering SA
Rue de la Paix 11
1820 Montreux

402197
17.03.2025
[Signature]



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Variantes parking



TTC HC +/- 20%	Variante 1 [0 place]->[14 places]	TTC +/- 20%	Variante 2 [0 place]->[14 places]	TTC +/- 20%	Variante 3 [17 places(max.20)]->[31 places]	TTC +/- 20%	Variante 4 [26 places]->[38 places]	TTC +/- 20%	Variante concours [38 places]->[50 places]
Travaux préparatoires	350 308		457 130		470 315		556 210		560 038
Bâtiment	8 432 788		9 252 131		9 519 579		9 937 487		10 276 222
Amé. Ex.	1 163 750		1 163 750		1 163 750		1 163 750		1 163 750
Frais	257 421		280 575		287 591		300 186		308 750
Reserve	369 399		402 626		412 693		430 767		443 057
Mobilier	401 387		399 410		400 120		398 720		397 839
Sub. abris PC (380 pL)			-570 000						
Total (TTC) (HC)	10 975 054 83%		11 385 621 87%		12 254 049 93%		12 787 121 97%		13 149 656 100%



**CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE
PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170**

**Variantes parking –
choix de la commission :**

- Parking variante 4
 - Situation géologique
 - Fondations
 - Cahier des charges



PHASE UNIQUE - BÂTIMENT DE LOGEMENT - PARKING 38 PLACES



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Rapport technique

Commune de Cugy

Concept énergétique centre village



Etude de variantes pour l'approvisionnement et la production de chaleur

24F052- Version 001 du 16.04.2025



RWB Fribourg SA
Route de la Petite Fin 6
1036 Broc

T +41 56 220 39 40
broc@rwb.ch
www.rwb.ch



B2 Gebäudetechnik SA
Ingénieurs et planificateurs

7 Avantages et inconvénients des systèmes

Variantes	Avantages	Désavantages
Pompe à chaleur air / eau	- Investissements moyens - Faibles coûts d'entretien - Coûts de renouvellement moyennes - Faible encombrement - Indépendance - Combiné avec une installation PV	- Dépendance vis-à-vis des fournisseurs - Efficacité moyenne - Installation en extérieur
Pompe à chaleur Sondes géothermiques	- Faibles coûts énergétiques - Faibles coûts d'exploitation - Indépendance - Combiné avec une installation PV - Mode de refroidissement par sondes géothermiques	- Des investissements importants - Efficacité pour la production d'eau chaude - Incertitude de la planification Autorisation (zone rouge)
Pellets de bois	- Investissements moyens - Énergie renouvelable (bois) - Combustion neutre en CO₂ - Températures de fonctionnement élevées (eau chaude)	- Frais d'entretien plus élevés (cendres) - Organisation Approvisionnement en pellets de bois - Ramonage cheminée
CAD / Conduites à distance	- Investissements faibles - Faibles coûts de renouvellement - Faible besoin d'espace - Températures de fonctionnement élevées	- Coûts énergétiques élevés - Dépendance vis-à-vis des fournisseurs

CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Variantes chauffage

Variante 1 (B2) : uniquement production de chaleur pour la future école

Variante 2 (RWB) : production de chaleur in situ et réseau CAD entre les bâtiments des parcelles n°170 et n°171

Variante 3 (RWB) : production de chaleur in situ et réseau CAD entre les bâtiments des parcelles n°170 et n°171 + périmètre élargi

Variante 4 (RWB) : raccordement au réseau CAD existant du Groupe E

Variante 5 (RWB) : création d'un réseau CAD communal avec production de chaleur ex situ
Landi ?



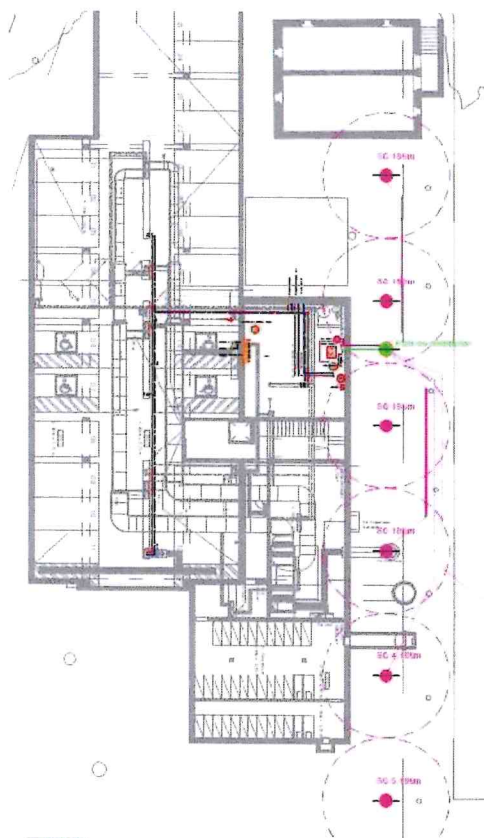
Agent énergétique	Non retenu	Var. 1	Var. 2	Var. 3	Var. 4	Var. 5
CAD Groupe E (raccordement à un réseau CAD externe)		✓			✓	
Géothermie		✓	✓			
Géostructures	✗					
Eaux usées	✗					
Air ambiant/environnement		✓				
Nappes/cours d'eau	✗					
Solaire thermique	✗					
Pellets		✓	✓	✓		
Plaquettes						✓

Tableau 1 : Synthèse des agents énergétiques par variante étudiée



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Variantes chauffage



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Devis d'avant-projet +/- 15 % TTC : (provisoire)

- | | |
|---|-------------------|
| ➤ Ecole (inclus chauffage PAC géothermiques et parking) | CHF 12'900'000.- |
| ➤ Logements adaptés + rénovation maison | CHF 7'800'000.- |
| ➤ Economie si réalisation en 1 étape | CHF - 1'200'000.- |



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Financement (investissement) pour réalisation seulement école :

- Subventions à déduire
- Financement propre (emprunt bancaire)

Charges / Revenus d'exploitation (fonctionnement) :

- Ecole = charges communales
- + Rentrées locatives (parking)



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Financement (investissement) pour réalisation en 1 étape (école + logements) :

- Subventions à déduire
- 3 scénarios plausibles
 - **Financement propre** (emprunt bancaire)
 - **Création d'un DDP** (pour logements)
 - **Participation tiers** (partenariat public/privé)

Charges / Revenus d'exploitation (fonctionnement) : (selon scénario ci-dessus)

- Ecole = charges communales
- + **Rentrées locatives** (logements, surfaces commerciales + parking)
- + **Produit du DDP**
- + **Effets partenariat public/privé**



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170

Calendrier de la phase avant-projet

Ted'A, BAILL

Cudy FR

Projet école primaire - Les écumes

Proposition de calendrier/phase I Avant-projet

Date (lundi semaine)	oct.24 28.10.24 44	nov.24 04.11.24 45	nov.24 11.11.24 46	nov.24 18.11.24 47	nov.24 25.11.24 48	dec.24 02.12.24 49	dec.24 09.12.24 50	dec.24 16.12.24 51	dec.24 23.12.24 52	janv.25 30.12.24 53	janv.25 06.01.25 54	janv.25 13.01.25 55	janv.25 20.01.25 56	janv.25 27.01.25 57	fevr.25 03.02.25 58	fevr.25 10.02.25 59	fevr.25 17.02.25 60	fevr.25 24.02.25 61	mars.25 03.03.25 62	mars.25 10.03.25 63	mars.25 17.03.25 64	mars.25 24.03.25 65	mars.25 31.03.25 66	avr.25 07.04.25 67	avr.25 14.04.25 68	avr.25 21.04.25 69	avr.25 28.04.25 70	mai.25 05.05.25 71	mai.25 12.05.25 72	mai.25 19.05.25 73	mai.25 26.05.25 74	juin.25 02.06.25 75	juin.25 09.06.25 76	juin.25 16.06.25 77	juin.25 23.06.25 78	juin.25 30.06.25 79	juil.25 07.07.25 80	juil.25 14.07.25 81	juil.25 21.07.25 82	juil.25 28.07.25 83																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
CG						11.12.24 Assemblée CG																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
						Informations sur procédure																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
COBAT	29.10.24 Lancement AVP 1. caractéristiques 2. cahier des charges 3. offre mandataires/solu. 4. calendrier 5. définition variantes/options 6. Situation projet logement										07.01.25 AVP (schém. avec options) 1. AWP et variantes 2. chiffrage (pondérance) 3. choix 4. divers		14.01.25 AVP (décision) 1. AWP et variantes 2. chiffrage (pondérance) 3. choix		20.01.25 AVP 1 1. AWP et variantes 2. chiffrage (pondérance) 3. choix				01.04.25 AVP 2 1. AWP et variantes 2. chiffrage (pondérance) 3. choix											06.05.25 Validation du dossier																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

