



DATE : 30 avril 2025

Séance du Conseil Général sous la présidence de M. le Président Laurent Overney

CONSEIL GENERAL

Présents : 25 Conseillers généraux majorité = 13 Quorum atteint

Excusés : Mme Nicola Overney, MM. Gaël Bersier, Vincent Grandgirard et Valon Miftari

Absent : M. Yann Salvi

L'assemblée peut se dérouler normalement.

CONSEIL COMMUNAL

Présents : Mme Susanne Zeller Bersier, MM. Bernard Grandgirard, Jean-Denis Borgognon, Yannick Bersier, Guido Flammer, Alex Glardon et Simon Torche.

ORDRE DU JOUR

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.

1. OUVERTURE DE LA SEANCE PAR M. LE PRESIDENT LAURENT OVERNEY

M. le Président Laurent Overney salue M. le Syndic, Mme et MM. les conseillers communaux, ses collègues du Conseil Général, les citoyennes et citoyens présents ce soir, les divers intervenants de la soirée, les représentants de la presse et leur souhaite la bienvenue à la 52^{ème} séance du Conseil Général de Cugy.



DATE : 30 avril 2025

Il adresse un salut particulier aux personnes représentant les communes de Saint-Aubin et de Surpierre qui nous ont rejoints pour cette soirée. Comme mentionné dans les médias, ces deux communes ont émis le souhait d'instaurer un Conseil Général. Nous sommes honorés qu'elles aient choisi Cugy pour se forger une opinion sur le sujet. Au nom des autorités communales et en son nom propre il leur souhaite une cordiale bienvenue parmi nous.

Lors de cette soirée, nous allons prendre connaissance des comptes de résultats et d'investissements 2024 et les approuver. Puis nous aurons également à approuver un dépassement de budget pour du mobilier scolaire. Ces points seront bien entendu éclairés au préalable par un complément d'informations de la part du Conseil Communal et par les rapports de la commission financière. Nous aurons ensuite la tâche d'élire Présidence et Vice-Présidence du Conseil Général pour l'année 2025-2026.

Nous devons également élire un nouveau membre à la commission financière, puis approuver le règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value.

Les deux dossiers phares du moment, à savoir l'aménagement de la parcelle 170 et l'Hôtel de l'Ange, vont ensuite faire l'objet d'informations les plus complètes et précises possibles et nous terminerons notre soirée par les traditionnelles informations communales et les divers.

Les scrutateurs pour cette séance sont MM. les conseillers généraux Jean-Sébastien Rey, Pierre-André Grandgirard et Manuel Pires. La liste des présences circule, il demande à chacune et chacun de bien vouloir la signer.

Les deux membres du groupe « Unis pour Cugy » étant absents, il propose Mme Vanessa Currat pour les remplacer. Pour la forme, il demande au Conseil Général si cette manière de faire est acceptée, ce qui est le cas. Mme Currat va fonctionner ce soir à la table du bureau comme un scrutatrice.

Il propose à l'assemblée de faire quelques instants de silence tout en restant assis pour les personnes proches qui nous ont quittés dernièrement. Il pense particulièrement à notre ancienne collègue Mme Marie-Claude Borgognon-Egger et à sa chère maman.

Cette séance a été convoquée conformément à l'article 38 de la loi sur les communes par mail du 16 avril 2025, par avis dans la feuille officielle no 16 du 18 avril 2025 et par affichage aux piliers publics communaux. Il demande s'il y a des remarques quant au mode de convocation et sur l'ordre du jour. Il rappelle que cette séance est enregistrée afin de faciliter la rédaction du procès-verbal, cet enregistrement sera effacé dès son approbation lors d'une prochaine séance.

Afin de gagner en efficacité, comme il est de coutume maintenant, une fois que la parole a été donnée, il invite les conseillères et conseillers généraux à s'adresser au Conseil sous la forme simplifiée, M. le Président, chères toutes et tous.

2. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL GENERAL DU 11 DECEMBRE 2024

Chacune et chacun a pu en prendre connaissance, il ne sera donc pas lu ce soir. M. le Président Laurent Overney demande s'il y a des modifications ou précisions à formuler au sujet de ce procès-verbal. Ceci n'étant pas le cas, il propose de passer au vote pour l'approbation de ce procès-verbal tel que présenté en levant la main.

Ce dernier est approuvé à l'unanimité.



DATE : 30 avril 2025

M. le Président Laurent Overney remercie la secrétaire pour la rédaction de ce procès-verbal.

3. COMPTES 2024

3.1. Compte de résultats 2024

M. le Président Laurent Overney relève que chacune et chacun a pu prendre connaissance des documents concernant les comptes de résultats et des investissements, ainsi que le rapport de gestion détaillé qui était annexé au message. Il donne la parole à M. Alex Gardon, conseiller communal en charge des finances, pour la présentation des comptes de résultats 2024.

M. Alex Gardon débute la présentation des comptes 2024 de notre commune en rappelant les différentes parties de la loi sur les communes régissant la présentation des comptes.

Pour une bonne compréhension le rapport de gestion accompagnait le message. Ce rapport détaille les principaux écarts entre le budget et les comptes.

Les comptes ont été révisés par notre organe de révision, en l'occurrence BDO, pour la dernière fois puisque nous sommes arrivés au terme de la 2^{ème} période de 3 ans. Ces derniers ont été entièrement validés dans la forme présentée. Cette révision comprend également l'audit de notre système de contrôle interne.

Il profite de l'occasion pour remercier Mme Sylvia Bersier, notre boursière communale, pour son engagement à boucler nos comptes dans des délais toujours très courts.

Nous débuterons cette présentation par le compte de résultats et passerons ensuite au compte d'investissements.

Sur la 1^{ère} page du rapport de gestion, notre compte de résultats présente un bénéfice de Fr. 403'940.-, par rapport au budget qui prévoyait un déficit de Fr. 509'587.-.

Ce résultat solide, le 12^{ème} consécutif, s'explique notamment par des revenus extraordinaires toujours difficilement prévisibles. En l'occurrence, les postes dédiés aux impôts sur les gains immobiliers, les mutations, successions et donations avancent des recettes supplémentaires de Fr. 348'495.- par rapport au budget.

Ce résultat est également influencé de manière importante par l'amortissement de la salle polyvalente. En effet, alors que nous avons reporté le début de l'amortissement car le compte de construction n'était pas bouclé, nous avons pu, avec la validation de notre réviseur, rattraper l'amortissement sur les 3 dernières années. Ce rattrapage, valable uniquement sur les comptes 2024, représente une charge supplémentaire de Fr. 391'157.-, soit au total Fr. 593'738.-. Abstraction faite de cet élément, nous pouvons considérer que notre bénéfice « effectif » se monterait plutôt à Fr. 795'097.-.

Au chapitre des revenus liés aux impôts directs sur le revenu et la fortune pris globalement, ces derniers augmentent de Fr. 1'064'195.- par rapport aux comptes 2023, ceci avec un taux d'impôt fixé à 0,85. Cette augmentation s'explique notamment par le fait que les comptes 2023 ont été bouclés avec un taux d'impôt à 0,77.

Cette évolution régulière de notre masse fiscale est importante pour notre commune et nous amène des moyens supplémentaires qui doivent nous permettre de supporter nos investissements futurs. La volonté affirmée de notre Conseil Communal est de maintenir notre taux d'imposition à 0,85 malgré les investissements futurs qui ne manqueront pas d'arriver.

Au chapitre des charges non liées, soit celles sur lesquelles nous pouvons agir, nous pouvons constater que celles-ci sont très bien maîtrisées pour autant que nous fassions preuve d'une grande rigueur ainsi qu'une discipline stricte.

La proportion des charges liées entre les exercices 2023 et 2024 est en légère baisse à 44.75 % du total des dépenses. Pour mémoire, elle se montait à plus de 48% aux comptes 2023.



DATE : 30 avril 2025

Il nous donne encore quelques informations sur la répartition des charges et des revenus selon les comptes par nature ceci au moyen d'un tableau. La colonne des charges indique les grands domaines dans lesquels nos dépenses sont engagées. Concernant les participations cantonales, il y a en particulier les domaines touchant la formation, la santé, la mobilité, la sécurité, les institutions et écoles spécialisées.

Dans les participations aux associations de communes, nous trouvons le CO, les EMS, les soins à domicile, le social, les services de pompiers, la STEP et la corporation forestière. Les 2 dernières lignes concernant exclusivement des charges liées. En parlant de charges liées et/ou difficilement compressibles, on peut également tenir compte des charges de personnel et des amortissements qui sont dictés par le nouveau modèle comptable.

Quant aux revenus, la grande majorité provient naturellement des impôts, des taxes communales et d'autres revenus de transfert. D'autres sources de revenus pourraient à futur être développées.

Quelques informations sur la répartition des charges au travers des principaux domaines d'activités couverts par notre commune, également sous forme de tableau représentant les pourcentages sortis des comptes 2023 et 2024. La principale différence entre les 2 exercices provient du poste « culte, culture et loisirs » en lien avec l'amortissement complémentaire lié à la salle polyvalente. Les dépenses liées à la formation et à la santé représentent plus de 58% du total des charges engagées. Cette proportion n'est pas appelée à diminuer dans les prochaines années.

Notre dette nette au 31.12.2024 diminue de Fr. 738'593.- pour se monter désormais à Fr. 10'515'581.-. Notre dette par habitant diminue également à Fr. 5'414.- contre légèrement plus de Fr. 6'000.- en 2023.

Le total de nos emprunts au 31.12.2024 se monte à Fr. 12'006'800.- avec un taux d'intérêt passif moyen de 1,41 %. Nos coûts annuels d'amortissements se montent eux à Fr. 555'960.-. Quant à notre fortune, cette dernière augmente de Fr. 1'537'690 pour se monter désormais à Fr. 9'759'173.-. Ces indicateurs sont un bon signal de la situation financière de notre commune.

En conclusion, l'exercice 2024 peut être qualifié d'excellent ceci en tenant compte d'un effort marqué sur l'amortissement important réalisé sur la salle polyvalente. En interne, nous nous faisons également fort de maîtriser l'évolution de nos charges et cette rigueur nous apporte des résultats probants. Il s'agit également de se rappeler que notre dette comprend un montant de plus de 5 millions lié aux dettes des associations intercommunales, dont 3,8 millions liés à la présence du CO sur notre territoire.

Les conditions, notamment celles liées aux emprunts, peuvent toutefois rapidement changer. Les investissements futurs nécessaires à notre commune nous rappellent également que nous devons garder cette prudence indispensable. Il n'en demeure pas moins que l'investissement fait partie intégrante des tâches d'une commune. A ce titre, il est également important de différencier les investissements dévolus à notre patrimoine administratif, nécessaire à notre mission de service public, de ceux liés à notre patrimoine financier, qui eux sont destinés à générer des revenus ou à financer les activités et projets de la commune.

Les investissements futurs au niveau régional, notamment ceux liés aux futurs EMS ainsi qu'à l'Eparse ne manqueront également pas d'avoir un impact sur nos finances.

Enfin, notre planification financière est en cours d'actualisation auprès de notre fiduciaire, ceci à la lumière des comptes 2024 ainsi qu'aux investissements planifiés sur ces prochaines années. En parallèle, nous étudions actuellement différents scénarios dans le cadre du financement des infrastructures de la parcelle 170.

M. le Président Laurent Overney remercie M. Glardon pour cette présentation et ses explications très claires et très complètes. Il cède la parole à M. Olivier Vonlanthen président



DATE : 30 avril 2025

de la commission financière pour la lecture du rapport ainsi que du préavis de la commission financière.

M. Olivier Vonlanthen nous informe qu'en date du 4 mars dernier, un membre de la commission financière a participé à la présentation du rapport final de notre organe de révision, la société BDO SA, relative à la révision des comptes communaux 2024. L'organe de révision a relevé la qualité du travail effectué par notre boursière communale et n'a décelé aucune erreur significative dans l'exercice comptable vérifié. L'organe de révision atteste, dans son rapport établi le 16 avril 2025, que l'organisation et la gestion de la comptabilité sont conformes aux dispositions légales et réglementaires et recommande d'approuver les comptes annuels tels que présentés.

Les membres de la commission financière se sont réunis les 3 et 7 avril derniers pour examiner l'exercice comptable de notre commune arrêté au 31.12.2024.

Ils souhaitent en premier lieu remercier la boursière communale pour l'excellente tenue de la comptabilité ainsi que pour la qualité des informations fournies.

La commission financière a relevé les points suivants :

- Le compte de résultats dégage un résultat positif malgré le fort impact relatif à l'amortissement de la salle polyvalente. Ce rattrapage, sur conseil de BDO, pour les années 2022, 2023 et 2024 représente une charge de Fr. 391'157.44.
- L'année 2024 se solde par un bénéfice de Fr. 403'940.80, soit une différence de Fr. 913'528.05 par rapport au budget qui prévoyait une perte globale de Fr. 509'587.25.
- Chapitre 71 Approvisionnement en eau : le taux de couverture effectif est de 95.68% si soustraction du prélèvement à la réserve de Fr. 16'089.93.
- Chapitre 72 Traitement des eaux usées : le taux de couverture effectif est de 148.84% si soustraction de la mise en réserve de Fr. 157'509.69.
- Chapitre 73 Ordures ménagères : le taux de couverture actuel est de 90.13%. Celui-ci est conforme aux prescriptions légales qui exigent un taux de couverture minimal à 70%.
- Chapitre 90 Impôts :
 - o l'impôt sur le revenu des personnes physiques enregistre des entrées fiscales supérieures que budgété de Fr. 202'756.36 pour l'année 2024 et de Fr. 364'546.16 pour les impôts des années précédentes ;
 - o en 2024, le taux d'imposition des personnes physiques est de retour à 0.85 ;
 - o l'impôt sur les gains immobiliers enregistre des entrées fiscales supérieures de Fr. 268'668.70 de plus qu'inscrit au budget ;
 - o l'impôt sur les mutations, successions et donations enregistre des entrées fiscales supérieures de Fr. 79'826.65 de plus qu'inscrit au budget ;
- Le résultat cumulé des années précédentes est de Fr. 9'731'292.08.
- La dette nette de notre commune est désormais de Fr. 10'515'581.32, soit Fr. 5'414.82 pour chacun des 1'942 habitants contre Fr. 6'005.43 en 2023. Le taux d'endettement net est passé de 226.26% à 172.87%, ce qui reste tout de même un taux relativement mauvais selon la tabelle cantonale.

La commission financière se réjouit de cet excellent résultat 2024. Il est important de relever la gestion très stricte des comptes de résultats permettant de respecter le budget prévu dans la plupart des rubriques.

La commission financière, en se basant sur le travail de notre organe de révision ainsi que sur son analyse donne un préavis favorable et propose donc au Conseil Général d'approuver le compte de résultats de l'exercice 2024 tel que présenté.

Elle remercie le Conseil Communal et son administration pour sa très bonne collaboration.



DATE : 30 avril 2025

M. le Président Laurent Overney remercie M. Vonlanthen pour la lecture du rapport de la commission financière et donne la parole aux groupes pour connaître leur avis sur ces comptes.

