



## Procès-verbal de l'Assemblée Communale extraordinaire de Pont-en-Ogoz du 30 novembre 2022

Présidence : M. Christophe Tornare (Le Président)

Secrétaire : Mme Laurence Rimaz

Présents : 7 Conseillers communaux  
116 Citoyennes et citoyens avec droit de vote (Conseil communal inclus)  
4 Personnes externes à la Commune (sans droit de vote)  
Soit un total de 120 participants

Lieu : Halle polyvalente – Avry-devant-Pont

Excusé(e)s : 6 personnes

---

### Tractanda :

1. Informations relatives au projet de transformation et d'assainissement de l'Auberge St Pierre, Le Bry
2. Présentation de l'étude par le bureau RBCH Architectes Sàrl, Bulle
3. Discussion / questions

---

**M. le Président** ouvre l'Assemblée communale à 20h05.

Il souhaite la bienvenue à chaque citoyen. Il rappelle que cette Assemblée a été convoquée conformément à l'article 12 de la Loi sur les communes, par insertion dans la Feuille Officielle du Canton de Fribourg no 46 du 18 novembre 2022, par affichage au pilier public ainsi que par convocation en tout-ménage.

Les 6 personnes excusées sont citées. Comme il s'agit d'une assemblée informative et qu'il n'y aura pas de vote, la nomination de scrutateurs n'est pas nécessaire et précise que seule la partie « questions » fera partie du procès-verbal. Il demande s'il y a des personnes externes à la Commune, en plus de la secrétaire et les représentants du bureau d'architecture RBCH Architectes Sàrl. M. Pierre Gumy du journal la Liberté est présent.

Il informe que les débats sont enregistrés pour faciliter la rédaction du PV. Aucune demande préalable n'ayant été formulée, aucun enregistrement privé n'est autorisé.

### **1. Informations relatives au projet de transformation et d'assainissement de l'Auberge St-Pierre, Le Bry**

**M. le Président** rappelle que lors de l'assemblée communale du 16 décembre 2021, en parallèle de la décision d'acquisition de l'Auberge St-Pierre au Bry, un crédit d'étude de CHF 35'000.00 pour l'analyse du bâtiment et les possibilités de transformation et d'assainissement a été voté.

Le Conseil communal a publié une annonce pour la location du restaurant et aujourd'hui 4 candidats sont encore en lice, mais la réalisation des travaux est prioritaire et déterminante. Le but de l'assemblée de ce jour est de délivrer l'étude et de donner la position du Conseil communal, sachant que lors de l'acquisition nous n'envisagions que des travaux modestes, tout en étant conscients qu'il s'agissait d'un bâtiment ancien et que des entretiens réguliers étaient à venir.

Pour réaliser cette étude, le Conseil communal s'est adressé à différents bureaux d'architectes et c'est le bureau RBCH Architectes Sàrl à Bulle qui a remporté le mandat. Ce bureau a procédé à l'analyse du bâtiment et des propositions de projets présentés au point suivant.

### **2. Présentation de l'étude par le bureau RBCH Architectes Sàrl, Bulle**

**M. le Président** donne la parole à **M. Mehmet Hikmel** et **M. Charles Biemann** pour la présentation de l'étude et ses conclusions et précise que la présentation du bureau RBCH Architectes Sàrl est affichée à l'écran et qu'une version allégée sera mise à disposition sur le site internet de la Commune.

**M. Hikmel** remercie **M. le Président** et explique que l'idée est d'essayer de partager l'ensemble des réflexions qu'ils ont eues depuis le mois de juin dans le cadre de cette étude. Il s'agit d'un compte rendu et d'un résumé du processus de raisonnement global et des échanges avec les représentants du Conseil communal et à l'interne de son bureau. Il passe à la présentation affichée à l'écran.

A la fin de la présentation, **M. Hikmel** remercie l'assemblée de son attention et est applaudi.

**M. le Président** remercie **Messieurs Hikmel et Biemann** et, avant de passer à la partie « questions », il souhaite faire part de quelques remarques. Il dit que l'étude s'écarte de la volonté initiale du Conseil communal, lequel était néanmoins en possession d'un chiffrage d'entreprises pour les travaux nécessaires. La Commune se doit de faire preuve d'exemplarité notamment au niveau de l'énergie et de l'isolation et de respecter les normes légales applicables. L'étude recommande et préconise d'importants travaux et des améliorations. Le Conseil communal s'est déterminé pour la réalisation d'un investissement important, à savoir le scénario N°2, de manière à repartir sur une nouvelle et meilleure base avec un bâtiment complètement assaini. La rentabilité financière sera également meilleure avec une transformation complète et la réalisation de 3 appartements. Dans cette hypothèse du scénario n° 2, et avant tout investissement lié aux travaux, un crédit d'étude de CHF 450'000.00 est nécessaire et sera soumis lors de l'assemblée communale ordinaire du 15 décembre 2022. Ce crédit permettra d'avoir un projet et chiffrage définitif de l'objet. Les citoyens devront ensuite se prononcer sur le coût total des travaux.

