



Conseil général

Séance du Conseil général de la Ville de Châtel-St-Denis,

Du mercredi 26 juin 2019, à 19.30 heures,
à la salle du Tribunal, av. de la Gare 33

Présidence:

M. Jérôme Volery, Président – PDC

Membres du Bureau:

M. Jérôme Lambercy, Vice-Président – UO+PS
Mme Charlotte Berthoud, scrutatrice – PDC
Mme Ana Rita Domingues, scrutatrice – UO+PS
M. Alexandre Genoud, scrutateur – UDC-PAI
Mme Marina Meyer, scrutatrice – PLR
M. Patrice Schneuwly, scrutateur – UDC-PAI

Membres du Conseil général excusés (10/50):

M. Pierre Balmat (PLR)
M. Antoine Berthoud (PLR)
M. André Bongard (UDC-PAI)
Mme Marielle Colliard (UDC-PAI)
M. António Luis Domingues (UO+PS)
Mme Marie Thérèse Genoud (PDC)
Mme Patricia Genoud (UDC-PAI)
Mme Elena Pilloud (UO+PS)
M. Morgan Pires (UDC-PAI)
M. Denis Rohrbasser (PLR)

Conseil communal (9/9):

M. Damien Colliard, Syndic, directeur de l'Administration, des Affaires religieuses, du Personnel, de la Population et de la Sécurité publique
M. Charles Ducrot, Vice-Syndic, directeur des Finances
M. Steve Grumser, Conseiller communal, directeur des Affaires militaires, des Bâtiments et de la Protection de la population
M. Thierry Bavaud, Conseiller communal, directeur de l'Aménagement du territoire, de l'Energie et de l'Environnement
Mme Anne-Lise Wittenwiler, Conseillère communale, directrice des Affaires sociales et de la Santé
M. Jérôme Allaman, Conseiller communal, directeur des Constructions, de l'Economie/industrie/artisanat&commerce et du Tourisme
M. Daniel Maillard, Conseiller communal, directeur de la Gestion des déchets, des Travaux/routes/transports & télécommunication et du Service du feu
M. Gabriele Della Marianna, Conseiller communal, directeur de l'Agriculture, de Chasse et pêche, de l'Economie alpestre et des Forêts
Mme Christine Genoud, Conseillère communale, directrice de la Culture, de la Formation et des Sports & loisirs

Absence:

/

Rédaction du procès-verbal:

Mme Nathalie Defferrard Crausaz, secrétaire du Conseil général



Séance du Conseil général du 26 juin 2019

1 Ouverture de la séance

2 A 20h15, le Président ouvre la séance du Conseil général du 26 juin 2019 et salue les membres du
3 Conseil communal et du Conseil général, ainsi que les collaborateurs et collaboratrices de
4 l'administration communale, le public et les représentant-e-s de la presse, ainsi que M. Pascal
5 Krattinger, Chef du Service cantonal du logement.

6 Conformément à l'article 38 de la Loi sur les communes (ci-après: LCo) et à l'article 27 du Règlement du
7 Conseil général (ci-après: RCG), il est constaté que la séance a été convoquée selon les dispositions en
8 vigueur.

9 **Le Président.** J'ai le plaisir d'ouvrir la 16^e séance de la législature 2016-2021. La convocation du
10 14 juin 2019, contenant l'ordre du jour de la présente séance, vous est parvenue dans les délais
11 légal et réglementaire. La convocation et l'ordre du jour ont été publiés dans la Feuille officielle
12 no 24 du 14 juin 2019 et dans l'édition du Messenger du même jour. Les membres du Conseil
13 général ont également reçu le procès-verbal de la précédente séance, le Message no 77, le
14 rapport no 1 du Conseil communal relatif à une dépense imprévisible et urgente, ainsi que les
15 rôles des propositions et des questions mis à jour.

16 Je rappelle qu'en cas d'empêchement de siéger, selon l'art. 31 al. 1 du RCG, les personnes
17 empêchées s'excusent auprès du Président ou du secrétariat communal non auprès d'un
18 collègue. À défaut, la personne sera considérée comme absente.

19 Appel

20 A. Mutations au sein du Conseil général

21 **Le Président.** Depuis notre dernière séance, nous avons reçu la lettre de démission de Mme
22 Katia de Vargas, du groupe UO+PS, avec effet au 31 mai 2019. Nous accueillons donc
23 aujourd'hui un nouveau membre au sein de notre conseil. Il s'agit de Mme Colette Iriarte, qui lui
24 succède. Mme Iriarte, je vous prie de vous lever et de vous présenter à vos pairs. Nous vous
25 souhaitons la bienvenue parmi nous !

26 Mme C. Iriarte salue ses nouveaux collègues (Applaudissements).

27 Suite à la démission de Mme Katia de Vargas, la Commission Energie perd un second membre,
28 c'est pourquoi notre ordre du jour prévoit l'élection de deux membres.

29 Nous tenons à exprimer toute notre reconnaissance envers Mme de Vargas qui a participé
30 activement à la vie de notre conseil et de notre cité.

31 L'annonce anticipée de ce départ a permis à l'administration de faire le nécessaire pour que
32 l'effectif de notre Conseil soit au complet ce soir, en tout cas en théorie.

33 Le Président donne la liste des personnes excusées.

34 M. Patrice Schneuwly, pour le Bureau, procède à l'appel.

35 Présent-e-s: 40

36 Excusé-e-s: 10

37 Absent-e: 0

38 **Le Président.** Avec 40 membres présents sur un total de 50, le quorum est atteint et, par
39 conséquent, notre conseil peut délibérer valablement. La majorité absolue est de 21.

40 Le Président demande s'il y a des remarques d'ordre formel à exprimer quant à l'ordre du jour proposé.

41 La parole n'étant pas demandée, la discussion est close.

42 Aucune demande de modification n'ayant été exprimée, l'ordre du jour est le suivant:



1. Procès-verbal no 15 de la séance du 15 mai 2019 – Approbation;
2. Information sur un projet de coopérative et le droit de superficie par M. Pascal Krattinger, du Service cantonal du logement;
3. Election de deux membres à la Commission Energie, en remplacement de Mmes Sarah Colliard (UDC-PAI) et Katia de Vargas (UO+PS), démissionnaires;
4. Message no 77 – Accueil extrascolaire (AES) – La Châteloise – Etude de rénovation du bâtiment – Crédit d'investissement de 420 000 francs – Approbation;
Rapport de la Commission financière et préavis
Représentant du Conseil communal: M. Steve Grumser, Directeur des bâtiments
5. Rapport no 1 du Conseil communal – Approvisionnement en eau – Secteur Es Crêts – Extension du réseau d'eau – Dépense imprévisible et urgente de 34 671 fr. 10 due au traitement de la roche compacte dure – Approbation;
Rapport de la Commission financière et préavis
Représentant du Conseil communal: M. Thierry Bavaud, Directeur de l'Environnement
6. Rapport de la Commission de la Maison St-Joseph;
7. Divers.
 - Eventuelles réponses aux questions laissées en suspens;

43 **Communications du Président**

44 A. Déroulement de la séance

45 **Le Président.** En vertu de l'article 34 al. 5, 6, 7 et 8 RCG, je vous rappelle que *lors des séances,*
46 *les médias autorisés peuvent, sauf disposition légale contraire, effectuer des prises de son ou d'images et*
47 *assurer leur retransmission; ils informent au préalable le président et veillent à ne pas perturber le bon*
48 *fonctionnement de la séance.*

49 Afin de faciliter la rédaction du procès-verbal, la séance est enregistrée conformément aux
50 dispositions légales. Je prie tous les intervenants de s'identifier et d'indiquer s'ils interviennent à
51 titre personnel ou au nom de leur groupe politique et s'il s'agit d'une proposition, d'une question
52 ou d'une remarque. Lors des interventions, j'invite l'ensemble du Conseil général à bénéficier du
53 droit qui lui est donné pour s'exprimer tout en tenant des propos convenables et respectueux.
54 Les textes des interventions doivent être remis à notre secrétaire, Mme Nathalie Defferrard
55 Crausaz, au terme de la séance ou par voie électronique, en format Word, au secrétariat
56 communal dans les plus brefs délais.

57 Je tiens tout d'abord à féliciter et à remercier chaleureusement M. Daniel Jamain pour son année
58 de présidence et cette belle sortie en Valais d'après les échos enthousiastes. Je regrette de
59 n'avoir pu y participer. J'ai eu beaucoup de plaisir à collaborer avec Daniel et lui souhaite un bon
60 retour au sein de l'assemblée. Bienvenue à mon homonyme, Jérôme Lambercy à la place de
61 Vice-président, à qui je souhaite beaucoup de plaisir dans cette fonction. Je me réjouis de
62 collaborer avec toi.

63 C'est avec beaucoup de curiosité et d'enthousiasme que je débute cette année de présidence,
64 même si une légère appréhension est présente quant à l'animation des débats. Les conseillers
65 me paraissent plus attentifs que les élèves d'aujourd'hui, car ne dit-on pas que derrière chaque
66 conseiller se cache un bon élève. Cette année sera riche de rencontres et d'échanges afin de
67 mieux découvrir la vie sociétale de notre belle commune.

68 Je vous informe également que la Commission tourisme 4 saisons s'est constituée en date du 13
69 juin 2019. Elle s'est également dotée d'un président, Monsieur Alexandre Huwiler et d'une vice-
70 présidente, Madame Nicole Tille accompagnés de Messieurs Charles Saudan et Jérémie Favre
71 et avec comme représentant du Conseil Communal, Monsieur Jérôme Allaman et comme
72 secrétaire, Mme Nathalie Defferrard Crausaz.

73 Je vous invite à les applaudir pour les encourager dans leurs réflexions.

74 B. Représentations du Président

75 Depuis le 26 mai dernier, date de mon entrée en fonction, j'ai représenté le Conseil général à
76 trois occasions:

- 77 – Le samedi 15 juin 2019, j'ai représenté le Conseil général pour la tournée des alpages du
78 Bas. J'ai pu découvrir des différents chalets très bien entretenus parfois à l'écart des sentiers



79 battus sous un soleil radieux. Je tiens à remercier particulièrement Madame Maguy Berthoud
80 et Monsieur Léon Berthoud pour le copieux petit-déjeuner pris dans un cadre idyllique. Mes
81 remerciements vont également au Conseil communal pour son invitation et aux locataires
82 pour leur accueil très convivial.

83 – le mardi 18 juin, j'ai représenté le Conseil général à l'assemblée des Cultur@iles à
84 l'Univers@lle. Cette année l'association a innové en présentant leur saison 2019-2020
85 publiquement par l'intermédiaire de Monsieur Thomas Wiesel et du groupe de beatbox
86 Voxset. Je vous encourage à consulter leur site internet pour découvrir leur programmation.
87 Je remercie Madame Chantal Genoud et son équipe pour leur invitation et l'apéritif dînatoire.