Mme Mélissa Bersier nous informe que le groupe « Unité Communale », tient à exprimer sa reconnaissance à la boursière communale pour le travail de qualité accompli, reflété dans la clarté et la précision des comptes présentés. Le rapport de gestion permet d'apprécier de manière détaillée les différentes rubriques du compte de résultats, tout en apportant les précisions nécessaires et mettant en lumière les dépenses et les recettes avec justesse. Merci au Conseil Communal pour ce travail. Le groupe « Unité Communale » approuve le point 3.1 compte de résultats à l'unanimité des personnes présentes.

Mme Nicole Schorro relève que le groupe « Alliance de gauche » s'est réuni le 16 avril dernier et a examiné attentivement les comptes 2024 et leurs explications. Il tient à remercier la boursière, Mme Sylvia Bersier, pour la tenue rigoureuse de la comptabilité ainsi que M. Alex Glardon, conseiller communal en charge des finances, pour sa présentation claire et ses précisions de ce soir.

Il constate avec satisfaction un résultat positif de Fr. 403'940.80 contre une perte budgétisée de Fr. 509'587.25. Cette différence significative s'explique principalement par une augmentation imprévue et plus importante des recettes fiscales. Il relève également l'amortissement de la salle polyvalente d'un montant de Fr. 391'157.44 correspondant à un rattrapage des amortissements sur trois années. Le groupe « Alliance de gauche » se réjouit de ce résultat favorable, cependant il rappelle que la vigilance et la prudence doivent rester de mise notamment en conservant une ligne de conduite solide. Compte tenu de ces éléments, le groupe « Alliance de gauche » recommande l'approbation des comptes de résultats 2024 tel qu'ils ont été présentés ce soir.

M. Marc Sommer nous informe que le groupe « Équilibre » salue évidemment la bonne tenue des comptes et remercie l'équipe de l'administration et le Conseil Communal pour la rigueur dans sa gestion, le rapport et le message sont clairs. Merci également à la commission financière qui fait un travail exceptionnel à chaque fois, le rapport est toujours très clair.

Les écarts positifs s'expliquent, les rentrées fiscales sont difficilement prévisibles et concernant les amortissements, notamment rétroactivement pour la salle polyvalente ont été soutenus par le groupe. Donc en l'état le groupe « Équilibre » soutient l'approbation des comptes présentés.

Mme Vanessa Currat nous informe que le groupe « Unis pour Cugy » a pris connaissance des comptes 2024 avec la plus grande attention et remercie le Conseil Communal et la boursière pour la qualité des explications données dans les documents qui ont été fournis ainsi que pour la très bonne tenue des comptes. Le groupe « Unis pour Cugy » souhaite simplement mettre en avant le résultat positif qui est essentiellement dû à un excédent de revenus. Le groupe « Unis pour Cugy » se réjouit évidemment de ces bonnes surprises qui, même si certaines pouvaient être anticipées, ne doit pas nous faire oublier notre dette nette, qui même si elle a légèrement diminué, reste très importante et très élevée par rapport à la tabelle cantonale. A ce sujet et au vu des charges à venir qui ont été mentionnées, ce résultat ne doit pas nous faire perdre le cap. Il y a nécessité évidemment de renforcer nos revenus, comme il l'a été mentionné, afin de garder cet impôt à 0,85%, qui reste aussi malgré tout élevé en comparaison avec le district et le canton et sans oublier évidemment la nécessité de prioriser les investissements envisagés par le Conseil Communal qui ne pourront pas être tous entrepris en termes de lendemains très difficiles pour nos concitoyens car les charges dans tous les domaines vont augmenter.



DATE : 30 avril 2025

Il a été mentionné que, exceptionnellement, les charges liées avaient diminué cette année mais la tendance est évidemment à la hausse. Tout nouvel investissement doit donc être examiné par rapport aux réels besoins de tous nos concitoyens avec une perspective à moyen et long terme et non de façon émotionnelle, bien que de nombreux choix d'investissements soient extrêmement séduisants.

Le groupe « Unis pour Cugy » approuve les comptes de résultats 2024 tels que présentés et remercie très chaleureusement le Conseil Communal et son administration pour leur très bonne collaboration.

M. le Président Laurent Overney remercie les groupes et avant de passer au vote il demande s'il y a encore des interventions personnelles au sujet de ces comptes. Ceci n'étant pas le cas, les comptes de résultats 2024 sont soumis au vote.

Vote :

Approbation : 25 Avis contraire : 0 Abstention : 0

Les comptes de résultats 2024 sont acceptés à l'unanimité. M. le Président remercie encore une fois Mme Bersier, boursière communale, ainsi que l'administration et le Conseil Communal pour leur travail ainsi que l'excellente tenue des comptes.

3.2. Compte des investissements 2024

M. le Président Laurent Overney donne la parole à M. Alex Glardon, conseiller communal, responsable du dicastère des finances.

M. Alex Glardon relève qu'au chapitre des investissements, on trouve tous les détails dans le rapport de gestion ainsi que dans le tableau du suivi des investissements qui résume tous les crédits et l'état de leur engagement.

Au total, cela représente sur 2024 un montant global de Fr. 896'208.- sans les taxes de raccordements, soit le 21,46 % du budget. Plusieurs crédits d'investissements sont encore en cours pour un montant de report total de Fr. 1'957'800.-.

La majorité des investissements terminés en 2024 boucle en respectant strictement les budgets octroyés voir avec une économie sur le crédit-cadre. Au total, cela représente un montant de Fr. 308'505.- qui a finalement pu être économisé. Une exception liée aux achats de mobilier suite à l'ouverture des 2 nouvelles salles de classes sera abordée un peu plus tard par une demande de crédit complémentaire. Il s'agit toutefois d'un montant modeste.

Il nous présente quelques investissements terminés en 2024.

Arrivé au terme de la présentation des comptes, il tient à remercier très sincèrement ses collègues du Conseil Communal, la boursière communale et la commission financière pour leur précieuse collaboration.

M. le Président Laurent Overney le remercie à nouveau pour cette présentation et donne directement la parole à M. Olivier Vonlanthen pour le rapport de la commission financière sur ces comptes d'investissements.

M. Olivier Vonlanthen nous informe qu'en date des 3 et 7 avril derniers, la commission financière s'est réunie pour examiner les comptes d'investissements arrêtés au 31.12.2024.

Ceux-ci présentent des charges pour Fr. 730'093.00 alors que le budget 2024 prévoyait des dépenses pour Fr. 4'176'600.00. Le solde du budget des investissements partiellement ou non réalisés s'élève à Fr. 3'446'507.00 à fin 2024.

En ce qui concerne les investissements terminés, nous relevons une économie totale de Fr. 293'175.65 par rapport au budget de Fr. 6'617'000.00 voté par le Conseil Général.



DATE : 30 avril 2025

- Poste 2170.5060.00 Bâtiment scolaire, achat de machines et mobiliers pour les nouvelles salles de classe. Fin de l'investissement avec un dépassement par rapport au budget de Fr. 15'331.90.
- Poste 3420.5030.00 Aménagement salle polyvalente. Fin de l'investissement avec une économie par rapport au budget de Fr. 299'363.20.
- Poste 6150.5070.00 Eclairages de quartiers. Fin des travaux avec une économie par rapport au budget de Fr. 8'818.75.
- Poste 7201.5032.00 Cugy, mise en séparatif du Chemin de la Fin. Fin des travaux avec une économie par rapport au budget de Fr. 325.60.

Plusieurs autres projets sont toujours en cours, les commentaires complets dans le message sur les comptes d'investissements nous renseignent sur l'avancement des travaux des différents postes.

La commission financière, en se basant sur le travail de notre organe de révision et de l'analyse des résultats 2024, donne un préavis favorable et propose donc au Conseil Général d'approuver les comptes d'investissements de l'exercice 2024. Elle remercie le Conseil Communal et son administration pour les informations détaillées fournies.

M. le Président Laurent Overney remercie M. Vonlanthen pour son rapport et donne la parole aux groupes.

Mme Mélissa Bersier nous informe que le groupe « Unité communale » a bien pris connaissance des comptes d'investissements, il remercie le Conseil Communal ainsi que la boursière pour le travail rigoureux et bien exécuté pour l'exercice écoulé. Le rapport de gestion donne une vision claire des investissements réalisés permettant de comprendre les choix opérés et leurs justifications.

Ce document constitue un outil précieux pour assurer un suivi transparent et cohérent des projets engagés. Merci pour votre travail. Le groupe « Unité communale » approuve le compte d'investissements à l'unanimité des personnes présentes.

M. Marc Sommer nous informe que le groupe « Equilibre » revient sur le projet mobilité, par exemple la zone 30 km/h avance mais d'autres projets sont en attente et vont probablement être mis en œuvre par étape. On voit aussi que le Pont de la Petite-Glâne reste en attente ; il note simplement le retard sur ces projets qui prennent beaucoup d'importance dans les discussions. Le groupe « Equilibre » remercie le Conseil Communal pour le travail et accepte le compte d'investissements 2024 tel que présenté.

Mme Melinda Navarro nous informe que le groupe « Alliance de gauche » a pris connaissance du compte d'investissements lors de sa séance de préparation et l'accepte à l'unanimité. Il remercie le Conseil Communal et son administration pour la tenue rigoureuse des comptes et la commission financière pour son rapport.

Plus de questions, les comptes d'investissements 2024 sont soumis au vote.

Vote :

Approbation : 25 Avis contraire : 0 Abstention : 0

Le compte d'investissements 2024 est accepté à l'unanimité. M. le Président remercie encore une fois la boursière communale, le Conseil Communal et tout le personnel administratif pour leur excellente gestion, tenue et suivie rigoureuse des différents comptes du ménage communal.



DATE : 30 avril 2025

4. DEPASSEMENT DU BUDGET POUR LE MOBILIER ET MATERIEL INFORMATIQUE NOUVELLES SALLES DE CLASSES

M. le Président Laurent Overney donne la parole à M. le conseiller communal Simon Torche, responsable du dicastère des écoles, pour sa présentation sur ce point.

M. Simon Torche nous informe que lors des budgets 2024 proposés lors de la séance du Conseil Général du 13 septembre 2023, un montant de Fr. 40'000.- a été demandé pour la location des containers pour les salles de classes.

Concernant l'équipement de ces salles il nous restait un montant de Fr. 14'880.-. Ne sachant pas exactement le besoin en nombre de salles de classes, 1 ou 2, et pensant également que ce montant suffirait à couvrir les frais d'équipement, le Conseil Communal n'avait pas fait de demande de crédit supplémentaire. L'équipement des salles de classes est maintenant terminé, heureusement, et le total des charges payées en 2024 s'élève à Fr. 30'212.-, soit un dépassement de Fr. 15 331.90.

Ce dépassement étant supérieur à 15%, il doit être soumis pour acceptation au Conseil Général. Le dépassement a été financé par les liquidités de la commune.

M. le Président Laurent Overney le remercie et donne la parole à M. Olivier Vonlanthen pour le rapport de la commission financière.

M. Olivier Vonlanthen nous informe qu'en date des 3 et 7 avril derniers, la commission financière s'est réunie pour examiner les comptes d'investissements dont le dépassement mentionné ci-dessus.

Grâce aux détails et informations transmis par le Conseil Communal, la commission financière estime ce dépassement de budget comme justifié et nécessaire au bon fonctionnement des nouvelles salles de classes.

Elle donne un préavis favorable et propose donc au Conseil Général d'approuver le dépassement du budget pour le mobilier et le matériel informatique des nouvelles salles de classes tel que présenté.

La commission financière remercie le Conseil Communal et son administration pour sa très bonne collaboration.

M. le Président le remercie et donne la parole aux groupes.

Mme Corinne Rey nous informe que le groupe « Unité Communale », lors de sa séance de préparation, a pris connaissance de la demande de dépassement du budget pour le mobilier et l'informatique des nouvelles salles de classes, soit un montant de Fr. 15'331.90. À l'unanimité des personnes présentes, le groupe « Unité Communale » accepte ce dépassement nécessaire.

M. Manuel Pires relève que lors de sa séance de préparation du 16 avril, le groupe « Alliance de gauche » a étudié le point 4 concernant le dépassement du budget pour le mobilier et le matériel informatique des nouvelles salles de classes. L'équipement de ces 2 salles a coûté Fr. 30'212.55 alors que sur le budget voté en 2012, il restait un montant de Fr. 14'880.65. Il en résulte un dépassement de crédit de Fr. 15'331.90 soit 30,66%. Ce dépassement a déjà été financé par les liquidités de la commune. Le groupe « Alliance de gauche » ne peut que constater ce dépassement mais demande au Conseil Communal d'être attentif à ces dépassements de budget. Le groupe « Alliance de gauche », à l'unanimité, approuve néanmoins ce dépassement et demande aux membres du Conseil Général de l'approuver.



DATE : 30 avril 2025

M. Pierre-André Grandgirard nous informe que le groupe « Equilibre » valide le dépassement du budget pour le mobilier et matériel informatique des nouvelles salles de classes. Il est à relever que, malgré le fait que ces deux salles de classes aient élu domicile dans des containers provisoires et malgré le deuxième fait que certains parents d'élèves aient craint pour le confort de leur progéniture, ces deux salles de classes donnent entière satisfaction. Cette satisfaction ne doit cependant pas être un prétexte pour que ces containers soient encore présents derrière la salle de sport dans 10 ans voire dans 35 ans, allusion au pavillon de Vesin. Le besoin d'un nouveau complexe scolaire est désormais prouvé et notre groupe souhaite que le projet de la nouvelle école primaire se réalise de la meilleure manière et dans les plus brefs délais.

Mme Vanessa Currat nous informe que le groupe « Unis pour Cugy » accepte ce dépassement et le comprend. Cependant elle souhaite intervenir sur la question plus générale de la digitalisation de l'école et comme M. le Député a mentionné les classes à venir, le groupe « Unis pour Cugy » est assez inquiet des débats actuels sur la digitalisation et sur le fait que les charges puissent être entièrement à la charge des communes. On se rend compte, alors que dans notre cas il s'agit d'un petit dépassement, que cela aura sûrement un impact très important. Donc on souhaite qu'il y ait une action qui soit prise pour défendre les communes. Concernant la remarque aussi sur les écoles et sur le pavillon de Vesin, ce dernier est très bien et a donné entière satisfaction à une génération entière d'écoliers, qui sont très contents, et comme cela a été dit, les élèves qui sont actuellement dans les containers à Cugy, qui sont de très haute qualité, sont aussi très contents. Il y a aussi une tendance, si on regarde par rapport à l'évolution de la démographie, à garder les choses provisoires quand on n'est pas sûr de l'évolution et c'est finalement assez prudent par rapport à une gestion des finances communales sur laquelle on doit rester très attentif.

M. le Président Laurent Overney remercie les intervenants même si on s'est un petit peu éloigné du sujet. Au vu du menu copieux de ce soir, il invite chacune et chacun à ne pas trop s'éloigner des sujets. Il demande s'il y a d'autres prises de position individuelles. Ceci n'étant pas le cas, il demande à celles et ceux qui approuvent le dépassement du budget de Fr. 15'331.90 pour l'équipement des salles de classes de le faire en levant la main.

Vote :

Approbation : 25 Avis contraire : 0 Abstention : 0

Le dépassement du budget pour le mobilier et matériel informatique des nouvelles salles de classes est accepté à l'unanimité.