Le Conseil communal est conscient des finances communales et souhaite réaliser un projet qui atteint un équilibre financier, sachant qu'il y aura encore d'autres investissements à l'avenir, tant sur notre Commune (aménagement des rives du lac, projets routiers) que des projets régionaux avec les EMS, la création d'un 4<sup>ème</sup> CO et le centre sportif notamment.

Selon nos calculs financiers et avec l'augmentation actuelle des taux hypothécaires, le bâtiment, avec la location de 3 appartements et d'un café-restaurant, n'est pas rentable si la Commune doit emprunter la totalité du crédit de près de 5 millions de francs. Nous avons déjà regardé différentes options pour rendre le bâtiment rentable et atteindre un équilibre financier. Lors de la votation du crédit final, le Conseil communal fera des propositions tendant, soit à compenser un éventuel déficit annuel par des revenus complémentaires, soit en faisant un désinvestissement de manière à ne pas emprunter les 5 millions. En effet, la Commune dispose des parcelles relativement grandes sur lesquelles il pourrait y avoir plusieurs bâtiments et avec des droits de superficie, ce qui permettrait d'engranger des revenus supplémentaires, tout en restant maître du sol.

D'un autre côté, on ne connaît pas encore le résultat de la gouvernance intercommunale, à savoir le projet de fusion des communes de la Gruyère, mais il reste intéressant d'investir sur notre Commune tant que nous en avons l'occasion. D'autres communes ont également fait ce choix, comme La Roche qui a réalisé son administration avec des commerces, Bas-Intyamon qui a refait son café avec son administration dans le même bâtiment ainsi qu'adopté un crédit pour la réalisation d'une nouvelle école, Pont-la-Ville qui a également refait son café et Sâles qui prévoit également de refaire son café.

### **3. Discussion / questions**

Pour cette partie, **M. le Président** propose de scinder le point en deux, avec les questions en rapport avec l'étude présentée à poser aux architectes et ensuite les questions pour le Conseil communal.

**M. Jacques Limat** demande si dans le projet 1 ou 2 un ascenseur est prévu, notamment pour les personnes en situation de handicap, car c'est un gros montant. **M. Hikmel** répond qu'il n'y a pas d'ascenseur ou de monte-charge prévu dans le projet actuel. Il s'agira d'une décision du maître d'ouvrage. On étudiera ensuite la faisabilité d'une telle réalisation.

**M. Georges Fragnière** demande si on a étudié la possibilité de supprimer la salle, car est-ce que cette salle va apporter quelque chose au restaurant, il imagine d'ailleurs que non. Il y a un investissement prévu de l'ordre de 1 million pour cette salle et il demande si on n'aurait pas avantage de connaître le prix pour sa suppression et garder le sous-sol et de faire une terrasse sur la partie avant du restaurant, car l'actuelle sur la partie arrière n'est pas des plus intéressantes. Est-ce qu'on peut faire un chiffrage pour la supprimer en relation avec la future location, car il imagine que les banquets ne sont pas au pluriel aujourd'hui. On a une belle salle à la HAP, alors il ne comprend pas pourquoi on investirait encore un montant pareil pour cette salle. Il faut trouver où faire des économies, car arriver avec un montant pareil de 5 millions, sans compter l'achat soit 6 millions, il ne sait pas comment on va faire et si on va devoir passer par la case impôts et les augmenter. Il avait déjà attiré l'attention des montants à prévoir alors que le Conseil communal annonçait qu'il n'y avait pas grand-chose à refaire. Le projet est beau, il dit bravo aux architectes, mais est-ce que la Commune a les moyens de réaliser un projet de cette envergure. Sa deuxième question porte sur la rentabilité et demande ce qui est prévu sur les 6 millions et ce qui est prévu comme location pour le restaurant. Pour le restaurant, la location sera peut-être de CHF 2'000.00 par mois et c'est joli de vouloir louer CHF 5'000.00 par mois, mais il faut que le restaurateur fasse son chiffre pour l'assumer et on peut prouver que les restaurants d'aujourd'hui sont plutôt à la traîne. C'est sûr que le restaurateur y est pour beaucoup, mais il faudra le mettre en place et c'est une lourde charge pour le futur exploitant. Si on calcule 6 millions à 5 %, ça fait CHF 300'000.00 par année et il ne sait pas comment on va faire, malgré le fait qu'on sorte de l'argent pour les fonds propres. Il ajoute que de ne pas mettre d'ascenseur est une honte et qu'il n'est pas possible de louer des appartements sans ascenseur. **M. Hikmel** répond que par rapport à la salle à supprimer, cela doit être discuté dans l'étude, savoir si elle doit être conservée ou non. Il pense qu'elle peut être conservée suivant les discussions, soit avec le planificateur de cuisine, soit avec des restaurateurs. Il y a aussi une question de rentabilité pour le restaurant. Combien peut-on faire de plats par jour et quel est son potentiel. Dans ce cas la salle peut amener quelque chose. L'ancien restaurateur travaillait beaucoup avec des cars. **M. Georges Fragnière** dit que ça ne vaut pas la peine de causer de l'ancien restaurateur.

