



Commune de Cressier

Procès-verbal Assemblée communale ordinaire du 22 mai 2018

Présidence : Jean-Daniel Pointet, Syndic

Citoyennes et citoyens présents : 47

Presse : Monsieur Jean-Michel Wirz représentant le
Freiburger Nachrichten, Murtenbieter,
Madame Nicole Rüttimann, La Liberté est excusée
Radio Fribourg est excusé

Jean-Daniel Pointet ouvre la séance à 20h00 en souhaitant la bienvenue aux citoyennes et citoyens de Cressier qui se sont déplacés pour cette Assemblée communale ordinaire. Il les remercie de l'intérêt porté aux affaires villageoises.

Le **Syndic** salue en particulier Madame la Députée Madeleine Hayoz ainsi que Monsieur Jean-Michel Wirz représentant les Freiburger Nachrichten et le Murtenbieter.

L'Assemblée a été convoquée par avis dans la Feuille officielle n° 19 du 11 mai 2018, par affichage au pilier public, sur internet et par distribution d'une convocation à tous les ménages. L'ordre du jour est le suivant

Ordre du jour :

1. Procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du 27 mars 2018
2. Comptes 2017
 - 2.1 compte de fonctionnement
 - 2.2 compte d'investissement
 - 2.3 rapport de la commission financière
 - 2.4. approbation
3. Approbation du Droit Distinct Permanent relatif au terrain de foot des Trois Chênes
4. Informations concernant le réseau d'eau potable
5. Divers

Jean-Daniel Pointet demande si quelqu'un a des questions ou des remarques au sujet de la convocation.

Aucune remarque, ni question n'étant formulée, l'assemblée est déclarée ouverte.

Sont désignés comme scrutateurs :

- Monsieur Pierre Schmidt
- Monsieur Emanuel Pauchard

Les scrutateurs acceptent leur mandat.

Jean-Daniel Pointet demande aux scrutateurs de compter le nombre de citoyens dans la salle. 46 personnes sont dénombrées au total ; un retardataire se joindra à l'Assemblée ensuite.

Les participants sont informés que les débats seront enregistrés et que ceux qui prendront la parole sont priés d'attendre le micro et de s'annoncer avant leur intervention.



Commune de Cressier

* * *

1. PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DU 27 MARS 2018

Le procès-verbal de la dernière Assemblée communale n'est pas lu en assemblée ; il pouvait être consulté voire obtenu auprès de l'Administration communale dans les 10 jours précédant l'Assemblée.

Jean-Daniel Pointet demande aux citoyens si quelqu'un a des remarques par rapport au procès-verbal.

La parole n'étant pas demandée, il est procédé au vote. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité.

2. COMPTES 2017

2.1 Compte de fonctionnement

Jean-Daniel Pointet lit les chiffres des chapitres financiers de 0 à 9 en citant les montants de moyenne à grande importance. Les comptes ne présentent aucune particularité.

Le récapitulatif des chapitres des comptes de fonctionnement est le suivant :

		<i>Comptes 2017</i>	
TOTAUX FONCTIONNEMENT		<i>Dépenses</i>	<i>Recettes</i>
0.	ADMINISTRATION	468'554.30	68'326.50
1.	ORDRE PUBLIC	107'146.55	61'308.35
2.	ENSEIGNEMENT ET FORMATION	1'179'387.25	32'332.00
3.	CULTE, CULTURE ET LOISIRS	169'376.15	42'983.85
4.	SANTE	324'964.20	0.00
5.	AFFAIRES SOCIALES	374'426.80	20'040.40
6.	TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS	325'405.70	79'070.30
7.	PROTECTION-AMENAGEMENT DE L'ENVIRONNEMENT	455'762.25	430'232.25
8.	ECONOMIE	19'053.25	8'207.20
9.	FINANCES ET IMPOTS	2'733'961.84	5'440'515.50
	Excédent de revenu	6'157'993.29	6'183'016.15
		25'023.06	

Le Syndic a donné quelques compléments sur certains chapitres comme suit :

710.319.04 Rattrapage TVA 2013 - 2016

Nous avons été obligés de nous assujettir à la TVA de manière rétroactive depuis 2013 ce qui nous a donné la possibilité de reconstituer les frais engagés durant les 20 ans précédents cette date. Les recherches ont été effectuées et un montant à hauteur de CHF 89'400.00 en notre faveur a pu être récupéré sur les investissements effectués ces dernières années.