5. ELECTION DU/DE LA PRESIDENT(E) DU CONSEIL GENERAL POUR 2025

M. le Président Laurent Overney relève que ce point est une tradition de la séance de printemps qui consiste à élire la personne qui va présider et diriger les débats lors des séances de notre législative durant l'année à venir.

Selon le tournoi établi en début de législature, c'est le groupe « Unité Communale » qui doit nous présenter un candidat pour ce poste. Il cède la parole à Mme Tatiana Veth du groupe « Unité Communale ».

Mme Tatiana Veth propose la candidature de M. Olivier Vonlanthen, actuel vice-président. M. Vonlanthen siège au Conseil Général depuis sa création ; il a vécu plein d'expériences diverses et variées. Ils sont convaincus qu'il a les compétences et l'expérience nécessaires pour ce poste et remercient de bien vouloir soutenir sa candidature.

M. le Président la remercie pour cette présentation de notre vice-président et demande toutefois s'il y a une autre candidature. Ceci n'étant pas le cas, il demande à celles et ceux



DATE : 30 avril 2025

qui acceptent la nomination de M. Olivier Vonlanthen à la présidence, de le faire en levant la main.

Aucune autre proposition n'est formulée, le Conseil Général procède au vote pour l'élection de **M. Olivier Vonlanthen qui est élu à la présidence du Conseil Général pour l'année 2025 à l'unanimité par acclamation.**

M. le Président le félicite et lui souhaite une année présidentielle pleine de satisfaction et de succès. Il lui donne la parole.

M. Olivier Vonlanthen remercie l'assemblée pour la confiance témoignée en le nommant président du Conseil Général et accepte avec plaisir cette mission.

Bien que la tâche de vice-président ne lui fût pas totalement inconnue lors de son élection de l'année dernière, cette fois-ci la fonction de président l'est beaucoup plus. C'est un honneur pour lui de pouvoir présider notre Conseil Général et il espère pouvoir être à la hauteur de cette fonction envers ses collègues du Conseil Général mais également envers la population. Il tient à remercier et féliciter M. Laurent Overney pour le travail accompli durant cette année présidentielle.

Le 29 janvier 2013 notre commune accueillait son 1500^{ème} habitant et le 9 mars 2024 Cugy accueillait sa 2000^{ème} habitante. En 11 ans et quelques mois notre commune a augmenté de 500 habitants ce qui prouve qu'il y fait bon vivre. Cette augmentation de la population a également l'autre revers de la médaille ; nous allons au-devant de grands défis. L'ordre du jour de ce soir nous fait part de ces défis comme l'aménagement de la parcelle 170, l'Hôtel de l'Ange, tout ceci avec un impact financier supportable pour nos contribuables. Cette dernière année de législature nous avons du pain sur la planche ; les débats vont être animés et les décisions prises vont entraîner des répercussions à long terme sur les finances communales.

Par son élection à la présidence du Conseil Général il doit quitter la présidence de la commission financière. Il profite de remercier tous les membres de la commission financière 2021-2026 pour le travail accompli et les échanges nourris dans cette fonction. Il remercie également le Conseil Communal ainsi que tous les employés communaux pour leur travail et leur collaboration.

Pour terminer il tient à réitérer ses remerciements à ses chers collègues pour leur application pour la chose communale et la confiance témoignée.

6. ELECTION DU OU DE LA VICE-PRESIDENT(E) DU CONSEIL GENERAL POUR 2025

M. le Président Laurent Overney relève que nous devons repourvoir la vice-présidence. Toujours selon le tournus établi, c'est le groupe « Alliance de Gauche » qui doit nous présenter un ou une candidate. Il donne la parole à Mme Melinda Navarro.

Mme Melinda Navarro nous informe que le groupe « Alliance de gauche » a le plaisir de présenter Mme Nicole Schorro pour la vice-présidente du Conseil Général. Habitante de Vesin depuis plus de 30 ans, mère de deux enfants jeunes adultes, Nicole a été membre du Conseil Communal de Vesin, puis de Cugy en 2006 lors de la fusion de nos deux villages.

Élue au Conseil Général en 2019, elle n'a cessé de s'investir dans la commune, notamment en intégrant différentes commissions depuis des années. Employée dynamique au sein d'une fiduciaire de la région, elle saura épauler les collègues du bureau en leur apportant son expérience. Le groupe « Alliance de gauche » invite l'assemblée à accorder sa confiance à Mme Nicole Schorro et la remercie de lui faire bon accueil au sein du bureau.

M. le Président la remercie pour la présentation de Mme Nicole Schorro et demande s'il y a une autre candidature. Ceci n'étant pas le cas, il demande à celles et ceux qui acceptent la nomination de Mme Nicole Schorro à la vice-présidence, de le faire en levant la main.



DATE : 30 avril 2025

Aucune autre proposition n'est formulée, le Conseil Général procède au vote pour l'élection de **Mme Nicole Schorro qui est élue à la vice-présidence du Conseil Général pour l'année 2025 à l'unanimité par acclamation.**

M. le Président la félicite et lui souhaite également une année pleine de satisfaction et de succès. Il lui donne la parole.

Mme Nicole Schorro relève qu'elle est honorée et touchée d'être élue ce soir à la vice-présidence du Conseil Général de notre commune. C'est avec plaisir qu'elle accepte cette fonction et tient sincèrement à remercier l'assemblée pour la confiance accordée.

Cette élection ne représente pas seulement une reconnaissance personnelle ; elle symbolise avant tout le signe d'un engagement collectif en faveur des valeurs qui nous sont chères, la justice, la solidarité et une démocratie forte et vivante. En tant que membre du groupe « Alliance de gauche » elle croit profondément que l'action communale doit œuvrer pour le bien commun en plaçant les besoins de la population au cœur de nos décisions.

Notre commune va au-devant de défis majeurs, parmi lesquels l'aménagement de la parcelle 170 ou encore la rénovation de l'Hôtel de l'Ange, pour ne citer que ceux-ci. Autant de priorités qui exigent un travail de groupe, un travail transparent et résolument tourné vers l'avenir. Elle est fière de servir notre commune et s'engage à exercer la responsabilité de vice-présidente avec rigueur et dévouement. Elle remercie M. Laurent Overney pour son année de présidence et M. Olivier Vonlanthen qu'elle va remplacer.

M. le Président Laurent Overney la remercie pour ces mots et relève que nous sommes désormais parés pour affronter l'année 2025-2026.

7. ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL GENERAL A LA COMMISSION FINANCIERE POUR 2025

M. le Président Laurent Overney précise que comme annoncé, suite à l'élection de M. Olivier Vonlanthen à la présidence du Conseil Général, nous sommes dans l'obligation de lui trouver un ou une remplaçante au sein de la commission financière.

Afin de respecter la représentation équitable des groupes, il appartient au groupe « Unité communale » de nous présenter un ou une candidate. Il donne la parole à Mme Tatiana Veth pour cette présentation.

Mme Tatiana Veth nous informe que le groupe « Unité communale » propose la candidature de Mme Corinne Rey au sein de la commission financière. Mme Rey siège aussi depuis le début au Conseil Général et se réjouit de relever ce défi de rejoindre la commission financière et de découvrir, de l'intérieur, les thématiques importantes abordées par cette commission. Merci en avance de soutenir sa candidature.

M. le Président la remercie pour cette présentation et demande s'il y a d'autres candidatures. Ceci n'étant pas le cas, il procède à l'élection de Mme Corinne Rey au sein de la commission financière.

Mme Corinne Rey est élue à la commission financière pour l'année 2025 à l'unanimité par acclamation.

M. le Président félicite Mme Rey pour cette élection au sein de la commission financière et précise que suite à cette élection la commission financière devra se réorganiser et désigner un ou une nouvelle présidence. Il formule le souhait que le Conseil Général soit informé rapidement de cette nouvelle organisation par un petit mail par exemple.



DATE : 30 avril 2025

8. PRESENTATION ET APPROBATION DU REGLEMENT RELATIF A LA TAXE COMMUNALE SUR LA PLUS-VALUE

M. le Président Laurent Overney relève que, comme expliqué dans le message, nous devons ce soir nous déterminer sur ce nouveau règlement et il donne sans tarder la parole à M. Simon Torche, responsable du dicastère, pour les explications et la présentation de ce point.

M. Simon Torche nous informe que le 1^{er} octobre 2023 une disposition légale modifiant la loi du 2 décembre 2010 sur la LATeC, en lien avec la taxe sur la plus-value communale, est entrée en vigueur.

L'article 113a, alinéa 1a de cette même LATeC permet désormais aux communes de prélever une taxe communale sur la plus-value liée à des mesures d'aménagement sur la base de taxation cantonale. Cette taxe communale se monte à 25% du prélèvement cantonal, celui-ci étant de 20% et est déduit directement de ce même prélèvement cantonal. C'est le canton qui continuera d'assumer toutes les procédures de taxation, d'estimation et de perception. La seule différence est qu'une part du montant perçu sera reversée aux communes qui se seront dotées d'un règlement communal. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024. A noter que la facture totale pour le propriétaire-citoyen restera la même vu que la date est prélevée au tarif de la taxe cantonale.

Le Conseil Communal a donc décidé d'utiliser la possibilité qui lui est offerte pour instaurer une taxe communale sur la plus-value en élaborant un règlement communal que chacune et chacun a reçu et lu. Il demande donc au Conseil Général de l'approuver ce soir.

Sans plus tarder, M. le Président donne la parole à la commission financière pour le rapport et son préavis.

M. Olivier Vonlanthen nous informe que la commission financière a examiné avec attention la proposition de règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value que nous a présenté le Conseil Communal lors de sa séance du 7 avril dernier.

Afin de permettre à la commune de prélever une partie des taxes cantonales sur la plus-value, un règlement est nécessaire. Une fois ce dernier approuvé, aucune tâche administrative n'incombera à notre administration communale. En effet, le canton continuera d'assumer toute la procédure de taxation, d'estimation et de perception de ces émoluments.

Sur la base de son analyse et des documents fournis, la commission financière donne un préavis favorable et propose au Conseil Général d'approuver le règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value tel que présenté.

La commission financière remercie le Conseil Communal et son administration pour sa très bonne collaboration.

M. le Président Laurent Overney remercie M. Vonlanthen qui arrive au terme de ses rapports et donne la parole aux groupes.

Mme Nicole Schorro relève qu'au vu des explications et précisions reçues ce soir, le groupe « Alliance de gauche » ne peut que recommander la validation du règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value tel que présenté ce soir.

M. Jean-Sébastien Rey : les dispositions légales en matière d'aménagement du territoire entrées en vigueur en octobre 2023 nous permettent de percevoir jusqu'à un quart de la taxe cantonale sur les plus-values réalisées sur le territoire d'une commune. Ces plus-values sont devenues moins fréquentes que par le passé dû aux restrictions de la loi, mais comme il suffit de se munir d'un règlement pour recevoir une part du prélèvement cantonal, il ne faut



DATE : 30 avril 2025

pas s'en priver. Bien entendu, les montants issus de cette taxe ne pourront être utilisés que dans le cadre prévu par la loi. Le groupe « Unité communale » remercie le Conseil Communal pour l'élaboration de ce règlement qui permettra de profiter de cette opportunité. En conséquence, lors de sa séance de préparation, le groupe « Unité communale » a décidé, à l'unanimité des personnes présentes, d'accepter ce règlement.

M. Pierre-André Grandgirard nous informe que le groupe « Equilibre », à l'unanimité des personnes présentes lors de sa séance de groupe, a validé cette taxe sur la plus-value et remercie le Conseil Communal ainsi que la commission financière pour les informations et explications à ce sujet et va bien sûr soutenir cette démarche.

Mme Vanessa Currat nous informe que le groupe « Unis pour Cugy » approuve ce règlement.

Pas d'autres interventions et tous les groupes s'étant exprimés, M. le Président procède au vote pour l'approbation de ce règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value.

Vote :

Approbation : 25 Avis contraire : 0 Abstention : 0

Le règlement communal relatif à la taxe communale sur la plus-value est accepté à l'unanimité.

9. INFORMATIONS SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PARCELLE 170

M. le Président Laurent Overney nous informe que le Conseil Communal désire ce soir nous transmettre une information sur l'évolution du dossier de la parcelle 170 et l'avancement des travaux de la commission d'étude et de bâtisse nommée ici même le 18 septembre dernier. Il tient à préciser d'emblée que la partie « questions » qui suivra devra se limiter au cadre des informations apportées et la partie « financement », qui est actuellement en pleine discussion, sera traitée lors de la séance de juin. Il donne sans plus attendre la parole à M. Jean-Denis Borgognon, responsable du dicastère, et à M. Bernard Grandgirard, président de la commission d'étude et de bâtisse, pour la présentation.

M. Jean-Denis Borgognon nous fait un point de situation sur le projet d'aménagement de la parcelle 170 qui va être présenté plus en détail ce soir.

La planification mise en place pour la phase d'avant-projet arrive à terme et le dossier terminé sera transmis au Conseil Général.

Lors d'une prochaine séance le Conseil Général devra déterminer la suite à donner à ce projet une fois les analyses financières et juridiques réalisées et ceci sur la base des documents définitifs. À la fin de la présentation, le Conseil Communal répondra, comme l'a dit M. le Président, seulement aux questions en lien avec le dossier technique. Il rappelle la composition de la commission d'étude et de bâtisse.

- Pour le Conseil Communal, MM. Bernard Grandgirard, syndic et président de la COBA, Yannick Bersier, vice-syndic, et lui-même conseiller responsable des bâtiments et vice-président de la COBA.
- Pour le Conseil Général, MM. Gaël Bersier groupe « Unité Communale », Noam Berchier groupe « Équilibre », Vincent Grandgirard groupe « Unis pour Cugy », Manuel Pires groupe « Alliance de gauche ».
- Pour le service technique communal, Mme Christelle Mugny, responsable du service technique, qui est parmi nous ce soir.
- Pour le cercle scolaire de Cugy-Vesin, Mme Élise Dessibourg enseignante.



DATE : 30 avril 2025

Pour faire le point de la situation, il donne la parole à M. Bernard Grandgirard, syndic et président de la COBA.

M. Bernard Grandgirard se fait le porte-parole de la commission de bâtisse pour faire un point de situation concernant les travaux en cours.

Les plans du projet, ou plutôt les documents qui sont présentés ce soir, ont encore un aspect provisoire ; le dossier d'avant-projet sera finalisé durant le mois de mai et distribué avant le prochain Conseil Général à l'ensemble des membres du Conseil Général.

Aujourd'hui, le Conseil a estimé que la présence des architectes et ingénieurs n'était pas nécessaire en l'état, probablement qu'ils seront présents lors du prochain Conseil Général pour pouvoir également répondre aux questions. Les plans du projet n'ont pas beaucoup changé ; quelques améliorations ont été apportées notamment la prise en considération des remarques des membres de la commission de bâtisse et des utilisateurs, le cercle scolaire a été consulté sur la base de ces plans. Il est bien entendu que les plans du concours ont été développés par les architectes et ingénieurs.