CG Conseil Général
COBAT Commission de bâtisse
BUREAU COBAT Bureau de la COBAT
COTRA Commission de travail (mandataires)

Journe Lausanne/Cudy

Journe Cudy

Journe Cudy

Journe Lausanne



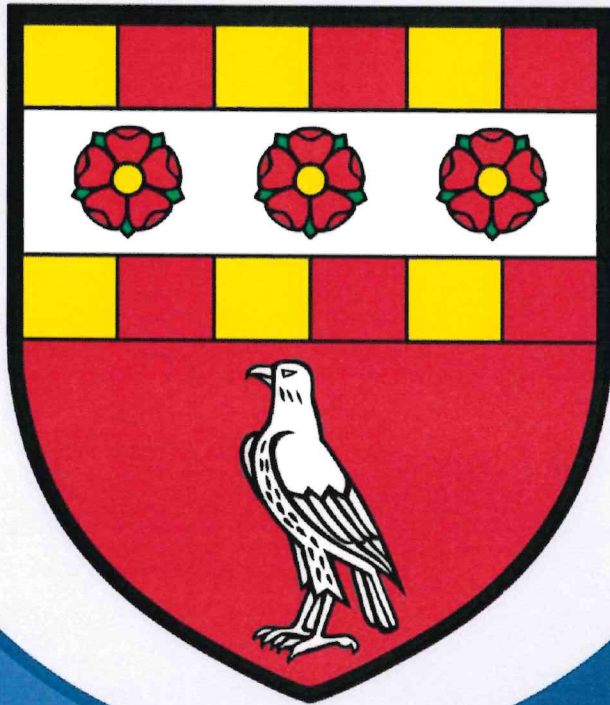


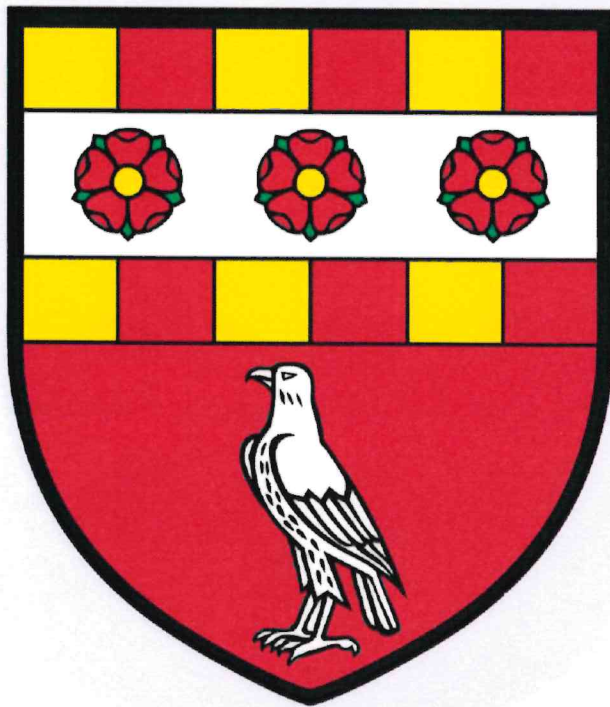
CONSEIL GÉNÉRAL : **POINT 9 : INFORMATION SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE 170**

Prochaines étapes :

- Finalisation et distribution du dossier d'avant-projet
- Analyse financière, juridique et scénarios possibles (fiduciaire / conseil juridique)
- Décision réalisation en 1 ou 2 étapes (école // école + logements)
- Demande crédit d'investissement
- Impact sur planification financière







POINT 10

INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL- RESTAURANT DE L'ANGE

CONSEIL GÉNÉRAL : **POINT 10** : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

Introduction

Présentations :

- Monsieur Pierre-Alain Chuard, architecte
- Madame Marie Cornuz, conseillère en gestion dans le domaine de la restauration, du tourisme et de l'hôtellerie
- Madame Christel Losey Mosimann, secrétaire régionale de la Coreb
- Monsieur Pierre-Alain Morard, directeur de l'Union Fribourgeoise du tourisme

Plan de financement

Questions / réponses

Prochaines étapes



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 10 : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

PLAN DE SITUATION POUR MISE A L'ENQUÊTE PRÉALABLE

Commune de Cugy

Parcelles : 43
Surfaces RF : 1'206m²

Propriétaires : Commune de Cugy
Requérants : Commune de Cugy

Projet : Transformation intérieure, agrandissement d'une terrasse,
création d'un accès au sous-sol et d'une rampe

Noms locaux : Cugy, La Savua

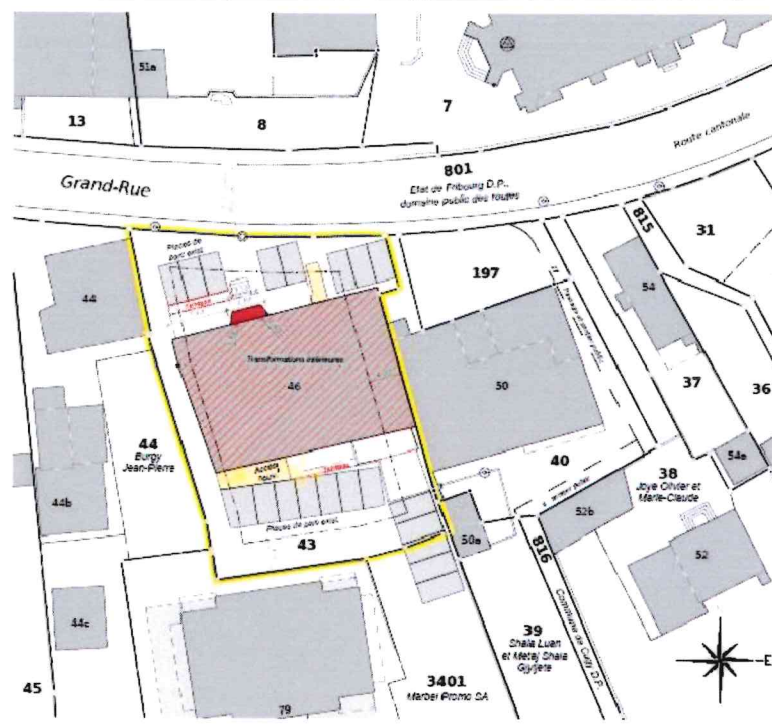
Plan : 1

Mention AF : Non

Mention RPTB : Non

Report d'indize : Oui

Coordonnées : E= 2'558'320
N= 1'184'960



Echelle : 1/500

Estavayer-le-Lac, le 19 mars 2025
Aut. N° 02262.01.01.000
Tel. 026 861 34 24 e-mail: info@grivel-geom.ch

