



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE COMMUNALE EXTRAORDINAIRE

DU LUNDI 21 FEVRIER 2011

- Présidence:** M. Philippe David, syndic
- Secrétaire:** Mme Anne Baumgartner
- Scrutateurs:** pour la partie de gauche Mme Fabienne Sciboz,
pour la partie de droite M. Louis Cotting.
- Membres présents :** 154 personnes
- Membres excusés :** M. Germain Clément
Mme Fabienne Sonney
M. Albert Nussbaumer
M. René Sonney

Il est 20 h 00, lorsque **M. Philippe David, syndic**, déclare ouverte l'assemblée communale extraordinaire. Il salue très cordialement les participants qui ont bien voulu répondre à la convocation et faire acte de présence à cette occasion.

M. le Syndic nomme les scrutateurs suivants, à savoir pour la partie de gauche **Mme Francine Sciboz** et pour la partie de droite avec la table du Conseil communal, **M. Louis Cotting**.

Comme le veut l'article 9bis de la loi sur les communes, le bureau (conseil et scrutateurs) décide que cette assemblée est publique. Les personnes présentes qui ne sont pas citoyennes ou citoyens de la commune sont cependant priées de signaler leur présence en se levant. Se présente **M. Olivier Wyser** de La Liberté.

M. le Syndic demande aux scrutateurs le nombre de personnes présentes. Pour la partie de gauche 79, pour la partie de droite avec la table du Conseil communal 75, soit un total de 154 personnes dont 1 n'ayant pas le droit de vote, ce qui donne 153 personnes.

Cette assemblée a été convoquée conformément à la décision de l'assemblée communale du 23 mai 2006, c'est-à-dire par insertion dans la Feuille officielle du canton de Fribourg n° 6 du 11 février 2011, par affichage au pilier public et par un tout-ménage distribué le 7 février 2011.

Les personnes suivantes se sont excusées : **Mme Fabienne Sonney, MM. René Sonney, Germain Clément** et **Albert Nussbaumer**.

D'autre part, **M. le Syndic** informe que selon l'article 12 du règlement d'exécution de la loi sur les communes et ceci afin de faciliter la rédaction du procès-verbal, la secrétaire, **Mme Anne Baumgartner**, est habilitée à user des moyens techniques d'enregistrement s'il en est donné connaissance au début de l'assemblée.

M. le Syndic informe l'assemblée que, suite à diverses estimations, les coûts ont augmenté, passant d'environ Fr. 960'000.- en lieu et place de Fr. 900'000.- pour l'Auberge du Château et de Fr. 890'000.- en lieu de place de Fr. 750'000.- pour l'ancien magasin Denner.

L'ordre du jour est donc le suivant :

- 1. Approbation d'un crédit d'environ Fr. 960'000.- pour l'achat et la rénovation par la commune du bâtiment de l'Auberge du Château, propriété de l'hoirie Marcel Clément**
- 2. Approbation d'un crédit d'environ Fr. 890'000.- pour l'achat et la rénovation par la commune du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'ancien magasin Denner, propriété de M. Olivier Clément et de Mmes Suzanne et Sandra Clément**

Avant de passer aux éventuelles remarques, **M. le Syndic** tient à s'excuser auprès de la **commission financière** de ne pas avoir pris contact avec elle avant l'envoi des convocations et laisse la parole à son président, **M. Pierre-Alain Clément**, lequel n'a rien à ajouter.

M. le Syndic demande s'il y a des remarques quant à la convocation et à l'ordre du jour.

Aucune remarque n'étant formulée quant à la convocation et à l'ordre du jour, l'assemblée peut dès lors délibérer valablement.

Avant de passer aux deux points de l'ordre du jour, **M. le Syndic** tient à préciser quelques règles quant au déroulement de cette assemblée.

Il souhaite tout d'abord présenter la nouvelle secrétaire communale, **Mme Anne Baumgartner**, et prie l'assemblée de bien vouloir l'accueillir comme il se doit, c'est-à-dire en l'applaudissant. **Mme Anne Baumgartner** ne connaissant pas tout le monde dans la salle, **M. le Syndic** prie donc les membres présents, lors de chaque intervention, de décliner leur nom et prénom, ceci afin de faciliter la rédaction du procès-verbal.