Il nous présente et commente les différents plans, notamment :

- Le périmètre du projet avec la parcelle 170 dans son ensemble avec le projet d'école qui empiète sur l'actuelle cour d'école dans laquelle se trouvent les arbres, le four communal, l'habitation existante, qui est maintenue dans le projet, et la grange qui est maintenue en l'état.
- Pour des questions de clarification, le périmètre du projet ne tient pas compte de la Rue du Château. En détail il ne tient pas compte de l'habitation, ni du bâtiment projeté des logements et non plus de la place de jeux. Ceci pour définir quelque part le périmètre du projet qui a été étudié dans le cadre de cet avant-projet. A noter également qu'une étude géologique a été réalisée, des sondages ont été faits et que les résultats sont très favorables.
- Il y a, à une certaine profondeur, de l'eau qui a été trouvée mais pas de nape phréatique et les constructions en sous-sol sont tout à fait possibles et confirmées. Naturellement il y aura des éléments ou des mesures à prendre mais le sondage géologique a été tout à fait positif.
- Au rez-de-chaussée, on voit le côté cour d'école, le préau, l'entrée du bâtiment, la partie couloir, sur la partie Est plutôt les locaux de service avec salle des maîtres, salle ou bureau du responsable d'établissement, l'ascenseur, deux rampes d'escaliers, une qui descend vers le sous-sol et une qui va vers l'étage, des locaux de service, wc accessibles à des personnes à mobilité réduite. Et sur la partie Ouest trois salles de classes avec également des sanitaires.
- L'étage : 6 salles de classes, également des sanitaires et des salles d'appui, qui séparent, quelque part, les salles de classes.
- Le sous-sol : sa surface représente effectivement la surface du rez-de-chaussée. Donc on a des fondations qui sont similaires aux bâtiments, ensuite on retrouve l'abri PC, des locaux techniques, l'ascenseur qui descend également jusqu'au sous-sol et la partie en parking avec une sortie qui se trouve entre la grange et l'habitation existante. L'ajout d'un volume dédié à un abri PC a finalement été choisi pour des questions d'accessibilité. Le premier projet de sous-sol prévoyait un parking qui s'étendait également sur la cour d'école où se trouvent notamment les grands arbres. Il a été plutôt privilégié le fait de ne pas excaver cette partie-là ce qui rendait cette surface suffisamment accessible pour un parking et une possibilité de créer un abri de protection civile. Le parking comporte 26 places et comme déjà dit les fondations sont vraiment sous le bâtiment existant.



DATE : 30 avril 2025

- On voit ensuite les coupes qui montrent le bâtiment qui a une forme de 2 toits mais qui est un seul et unique bâtiment relié. A noter que durant cette phase d'avant-projet des mandataires ont été choisis : ingénieurs civils, ingénieurs en chauffage, ventilation, sanitaire, également en électricité et même un ingénieur spécialisé dans la sécurité pour les voies d'évacuation. Ces différents bureaux, dans cette phase d'avant-projet, ont déjà fait un travail conséquent, ont déjà réussi à amener des concepts qui sont déjà dessinés de manière informatique. On a aussi des travaux qui ont été faits à la main, c'est la preuve qu'on est dans une phase d'avant-projet, on voit notamment la planification d'une salle de classes avec tous les éléments liés aux installations électriques. Tous ces travaux servent à développer le devis estimatif à savoir que la grande majorité des coûts est calculée par les ingénieurs et non par les acheteurs. C'est pour ce faire que dans cette phase d'avant-projet il est important d'associer des bureaux d'ingénieurs spécialisés.
- Quelques mots sur les variantes du parking ; c'était l'une des tâches de la commission de bâtisse d'étudier et de finalement réfléchir aux différentes solutions pour les sous-sols. Nous avons étudié des variantes sans parking, la variante numéro 1, jusqu'à la variante numéro 5, qui était finalement la variante de concours avec un parking maximum. On s'aperçoit que la variante sans parking au sous-sol nécessite malgré tout un sous-sol pour des installations techniques et finalement comporte des fondations mixtes et ces fondations mixtes ne sont pas recommandées par les ingénieurs, cette variante a donc été exclue. La variante 2 a été de réfléchir pourquoi pas à une variante d'abris PC sur l'entier de la surface du sous-sol ; cela permet d'obtenir des subventions mais en revanche supprime l'entier des places de parc qui devraient partiellement se retrouver en surface et bien entendu, vu qu'il n'y a pas de places de parc, les sources de revenus liées à la location des places de parc disparaissent également. La variante 3 prévoit un parking sous le bâtiment exclusivement avec une sortie Rte de Fétigny. Cette sortie Rte de Fétigny n'était également pas recommandée non plus compte tenu du carrefour qu'il y a au milieu du village et pour ces différents choix de parkings nous avons consulté un bureau spécialisé dans ce genre d'ouvrage, c'était un faible concours, mais qui nous a quand même bien aidé dans le choix. La variante numéro 4, c'est un parking également sous l'ensemble du bâtiment avec une sortie Rue du Château, sortie qui peut se faire en une ou deux étages. Il peut y avoir une sortie dans une première phase et une sortie qui sera définitive le jour où il y aura une construction en bordure de la Grand-Rue dans le bâtiment de logements. La variante 5 c'est celle du concours selon le cahier des charges qui avait été établi avec une utilisation maximum de la surface au sous-sol mais avec une surface au sous-sol plus importante que celle de la construction qui ne faisait pas nécessairement sens notamment en termes financiers. Le choix de la commission de bâtisse, après plusieurs réflexions et analyses, s'est porté sur la variante 4. Bien entendu la situation géologique nous a conforté dans ce choix, nous a permis d'imaginer un sous-sol sous ce bâtiment. L'aspect des fondations, fondations complètes sur l'ensemble du bâtiment, était un point important et le fait de pouvoir sortir sur la Rue du Château avec une rampe en première étape comme cela avait été déjà montré dans la précédente présentation et avec une sortie à futur qui s'approcherait légèrement de la Grand-Rue et qui serait finalement une seule et unique rentrée et sortie. Voilà, le choix qui a été fait par la commission de bâtisse compte tenu de l'ensemble des points. C'est finalement une variante 4 optimisée, mixte, avec malgré tout une partie réservée à la protection civile, les locaux techniques, le parking.
- Concernant les informations sur la production de chaleur, la commission de bâtisse a étudié plusieurs possibilités. Deux études ont été faites : une première par un ingénieur mandaté pour le bâtiment de l'école, une étude qui a pris en considération plusieurs types de chaleur mais uniquement pour le bâtiment d'école. Plusieurs types de chaleur, notamment une pompe à chaleur air-eau, pompe à chaleur avec sonde géothermique,



DATE : 30 avril 2025

système avec pellets de bois et le raccordement à un chauffage à distance qui serait hors de la situation d'école.

Il y a une deuxième étude qui a été faite par un autre bureau et celle-ci avec une vision avec un périmètre élargi. Cela a abouti sur cinq variantes de chauffage ou de production de chaleur. La première étant une production de chaleur uniquement pour la future école avec différentes sources d'énergie. Nous avons 4 sources d'énergie retenues ; un raccordement à un CAD, de la géothermie, de la pompe à chaleur air-eau et du pellet. La variante numéro 2 c'est une production de chaleur sur le site, en réseau, mais seulement pour les bâtiments des parcelles 170 et 171, donc c'est l'école, l'habitation existante, la partie logements et le château. La variante numéro 3 prévoyait un réseau de chauffage à distance pour les bâtiments des parcelles 170 et 171 mais avec un périmètre élargi aux bâtiments voisins qui se trouvent de part et d'autre de la Rte de Fétigny et de la Rue du Château. La variante 4 c'était un raccordement pur et simple pour le chauffage à distance existant du Groupe E, celui qui se trouve au CO et qui chauffe déjà actuellement la salle polyvalente, donc tout le complexe communal, et à futur la salle de sport. La variante 5 était une version encore plus importante à savoir la création d'un réseau de chauffage à distance communal avec une production de chaleur hors des parcelles 170 et 171, qui aurait pu se situer en direction de la gare, en direction du Landi. Ces différentes variantes ont été analysées, elles avaient chacune des avantages et des inconvénients, elles ont été chiffrées pour les coûts d'investissement, les coûts d'exploitation, les coûts d'énergie. Et finalement deux variantes ont été retenues, à savoir la variante numéro 1 avec une production de géothermie qui aurait l'avantage de pouvoir faire du refroidissement dans les périodes les plus chaudes et c'est un avantage non négligeable. On s'aperçoit aussi que dans les différentes variantes retenues il n'y a pas une différence de coût très importante. La deuxième variante qui a été retenue c'est la variante 2, avec un chauffage à pellets qui pourrait lui-même alimenter soit uniquement les bâtiments de la parcelle 170, mais également le château. Le château par contre ne pourrait pas être alimenté par de la géothermie du fait de la distribution de chaleur dans le bâtiment, le bâtiment étant un bâtiment ancien, il ne serait pas possible de faire une distribution de chaleur par chauffage au sol, ce qui est assez adapté pour de la géothermie. La géothermie n'est pas adaptée à une distribution de chaleur par un radiateur. Aujourd'hui ce sont ces deux variantes avec l'option château ou pas château qui sont retenues, le choix n'est pas encore définitivement arrêté mais l'un ou l'autre des choix n'a pas d'impact très important sur les coûts, il sera important de considérer aussi les frais d'exploitation, typiquement la livraison des pellets, avec la géothermie il n'y a pas de bruit, pas de livraison. Par contre, pour la géothermie, on se trouve dans une zone d'exclusion compte tenu du fait d'un épanchement de gaz à l'époque. Cela semble envisageable de prévoir de la géothermie mais on devrait faire un contrôle géologique lors des forages pour prouver quelque part qu'il n'y a pas de risque. Donc on pourrait avoir 6 sondes géothermiques qui pourraient être installées à proximité de l'école ou un réseau de chauffage à distance, un espèce de mini-chauffage à distance par pellets qui pourrait alimenter l'ensemble des bâtiments, l'école, l'habitation, la partie à futur logements et même le château.

L'avantage également c'est qu'une bonne partie des conduites pourraient être installées dans les sous-sols, donc des coûts relativement faibles pour l'installation de ces canalisations de chauffage à distance. Voilà c'est quelque part l'état actuel du dossier. Comme déjà dit, le dossier d'avant-projet sera terminé durant le mois de mai, d'ailleurs la prochaine commission de bâtisse aura lieu mardi prochain 6 mai et ensuite il y aura la finalisation du dossier.

- Concernant les coûts on arrive avec des chiffres aujourd'hui encore provisoires mais par transparence le Conseil a profité de l'occasion pour apporter cette information. Le bâtiment-école, inclut un chauffage le cas échéant pompe à chaleur géothermie, mais avec les pellets il n'y a pas de différence pour ainsi dire, et le parking tel que présenté, on arrive à un montant de Fr. 12'900'000.- ; la partie logements adaptés et la rénovation de



DATE : 30 avril 2025

la maison auraient un montant de Fr. 7'800'000.-.

Le fait de réaliser les constructions sur cette parcelle en une étape amènerait des économies sur différentes thématiques, que ce soit sur les travaux mais également sur les honoraires, sur les constructions et les choses qui ne seraient pas à faire deux fois, dont l'installation de chantier par exemple et également la notion de l'appel d'offres sur lesquelles il y aurait des économies, des économies qui sont en l'état chiffrées pour un montant de Fr. 1'200'000.-.

C'est sur les bases de cet avant-projet que prochainement une analyse financière et juridique sera réalisée. Nous étions obligés d'arriver à ce résultat avec des plans, avec des dimensions, des volumes, pour pouvoir aller plus loin dans l'analyse. Donc, conformément au mandat qui a été accordé, les différentes variantes ont été étudiées ainsi que l'impact sur les coûts, la marge de manœuvre n'était pas énorme ; le programme des locaux est relativement clair, en tout cas pour ce qui est de l'école et les possibilités d'évolution limitées également. Le dossier d'avant-projet sera un dossier relativement volumineux et conséquent ; il sera transmis à l'ensemble des conseillers généraux afin d'en prendre connaissance d'ici le Conseil Général du 25 juin. Il sera constitué du plan de situation, du plan du bâtiment, descriptif technique, du devis estimatif basé sur le travail des architectes, des ingénieurs, qui finalement calculent la majorité des coûts liés à cette construction. Et finalement il y aura les choix, les explications des variantes ainsi qu'une projection de planification.

A noter qu'une consultation des services cantonaux pour l'octroi des subventions sera déposée afin de pouvoir aussi chiffrer la part des subventions possibles pour ces constructions. L'analyse financière sera faite par notre institut fiduciaire avec des variantes de réalisation. Une variante école avec un parking de 26 places, un chauffage par sonde géothermique, un abri PC qu'il faudra également chiffrer et finalement qui nous permettra aussi d'obtenir des subventions.

Sur le financement il y aura des subventions à déduire, il y aura la possibilité d'avoir un financement propre, difficile d'avoir une autre solution que celle-ci, l'école étant un poste de charge, la seule rentrée ou le seul produit pourrait être une rentrée locative liée au parking. On étudiera également le financement d'une réalisation des équipements de cette parcelle 170 en une étape pour l'école et les logements. Les subventions seront également à déduire. Trois scénarios sont possibles : le financement propre par un emprunt bancaire qui permettrait d'avoir des rentrées locatives pour les logements, pour les surfaces commerciales et les parkings. L'école restant un poste de charge, la création éventuelle d'un DDP, droit distinct permanent, c'est-à-dire droit de superficie qui représente environ 1700 m² sur la partie nord de la parcelle.

Le DDP produirait une rentrée de location mais avec plus de maîtrise sur la rentrée locative des logements. Où la troisième solution serait une participation tierce, une forme de partenariat public privé pour ce projet et bien entendu les effets de ce partenariat public privé devraient être pris en compte dans l'investissement comme dans l'exploitation de ces locaux.

- Il remercie sincèrement les membres de la commission de bâtisse pour leur travail, également ses collègues du Conseil Communal pour le gros travail qui a été effectué jusqu'à maintenant dans ce dossier. Dossier lourd, compliqué, dont les décisions et choix auront des conséquences importantes pour notre commune. Une planification de cette phase d'avant-projet a été établie avec les différentes séances qui ont eu lieu depuis le début du travail de cette commission.

Nous nous trouvons aujourd'hui au mois d'avril avec une séance du Conseil Général et ensuite il y aura la finalisation du dossier et au mois de juin une nouvelle information. Par contre ce n'est absolument pas sûr que nous ayons toutes les informations quant au financement, donc certainement au mois d'octobre nous aurons à recauser de ce dossier.



DATE : 30 avril 2025

- Les prochaines étapes, comme elles ont été évoquées, c'est la finalisation et la distribution du dossier de l'avant-projet, l'analyse financière et juridique avec des scénarios possibles par notre fiduciaire et un conseil juridique, une décision de réalisation en une ou deux étapes, une demande de crédit d'investissement et bien entendu tout ça avec un impact sur la planification financière.
- Pour terminer, le Conseil Communal trouvait important de donner toutes ces informations ce soir, en préparation du dossier qui va être transmis par écrit. Il reste ainsi que ses collègues à disposition pour d'éventuelles questions en lien avec ce qui a été présenté. Nous ne pourrions bien entendu pas apporter des réponses aux éléments qui n'ont pas encore été finalisés.