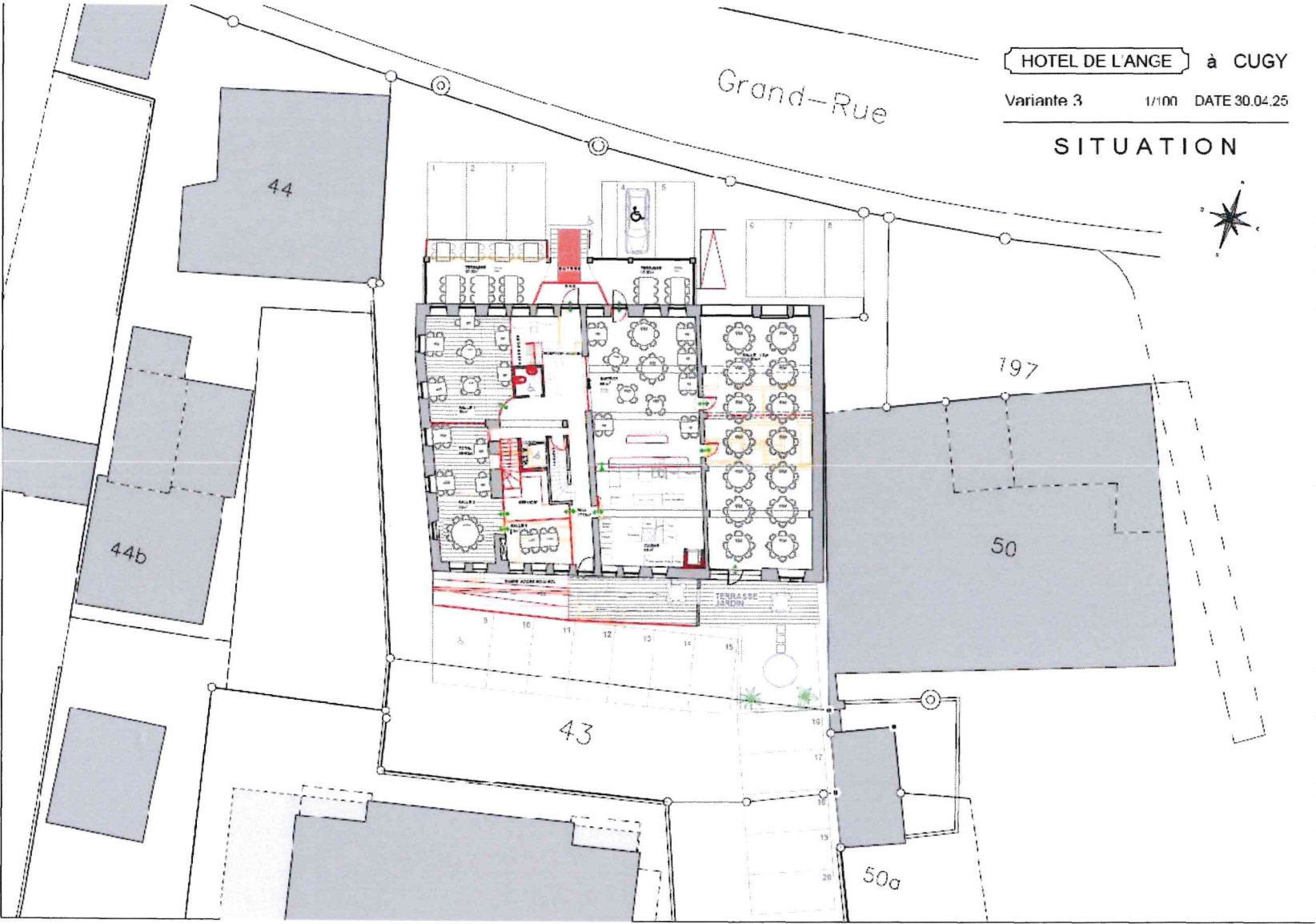


Grivel Géomètre SA
Ingénieurs en génie rural
Ingénieurs géomètres
Rue du Camus 2
1470 Estavayer-le-Lac
www.grivel-geom.ch