88 – le mercredi 19 juin, j'ai représenté le Conseil général au souper des Enseignants de l'école
89 primaire. Je me suis senti très bien accueilli et dans mon élément. Je remercie le Conseil
90 communal ainsi que Mme Florence Veri pour l'invitation.

91 Ce soir, j'ai une pensée particulière envers toutes les personnes qui ont été touchées par un deuil
92 dans leur famille ou dans leur entourage. Soyons heureux d'avoir pu partager un moment de leur
93 vie et, pour les honorer, je demande à l'assemblée de se lever pour observer une minute de
94 silence.

95 Le plénum se lève et observe quelques instants de silence.

96 **01 Approbation du procès-verbal no 15 de la séance du Conseil général du 15 mai 2019;**

97 **Le Président.** Y-a-t-il des remarques sur ce procès-verbal?

98 **M. Daniel Jamain, PLR.** Il y a un kilo en trop à la ligne 742, à savoir que 60 kilovolts équivalent à
99 60 000 volts non *kilovolts*.

100 **Le Président.** Y-a-t-il d'autres remarques sur ce procès-verbal?

101 Tel n'étant pas le cas, la discussion est close.

102 **Vote**

103 **Avec la proposition de M. Daniel Jamain, ledit procès-verbal est adopté à l'unanimité des 40 membres**
104 **présents.**

105 **Le Président.** Je tiens à remercier Mme Nathalie Defferrard Crausaz, secrétaire du Conseil
106 général, pour la rédaction de ce procès-verbal.

107 **02 Information sur un projet de coopérative et le droit de superficie par M. Pascal Krattinger, du Service**
108 **cantonal du logement;**

109 **Le Président.** Je cède la parole à Mme Anne-Lise Wittenwiler, en charge du dicastère des
110 Affaires sociales.

111 **Mme Anne-Lise Wittenwiler, Directrice des affaires sociales.** Le Conseil communal a été
112 approché, il y a presque trois ans, par un groupe de personnes de la région désirant lui présenter
113 son projet de logement sous forme de coopérative.

114 Après cette rencontre, le Conseil communal a pris la décision de leur confirmer son intérêt pour ce
115 projet. Il leur a été demandé de préparer un dossier détaillé, notamment au niveau du plan
116 financier.

117 En septembre 2018, le groupe nous a présenté un business plan et a manifesté son intérêt pour
118 une mise à disposition d'un terrain communal, à la croisée de Nervaux, sous forme de droit de
119 superficie distinct et permanent, communément appelé DDP.

120 Le concept présenté au Conseil communal est novateur et il n'existe actuellement pas de projet de
121 ce type dans notre commune.

122 Avant de venir vers le Conseil général, cet automne, avec une demande précise concernant ce
123 projet, le Conseil communal a estimé qu'il était important qu'un spécialiste vienne présenter le
124 concept de logement en coopérative et celui de DDP.

125 Je souhaite la bienvenue à M. Pascal Krattinger, Responsable du Service du logement du canton
126 de Fribourg. Je le remercie déjà de sa présence ce soir et lui laisse volontiers la parole.



127 **M. Pascal Krattinger, Chef du Service du logement.** Je vous remercie de m'accueillir à Châtel-
128 St-Denis, où il fait deux degrés de moins qu'à Fribourg, ce qui est tout à fait agréable. Je viens
129 vous présenter quelques points sur la coopérative d'habitation et le droit distinct et permanent. (cf.
130 le powerpoint annexé).

131 **DISCUSSION GÉNÉRALE**

132 **Le Président.** La parole n'étant pas demandée, je remercie M. Krattinger pour sa présentation.
133 *Applaudissements et remise de 6 verres au nouveau logo communal, 3 bouteilles de vin et 1 pot de*
134 *miel en guise de remerciement par Mme Anne-Lise Wittenwiler, Directrice des Affaires sociales.*

135 **03 Election de deux membres à la Commission Energie, en remplacement de Mmes Sarah Colliard (UDC-**
136 **PAI) et Katia de Vargas (UO+PS), démissionnaires;**

137 **DISCUSSION GÉNÉRALE**

138 **Le Président.** Suite aux démissions déjà évoquées, deux postes sont à repourvoir à la
139 Commission Energie. Je cède la parole au représentant du groupe UDC-PAI, dans un premier
140 temps et dans un second temps, au représentant du groupe UO+PS, pour nous présenter leur
141 candidat ou candidate aux postes vacants.

142 **M. Patrice Schneuwly, représentant du groupe UDC-PAI.** En remplacement de Mme Sarah
143 Colliard, démissionnaire, le groupe UDC+PAI vous présente Mme Adeline Pilloud au poste de
144 membre de la Commission Energie.

145 **M. Daniel Figini, Chef du groupe UO+PS.** Le groupe UO+PS a le plaisir de proposer pour le
146 poste vacant à la Commission Energie la candidature de Mme Colette Iriarte.

147 La parole n'étant pas demandée, la discussion est close.

148 **Le Président.** Je constate que le nombre de candidates est égal au nombre de postes à pourvoir.
149 Selon l'article 46 al. 1bis de la loi sur les communes, les candidates peuvent être élues tacitement.
150 Toutefois, l'article 9 du règlement d'exécution de la loi sur les communes m'enjoint de vérifier si
151 l'organisation d'un scrutin de liste est demandée. Si tel devait être le cas, cette demande devrait
152 être soutenue par 1/5 des membres ici présents, soit 8.

153 La parole n'étant pas demandée, je déclare Mme Colette Iriarte et Mme Adeline Pilloud, élues sans
154 scrutin, en tant que membres de la Commission Energie. Félicitations à Mme Colette Iriarte et à
155 Mme Adeline Pilloud!

156 *Applaudissements dans la salle.*

157 **Election**

158 **Sont élues en tant que membres de la Commission Energie, Mme Colette Iriarte, UO+PS et Mme**
159 **Adeline Pilloud, UDC-PAI.**

160 **04 Message no 77 – Accueil extrascolaire (AES) – La Châteloise – Etude de rénovation du**
161 **bâtiment – Crédit d'investissement de 420 000 francs – Approbation**

162 **Le Président.** Je cède la parole à Mme Anne-Lise Chaperon, Présidente de la Commission
163 financière pour son préavis.

164 **Rapport de la Commission financière**

165 **Mme Anne-Lise Chaperon, Présidente de la Commission financière.** La Commission financière
166 a analysé le Message no 77 et sur l'aspect financier, elle donne un préavis favorable. Tout d'abord,
167 la Commission financière remercie le Conseil communal d'avoir complété le Message suite à nos
168 discussions lors de la séance du 12 juin.

169 La Commission financière considère qu'au vu de la vétusté de ce bâtiment, déjà acquis par la
170 Commune il y a quelques années, il apparaît nécessaire d'y entreprendre des travaux de
171 rénovation. Néanmoins, le coût total entre l'achat initial (2,7 millions de francs) et les coûts estimés



172 par la planification financière (6,65 millions de francs), soit un total de plus de 9 millions de francs
173 en font un objet onéreux.
174 Dès lors, la Commission financière demande une grande discipline financière dans les choix qui
175 seront faits dans l'étude, afin que les coûts de rénovation ne dépassent pas les montants énoncés.
176 Par ailleurs, il est nécessaire que ce bâtiment soit pensé pour être polyvalent afin qu'il réponde au
177 mieux non seulement aux besoins actuels et futurs de l'AES, mais puisse également être utilisable
178 pour d'autres activités pour lesquelles la Commune aurait besoin de locaux et également pour les
179 associations ou sociétés locales.

180 **Représentant du Conseil communal**

181 **M. Steve Grumser, Directeur des Bâtiments.** Le Message étant bien complet, je vais juste
182 ajouter quelques éléments. Nous allons étudier les locaux pour l'AES en priorité. Comme nous
183 sommes limités par rapports aux nombreuses demandes en locaux, aussi bien pour les sociétés
184 locales que pour des personnes privées et de l'école de danse, il est bien clair pour nous que la
185 possibilité d'intégrer ces sociétés en dehors de l'accueil extrascolaire est évidente. Une partie des
186 locaux seront en réserve et donc, pas encore dévolus à l'Accueil, ce qui pourra faire l'affaire.
187 Actuellement, ce principe fonctionne déjà très bien dans ces lieux et nous n'avons aucune raison
188 de faire autrement à l'avenir dans un bâtiment rénové. J'ajouterai que la Commission des
189 bâtiments s'est rendue sur place et a pu discuter avec le principal utilisateur, en la personne de
190 Mme Patricia Liechti. La Commission n'a pas eu de peine à se rendre compte de la complexité à
191 travailler de la manière actuelle. Lors de la visite, elle a pu découvrir l'état de santé de ce bâtiment
192 vieillissant. Elle a pu constater la nécessité de cette étude, afin de permettre une rénovation prévue
193 dans notre planification.

Message no 77 du Conseil communal au Conseil général

**Objet: Accueil extrascolaire (AES) – La Châteloise – Etude de la rénovation du bâtiment
– Crédit d'investissement de 420 000 francs – Approbation**

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message no 77 concernant l'octroi d'un crédit d'investissement de 420 000 francs destiné à l'étude de la rénovation du bâtiment de la Châteloise pour l'Accueil extrascolaire (ci-après: AES).

AES - Base légale

Conformément au cadre légal en vigueur, les communes sont appelées à garantir l'offre d'un nombre suffisant de places d'accueil extrafamilial de jour permettant la conciliation de la vie familiale et de la vie professionnelle. Ainsi, en vertu de l'art. 6 al. 3 et 4 de la loi du 9 juin 2011 sur les structures d'accueil familial de jour (LStE; RSF 835.1), les communes proposent, soutiennent et subventionnent un nombre suffisant de places d'accueil préscolaire et extrascolaire. Pour ce faire, elles créent des structures d'accueil ou passent des conventions avec des structures d'accueil autorisées ou avec des associations faitières.

La Châteloise: historique et aperçu de la situation actuelle concernant l'AES

La Commune a acquis le bâtiment La Châteloise en 2009 pour répondre à l'introduction de la deuxième année enfantine et pour y abriter l'AES. Le bâtiment accueille en sus l'école de danse St-Cyr et quelques sociétés sportives.

Aujourd'hui, la Châteloise est occupée par 5 classes primaires (1H à 6H) et par l'AES. Ce bâtiment étant dépourvu de cuisine, la Commune loue aux Révérendes Sœurs une partie du bâtiment St-Victor pour la régénération des repas livrés par BG Gastronomie. Environ 100 enfants, issus des écoles des Misets, du Bourg et de la Châteloise, s'y déplacent pour leur repas de midi, à raison de quatre jours par semaine. Cette location coûte 50 400 francs par an. Cette organisation est contraignante. En effet, après avoir dîné, les enfants doivent se rhabiller pour retourner à La Châteloise afin de s'y occuper jusqu'à l'heure de repartir en classe. Ces déplacements sont organisés en groupe sous la surveillance d'une collaboratrice de l'AES (1 collaboratrice pour 12 enfants, selon les normes du SEJ).