943 Chauffage à distance

Les frais d'exploitation sont de CHF 20'625.00. La vente de KW/H est destinée au Centre-Village et aux bâtiments communaux. Pour ces derniers, des imputations internes ont été comptabilisées. Par contre le premier décompte de chauffage pour le Centre-Village sera établi en juin 2018.



Commune de Cressier

Les questions posées par l'Assemblée :

- Pierre Schmidt** demande pourquoi deux postes pour l'éclairage public figurent dans le chapitre No 6.
- Jean-Daniel Pointet** répond qu'un des comptes concerne l'électricité utilisée et l'autre l'entretien du matériel.
- Sébastien Berset** se pose la question pourquoi le chapitre 79 Aménagement du territoire présente une aussi grande différence entre le budget et les comptes.
- Jean-Daniel Pointet** précise que les CHF 15'000.00 d'honoraires d'urbaniste n'ont pas été utilisés et qu'aucun frais supplémentaire n'était nécessaire. Pour ce qui concerne les permis de construire et contrôle des constructions il y a eu moins à faire et la mise à jour du cadastre des biens de fonds n'a pas eu lieu.
- Francis Torche** demande si les positions 710.434.00 Taxes d'utilisation et 710.434.03 Taxes de base (renouvellement) ont quelque chose à voir avec les taxes de raccordement ou la charge de préférence.
- Jean-Daniel Pointet** répond par la négative car les taxes de raccordement et/ou la charge de préférence figurent dans les comptes d'investissement. Il s'agit, pour la taxe d'utilisation, du montant calculé sur le nombre de m3 d'eau consommé et, pour la taxe de base, des 0.15 cts calculés sur les m2 indicés de la surface de chaque parcelle.

2.2. Comptes d'investissement

La commune a procédé à un certain nombre d'investissements pour un montant total de CHF 4'343'807.50

140.522.00 Participation Centre de renforts pompier Morat	CHF	151'623.50
400.522.00 Agrandissement et transformation homes méd.	CHF	116'223.20
620.501.05 Réfection Route Gonzague de Reynold Les travaux sont terminés	CHF	33'171.20
710.501.03 Aménagement et assainissement zone « Fomet »	CHF	19'590.00
790.501.00 Aménagement de la zone artisanale	CHF	11'173.05
811.522.00 Participation construction Centre Forestier	CHF	76'557.35
942.503.04 Crédit de construction Centre Village	CHF	3'764.517.90
942.509.01 Installation chauffage à distance CAD	CHF	170'951.30



Commune de Cressier

Le président de la commission financière lit le rapport des comptes de fonctionnement et d'investissement 2016 :

Rapport de la Commission financière

Assemblée communale du mardi 22 mai 2018:

La Commission financière a été invitée le 3 mai dernier à une séance d'information relative aux comptes de l'année 2017 de la Commune de Cressier. Madame Sylvie Staehlin, secrétaire et caissière communale, et M. Véry de la Fiduciaire Jordan ont animé cette séance. Les membres de la Commission financière présents étaient Monsieur Claude Maier, président, Madame Christiane Pilloud, secrétaire et Monsieur Bruno Gross. Ils étaient en possession d'un exemplaire du bilan, des comptes de fonctionnement et des comptes d'investissement 2017. Le fait que la Commission financière soit en contact avec la fiduciaire amène une grande transparence. Ceci est en vigueur depuis la présentation des comptes 2012 et la Commission financière apprécie beaucoup. Le mandat de la fiduciaire Jordan étant limité à six ans, la société Multifiduciaire Fribourg prendra le relais dès aujourd'hui. La Commission financière souhaite que ce contact avec la fiduciaire soit maintenu.

Comptes 2017

La Commission financière, ainsi que Monsieur Jean-Daniel Pointet et Madame Sylvie Staehlin se sont réunis le lundi 14 mai 2018 dans les locaux de l'Administration communale, pour une présentation des comptes 2017. Comme à l'accoutumé, Madame Sylvie Staehlin avait soigneusement établi un document avec les commentaires nécessaires à une bonne compréhension des différences entre budgets et comptes.