M. le Président le remercie pour cet exposé. La matière comme annoncée est grande et il suppose qu'il y a quand même des questions qui subsistent et il donne la parole aux conseillers généraux qui désirent s'exprimer.

Mme Vanessa Currat remercie le Conseil Communal pour cet exposé et pour l'explication de l'étape à venir. Elle a juste une question technique sur la variante 1, sans parking mais avec un sous-sol partiel. Est-ce qu'il n'y a pas eu une variante sans parking comme cela avait été demandé et sans sous-sol partiel ? Parce qu'on arrive à un coût de plus de 10 millions, or la plupart des écoles de cette taille sont sous les 8 millions. Elle se pose juste la question de savoir s'il y a une raison technique pour laquelle cette variante n'a pas été étudiée.

M. Bernard Grandgirard répond qu'en se remémorant les explications qui ont été données par les architectes, la variante de ne pas faire de sous-sol a été évoquée mais les architectes ont écarté cette solution ; ils n'arrivaient pas à intégrer les locaux techniques qui ont quand même un certain volume dans la partie du bâtiment hors-sol. On doit quand même relever le fait que nous sommes dans un périmètre protégé, un périmètre ISOS, et le résultat du concours et la volumétrie des bâtiments ne peut pas être changée simplement. Donc, finalement on n'arrivait pas à réaliser cette construction sans faire même qu'un sous-sol partiel.

M. le Président Laurent Overney demande s'il y a d'autres questions. Ceci n'étant pas le cas, il relève la complexité de ce dossier parcelle 170, prochaine échéance Conseil Général du mois de juin où des réponses seront apportées sur le plan financier.

10. INFORMATIONS SUR LE PROJET DE L'HÔTEL-RESTAURANT DE L'ANGE

M. le Président Laurent Overney nous informe que le 18 septembre 2024, nous avons accepté un crédit pour l'achat du restaurant Hôtel de l'Ange, établissement emblématique de notre commune. Depuis, le Conseil Communal n'a pas chômé et comme chacune et chacun a pu le voir dans le message accompagnant la séance de ce soir, une soirée porte ouverte publique a même eu lieu le 12 mars afin de permettre à toutes et tous de prendre la mesure du potentiel du bâtiment.

Un sondage a été organisé à cette occasion et vous avez pu prendre connaissance de toutes les réponses apportées par les visiteurs de cette soirée. Le Conseil Communal souhaite nous apporter ce soir encore plus d'informations sur ce dossier avec l'appui de 4 intervenants externes qu'il salue. Il s'agit de Mme Cornuz, conseillère dans le domaine de la restauration, le tourisme et l'hôtellerie, de M. Pierre-Alain Chuard, architecte, de Mme Christelle Losey-Mosimann, secrétaire générale de la Coreb, et de M. Pierre-Alain Morard, directeur de l'Union fribourgeoise du tourisme. Il donne la parole à M. le conseiller communal Jean-Denis Borgognon, responsable du dicastère, pour la présentation de ce point 10.

M. Jean-Denis Borgognon rappelle que le Conseil Général de la commune de Cugy a validé en septembre dernier un crédit de Fr. 1'500'000.- pour l'achat de l'Hôtel-restaurant de l'Ange. Après avoir réalisé l'achat de cet établissement, le Conseil Communal a procédé à plusieurs



DATE : 30 avril 2025

démarches qui ont été transmises dans le message. Ce qu'on doit, avant d'envisager une exploitation de l'établissement, c'est procéder à des travaux indispensables, conséquents, notamment des travaux de réfection de la cuisine, des chambres, des sanitaires, du chauffage ainsi qu'à l'enveloppe du bâtiment. A la suite de la soirée porte ouverte du 12 mars dernier, plus d'une centaine de personnes ont pris connaissance de l'état des lieux et de l'ampleur des travaux prioritaires à réaliser.

Nous avons également établi un sondage afin de recueillir l'avis de la population quant aux différentes options envisagées. Cela nous permet de définir une stratégie complète en vue d'une réouverture et d'une exploitation pérenne de l'établissement. Ce projet demande néanmoins du temps ainsi que des ressources financières. Pour appuyer notre démarche et afin de nous informer au mieux concernant la suite à donner à ce projet, nous avons demandé à des professionnels de nous accompagner, ces personnes ont été citées par notre Président. En fin de présentation, la parole sera donnée au Conseil Communal pour apporter des informations sur le plan financier et répondre aux questions. Pour la présentation du projet il donne la parole à notre architecte, M. Pierre-Alain Chuard.

M. Pierre-Alain Chuard nous présente les différents plans du projet. Sur l'implantation on voit le bâtiment complètement rénové et réaménagé. Sur l'extérieur nous avons des places de parc qui sont déjà existantes et qui seront réaménagées en fonction des dimensions et largeurs adéquates. Nous aurons 20 places de parc en totalité, dont deux places handicapées et quelques places seront aménagées avec des bornes électriques.

Nous allons aussi procéder à un léger agrandissement de la terrasse, nous avons une terrasse existante qu'on va agrandir légèrement pour accueillir un peu plus de places. L'entrée principale existante sera conservée ; on va y ajouter un petit sas d'entrée vitré le plus léger possible et quelques rampes, notamment une rampe côté Grand-Rue qui descendra pour un accès sous-sol et deux rampes, une qui descend au sous-sol et une qui montera au rez-de-chaussée sur la partie arrière. On conserve également l'entrée et les sorties secondaires.

Au rez-de-chaussée on retrouve les terrasses avec l'agrandissement côté gauche, on arrivera à une surface d'environ 45m² où on pourra accueillir environ 42 places assises. L'escalier sera conservé, le sas d'entrée et la porte principale seront conservés. Nous aurons une réception accueil qui distribuera sur les salles à manger, restaurant ainsi que l'hôtel. On trouve également un wc handicapé à ce niveau-là.

Sur la gauche nous avons le restaurant, c'est une surface de 82 m² pour 48 à 60 places assises avec une salle du chef ; c'est une petite salle de 8 à 12 places qui est indépendante. Le reste du restaurant, c'est une surface de 60 m² qui pourra accueillir 40 à 50 places et être utilisée en deux parties. Sur la partie centrale, nous aurons le café d'une surface de 68 m² soit environ 50 places.

Il y aura également une nouvelle grande salle, la salle de banquets ; on aura 111 m² pour environ 110 places. C'est une salle de banquets qui pourra aussi servir de salle de conférences ; elle sera aussi divisible pour avoir un tiers ou deux tiers d'utilisation. Reste la partie cuisine, environ 40 m² dédiés à la cuisine ; la cuisine est splittée en deux surfaces : une surface au rez-de-chaussée qui sert exclusivement à la cuisine et le stockage qu'on va mettre au sous-sol avec une liaison directe avec un petit monte-charge. Cela permet de conserver un maximum de surface d'utilisation au rez-de-chaussée pour la clientèle.

Les accès sur la partie arrière : il y aura une rampe qui descend au sous-sol et une rampe qui monte pour accéder sur la partie arrière à la place de l'escalier existant qui n'est pas terrible. Pour finir sur la partie centrale il y aura un ascenseur qui va descendre au sous-sol et monter aux étages, on a l'escalier existant qui va monter aux étages et qui ne descendra plus à la cave, ce qui était le cas actuellement, mais il n'était pas très pratique et on a un nouvel escalier qui descend uniquement à la cave, escalier déjà existant mais à moitié démolé, il reste encore 5 ou 6 marches que l'on peut voir. Le sous-sol, en prenant l'escalier qu'on vient de discuter, on arrive sur un endroit qui distribue les locaux sanitaires et une salle



DATE : 30 avril 2025

de réunion de 23 m² pouvant accueillir 12 à 14 personnes.

L'avantage de ces locaux sur ce côté-là est qu'il y a des fenêtres existantes sur le côté étant donné que le sous-sol est à demi enterré, on peut bénéficier de ces éclairages naturels sans avoir trop l'impression d'être enfoncés dans un sous-sol. Sur la partie centrale on a tous les locaux complémentaires de la cuisine, donc c'est du dépôt, congélation, frigo, etc. avec cette liaison par le monte-charge.

Sur la partie tout à l'extrême droite qu'on excavera on pourra y mettre les locaux techniques. On imagine un chauffage à bois avec les locaux de ventilation, le vestiaire pour les travailleurs et enfin, le centre, actuellement c'est une grande cave vide, on va l'affecter à un caveau.

C'est un caveau d'une bonne surface, environ 100 m², 60 à 70 personnes assises, à voir l'aménagement ; la possibilité de ce caveau c'est qu'on a un accès extérieur ce qui pourrait rendre l'utilisation indépendante du restaurant et varier passablement sa fonction.

A l'extérieur, la descente de la rampe pour accéder au sous-sol, mais aussi à l'espace de vélo, permettrait de laisser les vélos en sécurité et à l'abri.

Au premier étage, accès par l'escalier existant et par l'ascenseur, nous avons dix chambres à coucher avec salle de bain, toutes sont avec salle de bain ce qui n'est pas le cas actuellement. Nous avons 8 chambres de 3 ou 4 étoiles d'une surface de 27 à 30 m², on aura également 2 suites. Dans les combles, actuellement un galetas complètement vide, l'aménagement de 10 chambres est prévu, 10 chambres de 3 ou 4 étoiles à 32 m². La particularité des chambres c'est que nous avons des balconnets, cela veut dire qu'on a créé des petits balcons permettant de sortir, cela permet d'avoir une porte-fenêtre afin d'avoir un maximum de jour dans les chambres. Dans le galetas on a une surface complètement vide, un galetas ou un disponible qu'on pourra éventuellement utiliser plus tard. Pour l'instant il n'a pas été prévu de faire un aménagement, c'est une surface de 230 m² au sol, avec 1,4 m de surface utilisable, il serait possible d'aménager encore des chambres mais pour l'instant, on a décidé de ne pas le faire. Cela accueillera aussi un peu de technique, des ventilations, climatisations, donc ça sera quand même utile de l'avoir.

Sur la coupe on a le sous-sol à la hauteur de la route, on est au rez-de-chaussée, on ne touche pas les hauteurs, l'intervention se fait principalement dans les combles avec l'étage des chambres avec une lucarne qui a peu d'impact sur la toiture, la grande porte-fenêtre à ouverture normale et le petit balconnet qui permet de sortir.

Concernant les façades, la façade principale côté Grand-Rue, le bâtiment étant protégé, donc pas d'intervention particulière ; on y ajoute un sas d'entrée le plus léger possible pour l'accès principal. On ajoute quand même trois fenêtres, les deux ouvertures existantes vont rester, mais on a trois fenêtres supplémentaires qui éclaireront les chambres que nous avons organisées en plus et dans la toiture, il y a ces balcons baignoire qui ressemblent à des lucarnes et il y aura aussi des vélux qui sont des fenêtres de toiture pour les salles sanitaires.

L'autre façade, la façade latérale côté petite ruelle, c'est identique ; on a deux lucarnes en toiture pour les chambres et les fameuses fenêtres qui permettent d'éclairer le sous-sol qui sont déjà presque existantes. Certaines existent mais ont été bouchées mais on va les réouvrir et on va profiter de creuser un maximum pour amener le plus de lumière possible.

Façade sud, façade arrière, on ajoute également des lucarnes, balcons baignoire et on met du solaire photovoltaïque sur la partie supérieure et sur la partie médiane du solaire thermique. Les chambres et la cuisine vont consommer passablement d'eau, donc cela fait du sens de mettre du thermique.

Concernant le volume, donc le cube SIA, décomposé par niveau, on a un gros sous-sol, environ 2000 m³ pour le sous-sol, rez-de-chaussée, étage et premiers combles c'est environ 1'200 à 1'400 m³. Le petit galetas, qui n'est pas forcément aménagé, environ 368 m³. Ce qui



DATE : 30 avril 2025

nous fait un total de 6'514.6 m³ SIA, ce qui nous permet de faire une estimation des coûts.
Récapitulatif des coûts :

Surface du bâtiment 455 m²

Cube SIA : 455 m² x h 13,4m + 230 m² x h 1,6m = 6'465 m³

Sous-sol	2'100 m ³	à env 800.-	= Fr. 1'680'000.-
Rez	1'350 m ³	à env 900.-	= Fr. 1'215'000.-
Etage	1'400 m ³	à env 850.-	= Fr. 1'190'000.-
Combles	1'300 m ³	à env 900.-	= Fr. 1'170'000.-
Sur-Combles	368 m ³	à env 850.-	= <u>Fr. 312'800.-</u>
		Total	Fr. 5'567'800.-

(prix moyen de Fr. 860.-/m³)

Devis

- Travaux préparatoires	Fr. 90'000.-
- CFC 2	Fr. 5'567'800.-
- Aménagements extérieurs	Fr. 160'000.-
- Taxes et frais divers/imprévus	Fr. 320'000.-
- Ameublement / décoration	<u>Fr. 362'200.-</u>
Total	Fr. 6'500'000.-

C'est un avant-projet parti sur une étude de faisabilité, on s'est basé sur plusieurs variantes et on a choisi cette variante pour la présentation, évidemment c'est sous réserve des nombreux services cantonaux, notamment l'ECAB et le SBC. Le SBC a déjà fait une visite sur place, ils se sont déjà rendus sur place et on a déjà eu des échanges qui permettent de penser que ce qui est présenté-là sera plus ou moins accepté. L'ECAB, les voies de feux, c'est quelque chose à bien gérer et les autres services évidemment.

Pour terminer, il profite de remercier Mme Cornuz pour la bonne collaboration ainsi que le Conseil Communal qui était très disponible. Il remercie également l'assemblée pour son attention.

M. Jean-Denis Borgognon le remercie pour cette présentation. Il rappelle que toutes les questions auront lieu à la fin de la présentation. Il donne la parole à Mme Cornuz, conseillère en gestion dans le domaine de la restauration, du tourisme et de l'hôtellerie. Elle va nous expliquer le budget d'exploitation de l'établissement y compris le loyer potentiel.

Mme Marie Cornuz nous présente le point de vue de l'exploitation. Le Conseil Général a voté pour l'achat de ce bâtiment avec l'intention d'avoir un établissement public et aujourd'hui elle nous présente un hôtel-restaurant. D'un point de vue d'exploitation, nous avons dans ce bâtiment deux facteurs : on peut bien présenter l'établissement mais encore faut-il qu'il soit exploité. On voit tous les jours des établissements dans les villages, il y en a beaucoup mais pour qu'ils soient exploités, il faut avoir une personne capable qui l'exploite et il faut que l'exploitation soit pérenne à long terme pour que financièrement ça fonctionne et pour qu'on puisse continuer à être ouvert.

Pour trouver un exploitant compétent il faut qu'il ait envie et pour qu'il ait envie de venir là, il faut qu'il trouve un bon endroit, qu'il y ait du potentiel au niveau du marché, qu'il y aient des clients, il faut avoir un soutien local, que ce soit de la commune, des entités politiques, des entités économiques, locales et il faut que l'outil soit performant.