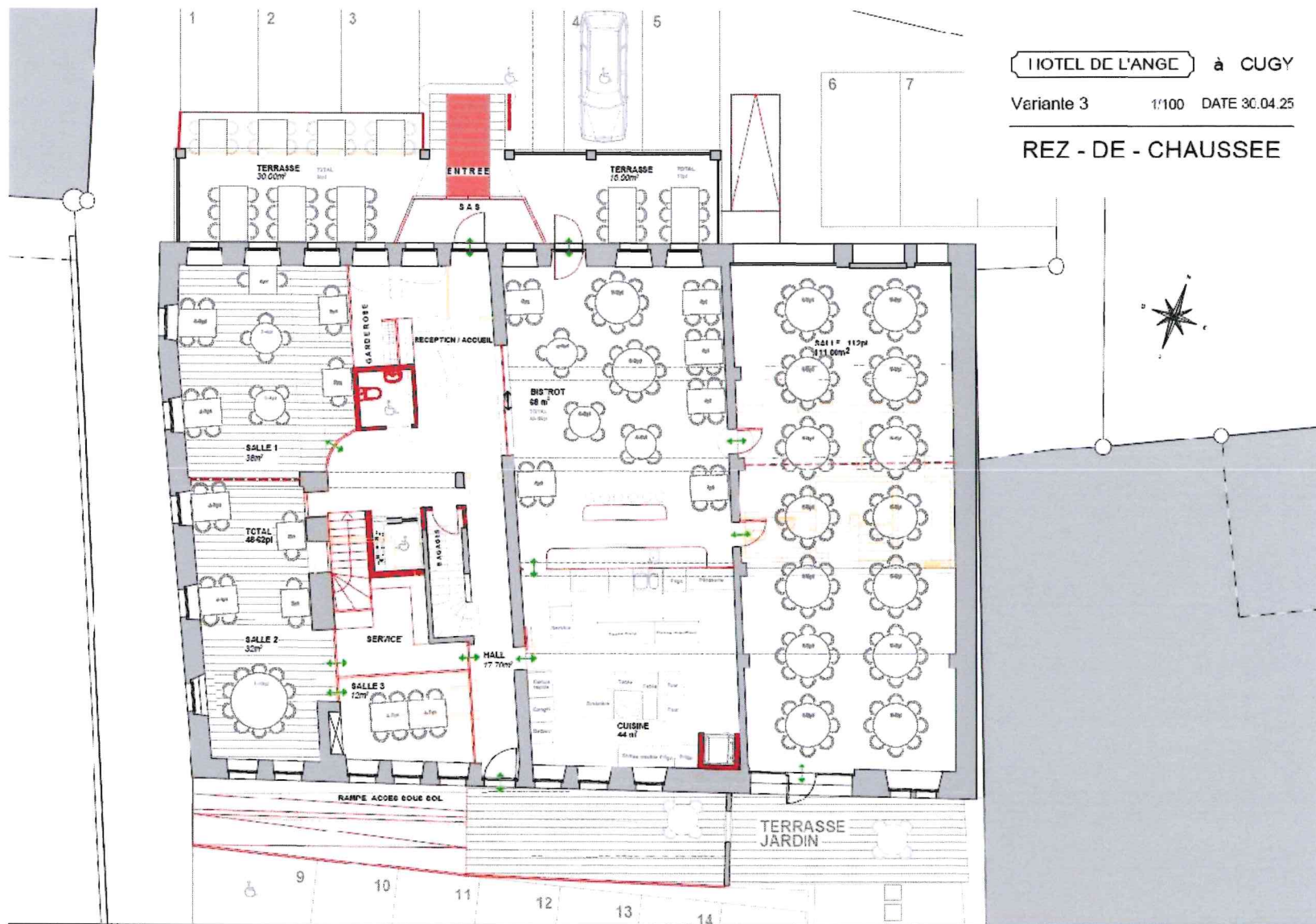
Ref: PG-107.7.102



CONSEIL GÉNÉRAL :
POINT 10 :
INFORMATION SUR LE
PROJET D'HÔTEL-
RESTAURANT DE L'ANGE



CONSEIL GÉNÉRAL :
POINT 10 :
INFORMATION SUR LE
PROJET D'HÔTEL-
RESTAURANT DE L'ANGE

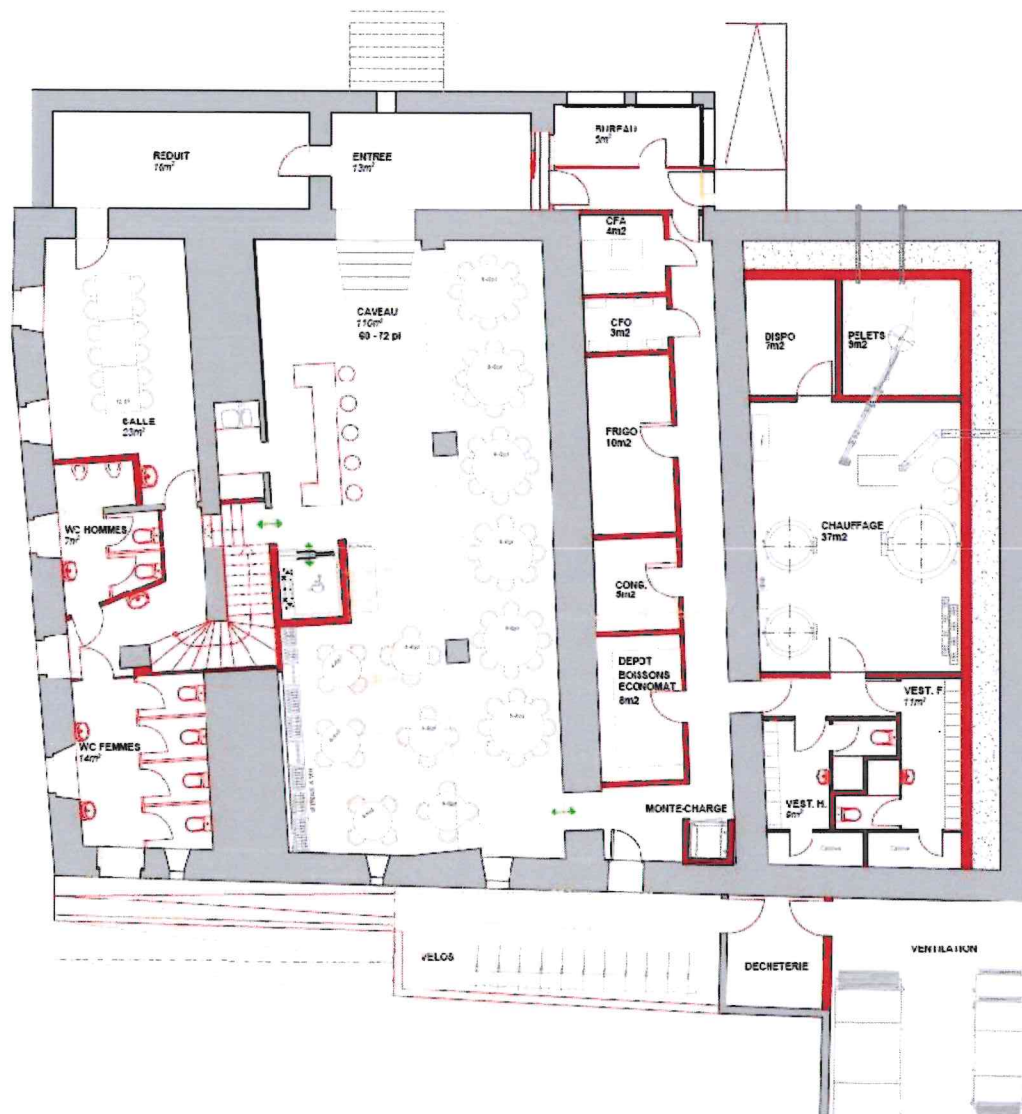


CONSEIL GÉNÉRAL :
POINT 10 :
INFORMATION SUR LE
PROJET D'HÔTEL-
RESTAURANT DE L'ANGE

HOTEL DE L'ANGE à CUGY

Variante 3 1/100 DATE 30.04.25

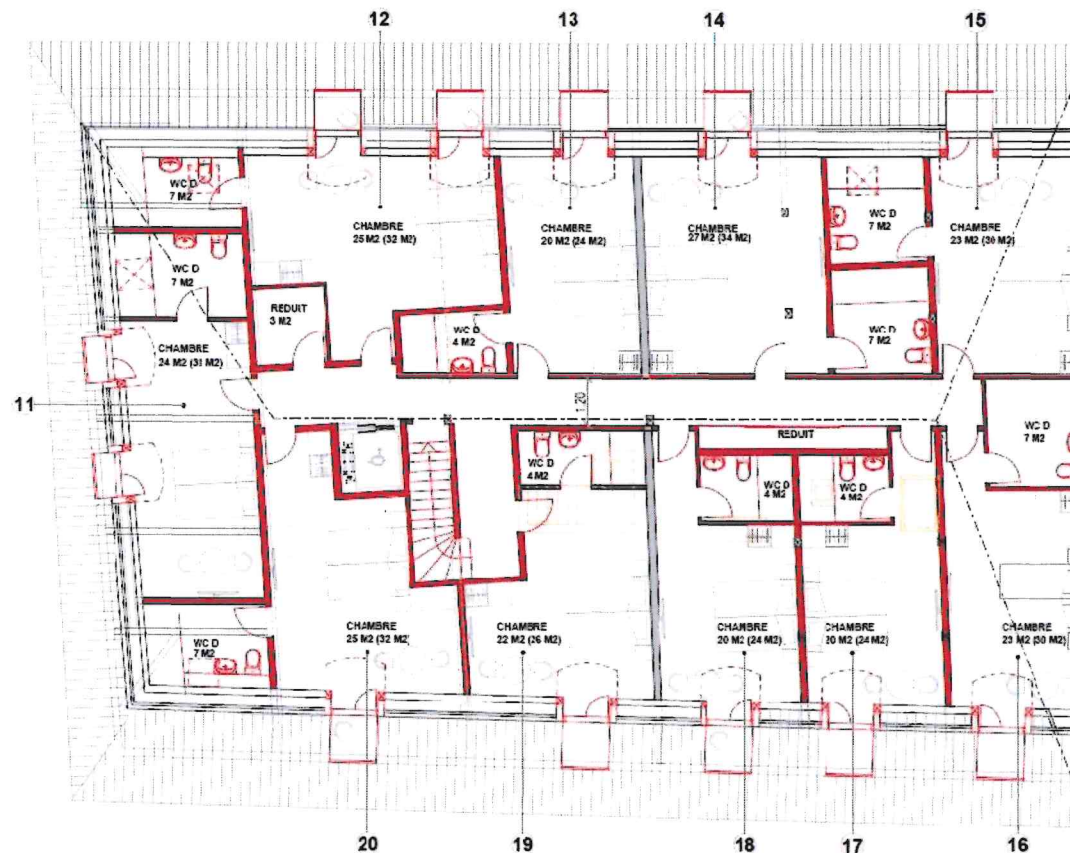
SOUS - SOL



Variante 3 1/100 DATE 30.04.25



Variante 3 1/100 DATE 30.04.25

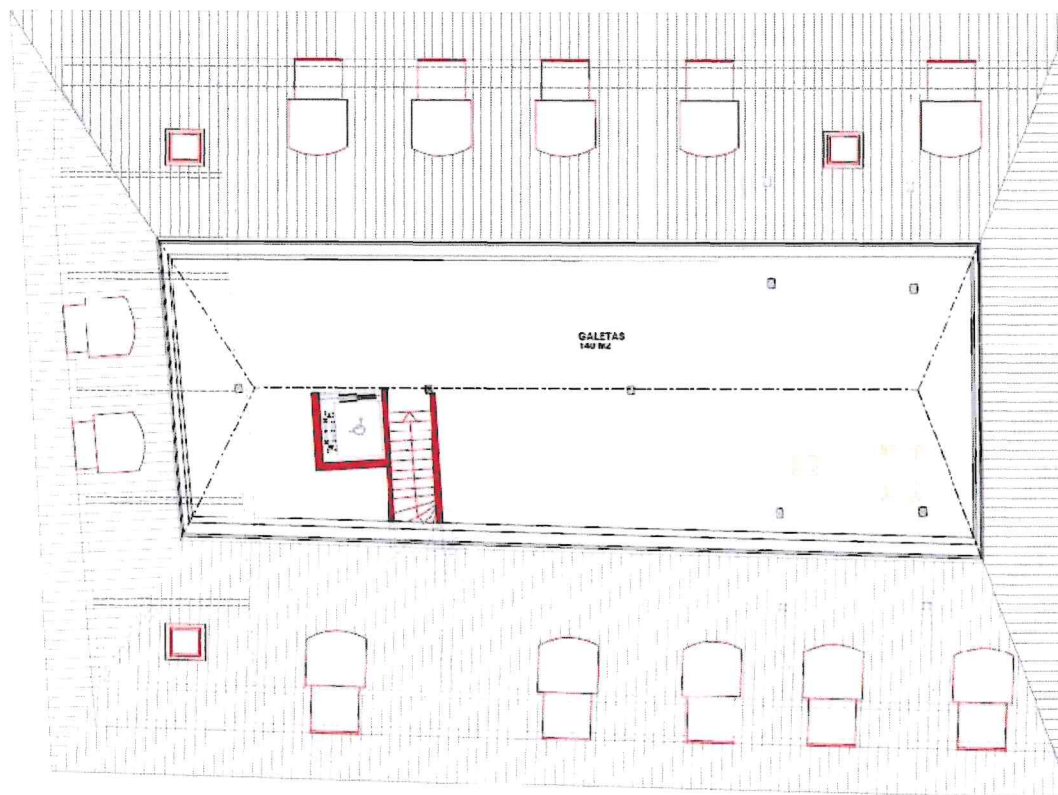


CONSEIL GÉNÉRAL :
POINT 10 :
INFORMATION SUR LE
PROJET D'HÔTEL-
RESTAURANT DE L'ÂGE

HOTEL DE L'ÂGE à CUGY

Variante 3 1/100 DATE 30.04.25

GALETAS

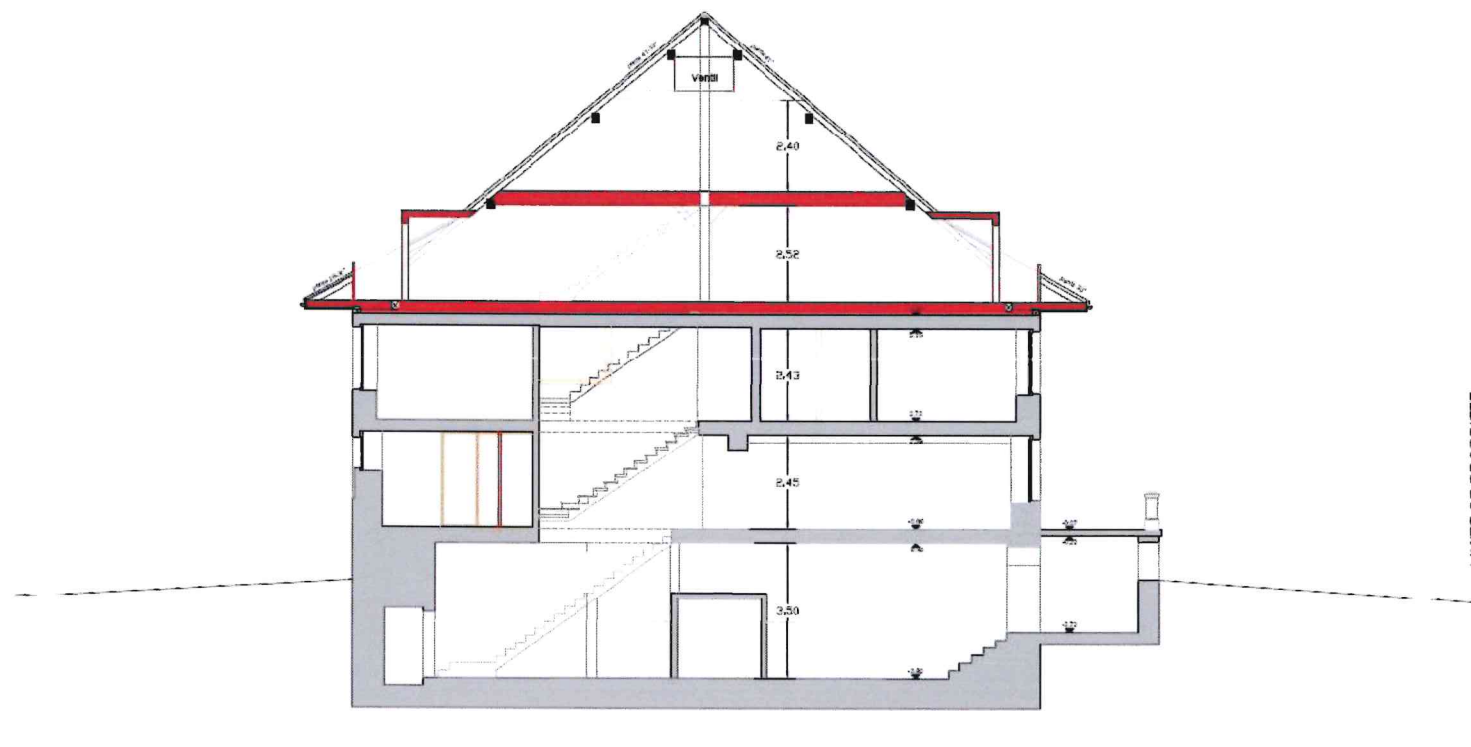


CONSEIL GÉNÉRAL :
POINT 10 :
INFORMATION SUR LE
PROJET D'HÔTEL-
RESTAURANT DE L'ÂGE

HOTEL DE L'ANGE à CUGY

Variante 3 1/100 DATE 30.04.25

COUPE SCHEMATIQUE



CONSEIL GÉNÉRAL :
POINT 10 :
INFORMATION SUR LE
PROJET D'HÔTEL-
RESTAURANT DE L'ANGE

HOTEL DE L'ANGE à CUGY

Variante 3 1/100 DATE 30.04.25

FACADE NORD



CONSEIL GÉNÉRAL :
POINT 10 :
INFORMATION SUR LE
PROJET D'HÔTEL-
RESTAURANT DE L'ANGE

HOTEL DE L'ANGE à CUGY

Variante 3 1/100 DATE 30.04.25

FACADE OUEST

LIMITE DE PROPRIÉTÉ

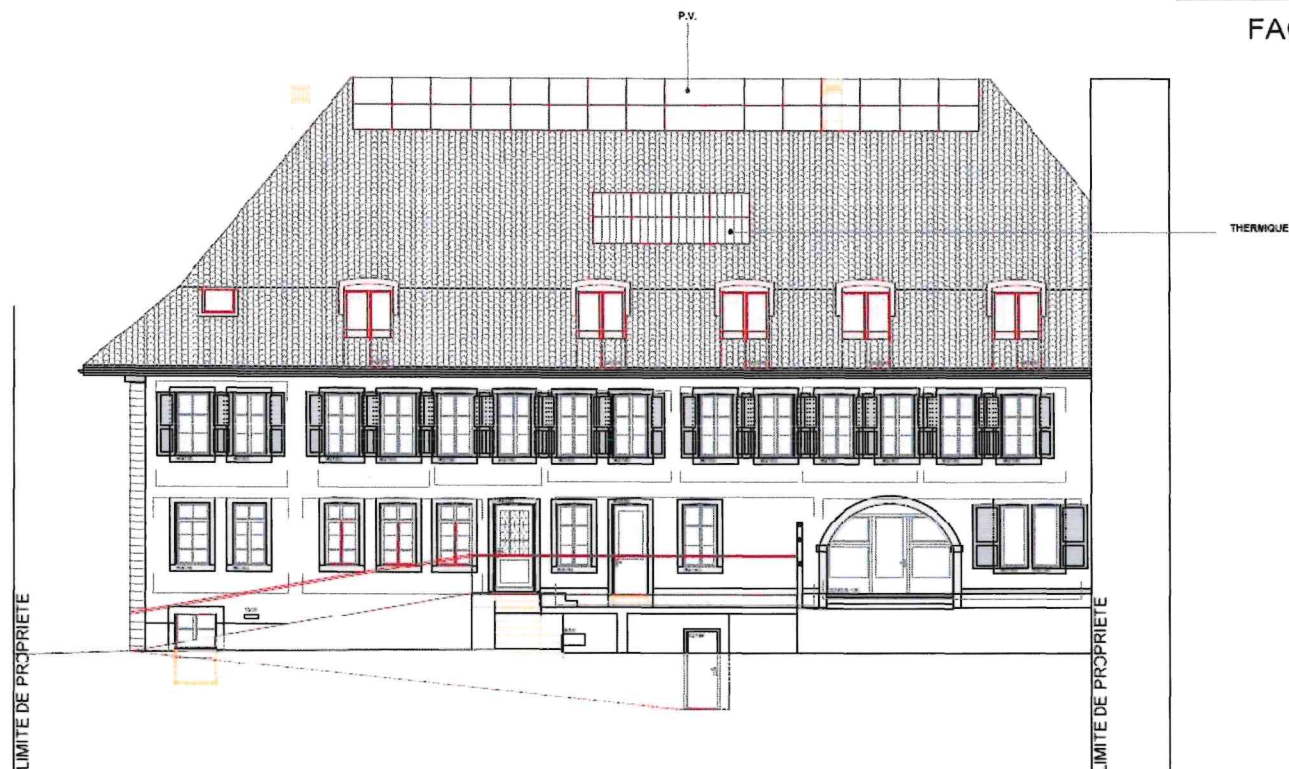


CONSEIL GÉNÉRAL :
POINT 10 :