Comptes de fonctionnement

La Commission financière n'a aucune remarque particulière à signaler sur la très bonne tenue des comptes. Cette année encore, un grand merci à Madame Staehlin pour son engagement, sa précision et son professionnalisme.

Le budget 2017 indiquait un bénéfice de 199'245 francs et le bénéfice atteint pour les comptes 2017 est de 25'023.06 francs. Précisons tout-de-même que des amortissements supplémentaires ont pu être réalisés pour une somme de 426'527.05 francs.

En résumé, nous pouvons dire que le budget a été bien tenu. Nous relevons également la parfaite tenue des comptes.

Comptes d'investissements

La commune a procédé à un certain nombre d'investissements pour un montant de 4'343'807.50 francs. Une somme de 151'623.50 francs a été dépensée comme prévu concernant la participation de notre commune au centre de renfort de Morat.

Nous avons versé 116'223.00 francs pour l'agrandissement et la transformation des homes médicalisés. Le budget était de 116'000.00 francs.

Nous avons payé les dernières factures pour le projet de la réfection de la route Gonzague de Reynold pour une somme de 33'171.20 francs. Cet investissement est maintenant terminé.

D'autres dépenses ont été réalisées comme suit :

- projet aménagement et assainissement zone « Foumet » pour près de 20'000.00 francs
- projet aménagement de la zone artisanale pour env. 11'000 francs
- participation construction Centre forestier pour 76'557.35, cet investissement est terminé.
- installation chauffage à distance pour près de 171'000 francs alors que le budget était de 102'000.00. L'investissement est terminé et ce dépassement est dû à un problème interne de raccordement. On doit encore recevoir la subvention du Service de L'Energie de 43'000 francs.



Commune de Cressier

Quant au projet Centre-Village, il est terminé, les dernières factures passeront sur les comptes 2018 et la dépense pour 2017 s'est élevée à 3'764'517.90.

Lors de la réunion avec la fiduciaire Jordan, la Commission financière a constaté à quel point l'organe de révision est élogieux par rapport à la tenue des comptes par le Conseil communal et, tout particulièrement par notre caissière. La fiduciaire apprécie la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. La fiduciaire recommande d'approuver les comptes 2017 tels qu'ils sont présentés.

La Commission financière se rallie aux éloges de la Fiduciaire et propose à l'Assemblée communale d'accepter les comptes de fonctionnement et d'investissement de l'année 2017.

*Cressier, le 22 mai 2018/cp
Au nom de la Commission financière*

*Le président :
Claude Maier*

*La secrétaire :
Christiane Pilloud*

Le **Syndic** remercie **Claude Maier** et demande à l'Assemblée si des questions ou remarques subsistent. Comme ce n'est pas le cas, il procède au vote pour l'acceptation des comptes de fonctionnement et d'investissements 2017. Ceux-ci sont adoptés à l'unanimité.

* * *

3. APPROBATION DU DROIT DISTINCT PERMANENT RELATIF AU TERRAIN DE FOOT DES TROIS CHÊNES

En 1988, un Droit Distinct Permanent (DDP) a été établi et signé par la commune et le FC Cressier pour une durée de 30 ans. Ce droit est arrivé à échéance en mars 2018.

Le Conseil communal a fait établir, par un notaire, un nouveau DDP plus élargi du point de vue emprise de terrain.

Ancienne surface : 9'444 m²

Nouvelle surface : 16'228 m²

A l'époque, certains éléments financiers avaient été inscrits dans le DDP pour un montant de CHF 100'000.00. Cet aspect a été radié dans le nouveau document. La durée reste de 30 ans (minimum légal).

Les données directives inscrites sur ce DDP restent identiques quant à l'utilisation du terrain de football par le FC Cressier.

Le **Syndic** demande à l'Assemblée si elle a des questions. Comme ce n'est pas le cas, il procède au vote à main levée.

L'Assemblée approuve le Droit Distinct Permanent relatif au terrain de foot des Trois Chênes par 45 voix et 2 abstentions.