M. le Syndic explique ensuite que, selon la loi sur les communes, les propriétaires concernés par les deux objets de l'ordre du jour peuvent participer aux débats pour des indications techniques (surfaces, matériaux, etc.). Par contre, lorsque le débat prend une tournure financière ou personnelle, ils doivent se récuser et quitter la salle. Cette règle est valable pour toute personne ayant une affiliation directe avec les personnes concernées, c'est-à-dire pères, mères, grands-pères, grands-mères, frères, sœurs, beaux-frères et belles-sœurs, ainsi que **M. Jacques Roulin**, architecte mandaté par l'hoirie en cas de refus d'acquérir l'auberge pour la transformation de ce bâtiment en appartements. Par contre, il est précisé que **M. Jacques Roulin** est habilité à présenter les projets cités à l'ordre du jour. Cette clause est également valable lors du vote des objets.

Finalement, **M. le Syndic** explique que les membres du Conseil communal estiment qu'il n'est pas de leur ressort de décider de l'achat ou non des objets de l'ordre du jour et ont donc décidé d'organiser cette assemblée extraordinaire.

Point 1 de l'ordre du jour :

Approbation d'un crédit d'environ Fr. 960'000.- pour l'achat et la rénovation par la commune du bâtiment de l'Auberge du Château

M. le Syndic présente le projet en rappelant qu'un village sans restaurant est un village sans âme. Cependant, la conjoncture actuelle devient de plus en plus difficile et l'exploitation d'un restaurant s'avère ardue. Si les citoyens et citoyennes décident de l'achat de l'auberge, il faut qu'ils connaissent les conséquences financières

découlant d'un tel achat. En effet, il faut se rendre compte des charges afférentes à un tel achat si aucun exploitant ne s'intéresse à louer cet établissement.

C'est pourquoi **M. le Syndic** va donner quelques chiffres illustrant ce cas de figure, après la présentation technique du dossier par **M. Jacques Roulin**, à qui il passe la parole.

M. Jacques Roulin salue l'assemblée et expose le projet à l'aide d'une présentation PowerPoint. Il fait également part de l'état de chaque pièce, à l'aide de photographies.

M. Jacques Roulin demande si l'assemblée a des questions.

M. Laurent Reynaud demande si les membranes Sarnafil pour le toit sont d'origine.

M. Jacques Roulin répond que le toit a été refait il y a quelques années. Les coupoles ont été détruites par la grêle il y a trois ans et ont été changées par des coupoles en polycarbonate plus résistantes. Personne n'est à l'abri d'un problème face aux intempéries, à l'orage, etc.

M. Jules Clément aimerait voir un décompte pour la répartition des montants d'une part pour l'achat et d'autre part pour la rénovation.

M. Jacques Roulin répond en passant la parole à **M. le Syndic**.

M. le Syndic présente et commente en détail la répartition des coûts à l'aide d'une présentation PowerPoint. Le montant de ce crédit s'élève au total à environ Fr. 960'000.-, dont Fr. 600'000.- pour l'achat du bâtiment. Il indique aussi que l'appartement et les chambres d'hôtes pourraient être loués indépendamment du restaurant, ce qui couvrirait une grande partie des charges de cet immeuble.

M. Jean-Pierre Schaller demande si le but d'acheter cet établissement est pour l'acheter tout simplement, pour le relouer pour un restaurant ou éventuellement pour y faire des appartements pour personnes âgées.