Par rapport à la location, **M. Hikmel** dit qu'il y a des cafés en Gruyère qui peuvent se louer entre CHF 3 et 5'000.00 par mois, par exemple à Bas-Intyamon, la location est de CHF 3'000.00 avec une grande salle. **M. Georges Fragnière** dit que ce n'est pas le bon exemple, car le restaurateur doit lutter pour nouer les deux bouts et demande qu'on trouve des exemples plus proches de nous. **M. Hikmel** répond que c'est une étude complète à faire, mais revient sur l'exemple de Bas-Intyamon et ajoute que le Conseil communal estimait la location trop basse, selon les discussions qu'ils avaient avec les architectes et **M. Marcel Thürler**, restaurateur, qui était chargé de réfléchir au projet.

**M. Jean-Jacques Reynaud** dit qu'on voit trois appartements, un 3,5 pièces et deux 2,5 pièces et un restaurant. La parcelle fait 1'732 m<sup>2</sup> utilisables. Il demande si le nombre de place de parc a été étudié, car ce n'est pas suffisant et il n'est pas sûr que les voisins soient d'accord d'accueillir les véhicules. **M. Hikmel** répond que selon les normes VSS, il faut 28 places de parc. **M. le Président** ajoute que les deux projets prévoient la modification de la place de parc et un agrandissement, en prenant sur l'ancien jardin et son cabanon.

**M. Georges Fragnière** demande si toute la suite du projet sera en soumission publique et si pour les CHF 450'000.00 on va devoir faire appel à plusieurs architectes. **M. le Président** dit que oui et qu'on s'est même posé la question d'aller à un concours. Toutefois cette solution augmenterait encore les coûts et le Conseil communal a décidé de ne pas le faire.

**M. Markus Hitz** demande si c'est facile de louer des appartements au-dessus d'un restaurant et à côté de la route cantonale. **M. le Président** donne des exemples et cela n'a pas l'air de poser de problème. Il est évident qu'il faut adapter le montant des loyers. Il revient sur la question financière et le pourquoi d'une transformation complète en créant, en plus, des appartements. Ainsi, on diminue les risques financiers en ayant plusieurs locations qui rentrent. Le but pour ne pas emprunter les 5 millions, c'est de faire une proposition en cours d'étude, avec par exemple la vente de biens communaux ou la location de tranches de parcelles communales. Par exemple, le PAD de l'immeuble communal d'Avry prévoit deux immeubles alors qu'il n'y en a qu'un de réalisé. Ce n'est pas à la Commune de réaliser ce 2<sup>ème</sup> immeuble et il n'est pas exclu de faire un droit de superficie sur 99 ans, avec une rentrée pour la location de la parcelle, tout en restant propriétaire du fonds. D'autres possibilités sont en train d'être analysées. Le but est de minimiser les risques communaux et d'arriver à un budget stable. Avec un désinvestissement, on pourrait même arriver à un bénéfice, pour autant que tout soit loué.

**M. Francois Barras** dit qu'en Gruyère on s'aperçoit qu'il y a souvent le bureau communal au-dessus du restaurant. Comme on doit tout refaire à Avry, que le projet du tea-room est très bien, mais qu'on manque de place de parc, pourquoi ne pas tout déplacer au Bry. C'est vrai qu'on déplacerait le centre de la Commune, mais on serait proche des arrêts de bus. **M. le Président** répond que le Conseil communal traite à peu près à chaque séance le sujet du Bry, que cette question c'est posé et qu'il a été décidé de maintenir le centre à Avry. Il y a plusieurs hypothèses, mais celle choisie est de proposer la réfection totale. L'assemblée est toutefois souveraine. Comme déjà expliqué, il y a un côté historique et un côté social. Il s'agirait du dernier patrimoine commercial à rester en main communale.

**M. René Bifrare** demande combien de temps vont durer les travaux avec la variante 2. **M. Hikmel** répond dit qu'en parlant depuis le début du chantier, il faut compter environ 20 mois. Si on prend le projet et la phase d'étude, il faut compter de 6 à 8 mois, puis soumettre le vote à l'assemblée. La demande de permis peut durer de 3 et 4 mois, ce qui fait environ 1 année avant de commencer les travaux.

**Mme Patricia Moret** demande quel était le but de garder ce restaurant. **M. le Président** répond que c'est une volonté de l'assemblée lors de l'acquisition ainsi que celle du Conseil communal de mettre un centre d'intérêt dans chaque village. Il rappelle qu'il y avait le projet d'achat de l'ancienne ferme à Gumefens, la modification du bâtiment à Avry et l'achat du Bry.