C'est là la première raison pour laquelle nous faisons aujourd'hui une variante où l'on présente un hôtel-restaurant pour avoir un outil performant. En l'état, le restaurant n'est pas du tout exploitable, notamment au niveau énergétique, des normes de sécurité, des normes



DATE : 30 avril 2025

d'hygiène, ces choses-là ne sont plus du tout à jour et il est impératif de leur faire une mise à jour. Les frais qui doivent être faits pour cette mise à jour, le minimum légal requis, sont déjà très conséquents. S'il s'agit d'assumer des gros frais pour uniquement l'exploitation d'un restaurant, c'est plus compliqué financièrement. Pour avoir une personne capable de faire tourner cet établissement il faut avoir un bon outil et du côté financier, une pérennité financière qui est indispensable pour être ouvert à long terme, on le voit dans beaucoup d'établissements, ouvert 6 mois, ouvert une année, fermé, ouvert. L'intention est d'avoir un établissement qui reste ouvert et du point de vue de la commune, l'ouverture à long terme permet l'encaissement des loyers contre l'investissement initial. Comment fait-on pour être pérenne à long terme ? Et bien on met des chambres d'hôtel.

Elle illustre en faisant un parallèle entre uniquement un restaurant et un hôtel-restaurant en prenant Fr. 100'000.- de chiffre d'affaires. Fr. 100'000.- de chiffre d'affaires qui sont générés par uniquement restaurant, des cafés, des apéros, des repas ou par un hôtel-restaurant, donc toute la partie restauration mais en plus des chambres d'hôtel.

Voici les chiffres comparatifs :

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

La première chose dont on peut se rendre compte, c'est que pour faire uniquement un restaurant il nous faut en gros 3'000 clients et s'il y a un hôtel avec, il nous faut moins de clients. C'est-à-dire que l'effort de trouver le nombre de clients nécessaire est moins pour le même chiffre d'affaires parce qu'une personne qui passe une nuit dans l'hôtel dépense plus, c'est plus cher donc la dépense par client augmente. Au niveau des différents coûts, le premier coût qui est très important c'est la marchandise, donc les boissons, la nourriture, les matières premières. C'est environ 30% du chiffre d'affaires en restauration traditionnelle. Quand on a de l'hôtellerie, il y a aussi des coûts de marchandises, il y a des petites choses, il y a des savons et différentes choses qui doivent être fournies, mais cela permet quand même de diminuer la proportion, parce que sur la nuitée d'hôtel, la proportion des marchandises est moins. Au niveau des frais de personnel, la même démarche est applicable. Dans un restaurant, pour chaque client qui est présent il faut qu'il y ait quelqu'un en cuisine, quelqu'un en service, du personnel à disposition en tout temps, du moment qu'il y a un client présent dans l'établissement, il faut du personnel à disposition dans l'établissement.

Pour l'hôtellerie, on diminue ces coûts en ajoutant des chambres d'hôtel parce que si vous louez une chambre d'hôtel, vous payez Fr. 100.- ou Fr. 120.- pour la nuit, ça n'implique pas d'avoir quelqu'un à disposition toute la durée de la journée. Donc proportionnellement on diminue les coûts. Au niveau des frais généraux, la tendance est plutôt inverse proportionnellement ; on augmente les frais généraux en ajoutant l'hôtellerie car on ajoute des frais notamment d'énergie et d'entretien pour les chambres ; c'est des grands volumes, il y a beaucoup de choses à entretenir, mais on augmente légèrement aussi la proportion des charges administratives parce qu'il y a plus d'administratif dans la gestion de l'hôtel, les prises des réservations, les choses en amont, en aval du séjour par rapport au restaurant. Le loyer, c'est la partie qui intéresse la commune en tant qu'investisseur, dans un restaurant, en moyenne dans les marchés, on paye plus ou moins 7% de loyer. Si on a une hôtellerie, on augmente les volumes exploités et donc on augmente aussi significativement



DATE : 30 avril 2025

le loyer. C'est-à-dire que pour la commune la perspective d'avancement ou de financement des travaux est meilleure si on a des chambres en plus parce que plus de volumes donc plus de public exploité et la marge, par marge on entend ce qui reste dans la poche de l'exploitant qui lui permet de vivre, de faire fonctionner son établissement, d'envisager des offres, de faire de nouvelles choses, est également augmentée en ajoutant l'hôtellerie puisqu'on a diminué les charges de marchandise et de personnel, il reste sur les mêmes Fr. 100'000.- plus d'argent disponible pour l'exploitant.

Donc, si on prend les deux dernières lignes qui représentent l'intérêt de la commune et l'intérêt du futur exploitant, on voit qu'en prenant l'alternative d'avoir uniquement de la restauration ou d'y ajouter de l'hôtellerie, on améliore les effets financiers autant pour la commune que pour l'exploitant. C'est pour cela que le Conseil Communal vous présente un projet qui inclut des chambres d'hôtel.

À noter aussi que par rapport au nombre de chambres d'hôtels, la société du Crédit hôtelier, qui est une entité suisse reconnue par rapport au financement de projets hôteliers, entre en matière pour des projets hôteliers à partir de 15 chambres et aujourd'hui on propose un projet avec 20 chambres. Ils ont cette limite car pour un projet qui a moins de 20 chambres, la stabilité financière est difficile à atteindre, puisque les investissements sont très hauts à la base. À partir de 15 chambres en général on est sur des investissements qui sont viables, des exploitations qui sont viables pour amortir les travaux initiaux, c'est pour cela que la présentation se porte sur 20 chambres qui nous permettent d'entrer dans des perspectives de stabilité à long terme. Appliqué spécifiquement à l'hôtel de l'Ange, M. Chuard nous a présenté les différents espaces clients qui seront disponibles, on aura le côté bistro traditionnel, repas du jour, café, etc. et la démarche pour chaque espace client est la même. On estime combien chaque personne va dépenser, combien de personnes seront là, combien de jours par semaine seront ouverts. Voici les estimations :

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

Si on prend l'exemple du bistro, du café, entre un midi où le plat du jour coûtera entre Fr. 20.- et Fr. 25.- s'il y a une boisson et un soir où on prendra un verre de vin, une entrée et un plat, on peut imaginer une dépense moyenne à Fr. 31.-, avec entre 50 et 60 personnes par jour.

On parle de moyenne, cela veut dire qu'il y a des jours où il y aura peut-être 5 personnes et des jours où il y aura peut-être 100 personnes. Ce sont des moyennes qui viennent des autres établissements de la région. Une trentaine de personnes pour le plat du jour, une vingtaine de personnes le soir. Sept jours par semaine parce qu'on a un hôtel donc on est obligé d'avoir une ouverture de 7 jours par semaine. On applique la même logique au côté restaurant qui est un côté plutôt bonne salle, bien manger avec menu d'affaires ou gastronomique, ouvert cependant seulement 4 jours par semaine.

Le caveau au sous-sol qui sera ouvert on peut imaginer 3 soirs par semaine, avec une planchette, un ou deux verres de vin, soit Fr. 22.- par personne. L'espace pour les groupes, on a d'une part la grande salle du rez-de-chaussée qui est divisible par deux. On peut imaginer aussi l'utilisation du caveau pour des événements spéciaux comme salle de conférence, de réunion.

Dans les groupes, on parle autant de sociétés locales, d'événements privés, que des



DATE : 30 avril 2025

personnes qui séjournent à l'hôtel et qui ont besoin d'espace pour une conférence, pour un séminaire.

Du côté de l'hôtellerie on parle de la nuit dans une chambre, on ne parle pas de Fr. 125.- par personne mais par chambre. En moyenne 13 chambres louées par nuit, c'est vraiment la moyenne du canton de Fribourg ; parce que si on a un hôtel qui est récemment rénové avec en plus la capacité d'acquiescer des groupes, la capacité de pouvoir faire d'autres activités, que ce soit directement sur place ou que ce soit avec Payerne ou à proximité, c'est plausible d'être un chiffre supérieur à la moyenne ; pour avoir une prévision on est parti sur la moyenne. Donc on arrive à un potentiel de 2,4 millions de chiffre d'affaires pour l'exploitation. Si on reprend l'idée des 10% pour le loyer, ça veut dire qu'on peut espérer un loyer d'environ Fr. 240'000.- par année pour la commune. Donc par rapport aux investissements qui sont faits c'est ce qui peut être encaissé chaque année d'exploitation ouverte.

Les loyers dans ce genre d'établissement sont traditionnellement composés d'une part fixe et d'une part proportionnelle au chiffre d'affaires. Dans ce cas on peut imaginer Fr. 200'000.- fixe et une part proportionnelle au chiffre d'affaires par exemple. Ce sont des détails qui doivent être validés. Et du point de vue de l'exploitant, une marge de 5% disponible qui permet à l'exploitant de vivre et de faire vivre sa famille.

Le fait d'abriter l'hôtel permet non seulement d'augmenter entre autres les chiffres d'affaires des autres espaces clients, parce que les clients de l'hôtel iront manger, iront déjeuner, viendront aussi pour d'autres choses, mais en plus de dégager un loyer pour la commune et une marge pour l'exploitant qui sont viables autant pour la commune que pour l'exploitant.

Cela veut dire qu'avec un projet qui inclut un nombre de chambres, on peut envisager une stabilité à long terme, on peut envisager de trouver un exploitant, une structure d'exploitation qui a les compétences de bien le gérer pour qu'il plaise non pas seulement à la population mais qu'également il soit pérenne dans le temps.

M. Jean-Denis Borgognon remercie Mme Cornuz pour ses réflexions très intéressantes et donne la parole à Mme Christel Losey-Mosimann, secrétaire générale de la Coreb, qui va nous parler de l'intérêt économique et de la nécessité de ce projet.

Mme Losey-Mosimann remercie l'assemblée de l'accueillir ce soir. Elle débute par un aperçu global des atouts touristiques dans notre région. Elle va parler dans le détail de chacun des points et des plus pertinents. Au niveau des forces du tourisme dans la région, elle cite notre richesse au niveau patrimonial, au niveau historique, culturel et naturel. Nous avons une proximité avec les natures préservées, nous avons une proximité avec les rives du lac et nous avons une Grande Cariçaie qui regorge d'une grande variété d'animaux qui sont préservés. Nous avons également une variété de manifestations, de festivals, d'occasions de se rencontrer et puis nous avons aussi l'importance du terroir, des produits locaux qui sont régulièrement mis en valeur au travers des différentes manifestations.

Au niveau des faiblesses, elle cite l'insuffisance au niveau des infrastructures d'accueil et plus précisément des infrastructures hôtelières, des infrastructures de qualité, ce qui fait qu'on a plutôt un tourisme d'excursionniste et tout l'enjeu c'est de pouvoir augmenter la durée de séjour de nos visiteurs. Et puis nous avons aussi un tourisme principalement festival avec un manque d'activités en hiver.

Cependant, nous avons certaines opportunités qu'il s'agit de développer, notamment au niveau du cyclotourisme qui est un vrai atout dans notre région. On voit d'ailleurs beaucoup de cyclistes dans la région l'été, nous avons une région qui s'y prête particulièrement. Nous avons aussi un attrait grandissant pour le tourisme durable dans la région quand on a vraiment une région qui s'y prête et les changements climatiques vont amener aussi une période touristique qui va être étendue.

Finalement les menaces qui pourraient affecter le domaine du tourisme sont : la peur de la population par rapport à un afflux de touristes et puis peut-être un manque de coordination



DATE : 30 avril 2025

des acteurs qui devraient se regrouper pour mettre en valeur les sites touristiques et faire en sorte qu'on puisse offrir la possibilité aux touristes de séjourner un peu plus longtemps dans notre région. Le tourisme dans la Broye c'est un secteur avec du potentiel ; dans la Broye on accueille chaque année plus de 660'000 nuitées, mais les nuitées hôtelières représentent uniquement 6,5% de ce chiffre, ce qui s'explique notamment par le manque d'infrastructures hôtelières de qualité. Donc nous avons principalement un tourisme estival orienté sur le lac, la nature, les festivals, le patrimoine et la mobilité. Nous avons un tourisme de passage que l'on pourrait finalement modifier si on arrivait à développer des infrastructures hôtelières.

Quelques mots sur la Coreb pour dire qu'elle a établi une stratégie économique sur l'horizon 2024-2028 dans laquelle elle a identifié différents domaines d'activités économiques qui sont porteurs pour notre région et le secteur du tourisme en fait bien évidemment partie. Dans ce constat qui a été effectué c'est que le tourisme de la Broye continue à évoluer vers une offre 4 saisons, notamment en lien avec la mobilité douce, et de ce fait la Coreb doit appuyer cette évolution en soutenant les projets liés aux infrastructures touristiques. Donc il y a des mesures qui permettent de soutenir cela et une des mesures qui peut être appliquée est la sollicitation auprès de notre fonds de développement régional.

Finalement quels sont les atouts de Cugy et environs ? une excellente desserte dans les transports publics avec une gare et des cadences à la ½ heure, ce qui est un réel atout, une proximité des rives des lacs, une richesse au niveau culturel, au niveau des festivals, nous avons une grande diversité de festivals. Il s'avère que malheureusement, la majorité des visiteurs de nos festivals doivent loger en dehors de notre région parce qu'on a un manque d'infrastructures hôtelières pour loger ces visiteurs-là, donc il y a un réel potentiel. Nous avons également un patrimoine historique très riche dans les villes d'Estavayer, d'Avenches et de Payerne, une proximité avec d'autres infrastructures sportives intéressantes comme le golf, la piscine, l'Iéna, qui représentent aussi une infrastructure importante qui accueille les compétitions nationales, voire européennes, et qui nécessite aussi des hébergements. Nous avons également la proximité avec des entités de loisirs, karting, VTT, escape game, il y a plusieurs possibilités de développement qui vont générer aussi un besoin pour l'hébergement. Finalement elle cite le développement du tourisme d'affaires avec le développement du site de swiss aeropole, du campus Plein-Sud à Estavayer, la base militaire de Payerne et du développement de nos nombreuses zones d'activités qui sont encore disponibles. On s'imagine qu'à terme la Broye va accueillir entre 3'500 et 4'000 nouveaux emplois ce qui va justement donner de l'élan aux tourisms d'affaires qui auront besoin de logements pour les fournisseurs, les clients ou les collaborateurs. Et puis le tourisme d'affaires génère aussi un besoin en termes de séminaires, d'hébergement qui proposent des locaux pour créer des séminaires, des groupes, des workshops. Elle pense que le tourisme d'affaire va faire dynamiser l'offre en dehors de la saison estivale.

Quels sont les bénéfices économiques pour la commune de Cugy liés à la création d'un établissement de restauration et d'hébergement ? c'est bien évidemment la création d'emplois locaux, un hôtel va générer des emplois dans l'hôtellerie, la restauration, l'entretien des différents services associés, il y aura un impact économique sur les commerces locaux parce qu'il y a un effet d'entraînement économique, on parle du principe que les clients de l'hôtel et du restaurant pourraient également consommer dans les commerces locaux, et puis il y aura une valorisation et une dynamisation du village. L'Hôtel de l'Ange c'est donc un projet stratégique pour la commune, il est cohérent avec la stratégie régionale de la Coreb, il valorise un bâtiment emblématique, il offre un double usage avec des offres de restauration et d'hébergement, c'est un moteur d'animation du centre de Cugy et puis il y a potentiellement aussi des appuis régionaux et cantonaux à mettre en lien avec les autres acteurs du réseau touristique.