M. Jacques Roulin répond qu'il a été mandaté à l'époque comme architecte par l'hoirie Clément pour une étude de transformation de l'immeuble en appartements pour personnes âgées. L'hoirie désire évidemment conserver cet établissement au village, comme peut-être beaucoup de monde et la commune, par souci de convivialité au village, souhaite laisser les citoyens décider de l'achat ou non de l'auberge. Le but en cas d'achat est de conserver un établissement public, ce qui n'est toutefois pas toujours évident au jour d'aujourd'hui. Le souhait serait de trouver un tenancier, mais pour l'instant personne n'est intéressé. Si dans un délai de quelques mois aucun tenancier n'a été trouvé, **M. Jacques Roulin** dit qu'il faudrait au moins trouver à louer l'appartement de 5 1/5 pièces (éventuellement 6 1/2 pièces), ce qui permettrait d'amortir une bonne partie de l'intérêt / amortissement de l'établissement. Mais c'est clair qu'il faudrait établir des contrats à durée limitée, car, au cas où un tenancier est trouvé, il faut qu'il puisse bénéficier de l'appartement. Le dernier ressort si aucun tenancier n'est trouvé serait de revendre l'objet ou de le transformer en appartements (9 appartements pour personnes âgées).

M. Jean-Pierre Schaller demande pourquoi la commune doit se substituer à des privés, en comparaison avec d'autres communes propriétaires d'un bistrot qui essaient de s'en débarrasser. Il s'agit d'une affaire privée et ce n'est donc pas à la commune de s'en occuper.

M. Jacques Roulin répond que si la commune n'acquiert pas cet objet pour en conserver un établissement public, une mise à l'enquête sera très rapidement faite pour 9 appartements pour personnes âgées. L'établissement est de toute façon condamné, ce qui veut dire que la perte de l'établissement public / lieu de rencontre serait définitive. Les propriétaires actuels n'ont pas envie de renouveler les expériences faites à ce jour. C'est pourquoi la commune est entrée en matière en essayant de demander des prolongations de délai, dont une est accordée jusqu'à fin février.

M. Pascal Pflieger indique que pour les frais de mutation et de notaire il faut compter 4 % et non 3 %. Par ailleurs, la commune est un petit peu en-dessous des normes traditionnelles pour le fonds de réserve et d'entretien, à savoir du 0.7 % par rapport à l'investissement. **M. Pascal Pflieger** explique aussi que pour la réalisation d'immeuble pour personnes âgées, à moins de laisser les quatre murs et le toit et de tout démonter à l'intérieur, la commune n'aura pas l'autorisation d'héberger des personnes âgées pour des mesures de sécurité (escaliers extérieurs, incendie, etc.).

M. Pascal Pflieger souhaite donc savoir si les frais de rénovation concernent uniquement une rénovation pour faire des bâtiments pour personnes âgées ou alors d'ordre général pour une amélioration de ce qui existe actuellement, ce qui voudrait dire que pour un bâtiment pour personnes âgées, les investissements seraient nettement supérieurs et la commune serait donc amenée à rediscuter d'un nouveau crédit ultérieurement.

M. le Syndic répond que les frais de rénovation sont d'ordre général et confirme les allégations de **M. Pascal Pflieger**.

Mme Béatrice Torche demande pourquoi est-ce que le restaurant ne fonctionne pas. Elle pense que c'est la première question à se poser avant d'aller plus loin.

M. Jacques Roulin répond qu'aucune analyse ne peut être faite. La commune est juste au courant des informations des tenanciers actuels et du fait qu'aucun tenancier n'est intéressé à reprendre l'établissement à ce jour. Mais il n'y a malheureusement pas d'explication du pourquoi du comment. **M. Jacques Roulin** allègue qu'Epandes est un village agréable à vivre, avec un bon environnement, un site rural et avec un air pas spécialement pollué. Il explique aussi que l'établissement marchait bien à l'époque et que le village est pourtant attrayant. En résumé, il n'a pas d'explication.

Mme Béatrice Torche dit que le marketing de l'objet n'a pas été fait correctement et se pose la question de savoir si le problème est d'ordre financier (charges ou loyer trop hauts). Elle dit que la commune ne va pas trouver un tenancier si elle ne se pose pas ces questions de la cause de la non-remise de l'établissement et qu'un éventuel futur tenancier doit avoir des chiffres concrets. **Mme Béatrice Torche** mentionne aussi qu'un tenancier a beau avoir l'air sympa mais que s'il ne peut pas assumer les charges financières, rien ne va aller.