Commune de Cressier

4. INFORMATIONS CONCERNANT LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

La consommation d'eau potable augmente chaque année. Durant les mois d'été, le pompage souffre de la sécheresse et des demandes d'eau élevées.

Lors de l'assemblée du 1^{er} décembre 2015, il a été demandé au Conseil communal de se préoccuper du problème d'approvisionnement en eau. En effet, durant l'été de la même année, des restrictions assez importantes avaient été mises en place pour parer au manque d'eau.

Un projet régional se dessine avec les communes de Villars-les-Moines, Courgevaux, Morat et Cressier.

Jean-Daniel Pointet explique que :

- Le PIEP – Plan des infrastructures d'eau potable – de notre commune a été établi en fin 2016.
- Il démontre qu'actuellement, en période normale, nous n'avons pas de problème d'alimentation en eau.
- En période de sécheresse, cas vécu, des restrictions sont obligatoires.
- En cas de problèmes au puits, ou à la station de pompage, la liaison avec Courgevaux est insuffisante.
- Le Conseil communal n'a pas attendu la sortie du PIEP pour étudier des mesures.
- En 2007, la proposition de se joindre au TWB (Trink Wasser Bibera), réseau en construction entre Courtepin et Gurmels n'avait pas trouvé de résultat positif.
- Une 2^{ème} proposition du TWB pour accueillir Cressier a été évaluée par le Conseil communal et, celle-ci a été évaluée trop chère. De plus nos installations auraient été reprises par le TWB.
- Le Conseil communal a recherché une solution avec laquelle nous gardions nos installations et l'indépendance du point de vue alimentation en eau.
- Ainsi, une liaison à 4 est étudiée garantissant notre indépendance, suffisamment d'eau en toute circonstance : sécheresse, pépins techniques, incendie, etc.

L'ébauche du projet est affichée à l'écran avec un plan démontrant le passage des futures conduites. Le projet a un coût total approximatif de CHF 4'200'000.00. La clé de répartition consommation/habitants représente 10 % pour Cressier. Ce montant est bien moindre par rapport à l'investissement qu'il faudrait faire pour adhérer au TWB (1,5 mio). De plus, nous conservons nos installations et restons indépendants. Ceci est uniquement une information sans décision pour l'instant.

Ainsi les propriétaires terriens sont avertis car des ingénieurs passeront prochainement prendre des mesures sur place afin d'assurer la poursuite du projet.

Noël Simonet revient sur la première proposition de raccordement au TWB. A l'époque, il ne fallait rien dépenser en espèces mais procéder à un échange d'installations qui consistait à intégrer notre réservoir, qui avait coûté CHF environ 900'000.00, dans le circuit TWB. Ceci avait été refusé lors de l'Assemblée communale de 2007 ; les arguments étaient que Cressier ne céderait pas son réservoir à une association. A l'avis de Noël Simonet, ce refus était une immense erreur.

Jean-Daniel Pointet se souvient de cette assemblée. Il remercie Monsieur Simonet de ces précisions.



Commune de Cressier

5. DIVERS

Le Syndic ouvre les divers avec quelques précisions et réponses à certaines questions soulevées lors de la dernière assemblée.

Ouverture d'un compte – courant

Celui-ci a été conclu auprès de la Banque cantonale de Fribourg au taux de 2.95%. Petit rappel : ce compte ne peut être utilisé que pour le Fonctionnement.

Emprunts pour investissements

Trois établissements financiers ont été contactés. Nous attendons encore leurs propositions.

Analyses financières

Le Conseil communal a décidé de travailler avec la fiduciaire et le Service des Communes pour trouver la solution finale. Pour bien comprendre le fonctionnement des services étatiques, il est encore précisé que:

- Le SCC, Service des Contributions, s'occupe uniquement des taxations et contrôles des feuilles d'impôts
- Le Scom, Service des Communes, contrôle la comptabilité de chaque commune, fournit de l'aide et des renseignements aux communes. C'est lui qui va dicter la marche à suivre pour étudier le taux d'imposition à venir.