DATE : 30 avril 2025

La conclusion selon la Coreb : c'est une opportunité à saisir, le développement touristique est un acte prioritaire dans la Broye, le segment hôtelier manque d'établissements de qualité supérieure et le projet de Cugy pourrait être exemplaire. Il répond à un réel besoin, il crée de la valeur locale et permet de mettre en réseau les différents acteurs de la région.

M. Jean-Denis Borgognon remercie Mme Losey-Mosimann pour les renseignements sur l'intérêt économique de la Broye et de Cugy et donne la parole à M. Pierre-Alain Morard, Directeur de l'Union fribourgeoise du tourisme, qui va nous expliquer les matières touristiques, un tel projet pour la Broye mais également pour le canton. Il va nous faire connaître également les possibilités de soutien.

M. Pierre-Alain Morard nous informe qu'il est venu deux fois en trois jours à Cugy et aurait bien pris une chambre à l'Hôtel de l'Ange, car il y avait les Terroirs de Fribourg qui tenaient ses assises ici même lundi dernier. Il nous présente quelques chiffres au niveau cantonal et promet d'être bref.

Quelques chiffres sur le potentiel client qui a déjà été cité et les possibilités de soutien du fonds d'équipement touristique cantonal. Tout d'abord une carte qui représente les milieux hôteliers du canton de Fribourg 2024 qui montre que la Broye, avec ses 33'000 nuitées représente à peu près 8% de l'offre hôtelière du canton de Fribourg. 480'000 nuitées à l'échelle du canton, une des seules régions touristiques de Suisse avec relativement peu d'unités hôtelières mais des offres touristiques très fréquentées. Donc un besoin en infrastructures hôtelières dans tous les districts y compris le district de Broye.

Quelques chiffres par rapport à d'autres types d'activités d'hébergement comme la location d'appartement Airbnb, on est à l'échelle du canton de Fribourg, l'année 2024 était un peu plus compliquée en raison de la météo principalement, des hébergements collectifs et des campings de passage également qui ont malheureusement, avec la météo du mois de mai-juin, vu leurs chiffres un peu baisser. Ce qui est intéressant de voir c'est que toute cette offre hôtelière existe dans cette belle région de la Broye, avec les campings, avec les Airbnb qui sont une offre très demandée à l'échelle du canton de Fribourg, mais une offre hôtelière qui est restreinte. On se réjouirait, au niveau touristique fribourgeois, d'avoir 20 nouvelles chambres, 20 nouvelles chambres c'est un potentiel d'environ 6'000 nuitées qu'on peut mettre en relation avec ces 30'000 nuitées, donc 20% des nuitées dans la Broye pourraient être générées ici à Cugy, avec un établissement tel que présenté. Sur l'ensemble des nuitées du canton de Fribourg, on constate une baisse de 7,3% qui est principalement due, au-delà de la météo, à la fermeture d'établissements dans les districts de la Sarine et du Lac où l'on a perdu pas mal d'hôtels et cette offre n'a pas été remplacée. On remarque qu'on ne trouve plus les logements adaptés pour des grands événements, pour des manifestations qui ont lieu principalement à Fribourg, donc cette offre on a besoin de la renouveler.

Pour le potentiel clients il y a deux types de clientèle : la clientèle de loisirs (la randonnée pédestre, le vélo), et pourquoi pas une partie bike-hôtel avec la possibilité de mettre ses vélos en sécurité. C'est un aspect très important du développement de la partie itinéraire de loisirs, mobilité douce et l'accessibilité ici avec les transports publics est très bonne et il y a donc un potentiel à ce niveau-là.

La qualité de vie : le nombre d'habitants qui se développe ici est un signal très clair, c'est la qualité de vie qu'il y a dans cette région et toute la partie sportive à proximité, le golf de Payerne par exemple. La clientèle d'affaires est un potentiel très important pour les jours de la semaine où on a l'impression qu'il n'y a personne, lundi, mardi, mercredi, jeudi, où par contre là les possibilités de séminaire des personnes qui sont là pour travailler dans des grandes entreprises avoisinantes comme Nespresso, Aldi, Wago, mais aussi des plus petites qui pourraient venir faire des petits séminaires et là, les facilités, l'accessibilité, les parkings, les transports publics et puis la gastronomie sont des éléments importants. Les banquets, la



DATE : 30 avril 2025

grande salle, c'est assez sympa dans un village d'avoir une possibilité d'accueillir des banquets et des événements dans un établissement historique qui a été racheté par la commune.

Enfin on a, dans le canton de Fribourg, la possibilité de soutenir les infrastructures touristiques par un outil qui s'appelle le fonds d'équipement touristique, qui existe depuis 40 ans, qui soutient actuellement environ 25 projets dans le canton et qui répond à la loi sur le tourisme et à son règlement de manière assez simple. En fait, l'aide peut s'élever à environ 7,5% de l'investissement global, n'est pas considéré l'achat du terrain ou de la mise en conformité de certaines choses comme part touristique, mais pour ce projet ces rénovations sont touristiques pratiquement à 70%, c'est ce qui a été estimé.

Exemple de calcul pour ce projet : projet de 7 millions, part touristique de 70%, soit un investissement de référence de 4,9 millions. Le fonds d'équipement touristique pourrait soutenir, à fonds perdu, un établissement comme l'Hôtel de l'Ange à hauteur d'environ Fr. 370'000.-, versé en 3 acomptes à la fin des travaux sur la base d'une convention et c'est ce que le fonds d'équipement fribourgeois fait pour ce genre de projet.

M. Jean-Denis Borgognon remercie M. Morard pour ces informations et donne la parole à son collègue des finances, Alex Glardon, pour des informations sur le financement du projet.

M. Alex Glardon nous donne quelques éléments qui sont connus à ce jour car ce projet a débuté au mois de décembre et a exigé du Conseil Communal beaucoup d'engagement pour pouvoir arriver à faire la présentation de ce soir. Fort heureusement le Conseil Communal a été assisté par des personnes, en l'occurrence notre architecte et Mme Cornuz, pour la partie hôtellerie, c'est un métier à part entière. On s'est rendu compte dès le début que nous n'avions pas les connaissances pour pouvoir simplement mettre cet établissement en exploitation. Donc aujourd'hui, ce que nous connaissons c'est le montant des travaux à financer ; on connaît également, en fonction de l'outil qui a été présenté, le loyer qui pourrait en être retiré. De là il s'agit de mettre ces deux montants l'un en face de l'autre ce qui nous permettra de juger de la pertinence, respectivement de la rentabilité de cet investissement.

Le crédit cadre est de l'ordre de 6 à 6,5 millions, de là il s'agirait de déduire les subventions liées à la partie énergétique, pour ceux qui ont visité l'Hôtel de l'Ange ils se sont bien rendus compte que le bâtiment date, il n'y a plus rien qui est aux normes et il faut améliorer la partie énergétique et pour cela nous pouvons compter sur les subventions, également le soutien du fonds d'équipement touristique, comme l'a expliqué très bien M. Morard ; c'est un point important qui nous permet effectivement d'alléger la facture finale et en plus c'est un montant qui est distribué à fonds perdu donc également un avantage. L'emprunt pourrait se composer d'un prêt hypothécaire traditionnel qui pourrait être l'entier du montant, d'ailleurs ses collègues du Conseil vont même l'apprendre, qu'on a reçu l'accord de principe de notre partenaire bancaire à qui on a dû évidemment transmettre nos comptes communaux et on a donc obtenu aujourd'hui l'accord de principe de notre banque, préavis qui est favorable.

Évidemment quand on parle d'hôtellerie-restauration, particulièrement de restauration, on n'intéresse plus grand monde. Si c'est un privé qui va présenter un projet de ce type-là, on ne sait même pas si la banque prend le temps de le recevoir. On peut imaginer également un prêt mixte, une partie au travers d'une hypothèque traditionnelle et un complément qui serait fait au travers, par exemple du crédit hôtelier, également des possibilités auprès du fonds de développement régional. Ceci nous permettrait peut-être d'emprunter à meilleur compte ou par un taux préférentiel, ou par une modalité d'amortissement mais évidemment, on ne peut pas faire l'entier de l'emprunt auprès du crédit hôtelier, une bonne partie sera faite auprès d'un établissement bancaire.

Evidemment on va amortir, on doit amortir, comme tout bien propriété d'une commune on doit l'amortir. L'amortissement pour ce type d'établissement se fera probablement sur l'entier de l'emprunt dans une durée qu'il faudra définir, cet établissement sera inscrit au patrimoine



DATE : 30 avril 2025

financier et là les règles sont un peu différentes du patrimoine administratif, donc on amortirait la dette hypothécaire. L'objectif du Conseil Communal, au final, c'est que cet objet doit s'autofinancer et c'est sa réflexion dès le début, cet investissement, si on va dans cette voie-là, ne doit pas être une charge pour la collectivité et il ne doit pas notamment pénaliser d'autres projets. Et enfin, comme on l'a dit au début, c'est la raison pour laquelle le Conseil Général a aussi accepté l'achat de l'Ange c'est qu'on peut mettre à disposition de notre population, de nos sociétés locales, un outil qui est, selon nous, indispensable pour la vie sociale et associative de notre commune et ceci surtout de manière pérenne parce que ce que l'on a vécu ces cinq dernières années personne n'a envie de le revivre.

Le Conseil Communal reviendra évidemment dans une prochaine séance du Conseil Général avec un plan de financement détaillé et qui sera la base pour la présentation de la demande de crédit d'investissement. Il cède la parole à notre syndic pour la suite.

M. Bernard Grandgirard pense que chacune et chacun a pu se rendre compte que c'est un dossier important, il y a eu une grosse dépense d'énergie dans le groupe de travail, groupe de travail qui s'est formé par les faits dès le moment où a été proposé le rachat de cet établissement et il a fallu travailler de manière très sérieuse. Le groupe de travail s'est rassemblé depuis le moment où on était propriétaire de cet établissement plus de 24 fois, c'était vraiment un gros travail, nous avons été accompagnés de manière parfaite par des professionnels qui ont pu nous guider dans ce travail. C'est parfois difficile à comprendre, certains réflexes, certains raisonnements nous font parfois peur mais avec certaines explications qui sont basées sur des chiffres, sur des statistiques, basées sur des faits réels de notre région, on a pu finalement se rendre compte que c'était possible d'exploiter un tel établissement mais pas sous n'importe quelle condition. Il invite les intervenants à le rejoindre pour se mettre à disposition pour des questions éventuelles. Le Conseil Communal souhaitait présenter l'état du dossier qui arrive dans cette phase à terme, il y aura également un dossier qui sera remis à chaque conseiller général, que ce soit le dossier de plans lié à la construction qui a été préparé par notre architecte, le dossier lié à l'exploitation proprement dite et puis également la présentation qui a été faite ce soir au niveau de la preuve du besoin établie par la Coreb et l'Union fribourgeoise du tourisme. La parole est donnée à l'assemblée.

M. Olivier Vonlanthen remercie le Conseil Communal pour la rapidité et l'excellent travail qui a été fourni jusqu'à ce soir. Etant président de la commission financière jusqu'à ce soir, c'est donc l'aspect financier qui l'intéresse aussi un petit peu.

Quand il a vu les chiffres de Mme Cornuz, il a été un petit peu stupéfait car si on regarde le taux d'occupation, on dit qu'il y a 13 chambres qui sont occupées 7 jours par semaine, cela veut dire un taux d'occupation de 65%, est-ce que dans la Broye aujourd'hui on arrive à ce taux-là ? Il n'a pas trouvé les chiffres, il a repris sur les normes fribourgeoises et a trouvé que ceux du canton tablent sur 41,6% sur les nuitées et sur la Broye il y a un peu moins de 38%, donc c'est pour cela qu'il doute un peu sur cette quantité.

M. Pierre-Alain Morard : je ne veux pas répondre à la place de Mme Cornuz mais on est à 48% dans le canton de Fribourg d'occupation moyenne. Après, c'est très dépendant d'un établissement à l'autre, les taux d'occupation peuvent varier de 30% à 80% dans certains endroits et il y a des hôtels dans la Broye qui ont plus de 70% de taux d'occupation et ce qui fait baisser la moyenne dans la Broye c'est que c'est très saisonnier à certains endroits et ce sont des établissements qui ne sont pratiquement pas ouverts pendant la période hivernale. Mais le potentiel est là pour un établissement de cette qualité, tout dépendra bien évidemment de l'exploitant, c'est toujours les règles du jeu qui sont les plus difficiles à prévoir et à planifier, mais potentiellement beaucoup d'établissements dans le canton actuellement comptent plus de 60% de taux d'occupation, pour autant qu'il y ait du chiffre d'affaire.



DATE : 30 avril 2025

M. Olivier Vonlanthen trouve qu'on est parti assez haut, on a mis la barre assez haute, va-t-on y arriver ? il est un peu septique par rapport à ça. Deuxième question au niveau des calculs ; il a été dit qu'il y aurait, 3 jours par semaine, des groupes qui viendraient avec 50 personnes, cela veut dire 156 soirées avec des groupes. On a un certain nombre de sociétés au village, on a un certain nombre de groupes qui pourraient venir mais il pense aussi que c'est peut-être un peu élevé.

Mme Marie Cornuz répond qu'effectivement 156 personnes du village par semaine c'est beaucoup, mais dans les groupes on parle des groupes du village, on parle des collations qu'il pourrait y avoir après un enterrement peut-être, mais on parle aussi justement de ces 13 chambres occupées, donc 26 personnes qui sont aussi pour des séminaires ou d'une délégation de l'armée qui doivent passer leur journée pour voir les cadres et qui ont besoin d'un endroit pour faire des formations. On parle peut-être d'un quart à un tiers de l'occupation locale mais l'infrastructure hôtelière permet justement d'amener une autre clientèle on le voit car si on regarde à Estavayer, Le Port, Le Rive Sud, ce sont des établissements qui refusent des groupes, qui ne peuvent pas les accueillir parce qu'ils n'ont pas la capacité de leur proposer une salle pour faire une séance de 50-60 personnes. C'est la réalité ; maintenant, si on prend dans la région, c'est qu'on doit dire non à cette clientèle parce qu'il y a nulle part où on peut aller ou on est tous dans la même salle et où on a techniquement la possibilité d'avoir un emplacement différent. Ce sont, au-delà de la population, des choses qui sont effectivement plus sporadiques et ponctuelles, des activités locales ou événements locaux.

M. Olivier Vonlanthen fait remarquer que si on prend le total de Fr. 245'000.- de loyer par année pour la commune, c'est alléchant, mais pour le patron qui doit sortir Fr. 20'000.- par mois, il faudra qu'il travaille, il faudra qu'il y ait du monde et cela lui fait souci. Avoir Fr. 20'000.- de loyer par mois, c'est bien, mais il faut qu'il encaisse un certain montant avant de pouvoir payer ces Fr. 20'000.-. Il doit encaisser Fr. 200'000.- pour pouvoir payer Fr. 20'000.-. Il a trouvé les chiffres un peu élevés, les estimations élevées par rapport à l'acceptation mais il relève l'excellent travail.