Organisation de l'AES pour l'année scolaire 2019-2020

203 enfants sont inscrits à l'AES pour la rentrée 2019-2020 (+20 par rapport à 2018-2019), ce qui correspond à plus de 30% de l'effectif total. Environ 25% y dînent chaque jour. A midi, jusqu'à 116 enfants sont accueillis à St-Victor et jusqu'à 36 enfants peuvent dîner au foyer de la Halle triple. En effet, une antenne de midi a été créée sur le site du Lussy dès l'ouverture de l'école qui y a été construite, en 2013, ceci afin d'éviter des déplacements d'enfants. Les Accueils du matin et du soir, ainsi que des demi-jours de congé (de 1H à 4H) sont centralisés à La Châteloise, sous la surveillance de sept collaboratrices qui s'occupent jusqu'à 84 enfants le soir, entre 15h10 et 18h00.

Lorsque le temps le permet, les enfants peuvent se défouler à l'extérieur, dans la cour de récréation recouverte de copeaux. Par mauvais temps, ils utilisent la salle de gym de La Châteloise.

Dès l'ouverture de l'école des Pléiades (en 2020), les classes primaires de La Châteloise y déménageront et libéreront La Châteloise.



Projection des besoins

En 2015, en vue de l'étude de faisabilité menée par le bureau OCSA o charrière architectes sa, les besoins ont été calculés sur la base de l'étude Microgis menée en 2014, laquelle prévoit, selon sa projection médiane, un effectif de 725 élèves à Châtel-St-Denis en 2025.

Partant de là, l'effectif journalier des enfants dînant à l'AES a été calculé sur un 25% de l'effectif total. Ce taux reflète la réalité actuelle. Pour la rentrée, il y aura au maximum 152 enfants à dîner, sur 640 élèves. Pour 725 élèves, 36 places seront maintenues au Lussy et 146 places sont prévues dans le cadre du projet de rénovation de La Châteloise. A long terme, il est imaginable de décliner le repas de midi en deux services si l'augmentation du nombre d'enfants le nécessitait.

Conformément à la LStE, une enquête d'évaluation des besoins est réalisée tous les 4 ans auprès des parents établis dans notre commune. Les résultats tendent vers une demande d'ouverture de l'AES le mercredi et durant les vacances scolaires. Avec une infrastructure adéquate, c'est-à-dire spacieuse avec des locaux séparés, une cuisine, un espace extérieur et un défouloir intérieur, ce projet pourra être envisagé. Ces nouvelles prestations pourraient même être offertes aux enfants de la Veveysse. Une convention pourrait être passée avec les communes intéressées. A ce jour, nous sommes dans l'impossibilité de répondre favorablement à ce besoin naissant. Avec un outil de travail optimum, des perspectives s'ouvriront. Ce projet est réjouissant tant pour les familles que pour le personnel motivé à s'investir.

Le Service de l'Accueil extrascolaire répond aux besoins, toujours plus exigeants, des familles. Son ampleur se mesure aux nombres d'enfants inscrits pour la prochaine rentrée (203) et au nombre de collaboratrices nécessaires (13 pour 4,25 EPT).

Avec le développement de la Ville de Châtel-St-Denis, de nombreuses familles s'y établissent sans y avoir d'attaches. Les grands-parents, oncles ou tantes ne sont pas à proximité pour participer à la garde des enfants. Les 13 semaines de vacances scolaires annuelles imposent à ces familles des difficultés d'organisation. A ce jour, le Conseil communal est convaincu que la centralité de ce bâtiment permettra d'assurer un AES de qualité à proximité des sites scolaires du Bourg, des Misets, de la Châteloise et des Pléiades.

2010: Premier crédit d'investissement pour l'étude de la transformation de la Châteloise

Lors de la séance du jeudi 29 avril 2010, le Conseil général acceptait à l'unanimité le Message no 94 concernant un crédit d'investissement de 196 000 francs destiné à l'étude du projet de transformation du bâtiment de la Châteloise en école primaire, en vue d'accueillir principalement la 2^{ème} année d'école enfantine dès 2011. Depuis cette date, de nombreuses discussions constructives ont amené le Conseil communal à développer un nouveau site scolaire dans le secteur de la route des Pléiades.

Sur le montant de 196 000 francs du Message no 94, 100 000 francs ont été utilisés pour étudier différentes variantes d'implantation de l'AES dans le bâtiment de la Châteloise. Ce montant a également permis de déposer une demande préalable auprès des services de l'Etat, qui ont donné leur aval au projet.

Une nouvelle étude qui répond à la clause du besoin en vue de la rénovation de La Châteloise

Dès son acquisition, le bâtiment a manifesté des signes de vieillesse: fuites d'eau dans les plafonds et les murs, plafonds qui se décollent, etc. La salle de gym est particulièrement vétuste, les sanitaires également. Des travaux de réparation et d'entretien ont été réalisés au fur et à mesure par le Service des bâtiments, le plus rationnellement possible, toujours dans l'optique que le bâtiment sera rénové.

Il apparaît donc urgent de le faire avant qu'il ne soit considéré comme insalubre. Il en va de la responsabilité de la Commune vis-à-vis des occupants de ce bâtiment.

L'étude en vue de la rénovation du bâtiment portera sur les éléments suivants:

- Les sanitaires ne sont pas adaptés aux enfants de 4 ans (hauteur des cuvettes WC et lavabos trop hauts). Il n'y a pas d'eau chaude dans le bâtiment.
- Une cuisine et un réfectoire sur place sont indispensables à la bonne marche de l'AES. Cette infrastructure pourrait être mise à disposition pour des réceptions ou repas en dehors des heures d'accueil (soirées, week-ends). La surface du réfectoire à prévoir est de 1,5 m² par enfant, soit 220 m².
- Un défouloir est également nécessaire pour permettre aux enfants de s'ébattre lorsque le temps ne permet pas de le faire dans la cour extérieure. Le temps entre la fin des cours et la fermeture de l'AES, soit entre 15h10 et 18h00 nécessite l'espace prévu pour permettre aux enfants de se dépenser.
- Il est prévu des salles d'activités qui correspondent au projet pédagogique mis en place et qui vise à accompagner les enfants dans leur développement, en leur offrant des activités tenant compte de leurs âges. Pour ces activités, les normes SEJ exigent 3 m² par enfant et par accompagnant, ce qui justifie les 507 m² prévus dans l'étude.
- Le bureau de la responsable AES, les vestiaires, les dégagements et locaux techniques sont également prévus dans le programme de rénovation
- La possibilité de faire leurs devoirs est offerte, également par groupes et selon les âges.

À noter que le défouloir pourrait être mis à disposition de sociétés en dehors des heures d'accueil (aérobic, yoga ou autres activités ne nécessitant pas d'équipement particulier).

En résumé, l'étude de rénovation porte sur des surfaces dévolues à l'AES qui répondent aux besoins actuels et qui offrent la possibilité d'absorber une demande croissante.

But de la dépense

Le montant de 420 000 francs demandé dans le présent Message recouvre les honoraires qui serviront aux différentes phases de l'étude: projet, demande d'autorisation et appel d'offres pour les secteurs suivants

- L'architecte
- L'ingénieur civil
- Le géomètre



216 **M. Nicolas Genoud, au nom du groupe PDC.** En 2009, la Commune a acquis le bâtiment « La
217 Châteloise » afin de répondre d'une part, à l'introduction de la 2^{ème} année enfantine obligatoire et
218 d'autre part, afin d'accueillir l'accueil extrascolaire, soit deux missions légales. Des réfections de
219 faible envergure furent réalisées.
220 Aujourd'hui, considérant l'évolution de l'AES, soit

- 221 • le nombre d'enfants inscrits croissant et la prise en compte des projections futures;
- 222 • la nécessité de disposer d'une cuisine afin d'éviter une location onéreuse;
- 223 • la nécessité de simplifier une organisation contraignante et des déplacements surveillés
224 d'enfants après le repas;
- 225 • et de répondre à une demande de surveillance d'enfants en fin d'après-midi;

226 il devient dès lors nécessaire et urgent d'investir dans une infrastructure digne de ce nom afin de
227 répondre à ces défis. La liste des signes de vieillissement, d'insalubrité et d'infrastructures
228 désuètes tels que mentionnés dans le Message en témoignent. Les aménagements proposés dans
229 ledit Message y répondent! D'autre part, hors des horaires de l'AES, ces infrastructures pourraient
230 satisfaire les besoins de certaines sociétés locales.
231 Il s'agit de soutenir ce crédit d'étude-investissement de 420 000 francs.
232 Bien que la dépense future de rénovation soit importante, environ 6,6 millions de francs, nous
233 avons l'obligation, en tant que législatif d'être cohérent en regard de nos choix de 2009. Ne pas
234 investir dans cette infrastructure condamnerait ce bâtiment et par là-même, l'investissement
235 effectué lors de l'acquisition. Nous ne pouvons pas nous le permettre.
236 Le groupe PDC invite donc les Conseillères et Conseillers généraux à accepter le Message no 77
237 du Conseil communal.

238 **Interventions individuelles**

239 **M. Roland Mesot, UDC-PAI.** J'interviens suite à la proposition du groupe PLR qui me paraît
240 logique, que je pourrais soutenir. J'ai toutefois une question à l'attention du Conseil communal. Si
241 on veut aller dans le sens d'une transformation de la mission du crédit d'étude, est-ce qu'avec les
242 420 000 francs vous arrivez à effectuer ce que vous demande le PLR, c'est-à-dire d'augmenter la
243 mission d'étude?

244 **M. Steve Grumser, Directeur des bâtiments.** Pour moi, personnellement je pense que non. Nous
245 allons faire une étude plus grosse que prévu sur d'autres projets et je pense que le montant ne
246 sera pas à la hauteur de ce dont nous aurons besoin.