INFORMATION SUR LE
PROJET D'HÔTEL-
RESTAURANT DE L'ANGE

HOTEL DE L'ANGE à CUGY

Variante 3 1/100 DATE 30.04.25

FACADE SUD



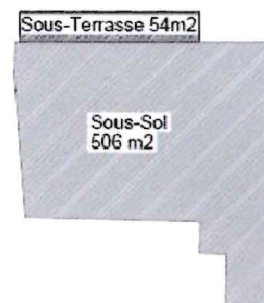
CONSEIL GÉNÉRAL :
POINT 10 :
INFORMATION SUR LE
PROJET D'HÔTEL-
RESTAURANT DE L'ANGE

HÔTEL DE L'ANGE à CUGY, 30 AVRIL 25

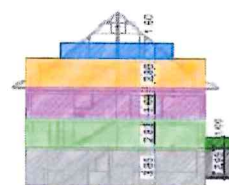
Variante 3

CUBE SIA 116

SOUS-SOL	506m ² x 3.85 =	1'948.10m ³
SOUS TERRASSE	54m ² x 2.95 =	159.30m ³
REZ-DE-CHAUSSEE	453m ² x 2.82 =	1'277.46m ³
TERRASSE	54m ² x 1.00 =	54.00m ³
ENTREE	6m ² x 2.82 =	16.92m ³
ETAGE	453m ² x 3.08 =	1'395.24m ³
COMBLES	453m ² x 2.86 =	1'295.58m ³
GALETAS	230m ² x 1.60 =	368.00m ³
TOTAL CUBE SIA		6'514.60m³



Galetas
 Combles
 Etage 1
 Rez
 Sous-Sol



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 10 : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

Devis estimatif sur Cube SIA

Variante 3

Surface du bâtiment **455 m2**

Cube SIA $455\text{m}^2 \times h\ 13,4\text{m} + 230\text{m}^2 \times h\ 1,6\text{m} = \mathbf{6'465\text{m}^3}$

Sous-sol	2'100 m3	à env 800.-	= CHF 1'680'000.-
Rez	1'350 m3	à env 900.-	= CHF 1'215'000.-
Etage	1'400 m3	à env 850.-	= CHF 1'190'000.-
Combles	1'300 m3	à env 900.-	= CHF 1'170'000.-
Sur-Combles	368 m3	à env 850.-	= <u>CHF 312'800.-</u>

TOTAL : CHF 5'567'800.- (prix moyen de 860.-/m3)



CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 10 : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

Devis estimatif sur Cube SIA (suite)

Variante 3

Devis

Travaux préparatoires	CHF 90'000.-
CFC 2	CHF 5'567'800.-
Aménagements Extérieurs	CHF 160'000.-
Taxes et Frais divers / Imprévus	CHF 320'000.-
Ameublement / Décoration	CHF 362'200.-

TOTAL CHF 6'500'000.-



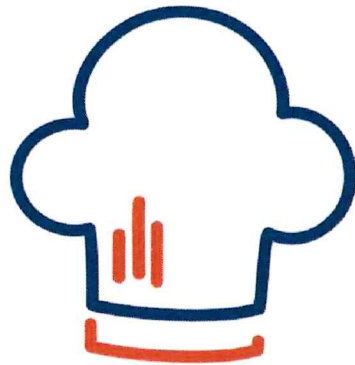
CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 10 : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

**Présentation de Madame Marie Cornuz,
conseillère en gestion dans le domaine de
la restauration, du tourisme et de l'hôtellerie**

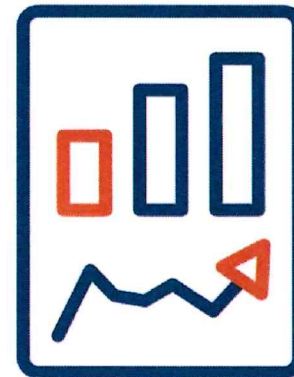


FACTEURS DE SUCCÈS

EXPLOITATION D'UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC



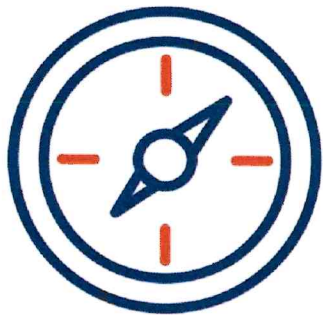
COMPÉTENCES



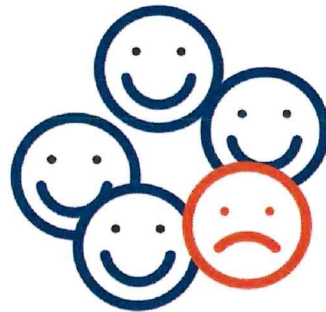
FINANCES

COMPÉTENCES

ATTIRER LES BONNES PERSONNES



POTENTIEL DU
MARCHÉ



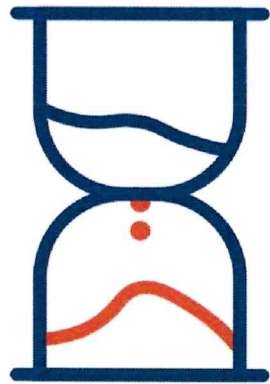
SOUTIEN
LOCAL



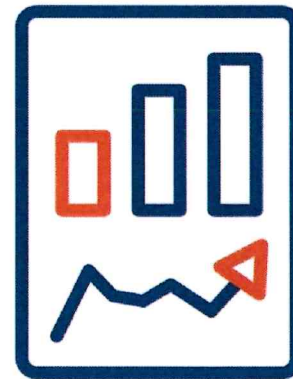
OUTIL
PERFORMANT

FINANCES

FAVORISER LA STABILITÉ FINANCIÈRE



OUVERTURE
À LONG-TERME



ENCAISSEMENT
DE LOYERS

	Restaurant	Hôtel-restaurant
Chiffre d'affaires	100'000	100'000
Clients	3'000	1'000
Marchandises	30'000	25'000
Personnel	45'000	40'000
Frais généraux	15'000	20'000
Loyer	7'000	10'000
Marge	3'000	5'000