Une rumeur circule au sujet des frais engagés au Centre-Village dans lequel le Conseil communal aurait englouti tout l'argent des contribuables. Un rafraîchissement des faits se fait comme suit :

Centre-Village

Votation du crédit d'étude le 13.05.2014	CHF 650'000.00
Votation du crédit de construction le 10 mars 2015 avec emprunt de CHF 3'000'000.000.	CHF 10'210'000.00
Total du projet	CHF 10'860'000.00

Réalisation

Montant total des travaux	CHF 10'274'169.00
Emprunt	CHF 2'500'000.00
Remboursement en 2017	CHF 500'000.00

Le décompte final doit encore être contrôlé par la commission de bâtisse.

La répartition de frais :

Réalisation	Devis	Réalisation
Travaux préparatoires	438'610.00	228'742.00
Bâtiment : terrassement, gros œuvre, sanitaire, électricité, chauffage, aménagement intérieurs	6'473'405.00	6'976'376.00
Aménagements extérieurs : jardins, parc, éclairage, accès	539'900.00	
Frais secondaires : autorisations, documents, maquette, honoraires	1'844'085.00	1'811'396.00.
Divers et imprévus	760'000.00	
TVA 8%	804'480.00	761'050.00
Totaux	10'860'480.00	10'273'169.00
Différence		586'311.00

Une subvention « paratonnerres » doit encore être enregistrée.



Commune de Cressier

Les investissements effectués autres que Centre-Village durant les années 2015 à 2017

	2015	2016	2017	Total
Agrandissement hôpital Meyiez	266'496.00	93'576.00		360'069.00
Giratoire Fin de Jentes	10'000.00	13'941.00		23'941.00
Sécurité piétonne	62'340.00			62'340.00
Route de l'Ecole	53'964.00			53'964.00
Route G. de Reynold	589'420.00	259'194.00	33'171.00	881'785.00
Maillage eau potable	26'762.00			26'762.00
Aménagement Foumet	26'784.00		15'590.00	46'374.00
Aménagement zone ACT	11'880.00		11'173.00	23'053.00
Installation du CAD	46'553.00	240'298.00	170'951.00	457'802.00
Achat d'oriflammes		8'357.00		8'357.00
Participation Centre de renfort pompier			151'624.00	151'624.00
Agrandissement/transformation homes			116'223.00	116'223.00
Construction Centre forestier			76'557.00	76'557.00
Total				2'288'851.00

A ce montant s'ajoute encore le remboursement de l'emprunt du Centre-Village CHF 500'000.00.

La parole est passée ensuite à l'Assemblée communale

Noël Simonet a entendu les rumeurs du village et comme à la dernière assemblée, il réitère sa demande au Conseil communal de présenter les comptes définitifs du Centre-Village de manière détaillée et pour chaque citoyen. Il poursuit en disant que le chauffage à distance fait également jaser. Il serait donc bien de présenter le tout. La transparence sera appréciée car il s'agit de 10 millions d'investissements et les citoyens ont le droit de savoir comment ils ont été utilisés.

Jean-Daniel Pointet répond qu'il n'y a aucun problème mais le décompte détaillé du Centre Village représente 37 pages écrites en caractères très petits. Un autre décompte existe ; il est établi de manière moins fournie mais tous les montants y figurent. Quelque chose sera de toute façon à disposition de la population.

Noël Simonet poursuit en disant qu'il est important de donner des précisions sans rentrer dans le détail comme le nombre de vis utilisé. Les citoyens devraient pouvoir connaître la répartition des frais, par exemple les engagements faits pour l'ancienne école qui a certainement coûté passablement d'argent. 10 millions ne tombent pas du ciel.

Claude Maier précise que la commission financière a, dans ses attributions, le devoir de donner un compte-rendu des investissements et que le Centre-Village sera également présenté si possible pour l'assemblée communale de décembre 2018.

Nicole Hayoz demande si les appartements sont tous loués ou, dans le cas contraire, si des baisses de loyer sont envisagées.



Commune de Cressier

Jean-Daniel Pointet répond qu'une séance avec la régie a eu lieu et que les loyers ont été un peu adaptés à la baisse. Le Syndic revient sur ce qui a été dit lors de la dernière Assemblée et précise qu'il y a toujours eu des annonces pour les appartements vacants sur internet.