**M. Thibault Kaemmerlen** a une demande par rapport au budget d'étude de CHF 450'000.00 qui sera voté lors de la prochaine assemblée. Si on fait le décompte à CHF 150.00/hre, ça fait 3'000 heures de travail, soit à peu près l'emploi d'une personne pendant deux ans et il demande comment ces heures d'études sont justifiées. **M. le Président** répond qu'il y a d'autres coûts, il faut par exemple faire appel à les ingénieurs, payer des sondages, constituer le dossier. Le but de l'étude sera d'arriver au permis de construire et de soumettre le projet à l'assemblée avant la réalisation. **M. Kaemmerlen** demande si on aura quelque chose de plus détaillé jusqu'au mois de décembre. Pour répondre, **M. Hikmel** reprend l'exemple de Bas-Intyamon, avec le crédit d'étude pour la nouvelle école et qui allait jusqu'à la mise à l'enquête, a été voté il y a deux semaines. La commission financière de la Commune a demandé qu'un plus grand travail soit fait, comme la demande des plans d'appels d'offres et déjà mettre en soumission le projet. Ainsi le prix s'est basé sur un retour d'offres afin d'avoir un coût plus sécuritaire. Ce qui a été une assez bonne chose, car entretemps il y a eu une hausse des coûts et des prix globaux dans la construction et cela leur a permis de voter un montant qui ne devrait pas trop bouger. **M. Kaemmerlen** demande s'il serait possible de faire une étude par paquet. **M. Hikmel** répond qu'il s'agit d'une volonté du Conseil communal de faire en un bloc et de prendre le risque. Si on revient à la solution de l'avant-projet, du projet et de la demande d'autorisation, ce qui correspond à 32,5 % des prestations au lieu de 50 % à peu près, le coût d'étude sera plus bas, par contre à la fin on arrivera à une estimation de coûts à plus ou moins 10 %. **M. le Président** ajoute qu'on va être le plus transparent possible, d'ailleurs une visite du bâtiment pour la population est prévue dans 10 jours. Au fur et à mesure de l'avancée du projet et de l'impact financier, on vous tiendra au courant.

**M. Georges Fragnière** parle du crédit d'étude préliminaire et dit que, sachant qu'un architecte qui prend le mandat total touche entre 8, 13 ou 15 % du montant, en fonction du degré de difficulté, là on est à CHF 450'000.00 pour le CVS, l'architecte et les ingénieurs civil et il pense qu'on ne va pas y arriver. Pour lui, si on prend un architecte au départ, il faut qu'il suive le dossier jusqu'au bout du chantier, car celui qui fait les plans doit être celui qui prend la responsabilité de la réalisation et du chiffre final. **M. Hikmel** est d'accord et dit que le crédit d'étude de CHF 450'000.00 comprend les ingénieurs civils, chauffage, ventilation et sanitaire et tous les spécialistes (éclairagistes, architectes d'intérieur, paysagistes, rapport d'amiante, géomètre, etc). Des offres leur ont été demandées et on arrive avec une petite réserve de CHF 2 ou 3'000.00. Les architectes ont l'habitude de se faire « ramasser » mais précise que jusqu'à maintenant ils ont déjà fait 500 heures, qu'ils ont déjà facturé CHF 7'000.00 pour le relevé et qu'il reste CHF 18'000.00 à facturer selon leur offre, soit CHF 25'000.00 alors que le budget voté était de CHF 35'000.00. Il est donc assez à l'aise par rapport au travail qu'il va fournir. Ils ne sont pas tombés de la dernière pluie, ils ont de l'expérience et les coûts et les chiffres transmis ne sont pas donnés au petit bonheur.

**M. Georges Fragnière** dit qu'on va voter CHF 450'000.00 pour l'étude, mais selon lui on doit voter l'ensemble, soit la totalité du montant qu'on aura besoin pour la transformation, comme ça ensuite on ne reviendra plus à charge.

**M. le Président** répond que le but est de chiffrer le coût réel final et qu'on ne va pas voter 5 millions si au final ça revient plus ou moins cher. **M. Fragnière** dit qu'ils ont l'expérience et qu'on doit pouvoir se baser sur leurs prévisions et répète qu'on doit voter un montant réaliste. **M. le Président** dit qu'il y a un certain nombre de choix à faire, est-ce qu'on ajoute un ascenseur, est-ce qu'on supprime la salle, etc, il faut donc un projet figé. **M. Hikmel** ajoute qu'en l'état le projet est encore flou et qu'il y a beaucoup d'inconnus, cette étude permettra de fixer les choses. De nature optimiste, il pense qu'on peut arriver en-dessous des 5 millions, il aimerait bien, mais actuellement il ne peut pas prédire ce qui sera choisi et défini.

**M. Lionel Joner** demande si le bâtiment peut être utilisable au niveau légal sans travaux ou si un strict minimum est obligatoirement à faire pour des activités de jeunesse ou une bibliothèque par exemple. **M. Hikmel** est humble devant ce type de bâtiment, mais d'après lui la réponse est non. Il propose qu'il aille visiter durant la porte ouverte pour voir l'état. Si on souhaite faire une activité dedans, il y a de toutes manières des procédures à faire, pour que ça ne devienne pas un squat.

**M. Bernard Fragnière** dit que si l'on prend la variante 2, c'est un gros investissement et selon l'aspect « rentabilité » quelle est l'expertise qui nous dit que c'est bon, car il a toujours entendu que dans l'immobilier il y a trois choses qui compte, soit l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement. Pour celui-ci il y a un gros point d'interrogation. Il aimerait avoir non pas des garanties, mais des éléments professionnels qui attestent de la rentabilité de la construction. Puis il ajoute qu'en suivant ce qui s'est passé, on a voté pour l'achat d'un bâtiment à 1,3 millions avec des transformations légères dans la perspective de pouvoir y mettre quelqu'un dedans et là on a un projet d'envergure totalement différent et on a une séance d'information ce soir et on devrait se prononcer dans 15 jours sur un crédit de CHF 450'000.00. Est-ce qu'on peut imaginer qu'après avoir dit oui à ce montant on va dire non à la suite, ce qui fait qu'on aurait perdu un demi-million, alors est-ce qu'on doit voter si vite sur ce type de projet. Il estime qu'il devrait y avoir une phase de digestion compte tenu du montant. **M. le Président** dit que l'objet a été mis au tractanda et la question sera posée. Cela fait près d'une année que le bâtiment a été acquis. Le but est d'avancer pour éviter de laisser vide ce bâtiment.