247 **M. Damien Colliard, Syndic.** Je remercie déjà tous les intervenants. Nous avons été informés de
248 cette proposition d'amendement. Le Conseil communal en a discuté hier. Il n'est pas favorable à
249 l'amendement. D'une part, parce que sur le principe de base, nous sommes tout à fait acquis au
250 principe de mettre une polyvalence dans ces locaux. M. S. Grumser l'a dit dans sa présentation et
251 nous le mentionnons également dans le Message, peut-être pas d'une manière très importante
252 mais il est également mentionné. Nous avons aussi le préavis de la Commission financière qui
253 nous demande également de prendre en compte cette réflexion. Notre objectif est d'avoir une
254 étude principalement sur l'AES et ensuite, avec les locaux disponibles, nous mènerons une
255 réflexion sur la polyvalence, en tout cas l'utilisation des locaux libres pour d'autres activités qui ne
256 soient pas en contradiction avec l'activité principale. Si nous allons dans le sens de cet
257 amendement, cela va nous obliger à avoir des réflexions, qui seront beaucoup plus importantes,
258 qui nécessiteront certainement un montant plus important que 420 000 francs, parce que cela nous
259 imposerait certainement des réflexions différentes, un modus vivendi entre l'AES et les activités, en
260 l'occurrence nous ne savons pas encore lesquelles, que l'on pourrait mettre, à savoir peut-être des
261 entrées différentes, des accès différents, des compartiments différents. D'ailleurs, actuellement,
262 nous le faisons et cela a été dit. En général, dans la pratique, nous ne laissons pas nos locaux
263 vides. Dans les écoles, il y a souvent des cours de musique le soir, quand il n'y a pas les cours
264 d'école primaire. Il y a aussi l'école portugaise qui occupe une salle en soirée ou en fin d'après-
265 midi, etc. Notre objectif est d'aller dans le sens du Message qui vous est présenté. Le Conseil
266 communal et la Commission de bâtisse, qui accompagnera le projet, auront en tête également ces
267 diverses possibilités d'utilisation des locaux que nous qualifierons de momentanément superflus.

268 **M. Steve Grumser, Directeur des bâtiments.** En réponse à M. O. Berthoud, il conviendrait de
269 savoir pour quelles activités, quelles sociétés nous devrions étudier ceci? Construire des locaux



270 adaptés à l'AES n'empêche pas de les utiliser pour d'autres choses mais construire des locaux
271 pour un usage autre peut empêcher de les utiliser par la suite pour un AES. Dans l'actuelle
272 Châteloise, nous accueillons déjà de nombreuses activités autres que l'Accueil extrascolaire. Nous
273 allons continuer à le faire. Aujourd'hui, le Service des bâtiments de la Ville de Châtel-St-Denis
274 travaille déjà pour placer de nombreuses sociétés qui en font la demande, sur plusieurs sites
275 communaux, pas seulement dans le bâtiment de la Châteloise. Continuons à faire confiance à
276 notre Service des bâtiments et tout ira pour le mieux !

277 **M. Roland Mesot.** Je vous remercie pour la réponse. Je ne vais pas pouvoir soutenir cet
278 amendement du groupe PLR pour des raisons de cohérence. Le Conseil communal demande
279 420 000 francs pour une étude précise et la modification demande d'en faire plus. Si nous voulions
280 aller au fond de l'amendement, nous voulons une étude plus large et nous demandons 470 000 ou
281 480 000 francs pour la réaliser. Ce qui n'est pas le cas. Donc malheureusement, en ce qui me
282 concerne, je ne soutiendrai pas cet amendement.

283 **M. Olivier Berthoud, PLR.** Je regrette les différentes positions. Je trouve un peu capricieux tout
284 cela. 420 000 francs, si on connaît un peu la construction, cela représente plus d'une année de
285 travail pour une seule personne. On doit avoir une sacrée étude !

286 **M. Jacques Genoud, PDC.** Je suis un peu surpris du débat. Nous sommes en train de
287 complexifier ce Message à mon avis. Comparer un montant de 420 000 francs à un temps de
288 travail, n'est pas une bonne comparaison, puisque l'issue de ce mandat permettra d'obtenir aussi
289 un permis de construire et les adjudications qui vont avec. Donc nous ne pouvons pas le comparer
290 à une seule personne, qui serait payée 420 000 francs.

291 La parole n'étant plus demandée, la discussion est close.

292 EXAMEN DE DÉTAIL

293 **Le Président.** L'entrée en matière n'étant pas combattue et aucune demande de renvoi n'étant
294 présentée, nous passons à l'examen de détail de l'arrêté et de l'amendement relatif du groupe PLR
295 en vue de l'approbation d'un crédit d'investissement de 420 000 francs destiné à l'étude de la
296 rénovation du bâtiment de la Châteloise pour l'Accueil extrascolaire (AES).

297 Article premier

298 **Le Président.** Nous sommes saisis d'un amendement déposé par le groupe PLR, rédigé en ces
299 termes: *Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 420 000 francs destiné à l'étude de*
300 *la rénovation du bâtiment de la Châteloise pour l'Accueil extrascolaire (AES), ainsi que pour d'autres*
301 *activités compatibles avec l'usage du bâtiment.*

302 M. O. Berthoud, au nom du groupe PLR, maintenez-vous votre amendement?

303 M. Olivier Berthoud le confirme.

304 **Le Président.** Est-ce que le Conseil communal peut se rallier à cette proposition d'amendement ?

305 **M. Damien Colliard, Syndic.** Comme dit précédemment, le Conseil communal n'est pas favorable
306 à cet amendement.

307 Pour une bonne compréhension de la modification, le Président lit à nouveau la proposition du groupe
308 PLR. Il donne ensuite les modalités du vote: dans un premier temps, voteront avec le carton jaune, se
309 lèveront ou lèveront la main les personnes qui soutiennent la proposition initiale du Conseil communal;
310 ensuite, voteront avec le carton noir, se lèveront ou lèveront la main les personnes qui se rallient à la
311 proposition du groupe PLR; enfin, voteront avec le carton blanc, se lèveront ou lèveront la main les
312 membres qui s'abstiennent.

313 Vote

314 **Par 30 voix contre 10, le Conseil général accepte la proposition du Conseil communal et refuse**
315 **l'amendement du groupe PLR.**



316 **Le Président.** L'article premier est donc adopté comme suit: Le Conseil communal est autorisé à engager
317 un montant de 420 000 francs destiné à l'étude de la rénovation du bâtiment de la Châteloise pour l'Accueil
318 extrascolaire (AES).

319 **Article 2**
320 Pas d'observation. Adopté.

321 **Article 3**
322 Pas d'observation. Adopté.

323 **Titre et considérants**
324 Pas d'observation. Adoptés.

325 **Vote d'ensemble**

326 **A l'unanimité des 40 membres présents, le Conseil général accepte le crédit d'investissement de**
327 **420 000 francs destiné à l'étude de la rénovation du bâtiment de la Châteloise pour l'Accueil**
328 **extrascolaire (AES), tels que présentés:**

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

Vu

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo, RSF 140.1);
- le règlement d'exécution du 28 décembre 1981 de la loi sur les communes (RELCo, RSF 140.11);
- le Message no 77 du Conseil communal, du 28 mai 2019;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de 420 000 francs destiné à l'étude de la rénovation du bâtiment de la Châteloise pour l'Accueil extrascolaire (AES).

Article 2

Cet investissement sera financé par un emprunt bancaire et amorti selon les prescriptions légales.

Article 3

La présente décision est sujette à referendum conformément à l'art. 52 de la loi sur les communes et à l'art. 23 de son règlement d'exécution.

Châtel-St-Denis, le

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

La Secrétaire:

Le Président:

Nathalie Defferrard Crausaz

Jérôme Volery

329 **05 Rapport no 1 du Conseil communal – Approvisionnement en eau – Secteur Es Crêts –**
330 **Extension du réseau d'eau – Dépense imprévisible et urgente de 34 671 fr.10 due au**
331 **traitement de la roche compacte dure – Approbation;**

332 **Le Président.** Comme ce type de document, adressé aux membres du Conseil général, est
333 nouveau et exceptionnel, je cède la parole dans un premier temps à M. Thierry Bavaud pour de
334 plus amples explications sur cette communication.

335 **Représentant du Conseil communal**

336 **M. Thierry Bavaud, Directeur de l'environnement.** L'art. 90 al. 1 de la loi sur les communes
337 (LCo) précise qu'en cas de dépense urgente pour la réalisation de travaux, il ne convient pas de
338 demander un crédit complémentaire parce que l'argent a déjà été dépensé. Ainsi, par souci de
339 transparence, un rapport doit être établi à l'attention du Conseil général. C'est le premier de cette
340 législature. Pour votre information, les travaux sont terminés. Ils répondaient à la nécessité de
341 raccorder des conduites au réseau d'eau et le crédit d'investissement a été dépassé. De plus
342 amples informations ont été échangées avec la Commission financière, qui ont abouti au rapport
343 que vous avez entre les mains et que je vous propose de valider.



344 **Rapport de la Commission financière**

345 **Mme Anne-Lise Chaperon, Présidente de la Commission financière.** La Commission
346 financière a pris note de ce dépassement. Elle a pu obtenir de nombreux éclaircissements,
347 notamment sur la circulation chronologique d'informations au sein des services et autorités
348 communales. Elle remercie également le Conseil communal pour les changements apportés à ce
349 rapport suite à notre séance commune qui le rendent beaucoup plus clair que dans sa version
350 initiale.
351 La Commission financière demande au Conseil communal de veiller à la qualité des processus de
352 communication interne afin d'éviter qu'une situation similaire ne se reproduise à l'avenir,
353 potentiellement sur des montants plus importants.

354 **DISCUSSION GÉNÉRALE**

355 La parole n'étant pas demandée, la discussion est close.

356 **Le Président.** Nous allons procéder au vote.

357 **Vote**

358 **À l'unanimité des 40 membres présents, le Conseil général ratifie le rapport no 1 relatif à une**
359 **dépense imprévisible et urgente de 34 671 fr. 10 due au traitement de la roche compacte dure.**

360 **o6 Rapport de la Commission de la Maison St-Joseph;**

361 **M. le Président.** Je cède la parole à Mme Anne-Lise Wittenwiler, Présidente de la Commission
362 Saint-Joseph, pour la présentation de son rapport.

363 **Mme Anne-Lise Wittenwiler, Directrice des Affaires sociales.** Je vais vous lire le rapport
364 d'activités 2018 du «Charitable Hospice St-Joseph» (ci-après: Maison St-Joseph, MSJ).

365 **Composition du Conseil de fondation 2018**

366 Mme Anne-Lise Wittenwiler, Présidente et Directrice communale des Affaires sociales,
367 M. Pierre Balmat, vice-Président, et référent pour les bâtiments,
368 M. Damien Colliard, représentant de la Commune, Syndic,
369 M. Daniel Figini, référent pour le personnel,
370 M. Jérôme Volery, référent pour les domaines,
371 Mme Marielle Colliard, référente pour les finances,
372 M. Philippe Vial, membre,
373 M. François Loup, Directeur de la MSJ et secrétaire du Conseil de fondation (ci-après: CF).

374 Au cours de l'année 2018, le CF a siégé à quatre reprises afin de suivre l'ensemble des dossiers
375 de la fondation. D'autre part, le Directeur et la Présidente se sont rencontrés 3 à 4 fois par mois,
376 selon les nécessités, pour régler les affaires courantes de la fondation.