MARIE CORNUZ

CONSEIL & GESTION

	Prix moyen	Pers/jour	Jours/sem	Total annuel
Bistro	31.-	58	7	654'472.-
Restaurant	70.-	50	4	728'000.-
Caveau	22.-	41	3	140'712.-
Groupes	40.-	55	3	343'200.-
Hôtel	125.-	13	7	591'500.-
Total				2'457'884.-
Loyer	10%			245'000.-
Marge	5%			122'500.-

30.04.2025

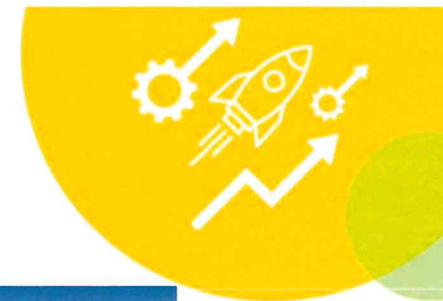


CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 10 : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

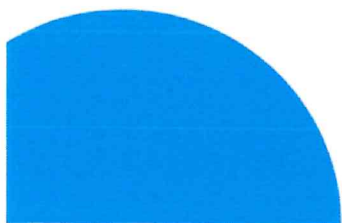
**Présentation de Madame Christel Losey Mosimann,
secrétaire régionale de la Coreb**



Analyse SWOT du tourisme dans la Broye

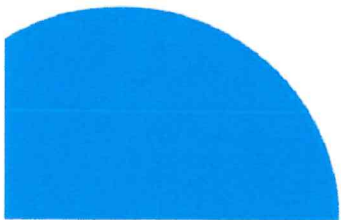


Forces	Faiblesses
• Richesse du patrimoine historique, culturel et naturel • Nature préservée – Lacs - Grande Cariçaie • Manifestations • Terroirs, produits locaux, agriculture, vin • Compatibilité avec tourisme vert, respectant les principes du développement durable	• Insuffisance d'infrastructures d'accueil, notamment hôtelier et de groupe • Tourisme d'excursionnistes • Manque de reconnaissance de la région comme destination touristique • Pas de projets en commun - Dispersion des acteurs • Manque d'activités en hiver
Opportunités	Menaces
• Développement du Cyclo-tourisme • Attrait pour un tourisme durable • Extension période touristique liée au climat • Développement du tourisme comme secteur économique (création d'emplois) • Développement marché interne • Développement mobilité douce/combinaison	• Peur population afflux de touristes, notamment au bord des lacs • Lenteur dans le développement des offres d'hébergement (manque financement, procédures juridiques) • Non coordination des acteurs pour proposer des activités dans la région sur plusieurs jours



Tourisme dans la Broye : un secteur avec du potentiel

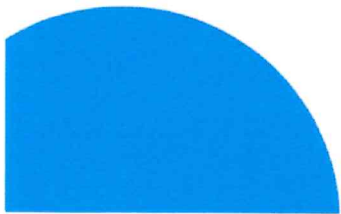
- La Broye accueille chaque année plus de 660'000 nuitées, mais l'offre hôtelière reste très faible (environ 43'000 nuitées hôtelières en 2023)
- Tourisme principalement estival, orienté sur les lacs, la nature, les festivals, le patrimoine et la mobilité douce
- Croissance du tourisme de passage, mais manque d'infrastructures pour le tourisme de séjour.





Une stratégie touristique régionale ambitieuse

- Vision : faire de la Broye une destination suisse de référence en tourisme durable.
- Objectifs :
 - Développer l'hébergement (hôtellerie, parahôtellerie, groupes)
 - Renforcer les offres 4 saisons (cyclotourisme, culture, terroir, nature)
 - Créer des synergies entre acteurs touristiques
- Soutien institutionnel (COREB, FET, UFT) pour les projets structurants





Pourquoi créer de nouvelles chambres hôtelières ?

- La demande existe, mais l'offre est insuffisante : taux de remplissage bon, mais capacité trop faible.
- Rareté de projets hôteliers dans la Broye : opportunité pour Cugy.
- Répond à plusieurs besoins : passage, affaires, familles, événements, cyclotourisme.
- S'inscrit dans la logique de développement durable et local.

Stratégie économique Coreb 2024-2028

Le tourisme dans la Broye continue d'évoluer vers une offre 4 saisons. De ce fait, la COREB doit appuyer cette évolution en soutenant les projets liés aux infrastructures touristiques



Soutenir le développement d'infrastructures et d'offres touristiques, de loisirs et d'hébergement

Atouts de Cugy et de ses environs

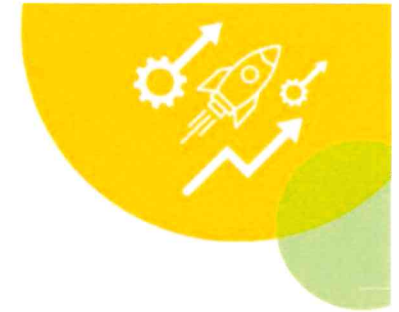
- Excellente desserte en transport public
- 6 km du lac
- Richesse des événements culturels et musicaux (festivals, girones...)
- Patrimoine historique environnant (Abbatiale, vieille ville d'Estavayer, Avenches...)
- Proximité d'infrastructure sportive centres de sport (golf, piscine, IENA....) et de loisirs (karting, escape game....)
- Développement du tourisme d'affaire avec swiss aeropole, la base militaire et le développement des sites stratégiques (séminaire, ...)

Bénéfices économiques pour la commune de Cugy

- Création d'emplois locaux
- Impact économique sur les commerces locaux
- Valorisation et dynamisation du village

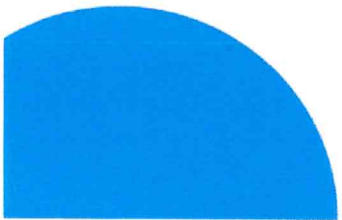
L'auberge de l'Ange : un projet stratégique pour Cugy

- Cohérent avec la stratégie régionale validée par la COREB.
- Valorise un bâtiment emblématique.
- Double usage (restauration + hébergement), moteur d'animation du centre de Cugy.
- Potentiel d'appuis régionaux et cantonaux en tant qu'élément du réseau touristique.



Conclusion : une opportunité à saisir

- Le développement touristique est un axe prioritaire pour la Broye. Le segment hôtelier manque d'un établissement de qualité supérieure, notamment d'un hôtel 4 étoiles
- Le projet de Cugy peut être exemplaire :
 - Réponse à un besoin réel
 - Création de valeur locale
 - Mise en réseau avec les autres offres de la région
- La COREB soutient cette relance hôtelière cohérente



CONSEIL GÉNÉRAL : **POINT 10** : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

Présentation de Monsieur Pierre-Alain Morard, directeur de l'Union Fribourgeoise du tourisme

- Quelques chiffres
- Potentiel clients
- Soutien du Fonds d'équipement touristique (FET)
- Questions



Nuitées hôtelières par district

2024

Evolution



Union Fribourgeoise du Tourisme

Rue Saint-Pierre 6a
Case postale
1701 Fribourg

2024

Evolution

Location chalets /
appartements / B&B /
Airbnb

210'540

↘ -0,4%

Hébergements
collectifs

79'009

↘ -1,5%

Campings (nuitées de
passage)

67'967

↘ -7,3%

2024

Evolution

Hôtellerie**484'516**

↘ -2,5%

Parahôtellerie**357'516**

↘ -2%

Total**842'032**

↘ -2,3%

CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 10 : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

MONSIEUR PIERRE-ALAIN MORARD, DIRECTEUR DE L'UNION FRIBOURGEOISE DU TOURISME

• Potentiel clients

- Clientèle de loisir
 - Randonnée pédestre, qualité de vie
 - Vélo (Bike hôtel)
 - Sport (Golf, ...)
- Clientèle d'affaire
 - Proximité d'entreprises importantes
 - Séminaires avec toutes les facilités (parking, accès transports publics, gastronomie, espaces de séance)
- Banquets – grande salle caveau

CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 10 : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

MONSIEUR PIERRE-ALAIN MORARD, DIRECTEUR DE L'UNION FRIBOURGEOISE DU TOURISME

• Soutien du Fonds d'équipement touristique (FET)

- Selon la Loi sur le Tourisme et son règlement
- Aide au financement d'équipements touristiques
- Aide aux projets de grande ampleur (investissement supérieur à 5 millions de francs)
- Prise en charge partielle de la part touristique de l'investissement pour le projet
- Aide fixée à 7,5% de l'investissement de référence
- Part touristique : entre 70 et 80% de l'investissement total selon analyse du projet
- Exemple :
 - Projet de 7 millions
 - Part touristique de 70%
 - Investissement de référence 4,9 millions
 - Participation du FET : 7,5% de 4,9 millions soit CHF 367'500.00 à fonds perdu, versé en 3 acomptes à la fin des travaux

CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 10 : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

Plan de financement :

- Emprunt bancaire
- - Subvention rénovation énergétique
- - Soutien FET (Fonds d'équipement touristique, à fond perdu)
- - Crédit à conditions favorables (ex. FDR, crédit hôtelier, etc.)