**M. Nicolas Messerli** dit qu'on fait tout à l'envers, qu'on met la charrue avant les bœufs. A la 1<sup>ère</sup> assemblée ça passe avec la voix du Syndic, avec des conditions pas bonnes comme quoi il fallait absolument acheter ce bâtiment, sinon on perdait la possibilité de l'avoir puisqu'il y avait un promoteur. Aujourd'hui on se trouve dans une situation dans laquelle il n'a rien contre les architectes qui ont fait un super job avec l'argent qu'ils avaient à disposition, mais on va dépenser CHF 450'000.00, donc avec l'achat on est à 1,7 millions. Il n'y a aucune garantie sur la suite et si l'assemblée dit non, il ne comprend pas le risque que prend le Conseil communal. Par rapport à la localisation de ce bâtiment, il comprend que c'est le dernier restaurant, que c'est historique, mais là on n'a pas le Vignier. Quand il faudra vendre ce bâtiment, est-ce qu'on a fait une étude de marché. Pour lui, ce bistrot est dans un trou, oui c'est un trou où il n'y a pas de soleil, en bordure de route et on n'est plus à l'époque des camionneurs qui s'arrêtent. Il n'est pas sûr que les gens vont venir y manger à midi, on est décentré. Pourquoi ne pas prendre de la hauteur et savoir si vraiment on a besoin de ce restaurant avant d'y mettre autant d'argent dedans. Il a l'impression qu'on va devoir vendre tout ce qu'on peut pour ça et il ne comprend pas cette stratégie. **M. le Président** lui répond qu'il s'agit de faire suite à l'idée de départ du Conseil communal de garder un centre d'intérêt dans chaque village. Pour avoir le moins de risque, la stratégie est de garder le restaurant et de faire des appartements. Alors oui on peut faire que des immeubles, mais ce n'est pas ça qui va rendre une vie villageoise. Si on liquide tout, les gens n'auront plus que la déchetterie pour se rencontrer au Bry. Il rappelle que cette parcelle est stratégique aussi lorsque l'accès est possible à l'île d'Ogoz. **M. Messerli** ajoute que la question est sur le choix stratégique du Conseil communal et demande qu'on se pose la question si on va dans le mur ou si on doit faire un pas en arrière pour voir s'il n'y a pas mieux à faire. L'argument des places de parcs n'est pas valable, il n'y en a déjà pas assez.

**Mme Géraldine Barras** dit que les réactions vives sont légitimes, car au départ on ne partait pas sur un tel projet. Mais Pont-en-Ogoz, c'est trois villages, dont le Bry et ce ne doit pas être qu'une zone industrielle ou n'être que Crazy Prices, il n'y a que l'école qui est belle. On ne peut pas tout faire uniquement pour Gumefens et Avry. On ne fait peut-être pas tout juste, mais cette auberge est au bord de la route cantonale, on a reçu des dossiers d'intéressés pour reprendre le bistrot – il y a du potentiel. Elle pense que l'impulsion de faire revivre l'établissement viendra non seulement du Conseil communal, mais également des associations, sociétés et gens du village. Elle donne en exemple une demande que le Conseil communal a reçu du comité des Giblotins qui souhaite faire un petit concert là-bas, en début d'année. Comme l'ont présenté les architectes, si on peut se réapproprier le centre du village, c'est

un retour aux sources qui est le bienvenu. Elle souligne qu'une fois que le crédit d'achat a été voté, des gens qui étaient contre lors du vote sont allés trouver les membres du Conseil en disant que maintenant que le bâtiment est communal, il faut en faire quelque chose de bien et un objet dont on sera fier. Les sociétés locales sont très actives et pourraient bénéficier de ces locaux. Elle rappelle qu'une séance intercommunale sur l'énergie à la maison a été organisée à Sorens et que la commission « réflexions villageoises » a trouvé cela super. Il faudrait en organiser chez nous, ce qui pourrait être fait dans cet établissement sur des thèmes lambdas, notamment par les habitants de la Commune selon leur domaine de compétences. En présentant la variante de ce soir, le Conseil communal a pesé le pour et le contre, et oui on arrive à des gros chiffres, mais avec la multiplication des loyers on arrive à une alternative intéressante.