377 **La Maison St-Joseph en chiffres**

378 *Longs, courts séjours et foyer de jour:*

379 Distribution des séjours: la MSJ offre les services suivants: Long Séjour (LS), Court Séjour (CS)
380 et Foyer de Jour (FJ). La distribution des personnes ayant effectué des séjours en 2018 est de
381 97 habitants en LS (+5 par rapport à 2017), 11 résidents en CS (+2 par rapport à 2017, car
382 nous ne disposons que d'un lit durant la période de déménagement) et de 44 hôtes au FJ (+6
383 par rapport à 2017). Nombre d'habitants: au 31.12.2018, la MSJ comptait 81 habitants (contre
384 67 en 2017), dont 59 femmes et 22 hommes. L'âge moyen de l'ensemble des habitants était de
385 85 ans pour les longs séjours (84 ans en 2017). Sur les 30 personnes admises durant l'année,
386 15 habitants, soit 50%, avaient leur domicile légal à Châtel-St-Denis. Sur les 81 habitants que
387 comptait l'établissement au 31 décembre, 36 habitants étaient de Châtel-St-Denis, soit 45%.

388 Total des journées habitants: au 31.12.2018, la MSJ dénombrait 24 471 journées habitants
389 (longs + courts séjours), soit une augmentation de 5,3% par rapport à 2017 (26 074 journées
390 habitants). Le taux d'occupation est de 95,1% (92,7% en 2017) au 30 septembre, par rapport à
391 la nouvelle capacité de 77 lits, liée aux travaux de MSJ.

392 Coût par journées-résidents: Si l'on considère l'ensemble des charges d'exploitation 2018 (sans
393 le foyer de jour et la cafétéria) qui s'élève à 9 939 047 francs divisé par le nombre de journées-



394 habitants, nous avons un coût moyen de 361 fr. 80 par jour et par habitant, soit une diminution
395 de 27 francs comparativement à 2017 (388 fr. 80).
396 Foyer de jour: durant l'année 2018, 44 personnes ont bénéficié des prestations. Le taux
397 d'occupation est resté stable (59,31% contre 60,06% en 2017).

398 **Personnel**

399 En chiffres: la MSJ comptait au 31.12.2018, 122 employé(e)s (119 en 2017) représentant 95,57
400 équivalents plein temps. L'administration comptait 4 employés, y compris une apprentie de
401 commerce, l'intendance 29, dont une apprentie GEI et un apprenti AGEX (agent d'exploitation)
402 et les soins 89 (soit 2 personnes de plus par rapport à 2017).

403 Le taux d'absences maladie-accident est de 6,39% dans le secteur accompagnement (soins +
404 animation) (soit une hausse de 1,09% par rapport à 2017) et de 4,92% dans le secteur
405 exploitation (soit une baisse de 1,69%). Le taux de rotation est de 4,91% (3,36% en 2017).

406 **Bâtiments**

407 La commission de bâtisse de la rénovation de la MSJ a siégé à 9 reprises. Elle se compose des
408 membres suivants:

- 409 • Président: Roland Mesot
- 410 • Membre du CF: Anne-Lise Wittenwiler, Pierre Balmat, Philippe Vial
- 411 • Représentants des communes de la Veveyse: Stéphane Pauli, Raymond Devaud
- 412 • Architecte et Ingénieur: Blaise Tardin (Tardin-Pittet Architectes), Andrés Tovar (Tardin-Pittet
413 Architectes), Jean-Marc Brülhart (SACAO)
- 414 • Directeur MSJ: François Loup

415 Les habitants de la MSJ et son personnel ont pu réintégrer l'ensemble des bâtiments à la fin
416 septembre 2018. Le déménagement s'est déroulé les 25 et 26 septembre 2018 avec l'aide de la
417 Protection civile et dans de très bonnes conditions malgré les travaux encore en cours. En effet,
418 il n'a pas été envisageable de reporter le déménagement pour des raisons financières (coûts de
419 location). Il a fallu attendre trois semaines supplémentaires pour que les habitants puissent
420 prendre leur repas à la salle à manger. Durant cette période, ces derniers ont été pris à la
421 cafétéria. Les conditions de travail pour le personnel n'ont pas été optimales et un surcroît de
422 tâches a dû être assumé. Je profite de ce sujet pour remercier très chaleureusement l'ensemble
423 du personnel qui s'est investi sans compter pour assurer le bien-être des résidents: mission
424 accomplie ! L'inauguration de la nouvelle MSJ a eu lieu le 26 octobre avec la présence de Mme
425 Anne-Claude Demierre, Conseillère d'Etat et Directrice de la santé et des affaires sociales, M.
426 François Genoud, Préfet, M. Damien Colliard, Syndic de Châtel-St-Denis, ainsi que les
427 représentants des communes de la Veveyse, du RSSV et de différentes associations
428 partenaires sans omettre les habitants et le personnel. Des portes ouvertes ont été organisées
429 le 27 octobre et ont remportées un très vif succès. En 2019, de très nombreuses retouches
430 devront être effectuées, de nombreux défauts corrigés et des finitions terminées. Un classeur a
431 été créé à cet effet afin de ne rien oublier. Notons que les habitants et leurs familles ont été
432 impressionnés par les nouvelles chambres et certains d'entre eux n'ont pas hésité à les
433 comparer à celles d'un hôtel cinq étoiles. Toutefois, des améliorations au niveau de la
434 décoration devront être apportées durant l'année 2019.

435 **Domaines**

436 Pour rappel, la fondation possède trois domaines agricoles:

- 437 a) Le domaine du Gaudex
- 438 b) Le domaine du Crêt-du-Melay
- 439 c) Le domaine de la Racca

440 L'ensemble de ces domaines est loué à des agriculteurs pour l'exploitation.

441 **Mise en place de la nouvelle loi sur les prestations médico-sociales (LPMS) du 12 mai** 442 **2016**

443 Afin de répondre au but et aux objets de la nouvelle loi sur les prestations médico-sociales,
444 l'Association de communes pour le RSSV a nommé au 1^{er} janvier 2018, une commission
445 consultative composée de personnes représentant les fournisseurs, exploités ou mandatés, par
446 l'Association, ainsi que les bénéficiaires de prestations. Cette commission est présidée par M. le
447 Préfet. Les tâches de cette commission sont

- 448 - d'établir un plan de couverture des besoins correspondants à la population du district sur la
449 base de la planification cantonale;
- 450 - d'établir les critères d'admission pour les accueils en long et court séjours dans les EMS
451 mandatés;
- 452 - de valider les données nécessaires à la planification cantonale et aux contrôles de qualité;



- 453 - de formuler des propositions relatives à la reconnaissance des lits en EMS et à la dotation du
454 service d'aide de soins à domicile;
455 - de préavisier les consultations et changements de loi qui concernent les prestations médico-
456 sociales et les personnes âgées;
457 - de préavisier le budget concernant les EMS et les soins à domicile.

458 De plus, la LPMS prévoit que l'Association des communes coordonne l'offre de prestations
459 médico-sociales. Afin d'y répondre, le RSSV s'est doté d'un organe de coordination au 1^{er}
460 octobre 2018. Cela implique que toutes les demandes d'entrée en EMS doivent passer par
461 l'organe de coordination, qui oriente les demandes en fonction des critères d'accueil et des
462 places disponibles.

463 Le RSSV a mandaté un groupe de travail pour mettre en place un contrat de prestations entre
464 l'Association de communes et les deux EMS du district. Il devra être élaboré d'ici à la fin 2020 et
465 proposer entre autres des forfaits prévisibles afin de couvrir les coûts socio-hôtelières non
466 financés à ce jour.

467 Suite à la demande de la MSJ à l'Association de communes d'éponger une partie du déficit
468 cumulé sur les années 2017-2018, lié principalement aux travaux de rénovation et face à la
469 réticence de certaines communes, la MSJ a été conviée par certains Conseillers communaux à
470 présenter les raisons de ce déficit dans les détails, même si, sur le principe, les communes ont
471 donné leur accord, la présentation du budget 2019 déficitaire a suscité un vif débat au sein de
472 l'Assemblée des délégués du RSSV le 8 novembre 2018. L'ensemble des communes a accepté
473 le budget et a décidé de donner un mandat au comité directeur du RSSV, dont l'objet est de
474 trouver des solutions au déficit. Deux groupes de travail devront être créés en 2019, en plus de
475 celui chargé d'élaborer le mandat de prestations. Le premier devra repenser la gouvernance ou
476 l'organisation des deux homes, tandis que le second devra trouver des solutions afin d'éviter les
477 éventuels futurs déficits en s'appuyant sur les synergies entre les EMS. La loi sur les
478 prestations médico-sociales arrête dès mai 2018 les services médico-sociaux dans le même
479 texte: EMS, soins à domicile, structures intermédiaires. Son règlement d'application tient
480 compte des différents points soulevés par les EMS du canton. La réalisation d'un audit
481 d'évaluation, commun aux EMS, soins à domicile, hôpitaux et autres structures doit être mis
482 en place par cette commission. Un groupe de travail réunissant les hôpitaux, les districts et l'AFIPA
483 élabore actuellement cette grille qui devrait être testée à l'automne 2019. Elle serait utilisée afin
484 d'orienter les personnes âgées selon leur degré de dépendance pour une meilleure prise en
485 charge

486 **Forfait médicaments et assistance pharmaceutique**

487 Comme prévu les différents groupes d'assureurs maladie ont pris la décision de ne plus
488 poursuivre le système forfaitaire de facturation des médicaments en EMS, au 1^{er} juillet 2018.
489 L'abandon de ce système provoquera une hausse annuelle de 3,6 millions de francs, qui se
490 répercutera sur les primes des assurés. Les EMS ont donc dû s'approvisionner en
491 médicaments auprès des pharmacies publiques au prix public et sans assistance
492 pharmaceutique. La MSJ a décidé toutefois de maintenir cette assistance en choisissant une
493 pharmacie qui accepte de collaborer avec Mme Ruggli, en lui déléguant l'assistance
494 pharmaceutique. De plus, nous avons souhaité maintenir la collaboration entre Mme Ruggli, les
495 équipes soignantes et des médecins, en lui proposant un contrat dont le financement se fait en
496 partie via la dotation de soins. Nous avons profité de ce changement pour mettre en place le
497 système d'emballages sous blisters. Son évaluation en novembre 2018 n'a pas permis de
498 décider si ce nouveau mode de faire devait être maintenu ou non, raison pour laquelle, nous
499 avons prolongé de six mois la phase d'essai

500 **Service civil**

501 L'année 2018 a permis à un civiliste d'effectuer son service civil au sein du service intendance-
502 cuisine.

503 **Conclusion**

504 Je tiens à remercier tous mes collègues du Conseil de fondation pour leur soutien durant toute
505 l'année. Je remercie M. Loup, Directeur, pour sa précieuse collaboration, sa disponibilité et la
506 reconnaissance du travail de l'ensemble du personnel de cet établissement.