Situation actuelle :

- Préavis favorable de notre établissement bancaire
- Taux d'intérêts actuels favorables
- Amortissement financier en cours de négociation

A retenir :

- Inscrit au patrimoine financier, donc pas d'amortissement comptable
- Objectif : l'investissement doit s'auto-financer





CONSEIL GÉNÉRAL : POINT 10 : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

Questions – Réponses (Tous)



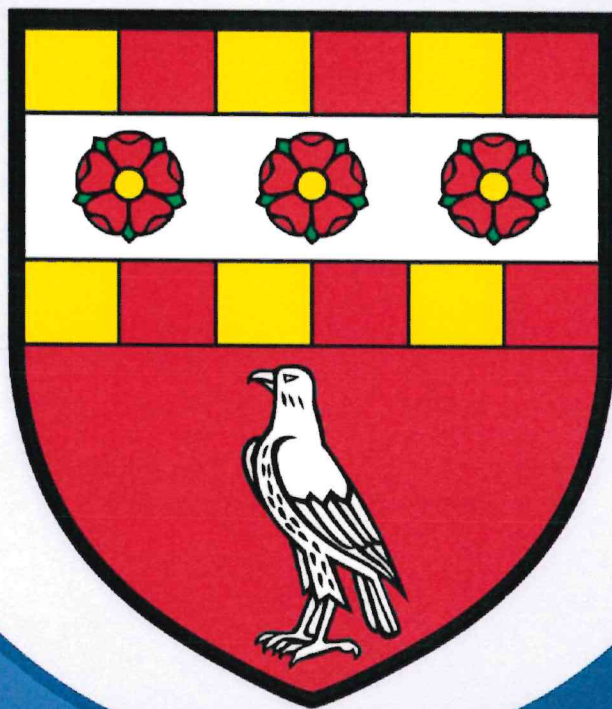


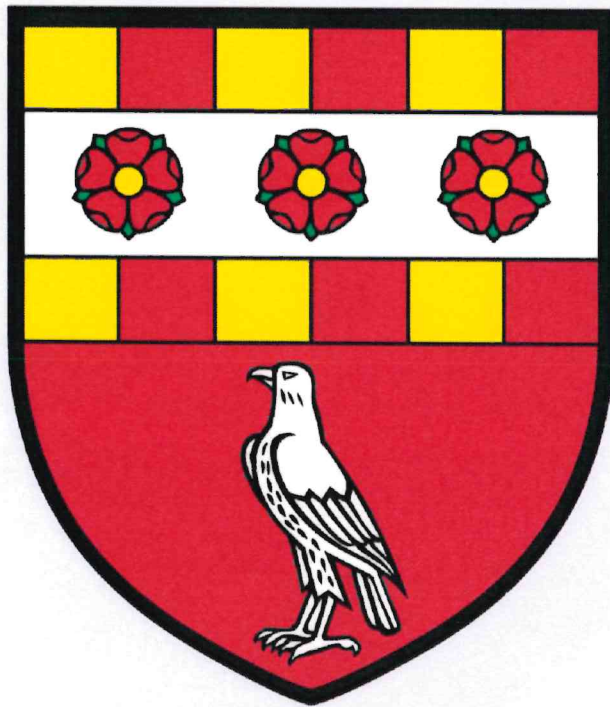
CONSEIL GÉNÉRAL : **POINT 10** : INFORMATION SUR LE PROJET D'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

Prochaines étapes :

- Consultation des services cantonaux (examen préalable, en cours)
- Finalisation du plan de financement
- Demande d'un crédit d'investissement







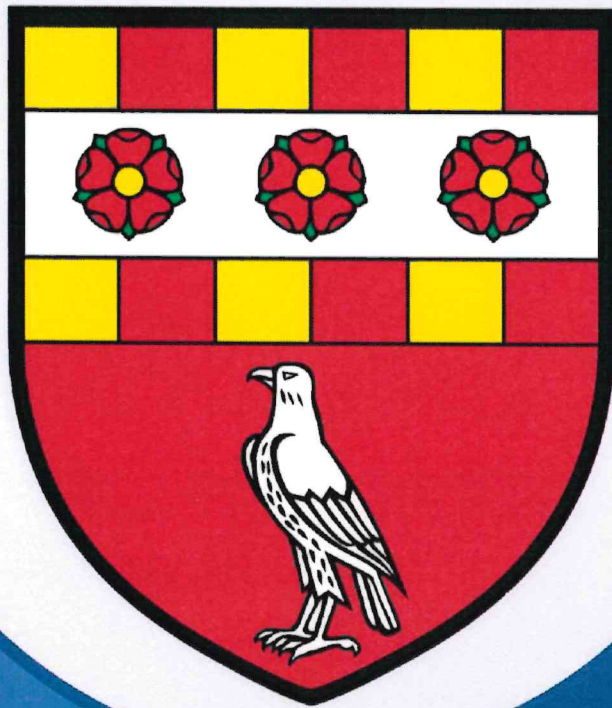
POINT 11

INFORMATIONS COMMUNALES

ELECTION COMPLÉMENTAIRE AU CONSEIL COMMUNAL

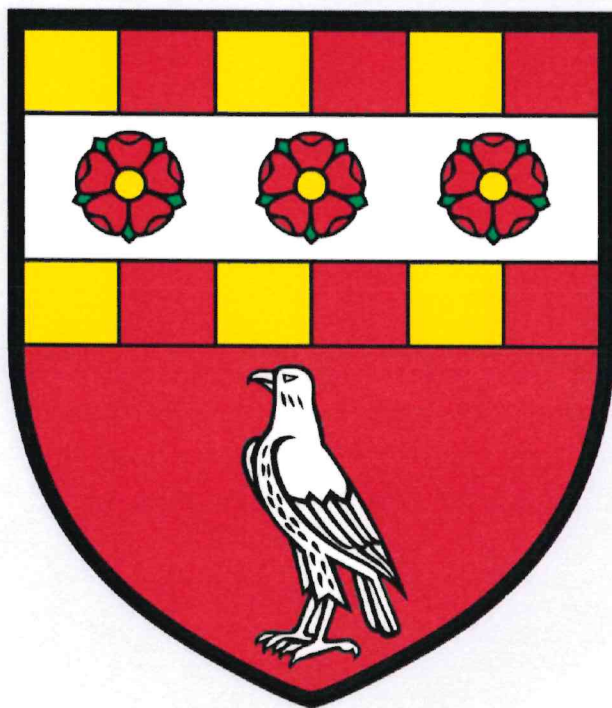
- Avis de parution dans la feuille officielle
→ 2 mai 2025
- Délai pour le dépôt des listes
→ 19 mai 2025 **12.00 h.**
- Élection complémentaire
→ 29 juin 2025







POINT 12: DIVERS



BONNE SOIRÉE