**M. Giuseppe Greco** dit que les intentions sont louables, mais à quel prix et pour lui cela ne doit pas être à n'importe lequel. Oui on peut faire des fêtes et des initiatives pour en faire ne vont pas manquer, mais la différence entre les deux projets pour le rendre rentable est de faire des appartements. Aujourd'hui quelqu'un est-il prêt à acheter un appartement de 2,5 pièces au Bry à 1 million ? Personne selon lui. Alors est-ce que la Commune est prête à surévaluer un certain prix pour pouvoir obtenir une auberge qui sera finalement standard, là il y a une question financière qui l'interroge. Il donne en exemple que dans son ancienne commune, l'ancienne école qui est un bâtiment communal a été rénovée. Le bâtiment date de la même époque, pour la même taille. Ils ont gardé les murs et tout le reste a été vidé pour faire 6 appartements avec ascenseur et parking souterrain pour 2,5 millions. Les locataires sont entrés en 2019, alors est-ce qu'il y a eu une telle inflation pour arriver à 6 millions actuellement pour le même genre de bâtiment. Il pense qu'on n'a pas les moyens d'investir 6 millions dans une auberge, que c'est surfait. **M. Hikmel** répond qu'effectivement l'inflation joue dans les calculs pour une part, mais on ne peut pas comparer le scénario 2 qui est flou avec le scénario 1 où on a quelque chose de précis avec le retour des entreprises et des ingénieurs. C'est évident qu'on va pouvoir trouver quelqu'un qui peut tout faire pour 3,5 millions, avec comme unique objectif la rentabilité et l'utilisation de matériaux sans qualité, avec des fenêtres en PVC, du pergo, etc et ils vont certainement très bien gagner leur vie et certainement mieux qu'eux. Leur idée est de contribuer à la conservation du patrimoine et de faire quelque chose de vertueux.

**M. Giuseppe Greco** demande si une commission historique du canton a déjà donné son avis sur ce bâtiment et sur ce que l'on peut faire ou pas. **M. Hikmel** répond que le bien est classé et protégé et qu'il y a toute une série de choses qui ne peuvent pas être faites. Mais le Service des biens culturels n'a pas toujours les moyens de ses ambitions et ils subventionnent certains éléments qui sont dignes de protection du patrimoine.

**M. Bernard Fragnière** entend bien ce que dit Mme Barras et confirme qu'en tant que membre de la commission « réflexions villageoises » il y a une volonté de développer des activités, mais là on parle de 6 millions et on ne peut pas réaliser ces prestations à n'importe quel coût. Il répète avoir besoin de plus d'éléments pour pouvoir voter en connaissance de cause et de plus de 15 jours à disposition pour digérer.

**M. Daniel Savary** dit qu'on agite beaucoup de chiffres, mais est-ce que ce projet ou l'étude a été soumis à la commission financière et si oui qu'est-ce qu'elle en pense. **M. le Président** répond que la commission financière a fait un préavis qui sera transmis à l'assemblée communale des budgets le 15 décembre prochain.

**M. Jean-Jacques Reynaud** dit que ce soir on peut dire ce que l'on pense sur les 6 millions, mais que c'est en décembre qu'on devra discuter des CHF 450'000.00. Par rapport à ce qu'a dit Mme Barras, il était le premier à être contre le projet d'achat, mais une fois que ça a été voté par l'assemblée, c'est voté et maintenant il faut l'assumer, mais jusqu'à un certain point. Jusqu'à 1,5 ou 2 millions, voire un peu plus, oui peut-être, mais là on parle de 6 millions. Il félicite les architectes pour leur travail, mais mettre CHF 450'000.00 pour faire une étude c'est trop, alors la seule solution pour ce bâtiment est de le remettre en vente, qui à perdre CHF 4 ou 500'000.00. On conservera encore 5,5 millions pour faire autre chose dans notre Commune au profit de la collectivité.

**Mme Karine Rusterholz** se demande si on a cherché à faire autre chose qu'un restaurant. Si elle a bonne mémoire, les recettes de la Commune avoisinent environ 8,5 millions par année et là on parle de 6,3 millions depuis le départ pour un projet qui ne sera pas rentable. Une commune qui construirait une école pour ce prix-là veut dire une augmentation d'impôts à la clé. Ce bâtiment va coûter chaque année pour une utilité qui n'est pas nécessaire au bon fonctionnement de la Commune, car on parle d'un patrimoine financier et pas d'un patrimoine administratif. Alors oui le projet de faire des centres d'intérêts dans chaque village est louable, mais le projet qu'on nous a vendu en assemblée il y a une année ne correspond plus à la présentation d'aujourd'hui. Est-ce qu'on peut partir sur autre chose qu'un restaurant et sur un autre concept qui permet de le rentabiliser. **M. le Président** répond que oui en théorie, mais que l'assemblée a acquis le bien pour maintenir un restaurant. La décision du Conseil communal est aussi de maintenir un restaurant. Par rapport à la capacité d'investissement de la Commune, depuis le passage au système comptable MCH2, il n'y a plus de calcul. Auparavant, la Commune avait une capacité de 18 millions. Il faudra attendre une année complète pour connaître ou refaire les nouveaux calculs. On n'est pas dans des chiffres qu'on ne peut pas absorber et il n'y a pas matière à augmenter les impôts si on équilibre le système. **Mme Rusterholz** dit que la Commune a des projets qui sont nécessaires à l'activité locale, communale ou régionale comme des EMS ou autre et la Commune va avoir besoin de financement pour ces projets. Là on est sur un projet à bien plaisir qui n'apporte pas de plus-value dans le fonctionnement communal, si ce n'est le côté populaire, lequel n'est pas une priorité absolue. **M. le Président** répond que si on veut mettre le curseur des priorités, on voit que sur les projets de réduction de vitesse, on va arriver à des budgets de 3 millions pour faire des ralentissements. Alors là on estime que c'est bien pour la mobilité douce. Ici, nous sommes aussi sur des chiffres importants pour un bâtiment qui aura 3 appartements, soit une réelle plus-value. Il comprend les remarques, mais estime qu'il faut tout relativiser et répète que pour les routes on est à près d'un 1,5 millions par année.