507 Je remercie encore une fois l'ensemble du personnel pour la qualité de son travail et son
508 investissement.

509 Pour le Conseil de fondation de la Maison St-Joseph
510 Anne-Lise Wittenwiler, Présidente, le 26 juin 2019



511 **Le Président** remercie la Directrice de la Santé pour son rapport circonstancié.

512 **07 Divers;**

513 **A. Réponses aux questions laissées en suspens**

514 - **no 20 de M. Jérôme Volery (PDC) relative au financement des activités scolaires suite à l'Arrêt**
515 **du Tribunal fédéral du 7 décembre 2017**

516 **Mme Christine Genoud, Directrice de la Formation.** J'ai une réponse à donner au sujet du
517 financement des activités scolaires suite à l'Arrêt du Tribunal fédéral du 7 décembre 2017. C'est
518 une longue histoire ... Depuis votre question, M. J. Volery, posée le 7 mars 2018, le ciel s'est
519 éclairci mais il a mis du temps à s'éclaircir, c'est pourquoi je ne vous réponds que maintenant. Je
520 vous propose un retour sur l'année 2018. Après avoir informé les communes et les directions des
521 écoles primaires et secondaires I des effets de l'Arrêt du Tribunal fédéral, la DICS a travaillé de
522 concert avec une délégation de l'Association des communes fribourgeoises (ACF) afin de trouver
523 une solution permettant le maintien des activités culturelles et sportives à court et à long termes.
524 C'est dans cette phase de discussion que vous nous avez posé cette question.

525 Pour le matériel scolaire par exemple, les communes qui n'avaient, de bonne foi, prévu aucun
526 moyen financier dans leur budget pour faire face à ces dépenses imprévues mais déjà engagées
527 ont pu solliciter une ultime fois les parents; ces derniers étaient libres de les payer ou non.

528 Dans les faits, la très grande majorité des parents a accepté de payer la participation habituelle
529 aux frais, lorsque la commune en a fait la demande. À Châtel-St-Denis, nous n'avons, pour l'année
530 dernière pas refacturer les frais scolaires aux parents. On leur a demandé des petites choses en
531 plus pour la rentrée, comme par exemple des feutres. Si les parents refusaient de fournir les
532 feutres, nous les aurions remboursés mais nous n'avons reçu aucune réclamation. Les familles ont
533 joué le jeu et nous les en remercions.

534 Ensuite, après le flou de la rentrée scolaire 2018-2019, la DICS et l'ACF ont élaboré un
535 questionnaire à l'attention des communes afin d'établir la liste de toutes les activités culturelles et
536 sportives ainsi que des fournitures scolaires facturées aux parents dans le canton et de déterminer
537 ces montants.

538 Il s'avère qu'en 2017, l'ensemble des coûts ont représenté un montant de 16 millions de francs.
539 Les communes les ont financés à hauteur de 10 millions de francs et les parents y ont contribué
540 pour un montant de 6 millions de francs (refacturation). Dans sa séance du 29 mai 2018, le Conseil
541 d'Etat a décidé de mettre à la charge de l'Etat la moitié des frais qui étaient refacturés aux parents,
542 soit 3 millions de francs. Ce montant correspond à une subvention de 75 francs par élève pour le
543 manque à gagner, puisque les communes assument, sans participation financière des parents, les
544 fourniture et activités scolaires durant les années scolaires 2018-2019 et 2019-2020.

545 Ensuite, le Conseil d'Etat a mandaté la DICS pour la préparation d'une modification de la loi
546 scolaire allant dans le sens de sa décision, consistant en une répartition équivalente entre les
547 communes et l'Etat des frais que les communes refacturaient jusqu'ici aux parents.

548 L'avant-projet a fait l'objet d'une consultation, qui a commencé dès septembre 2018, avec
549 plusieurs objets mais notamment la question qui nous occupe ce soir. Trois variantes et une
550 motion ont été proposées, soit quatre propositions, l'ensemble des communes fribourgeoises a pu
551 se prononcer. Châtel-St-Denis a également fait cet exercice.

552 Début 2019, en janvier, vous avez lu la presse comme moi, nous apprenons que la deuxième
553 variante a été retenue, à savoir que l'Etat prend à sa charge l'ensemble des fournitures scolaires
554 par le biais d'une centrale d'achat, en l'occurrence l'Office cantonal du matériel scolaire (OCMS),
555 ce qui correspond à un montant de 6,5 millions de francs et laisse aux communes le financement
556 des activités scolaires, sans subventionnement. Les communes financeront donc en contrepartie
557 l'ensemble des activités scolaires, en s'acquittant d'un surcoût de 3,8 millions de francs. Cette
558 variante a été plébiscitée par 91 communes et 23 organes.

559 Il revient dès lors à chaque établissement scolaire de définir ce qu'il veut organiser, visiter ou
560 découvrir avec les élèves dans les domaines culturels ou sportifs. Chaque commune décidera de
561 son financement.

562 À Châtel-St-Denis, les élèves sont gâtés. En plus des activités rendues obligatoires par la nouvelle
563 loi scolaire (art. 34 al. 1 LS et art. 33 RLS), c'est-à-dire les excursions, courses d'école, visites
564 culturelles, journées sportives ou camps verts, nos élèves profitent d'autres activités: ski, piscine,
565 patinoire, cinéma, cirque Knie, spectacles, ... Souvent les parents, et parmi eux de nombreux
566 arrivés des cantons ou communes voisins, nous félicitent et nous remercient, parce qu'à Châtel-St-
567 Denis, les enfants sont gâtés. Je peux vous rassurer peut-être M. Volery ce soir, ainsi que les



568 membres du groupe PDC et d'autres, que la volonté de votre Exécutif est de maintenir cette
569 richesse qui fait aussi la qualité de la vie scolaire et surtout, de son enseignement.
570 Par ailleurs, si le financement de la commune était refusée pour une activité demandée par l'école,
571 rien n'empêcherait l'école de trouver elle-même un financement (ventes, sponsoring, etc.). Cela est
572 autorisé par la nouvelle loi scolaire.
573 Nous nous trouvons maintenant dans une phase de transition. Cette nouvelle répartition des
574 charges aurait dû être introduite dès le 1^{er} janvier 2019 pour toutes les fournitures scolaires
575 commandées dès cette date, afin d'éviter une « année blanche » aux communes. Toutefois, la
576 mise en œuvre de cette proposition est complexe.

- 577 - Les commandes de fournitures exécutées avant le 1^{er} janvier 2019 ne seraient pas prises
- 578 en compte.
- 579 - Il serait également impossible pour la DICS de contrôler toutes les commandes effectuées
- 580 par les communes et établissements scolaires à l'OCMS et dans les autres commerces
- 581 après le 1^{er} janvier 2019.
- 582 - L'OCMS doit se préparer à un changement important puisque l'essentiel des commandes
- 583 de fournitures lui sera désormais adressé (perte pour notre commerce local).
- 584 - L'Etat n'avait pas prévu le montant des fournitures scolaires, à raison de 6,5 millions de
- 585 francs, à son budget 2019.

586 C'est pourquoi le Conseil d'Etat souhaite que l'Etat reprenne à sa charge les fournitures scolaires
587 dès le 1^{er} janvier 2020, en vue de l'année scolaire 2020-2021 (montant de 6,5 millions de francs).
588 S'agissant des années scolaires 2018-2019 et 2019-2020, il propose le versement de la
589 subvention décidée le 29 mai 2018, à savoir un montant de 3 millions de francs (75 francs par
590 élève), qui elle, a été prévue au budget 2019 et le sera également au budget 2020.

591 L'Etat de Fribourg compense donc nos frais, le manque à gagner, par le versement de cette
592 subvention forfaitaire de 75 francs par élève et par année scolaire pour l'année scolaire encore à
593 venir. À ce jour, nous attendons encore le versement.

594 Au début mai 2019, nous avons reçu les informations concernant la nouvelle loi scolaire afin de
595 préparer la rentrée au mieux. Les établissements scolaires seront informés en temps voulu du
596 contenu du panier de l'élève, géré par le responsable d'établissement (RE).

597 En résumé, la loi sur la scolarité obligatoire (loi scolaire, LS, du 09.09.2014) est modifiée comme
598 suit:

599 **Art. 10**

600 *Gratuité de l'école*

601 1...

602 ² Les moyens d'enseignement, le matériel et les fournitures scolaires sont fournis gratuitement aux élèves, à l'exception de
603 leurs effets et équipements personnels. Les activités scolaires sont également gratuites.

604 ³ Les communes peuvent toutefois demander une contribution aux parents pour couvrir les frais de repas de leurs enfants, en
605 particulier lors de certaines activités scolaires et lors des cours d'économie familiale. Elles indiquent le cas échéant, dans leur
606 règlement scolaire, le montant maximal pouvant être facturé aux parents, dans les limites fixées par le Conseil d'Etat.

607 ⁴ Les activités scolaires se déroulant à l'étranger ou celles qui sont proposées sur inscription en dehors des unités
608 d'enseignement hebdomadaires étant facultatives, les communes peuvent demander une contribution aux parents dont les
609 enfants sont inscrits afin de couvrir tout ou partie des frais effectifs.

610 ⁵ Les semaines thématiques à options à l'école du cycle d'orientation se déroulant durant le temps scolaire peuvent
611 comprendre des activités payantes, à la condition que les élèves aient le choix d'activités variées gratuites.

612 ⁶ Le Conseil d'Etat peut fixer des montants maximaux pour les activités prévues aux alinéas 4 et 5.

613 Voilà j'en ai terminé pour cette question. Je sais que j'ai été très longue mais cet arrêté a semé une
614 belle pagaille et je ne pouvais pas me contenter de juste vous dire que nous maintenions nos
615 activités et que nous verrions bien. J'avais aussi besoin de poser les choses sur le papier et de
616 vous dire que, si j'ai eu besoin de tout ce temps, c'est que le chemin était un petit peu compliqué.

617 **M. Jérôme Volery** se déclare satisfait de la réponse.

618 - **no 34 de M. Alexandre Genoud (UDC-PAI) relative à l'indemnisation des parents d'enfant(s) ne**
619 **bénéficiant pas de transport scolaire organisé par la Commune**

620 **Mme Christine Genoud, Directrice de la Formation.** Notre règlement scolaire est clair et, dès le
621 moment où une famille se trouve en dehors de la zone desservie par les transports scolaires elle est
622 indemnisée pour autant qu'elle le demande ou qu'elle l'accepte. Si la personne concernée ne se
623 déclare pas, nous ne courons pas après les gens. Il faut le savoir.

624 Avec chaque famille concernée, la Commune établit une convention qui règle en fonction de l'âge de
625 l'enfant et de son degré de scolarité, le nombre de trajets à indemniser. S'il est petit, il aura un
626 horaire réduit et donc moins de trajets à effectuer que s'il est en 7H ou 8H.