M. Pierre-André Grandgirard remercie pour ces très intéressantes présentations. Il est vrai qu'on habite un village qui est bien centré au niveau voie de communication mais la principale voie de communication c'est encore la rue, les voitures, et dans ce projet c'est vrai qu'on peut se dire qu'on n'a pas assez de places de parc. On a 20 places de parc et ça paraît insuffisant ; on sait que le Conseil Communal cherche des pistes pour améliorer cette situation. Quelles pourraient être ces pistes ? C'est peut-être un peu prématuré de poser la question mais à son avis les places de parc sont un élément assez déterminant pour un bon fonctionnement de cet établissement. Personnellement, il est impatient que cet établissement ouvre parce qu'il est absolument convaincu de la nécessité de cet établissement pour notre commune. Il pense aussi que l'idée de créer, de développer un secteur hôtelier paraît vraiment nécessaire et pense que, contrairement à son collègue, ces chambres n'auront aucune peine à être louées ici à Cugy parce qu'il est convaincu que notre emplacement stratégique fait que ces chambres auront un fort taux d'occupation. Mais si on revient aux places de parc, il lui paraît une nécessité d'élargir en tout cas cette possibilité de places de parc.

M. Bernard Grandgirard le remercie pour cette question et répond que c'est une préoccupation permanente de réfléchir au stationnement dans la commune. On se souvient, lorsqu'on a accepté le projet du CO, nous avons dû nous battre pour maintenir les places de parcs existantes à l'époque qui étaient sur un champ, une surface en gravier, qui ont été finalement réalisés de manière pérenne le long du CO, donc on a pu maintenir ces 40 places



DATE : 30 avril 2025

mais vis-à-vis des services cantonaux il a fallu les justifier avec les manifestations, avec finalement toute l'activité qui se développe dans le village. On dispose déjà de places de parc importantes avec la place de parc de la salle polyvalente liée aux infrastructures communales, on en projette au centre-village, sur la parcelle 170, on en a passablement à la gare mais qui ne sont aujourd'hui pas encore légalisées. Les CFF parlent de mettre en œuvre un P+Rail. C'est vrai qu'aujourd'hui, malgré les bonnes infrastructures de transports publics que l'on peut considérer comme bonnes, avec la gare et la cadence à la demi-heure, la région de la Broye reste quand même fortement liée à l'activité des voitures. On peut se déplacer à vélo c'est vrai mais avec des bagages, une activité professionnelle, on s'en remet assez rapidement à la voiture. Le Conseil Communal a des pistes, il y a possibilité de gagner quatre à cinq places proches de l'hôtel de l'Ange liées à un projet de construction où là la commune est copropriétaire, nous disposons, au centre-village devant l'ancienne poste, d'une place communale avec un peu plus de 20 places de parc, ces places pourraient être affectées à des clients de l'hôtel-restaurant, on voit parfois en ville ou dans certains endroits, il n'y a pas tous les hôtels qui disposent d'un parking mais souvent on les envoie à proximité, l'important c'est de pouvoir au moins décharger les bagages et pouvoir parquer à 150 mètres ou 200 mètres, c'est tout à fait acceptable. Nous avons également une dernière opportunité, mais qui fait l'objet d'une discussion en lien avec la paroisse, avec un terrain qui pourrait être affecté à des places de parc et qui pourrait servir à différents événements, que ce soit des événements liés à l'activité religieuse, à l'église, mais qui est aussi très momentané et spécifique qui pourrait bénéficier à la communauté. En résumé, le Conseil Communal est conscient que pour le bon fonctionnement d'un établissement tel que celui-ci, il faudra également des places de parc et on fera tout le nécessaire pour en dégager le plus possible en relation avec la longueur de l'établissement.

Nous n'arrivons malheureusement pas à traiter tous les dossiers en parallèle et autant rapidement que le développement de cette rénovation. Pour terminer il remercie tous les intervenants qui ont accompagné la commune, également la Coreb et l'Union fribourgeoise du tourisme qui se sont déplacés pour contribuer à pouvoir bien expliquer l'intérêt de ce projet.

Les prochaines étapes : nous allons consulter les services cantonaux sous la forme d'un examen préalable, relativement sommaire, mais pour avoir quelque part une entrée en matière des services quant aux transformations prévues. Cela permettra d'avoir une assurance supplémentaire quant aux travaux à prévoir. Nous allons finaliser le plan de financement avec les différentes sources qui ont été évoquées par M. Alex Glardon et également les intervenants qui ont développé ce point, et nous reviendrons vers le Conseil Général, bien entendu, après leurs avoir remis un dossier complet avec une demande de crédit d'investissement qui permettra de poursuivre ce dossier. A noter quand même qu'aujourd'hui, aucune demande de crédit n'a été demandée pour tout le travail qui a été fait, il a été réalisé à moindre coût et il remercie encore tous les partenaires qui ont travaillé, qui ont accepté cette forme de travail, il pense que c'était plutôt par motivation et pas par intérêt, par la qualité de ce projet que tous ces gens se sont impliqués autant et en si peu de temps. Il remercie sincèrement M. Chuard, Mme Cornuz, Mme Losey Mosimann et M. Morard pour cette présentation.

M. le Président Laurent Overney remercie le syndic pour cette présentation ainsi que tous les intervenants. Il est clair que l'achat de l'Hôtel de l'Ange a eu des conséquences et en aura encore ; cette présentation était très fournie et il se réjouit de voir la suite.

11. INFORMATIONS COMMUNALES

M. le Président Laurent Overney donne la parole aux conseillers communaux.



DATE : 30 avril 2025

M. Jean-Denis Borgognon nous donne une information concernant les lecteurs de cartes sur les compacteurs, les conteneurs enterrés à Estavayer et les barrières et autres balances chez RG. Les lecteurs de cartes actuelles fonctionnent avec la 3G, celle-ci sera supprimée à l'automne prochain et remplacée par la 5G avec la plateforme Gestinergie 4.0. C'est pour cette raison que nous allons passer à un système de recharge par Internet, porte-monnaie virtuel, avec possibilité d'utilisation sans carte et par scannage QR code, le maintien des cartes pour ceux qui le souhaitent, le remplacement obligatoire des lecteurs de carte. La mise en œuvre se fera durant l'automne et des informations vous seront communiquées durant l'été en relation avec la mise hors service du système de communication mobile 3G.

M. Guido Flammer relève qu'il est devenu une règle que les crédits d'investissements pour des infrastructures de routes ou de mobilité sont reportés au moins une année suite aux nombreuses procédures.

- Le pont de la Petite-Glâne est dans la phase finale, les dernières exigences sont réglées et nous attendons le permis d'ici deux à trois semaines.
- Pour le trottoir Sécheron-Frossailles jusqu'au passage à niveau il y avait un préavis défavorable du Service des forêts et de la nature pour une haie ; nous avons pu clarifier cette situation et le permis devrait aussi arriver ces prochaines semaines. Pour ces 2 objets les soumissions sont rentrées et on a une bonne surprise au niveau des coûts.
- Le projet 30 km/h dans les quartiers est à l'enquête préalable ; nous attendons aussi des réponses du canton.
- Le pont du « Chemin de la Grande Paille » au chemin de Vesin qui mène au CO, nous avons prochainement une rencontre avec le service des ponts et chaussées. Nous saurons s'il y a une participation cantonale à ce projet.
- Le déplacement de l'arrêt de bus est aussi en travail ; Team+ avance dans ce projet et nous aurons aussi bientôt des nouvelles.
- Dès que ces projets auront fait une étape supplémentaire, nous allons nous pencher sur la traversée de Vesin et l'étude sur la place de la gare pour aussi améliorer la situation du trafic et de l'arrêt de bus.

M. Simon Torche nous informe qu'il a décidé de quitter le Conseil Communal et de démissionner ce jour 30 avril pour des raisons professionnelles. Il a effectivement eu l'opportunité de reprendre la direction d'une agence générale d'une compagnie d'assurance employant une quarantaine de personnes dans tout le canton qui lui font quelques déplacements et il a un peu plus de peine à s'investir, beaucoup moins de temps pour le village, pour les citoyens et pour tout ce qui incombe au Conseil Communal et pour avoir du respect pour ce job il doit se retirer. Il relève qu'il a eu beaucoup de plaisir à siéger avec ses collègues, merci pour la collégialité et la superbe ambiance qui règne au sein du Conseil. Il remercie également les membres du Conseil Général pour leur partage, merci à son groupe « Unité communale », merci à toutes les personnes qui s'investissent entre autres l'administration et toutes les personnes qui travaillent pour la commune. Pour terminer il a le plaisir d'inviter l'assemblée à partager une petite agape après la séance.

M. Bernard Grandgirard profite de l'occasion de dire quelques mots sur notre très cher collègue Simon. Arrivé en cours de législature, sans spécialement d'expérience que ce soit au législatif ou à l'exécutif, Simon s'est très bien acclimaté et s'est mis à la tâche très rapidement dans des domaines pas nécessairement connus pour lui. Il a assumé le dicastère des constructions, pas simple, la défense incendie avec directement un poste au comité de l'ADIS-Broye qui était en pleine création, vraiment un poste aussi pas simple pour lui, et les écoles, l'éducation, la petite enfance. Il a pris cela à bras le corps et finalement il a très bien fait son travail. Nous allons bien entendu le regretter, il avait une voie toute tracée pour faire une grande carrière au niveau communal mais ce n'est peut-être que partie



DATE : 30 avril 2025

remise, on verra bien. Dans tous les cas merci à lui et nous lui souhaitons, bien entendu, plein succès dans ses nouvelles fonctions professionnelles.

Il profite de donner quelques informations à ce sujet parce qu'une démission bien entendu va engendrer une élection complémentaire malgré que l'on soit proche de la fin de la législature ; les dates ont été décidées avec une parution dans la feuille officielle le 2 mai prochain, un délai pour le dépôt des listes qui est arrêté au 19 mai 2025 à 12h et l'élection complémentaire dès le moment où il y aurait plusieurs candidats serait le 29 juin 2025. Ce serait le seul objet compte tenu qu'il n'y a pas de votation fédérale à cette période, la prochaine votation fédérale est au mois de septembre et nous ne pouvons pas attendre autant longtemps. Dans l'intervalle, le dicastère et toutes les tâches assumées par Simon seront réparties à l'interne du Conseil Communal ad-intérim jusqu'à la venue de la nouvelle personne.

Continuant dans les informations communales, il nous apporte une réponse quant à la liste des délais concernant un contact avec la commune de les Montets, c'était la question de la conseillère générale Mme Vanessa Currat. Le Conseil Communal a eu la chance d'avoir une séance au château de Montet et nous avons pu faire la visite des locaux. Nous avons eu un échange avec le Conseil Communal et puis nous nous sommes bien et bien rendu compte qu'il n'était pas possible en l'état de créer des salles de classes dans le château de Montet. Il y aurait des transformations importantes mais il pourrait y avoir des constructions nouvelles sur une partie libre ; finalement il n'y a pas d'intérêt à faire une forme de synergie pour les écoles et aujourd'hui nous avons trouvé une solution avec des pavillons scolaires et c'est peut-être la moins mauvaise solution ad-intérim dans l'attente d'une construction plus définie. Voilà c'était la réponse qu'on peut apporter à la question posée lors du dernier Conseil Général.

Il profite également de l'occasion de remercier pour leur patience et pour leur endurance nos collègues des conseils communaux de Surpierre et de Saint-Aubin qui ont assisté à cette séance et on espère qu'ils ont pu apprendre quelque chose et finalement découvrir le fonctionnement d'un Conseil Général et il leur souhaite plein succès dans cette mise en place et ne peut que les rassurer quelque part, l'expérience que Cugy-Vesin vit depuis 2011 est très satisfaisante et que les débats sont en tout cas très riches et aussi très favorables pour la communauté.

Pour terminer, il profite de l'occasion de dire quelques mots à M. Laurent Overney qui va terminer dans quelques minutes son mandat de premier citoyen de la commune, c'est le seul, sauf erreur, à avoir été deux fois premier citoyen de notre commune. La première expérience était probablement assez délicate, c'était en plein Covid, cela avait bien démarré mais finalement il n'a pas eu beaucoup de sollicitations parce que les manifestations il n'y en avait pas ou peu, il n'a pas dû faire non plus trop de discours lors de cette première expérience. Elle a duré d'ailleurs plus longtemps que prévu parce que c'était une période incertaine mais il l'a assumée avec une grande sagesse. On a pu voir ce soir la qualité et la maîtrise parfaite du déroulement et la bonne tenue des débats. Nous avons un président du Conseil Général qui a effectué sa tâche avec brio, c'est une expérience qu'il a accumulée et qu'il aura l'occasion de transmettre notamment lors d'une prochaine séance d'information qui aura lieu à Saint-Aubin lors de l'information aux citoyens de Saint-Aubin en vue de la mise en place du Conseil Général. C'est sûr que ce sera la bonne personne pour aller retransmettre cette information, il propose de le remercier chaleureusement. Pour terminer, il souhaite féliciter sincèrement les nouveaux élus de ce soir, M. Olivier Vonlanthen, Mmes Nicole Schorro et Corinne Rey et leur souhaite plein de succès dans leurs nouvelles fonctions.

M. le Président Laurent Overney remercie l'assemblée pour son soutien. Comme cela a été dit la première période était un petit peu mouvementée mais on s'en est quand même sorti. Nous allons passer au dernier point



DATE : 30 avril 2025

12. DIVERS

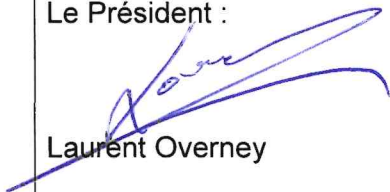
M. le Président Laurent Overney demande s'il y a des interventions dans les divers. Ceci n'étant pas le cas, il relève que nous sommes arrivés au terme de l'ordre du jour et il ne va pas prolonger les débats. Voici venu pour lui le moment de faire un petit bilan de cette année de présidence, pour la seconde fois. Un point qu'il a constaté c'est que force est de constater que le rythme et la complexité des dossiers communaux à traiter n'a pas faibli en cinq ans. Le travail abattu par nos conseillers communaux et notre administration est titanesque.

La fonction de Président du Conseil Général, bien qu'honorifique, ouvre un large regard sur les prémices communales et met à jour des voies complexes et parfois insoupçonnées. Il souhaite dire quelque chose qui lui tient à cœur : on a constaté ces dernières années une certaine réticence à l'égard de cet engagement, il parle de la présidence, mais il peut témoigner du contraire, après deux années il est toujours vivant et il encourage chaque conseillère et conseiller général à le faire, si la demande se présente, à prendre leurs responsabilités et à s'investir une année durant pour le bien de la commune. Pour terminer, il remercie toutes et tous de l'avoir soutenu, parfois supporté, en particulier son groupe et surtout le Conseil Communal et l'administration. Il souhaite à son successeur M. Olivier Vonlanthen ainsi qu'à sa vice-présidente Mme Nicole Schorro une année pleine de découvertes enrichissantes et de succès. Sur ce il clôt la séance du Conseil Général de ce soir et invite l'assemblée à partager le verre de l'amitié.

La séance est levée, il est 23 h 10.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Président :


Laurent Overney



La Secrétaire :


Sylvia Bersier