**M. Marc-Olivier Seydoux** fait une remarque par rapport à la proposition des architectes, avec la variante 2 on a une estimation au cube, c'est-à-dire volumétrique. Le but est de faire une étude et de se poser toutes les questions. Cela ne veut pas dire qu'on fera des appartements et un restaurant comme proposé ce soir. Peut-être que l'étude dira que la salle est inexploitable et qu'il faut la démolir, peut-être qu'avec le volume et le million à disposition on va plutôt créer un immeuble ou un bâtiment en retrait pour avoir du logement ou un commerce. L'idée de la variante complète est de se dire qu'on va rénover le bâtiment et d'en faire quelque chose de bien au niveau de l'énergie, de l'acoustique, etc. Ces travaux peuvent être effectués en phasage, même si tout d'une fois c'est mieux. L'étude permettra de trouver les meilleures options avec quelque chose de réalisable, avec une bonne rentabilité, tout en respectant les consignes de bases, savoir la création d'un centre pour réunir les gens. Les chiffres sont importants, mais le Conseil communal n'est pas là pour perdre de l'argent, mais bien pour créer quelque chose de satisfaisant pour tout le monde.

**M. Daniel Savary** demande en cas de refus du crédit d'étude, est-ce que le Conseil communal a un plan B et s'il y a un avenir pour ce bâtiment. **M. le Président** répond que le Conseil communal n'a pas fait d'autres choix pour l'instant, des solutions seront trouvées en cas de refus du crédit.

**M. Nicolas Messerli** dit que pour limiter le risque, il faudrait peut-être augmenter le montant de l'étude, avec une variante comportant un restaurant et une variante sur la rentabilité si on fait que des appartements. **M. le Président** répond que ce n'est pas exclu de présenter différents choix, mais rappelle que le but n'était pas de faire que des appartements. **M. Messerli** ajoute qu'il faudrait aussi avoir une étude sur le potentiel du restaurant. **M. le Président** dit que le choix du restaurateur beaucoup, il donne l'exemple du restaurant de Posat où l'établissement est connu pour ses poulets au panier. Posat n'est pourtant pas au bord d'une grande route et les gens y vont quand même.

**M. Michel Grivel** rappelle que lors de la demande de crédit de 3 ou 3,5 millions pour la transformation de la HAP, il y avait des gens contre, mais le crédit a été accepté. Aujourd'hui on peut se rendre compte de la réalisation de cette halle, sa fonctionnalité, l'accueil extrascolaire et autre. Le montant pour Le Bry est important, mais il estime qu'il faut investir chez nous avant que tout aille à Bulle. Il est pour rester sur une étude basée sur le choix de départ de l'assemblée, d'y faire un restaurant ou un commerce, afin de garder une âme dans ce village et non de faire que des appartements sous prétexte que ça rapporte.

**Mme Julia Barras** dit que peut-être que l'emplacement du Bry n'est pas le plus joli de la Commune, mais ça à l'avantage de faire partie de la Commune de Pont-en-Ogoz. Elle donne en exemple la société du Chœur mixte qui pour remettre sa médaille Bene Merenti a dû sortir de la Commune pour aller à Vuippens, car on ne peut pas accueillir de repas organisés par les sociétés. On pourrait faire une salle dans un endroit plus joli, mais là le bâtiment et le patrimoine on les a déjà et on pourrait l'exploiter pour ça. **M. le Président** confirme que le repas des personnes âgées se fera également à l'extérieur de la Commune. On externalise des choses qui pourraient aider à la rentabilité du commerce.

**M. Steve Rime** demande pourquoi c'est la Commune qui investit dans le bâtiment, car celui qui loue des locaux doit les aménager. Que la Commune refasse les travaux comme la peinture, c'est OK, mais pour pourquoi l'investissement intérieur pour le matériel ce n'est pas le restaurateur. **M. le Président** répond que cette hypothèse a été envisagée, on pourrait louer à un prix plus bas, et c'est le locataire qui amène ses chaises, ses verres et autres, c'est une autre possibilité, mais ce n'est pas le choix actuel du Conseil communal. Quoi qu'il en soit l'appartement actuel pose problème. Il faudrait également trouver un mécanisme d'indemnité, car si le locataire met un demi-million ou un million dessus et que dans trois ans il arrête, ça serait à la Commune de reprendre quelque chose et faudrait revenir en assemblée pour le montant.

**Mme Catherine Schwager** dit que c'est faux, qu'il y a aucune obligation de la Commune de reprise si un privé a investi dans un bâtiment. **M. le Président** répond que si un locataire part, alors qu'il a investi avec l'accord du propriétaire, on doit racheter la plus-value.