627 J'ai parlé de larges marges de manœuvre. Cela peut prêter à confusion, parce que ce n'est pas le
628 montant du kilomètre qui change mais le nombre de trajets par famille et par semaine. En ce sens,
629 chaque famille à sa convention propre.
630 Le kilomètre est défrayé à raison de 0 fr.70 le kilomètre, même tarif que pour le personnel
631 communal. C'est un montant fixe.
632 Actuellement, il y a deux familles qui perçoivent une indemnisation; elles sont établies dans le
633 quartier du Chaussin et de la Rogivue. Il n'y a pas de nouveaux cas déclarés. Et ce sont les mêmes
634 depuis quelques années déjà.
635 Le tarif est celui fixé par le règlement d'application. Le tarif des redevances est publié sur notre site
636 Internet.

637 **M. Alexandre Genoud** se déclare satisfait de la réponse.

638 - **no 43 de M. Cédric Pilloud (UDC-PAI) relative à la présentation des Messages par les Chef-fe-s de**
639 **service**

640 **M. Damien Colliard, Syndic.** Le Conseil communal n'est pas favorable à cette proposition. En effet,
641 la séance du Conseil général est une séance principalement politique où seuls délibèrent les
642 membres du Conseil général en présence des membres du Conseil communal, qui a voix
643 consultative, conformément à l'art. 40 LCo. Cependant, pour les domaines plus complexes, comme
644 traités ce soir, par exemple, vous avez reçu une information sur les concepts de droit de superficie et
645 de coopérative, des intervenants externes sont parfois invités pour une présentation spécifique.
646 Cette démarche suit l'art. 33 du RCG et vous permet à vous membres du Conseil général d'obtenir
647 des informations complémentaires. Les séances de groupe sont organisées avant chaque séance
648 du Conseil général durant lesquelles de nombreuses questions peuvent être posées. Si des
649 questions restent en suspens et si le délai le permet, un complément peut être transmis aux
650 membres du Conseil général avant la séance plénière. Il faut être aussi conscient que chaque
651 conseiller communal ou chaque conseiller général ne peut être un spécialiste dans tous les
652 domaines traités dans une commune. C'est pour cette raison que les Chefs de service communaux
653 et les Chefs de Département, ainsi que les bureaux externes et les spécialistes participent
654 activement à la préparation et à l'élaboration des Messages an amont.

655 **M. Cédric Pilloud** se déclare satisfait de la réponse.

656 - **no 44 de Mme Anne-Lise Chaperon (UDC-PAI) relative à la fermeture à la circulation du tronçon du**
657 **passage à niveau en direction de la route des Pléiades**

658 **M. Damien Colliard, Syndic.** Le tronçon a été ouvert peu de temps après la dernière séance du
659 Conseil général. Néanmoins je profite de cette brève réponse pour ajouter qu'un phasage des
660 travaux a été mis en place et sera effectif jusqu'au printemps 2020. Cela aura comme répercussion
661 des fermetures partielles de routes autour de ce futur rond-point, afin que chaque bras de route qui
662 atteint ledit rond-point soit adapté et vérifié en conséquence. Vous voilà donc informés de la suite
663 des travaux qui auront lieu jusqu'en mai 2020.

664 **Mme Anne-Lise Chaperon** se déclare satisfaite de la réponse.

665 **B. Interventions diverses**

666 - **du Conseil communal**

667 **relative à la question de M. Jérémie Favre laissée en suspens dans le cadre du Message no 76: (...) au**
668 **niveau de la technique et selon les règles de l'art, un collecteur d'eaux usées se pose en dessous**
669 **d'un collecteur d'eaux claires. De cette façon, en cas de fuite du collecteur d'eaux usées, les eaux**
670 **claires n'en sont pas affectées. Pour quelles raisons ce projet n'a-t-il pas été élaboré dans ce sens?**

671 **M. Thierry Bavaud, Directeur de l'Environnement.** Lors de la présentation du Message no 76
672 durant la séance du Conseil général du 15 mai 2019, j'avais évoqué les profondeurs de 180 cm
673 pour les eaux usées et environ 230 cm pour les eaux claires. Ces informations, après contrôle,
674 s'avéraient parfaitement justes. Il est vrai, M. Favre, que les règles de la technique préconisent le
675 contraire mais dans la situation du Bourg, en l'occurrence précisément pour ce chantier, les
676 collecteurs existants et anciens sont posés de cette façon. Il était donc impossible techniquement
677 de les croiser. Voilà en synthèse: vous avez raison sur le principe de la technique mais mon
678 rapport était également correct pour cette situation.



- 679 **M. Jérémie Favre (PLR)** se déclare satisfait de cette réponse.
- 680 - **du Président**
- 681 **Le Président.** Je vous informe qu'un questionnaire électronique vous sera transmis pour
682 déterminer votre choix au sujet des documents relatifs au Conseil général (soit papier, soit
683 électronique, avec variante pour le budget, les comptes et le rapport de gestion). Pour celles et
684 ceux qui le souhaitent, des tablettes seront mises à disposition avec un explicatif au sujet de leur
685 fonctionnement. Ce choix sera appliqué à partir de la séance du budget au mois de décembre.
686 En effet, la séance du 9 octobre aura exceptionnellement lieu extra-muros et aussi du fait que le
687 numérique ne soit pas encore complètement mis en fonction. Le cinéma Sirius fêtant les vingt
688 ans de sa réouverture, son président nous a gracieusement invités à siéger en ses murs. Suite à
689 un avis favorable du Responsable des Bâtiments, le bureau s'est réuni et a accepté cette
690 proposition. Je vous laisse noter cela dans votre agenda.
691 Avant de clore cette séance, l'administration communale me demande de vous avertir de mettre
692 les bouteilles PET dans un carton prévu à cet effet à côté du Sergent Dominique Maillard.
693 En conclusion, je vous souhaite un bel été en famille et de belles vacances pour ceux qui en
694 prennent. La Fête des Vignerons approchant, je vous invite à partager le verre de l'amitié.
- 695 La parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 22h02.

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

La Secrétaire:

Le Président:

Nathalie Defferrard Crausaz

Jérôme Volery

Annexe: Powerpoint de la présentation de M. Pascal Krattinger faite sous point 2.

Présentation au Conseil Général de Châtel-St-Denis



CHÂTELSTDENIS
Ville d'énergies

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?

Service du logement, SLog
Pascal Krattinger
26.06.2019





Une coopérative c'est quoi ?

La société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés par ses membres (art 828 CO)

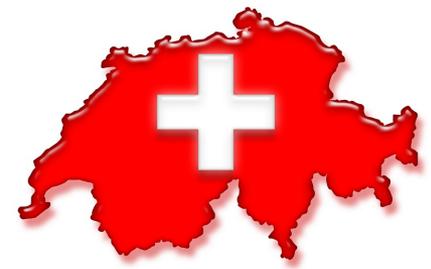
Maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) : principalement des coopératives et fondations d'habitation.

Est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés (Loi fédérale sur le logement).

MOUP : La 3^{ème} voie entre location et propriété

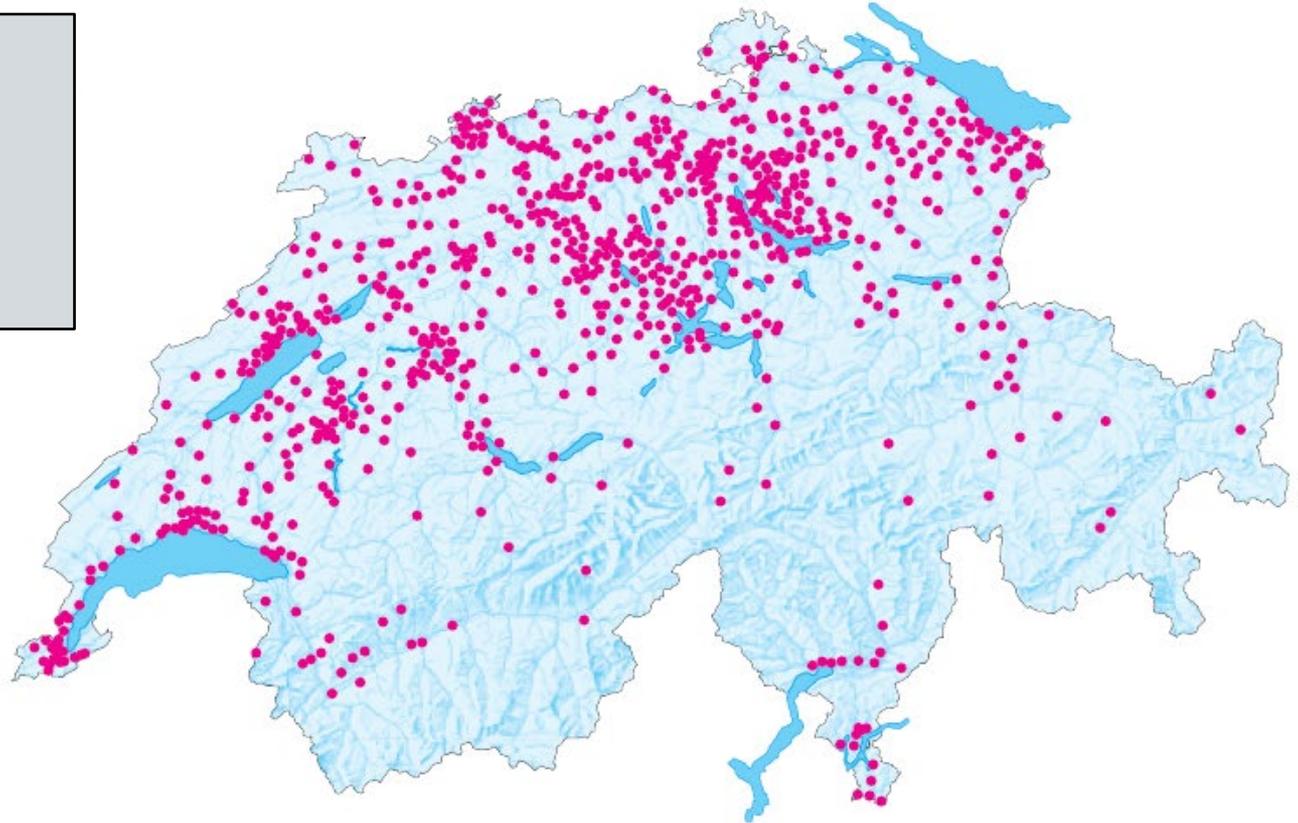


- 1500 coopératives de logement en Suisse, réparties dans plus de 800 villages et villes
- Principe du loyer à prix coûtant / Pas de spéculation
- Plusieurs coopératives en Suisse vont fêter leur 100 ans
- Les coopérateurs sont «copropriétaires» de la coopérative au travers de leurs parts sociales / identification

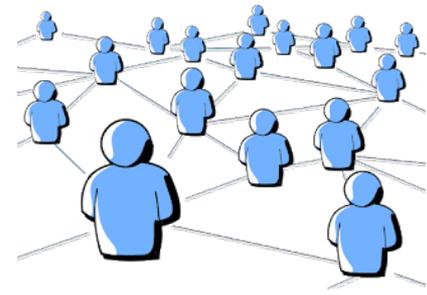


Où se trouvent les coopératives d'habitation ?