Astrid Muller revient sur la remarque de Maud Morandi qui disait, lors de la dernière assemblée, qu'aucune publicité n'était publiée pour le Centre-Village et confirme le fait. C'est uniquement sur le site de la régie de Fribourg que les appartements apparaissent et ce parmi 240 locations proposées. Les sites comme Annibis, Homegate, Petites annonces ne publient rien pour le Centre-Village. Si la Commune désire louer, il faut annoncer ces locaux sur ce genre de sites car sinon ils ne trouveront pas preneur. Tout le monde ne connaît pas la régie de Fribourg contrairement à Annibis.

Jean-Daniel Pointet continue en disant qu'il y a régulièrement des visites mais que, selon les remarques recueillies, les appartements revêtus entièrement en bois sont plus difficiles à louer comme les grands logements. Le 6,5 pièces est actuellement en discussion. Il y a encore un autre point que le Conseil communal a décidé, c'est de refuser les animaux et ceci limite le potentiel.

Astrid Muller dit qu'il est vrai que les animaux demandent un entretien conséquent mais, qu'en cas de dégât, les locataires sont assurés. Les quatre appartements libres sont vacants depuis le début ce qui représente pour un an pratiquement une somme de CHF 100'000.00 de manque à gagner. Après un bref calcul, elle estime que, pour proposer des loyers intéressants, une diminution d'environ CHF 15'000.00/an serait suffisante. Ceci vaut la peine d'essayer, de passer des annonces ailleurs que sur le site de la régie. Il s'agit des impôts des citoyens qui ont été investis dans ce complexe.

Marc Morandi argumente encore que son épouse a passé des annonces sur Annibis pour la Route de la Gare et que pratiquement tout a été loué en 4 semaines, l'effet est fulgurant. Il faut faire ces annonces soit par la régie soit par la Commune avec photos à l'appui, c'est simple. Une autre question est posée par rapport du compte courant à 2.95%; pourquoi ne pas emprunter les CHF 500'000.00 restant du Centre-Village à un taux plus intéressant.

Jean-Daniel Pointet dit que les emprunts prévus pour les investissements ne peuvent pas être utilisés pour le fonctionnement.

Noël Simonet constate que le sujet location est toujours un centre de préoccupation. Il pense qu'il faut être conscient que le rendement maximum ne pourra pas être atteint sur ce genre d'investissement. Ceux-ci ont été réalisés dans des bâtiments anciens et que personne d'autre n'aurait entrepris ces rénovations que l'on peut appeler historiques. Il faut admettre et accepter qu'il y aura un montant à fond perdu. Si le rendement est l'atout principal de ces investissements ça n'ira pas. Mieux faire, un effort, rester transparent ceci évitera des discussions.



Commune de Cressier

- Jean-Daniel Pointet** rappelle qu'à la dernière assemblée, quelqu'un a soulevé le fait que le rendement espéré de 2 à 3 % pour le Centre-Village était insuffisant. Le Conseil communal a toujours soutenu que le but n'était pas de s'enrichir. Lors de la votation du crédit de 10 millions, il avait d'ailleurs été dit que le choix d'investir dans la pierre était toujours plus avantageux, même avec un rendement de 0.5%, que de laisser les capitaux à la banque. Faire de l'argent sur ces loyers n'est pas le but suprême, nous ferons le nécessaire pour que les locaux soient loués.
- Marc Morandi** dit que si le bois brut dérange les futurs locataires, il faut envisager de rafraîchir en appliquant un glacis clair. C'est un petit investissement.
- Jean-Daniel Pointet** dit que l'appartement de la Logette subira un éclaircissement de parois mais que par contre celui de l'ancienne école ne pourra pas être touché. Le Service des Biens Culturels n'accepterait pas.
- Noël Simonet** s'insurge un peu contre ce service qui impose des mesures astreignantes aux propriétaires d'anciens bâtiments.

Plus personne ne demande la parole. **Le Syndic** clôt cette assemblée en invitant les personnes présentes à prendre le verre de l'amitié.

La séance est levée à 21h05.

Le Syndic :

La secrétaire :