**Mme Patricia Moret** dit que le repas du Noël des aînés a été fait pendant des années là-bas grâce au restaurateur et à la grande salle. Elle confirme que celui de cette année aura lieu à l'extérieur du village et espère que dans quelques années il pourra à nouveau être organisé ici.

**M. Daniel Savary** dit qu'effectivement pour ce repas auquel il a participé, la grande salle était très sympathique. Selon lui, un privé ne va pas investir dans un tel bâtiment, c'est trop risqué et qu'il n'y a qu'une collectivité qui peut le faire. Il n'est pas spécialiste de la finance, mais ses connaissances en immobilier lui donnent la tendance que cet investissement sera déficitaire également par rapport aux taux hypothécaires qui montent et à la durée de réalisation. Revendre les appartements sera impossible. Il trouve que la proposition de M. Jean-Jacques Reynaud est la bonne, qu'il faut revendre le bâtiment à perte. **M. le Président** répond que l'équilibre financier dépend aussi de combien on emprunte et de combien on met en fonds propres.

**Mme Catherine Merian** demande si une étude de faisabilité a été faite, car avant d'investir de l'argent tout un chacun se demande si ça va être rentable. **M. le Président** répète que si on doit emprunter les 5 millions, ça ne sera pas rentable et c'est pour ça qu'on doit chercher des solutions pour permettre de ne pas faire de crédit.

**Mme Catherine Merian** demande si le mandat de l'architecte fait partie des marchés publics, ce qui voudrait dire que le bureau qui a fait le travail jusqu'à maintenant n'a pas la certitude qu'il soit mandaté pour l'étude. **M. le Président** dit que celui qui sera mandaté pour l'étude ira jusqu'à la fin. Dans les CHF 450'000.00 il faut sortir le montant des prestations des ingénieurs ou autres, mais si la prestation de l'architecte est initialement soumise aux marchés publics, on suivra la procédure.

**M. Nicolas Messerli** dit que les honoraires sont basés sur les seuils des coûts finaux des constructions. Il faut savoir si dans la phase qu'on va voter en décembre, les architectes respectent les marchés publics. C'est dommage car il y a déjà tout un travail qui a été réalisé avec cette étude à CHF 35'000.00 qu'ils ont faite, il y a déjà beaucoup plus de travail réalisé que celui pour lequel ils sont payés. **M. Hikmel** répond que cela dépend comment on calcule, il existe tous les cas de figure, si on prend le tout ou si on saucissonne. **M. le Président** dit qu'à ce jour on ne s'est pas penchés sur la procédure, mais on va respecter les règles applicables.

**M. Georges Fragnière** dit que le bureau d'architectes a déjà fait un travail profond et demande si on ne pourrait pas faire une extension beaucoup plus basse aux CHF 450'000.00 pour faire l'étude de faisabilité et ainsi on ne serait pas engagés dans les marchés publics. Pour lui l'étude de faisabilité est un élément clé avant le crédit d'étude qui sera proposé à la prochaine assemblée. Par rapport à ce qu'a dit Mme Géraldine Barras, il est pour faire quelque chose de bien, mais dans une mesure raisonnable. Il demande à l'architecte s'il serait d'accord de faire une étude de faisabilité afin d'éviter les marchés publics, ce qui ne ferait que de prolonger la procédure. **M. le Président** répond que les CHF 450'000.00 font partie d'une enveloppe globale et qu'on peut évidemment faire des phases partielles.

**M. Bernard Fragnière** aimerait savoir dans quelle mesure on va tenir compte des remarques de ce soir pour la prochaine assemblée et serait plus à l'aise d'avoir cette étude de faisabilité. **M. le Président** dit qu'on ne peut pas changer le montant sur le tractanda, par contre on peut supprimer le point en assemblée. Si nécessaire on pourra faire une assemblée supplémentaire en début d'année.

**M. le Président** remercie l'assemblée de cet échange nourri, car le but était de faire le débat ce soir. Il informe que le samedi 10 décembre dès 10h00, les portes du bâtiment seront ouvertes et une verrée sera offerte.

**M. le Président** informe que dès le 1<sup>er</sup> décembre, l'horaire de la déchetterie sera modifié. L'ouverture du samedi après-midi sera à partir de 15h00 et plus 14h00. Le motif est qu'il n'y a pas de monde durant cette heure et c'est une demande des surveillants.

**M. le Président** précise que l'Assemblée communale du 15 décembre prochain débutera à 19h00 au lieu de 20h00, en raison des nombreux sujets à traiter.

**M. le Président** rappelle que depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, les enquêtes de constructions en procédure simplifiée sont publiées dans la Feuille Officielle, comme pour les demandes ordinaires, les voisins ne sont plus informés, sauf en cas de demande de dérogation. Toutes les demandes sont publiées dans la FO, au pilier public et sur le site internet de la Commune.

**M. le Président** remercie le bureau RBCH sous les applaudissements de l'assemblée et lève l'assemblée à 22h00.

Approuvé par le Conseil communal lors de sa séance du 23 janvier 2022.

La Secrétaire

Laurence Rimaz



Le Syndic

Christophe Tornare

Approuvé par l'Assemblée communale du

La Secrétaire

Laurence Rimaz



Le Syndic

Christophe Tornare