Répartition
géographique

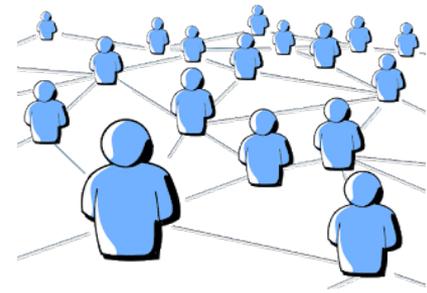


Comment cela fonctionne ?



- Constitution de la coopérative : minimum 7 membres au comité
- Statuts type à disposition
- Capital social : émission de parts sociales
- Chaque coopérateur a droit à une voix à l'assemblée générale, quelque soit le nombre de parts sociales
- Inscription au registre du commerce

Comment cela fonctionne ?



- Critères de l'Office fédéral du logement pour être reconnu maître d'ouvrage d'utilité publique :
 - Poursuit le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables
 - Limitation des dividendes
 - Exclusion de versement de tantièmes
 - Rapport d'activité annuel / Obligation de révision
 - Changement de statuts soumis à l'OFL
 - En cas de liquidation, le patrimoine restant est affecté au but initial

- Adhérer à la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



Pourquoi s'orienter vers une coopérative ?

- But non lucratif - Loyers couvrant les coûts
- Possibilité d'octroi de financement à prix avantageux (loi fédérale sur le logement - LOG)
- Limite des coûts de revient pour les appartements si recours à des financements via la LOG
- Le comité représente les différents intérêts

Châtel-Saint-Denis	Rechercher
Taille du logement	Logements locatifs
Catégorie de coûts	IV
1 pièce	220'000
2 pièces	300'000
3 pièces	385'000
4 pièces	475'000
5 pièces	570'000



Pourquoi s'orienter vers une coopérative ?

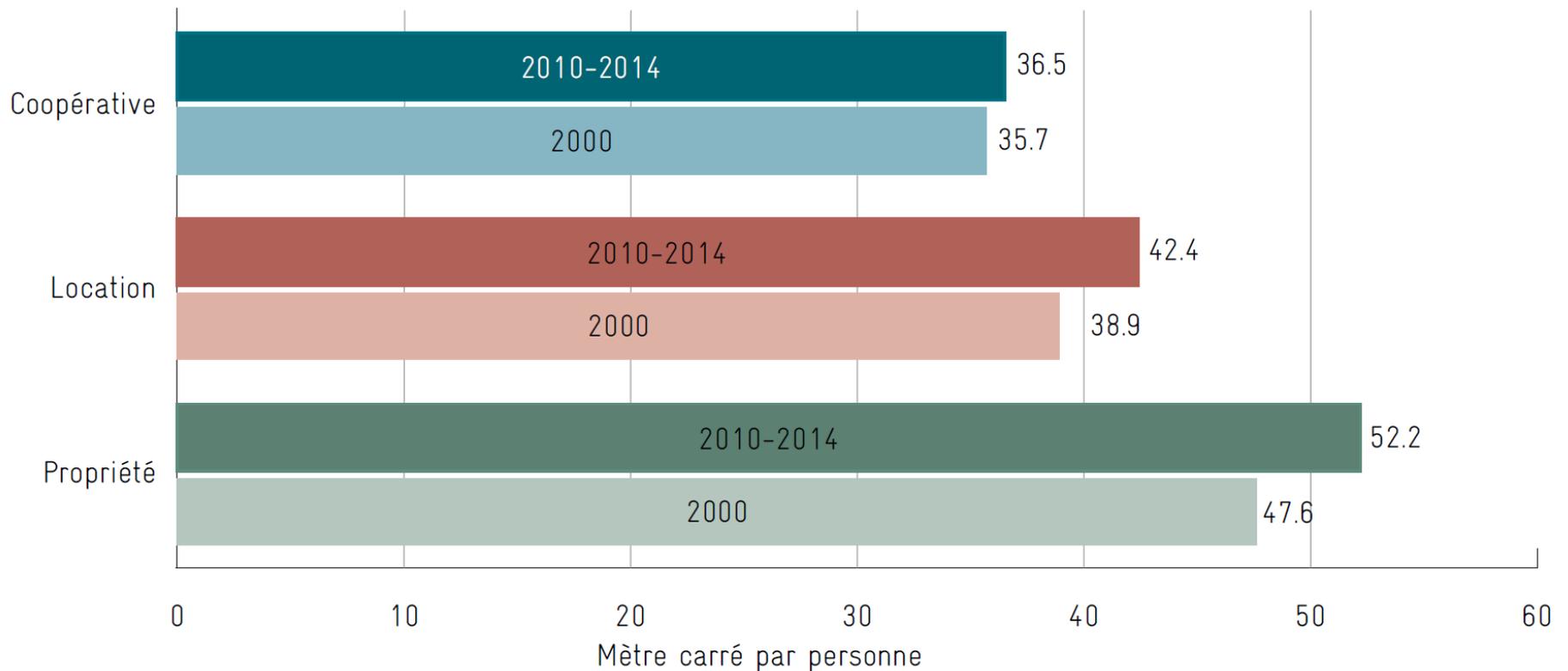
Avantages pour une commune

- N'affecte pas la capacité d'endettement
- La commune peut adhérer au comité de la coopérative et ainsi être au courant des développements
- Possibilité de fixer des conditions-cadres, par exemple dans le cadre de l'octroi d'un droit de superficie
- Imposer une mixité intergénérationnelle, sociale, spécifier un taux d'effort ou d'occupation
- La commune délègue la gestion à la coopérative, moins de tâches administratives à effectuer

Pourquoi s'orienter vers une coopérative ?



➤ Moins de consommation de surface habitable





Bases légales

- Constitution fédérale Article 108 : ¹ La Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique.
- Constitution cantonale article 56 : ¹ L'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa situation.
- LOG : loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré (21 mars 2003). Encouragement indirect à la construction de logements d'utilité publique.

Prêts avantageux



Demandes de prêts soumise à une commission de fonds + examen technique de l'immeuble / projet par l'Office fédéral du logement

A la construction :

- Fonds de roulement : complément des fonds propres : 15'000.- à 50'000.- par appartement. Actuellement prêts à 1%, 510 mios
- Fonds de solidarité : 10'000.- à 20'000.- par appartement, notamment pour de nouvelles coopératives. Actuellement prêts à 1%, 44 mios

A la consolidation:

- Prêts de la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements).
Prêts très avantageux : 0.466 % à 18 ans en mai 2019, tranche de 113 mios
- Prêts totaux : 3.432 mias en mai 2019

Exemple de montage type pour un MOUP

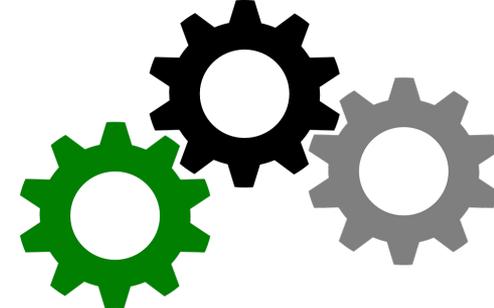


Fonds propres 20% dont fonds de roulement, possibilité de cautionnement pour réduire les fonds propres. Au minimum 5% de fonds propres

Prêt CCL, dès objet terminé et loué

Prêt bancaire 40% à 60%, initialement à 80% puis réduit dans le cadre de la consolidation via prêt CCL. Risque faible pour la banque, conditions intéressantes

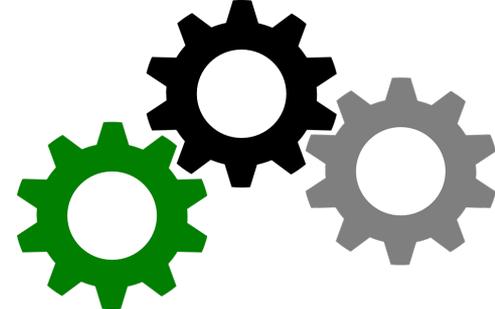
Le droit de superficie (DDP)



- Durée de 30 à 99 ans
- Prix d'achat du bien-fonds (en principe valeur vénale)
- Rente du droit de superficie (appétit du superficiant)
- Adaptation du DDP : variation du taux hypothécaire de référence, IPC, indice des loyers
- Indemnité de retour à la fin du DDP / Equitable sinon pas d'entretien
- Conditions supplémentaires par le superficiant (prescriptions d'occupation/ limite de revenu et fortune)
- Clause de sauvegarde

- Actuellement : consultation de l'OFL sur les recommandations en matière de droit de superficie

Exemple de modèle financier avec les communes :



- La commune met à disposition un terrain en droit de superficie (DDP). Conditions idéalement avantageuses afin de ne pas trop grever les loyers. La commune reste propriétaire du terrain. Elle perçoit une rente.
- La coopérative obtient un prêt du fonds de roulement + au besoin du fonds de solidarité.
- Les fonds propres sont composés des parts sociales de la coopérative.
- La banque finance le solde du coût de construction.
- A la consolidation, la CCL intervient en rang ultérieur à la banque pour 20% à 40% de la valeur retenue de l'immeuble -> la banque peut aussi octroyer des conditions financières intéressantes.
- Loyers moins chers que sur le marché libre.

Exemple récent (1)



St-Aubin / Coopérative Trèfle à quatre

- Construction de 14 logements pour personnes âgées. Fonds propres via 4 communes + part sociales de la population.
- Demande de prêt CCL en cours. Actuellement entièrement loué.



Exemple récent (2)

Sugiez : Coopérative du Vully

- Construction de 3 immeubles pour personnes âgées, soit 27 appartements + 1 crèche.
- Prêt du fonds de roulement.
- Actuellement entièrement loué.





Renseignements

Service du logement de l'Etat de Fribourg : www.fr.ch/slog

Office fédéral du logement : www.bwo.admin.ch Aide au logement

Tout sur la coopérative d'habitation : www.fonder-construire-habiter.ch

Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique: www.armoup.ch
les membres de l'ARMOUP bénéficient de nombreux avantages (conseils – formation)

Brochure : l'habitat d'utilité publique en Suisse, un atout pour la société toute entière : http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/wbg-broschuere-der-gemeinnuetzige_wohnungsbau_fr-web__7018.pdf

Merci de votre attention