M. Jacques Roulin répond qu'en louant l'appartement de 5 ½ pièces et les trois chambres d'hôtes, cela permettrait de limiter considérablement les charges de l'établissement, qui le rendrait facilement vivable à un montant maximum de Fr. 2'000.-/mois pour le tenancier. Donc, en travaillant comme il faut si on n'arrive pas à gérer un tel objet, le problème vient du tenancier et non pas du propriétaire ou de tierces personnes.

M. Peter Schär trouve que le Conseil communal a très bien calculé les choses et que si un tenancier ne peut pas faire tourner un restaurant pour Fr. 2000.-/mois, il ne sait pas s'il travaille vraiment bien. Donc si la commune s'en sort, tout le monde s'en sort et le village a toujours un restaurant.

M. Jacques Roulin remercie **M. Peter Schär**.

Mme Elsa Flüeler demande si le Conseil communal a des idées ou des chiffres en ce qui concerne la rénovation et l'investissement pour les appartements pour personnes âgées et combien d'appartements pourraient être réalisés dans ce bâtiment.

M. Jacques Roulin explique qu'il n'a pas demandé aux propriétaires l'autorisation de dévoiler les montants, donc il respecte la discrétion. Sinon, il répond que neuf appartements pourraient être réalisés (6 appartements de 2 ½ pièces, 1 studio et 2 appartements de 3 ½ pièces) et que tous les services consultés du canton ont donné un préavis favorable.

Mme Elsa Flüeler demande maintenant comment la commune ferait si elle n'arrivait pas à louer les appartements pour personnes âgées.

M. Jacques Roulin répond que les appartements pour personnes âgées partent très bien (comme par exemple à Fribourg, Villars-sur-Glâne, etc.). Il explique qu'il y a peu d'appartements de cette typologie pour les personnes âgées et que c'est quand même la transition avant d'aller dans un foyer ou un home médicalisé.

Mme Isabelle Python s'inquiète de savoir s'il y aurait un ascenseur et de quelles surfaces seraient les appartements.

M. Jacques Roulin répond que ce serait le cas et qu'un aménagement nécessaire pour handicapés serait mis en place. Il mentionne aussi que les surfaces prévues sont correctes et conformes aux normes pour handicapés et accessibles en chaise roulante et répète que les préavis favorables ont été délivrés.

Mme Anne Baiutti indique qu'à l'époque un bâtiment avait été acheté pour faire une maison pour personnes âgées. Elle se demande alors à quoi va servir ce bâtiment qui tombe en ruine, combien il rapporte et ce qu'il y a actuellement dedans. Elle pense qu'il faudrait liquider ce bâtiment avant d'en prendre un autre.

M. Jacques Roulin répond que la maison carrée n'est pas perdue au niveau de l'utilisation pour les besoins communaux. Il explique qu'un accueil extrascolaire sera nécessaire ou même imposé par le canton d'ici quelques années à Ependes et que ce bâtiment dispose d'une situation assez intéressante pour cet accueil (cour d'école à proximité, un jardin avec un bon dégagement, une sécurité au niveau de

l'éloignement de la circulation pour les enfants). L'état intérieur n'est pas mirobolant mais le bâtiment est loué.

Mme Anne Baiutti avance également le problème du jardin si le restaurant devient un établissement pour personnes âgées.

M. Jacques Roulin stoppe alors la discussion en disant que la commune n'a aucune intention de faire un établissement pour personnes âgées mais qu'elle propose simplement ce soir l'achat du bâtiment de l'Auberge du Château pour en faire un établissement public. Le but premier de la commune, en cas d'acquisition de ce bâtiment, est de trouver un tenancier afin de maintenir l'établissement public.

M. Pascal Pflieger demande quelle serait l'incidence financière par habitant au cas où la commune n'arriverait pas à louer l'établissement.

M. le Syndic répond qu'il n'a pas fait le calcul pour connaître l'incidence par habitant.

M. Jacques Roulin ajoute que l'appartement et les trois chambres à eux-seuls permettent la couverture presque totale de l'intérêt et de l'amortissement de la dette.

Mme Fanny Collaud souhaite savoir, dans ce cas, pourquoi les propriétaires actuels veulent vendre.

M. Jacques Roulin indique que les propriétaires actuels ne veulent plus d'établissement public. C'est la raison pour laquelle la commune intervient.

M. Hubert Marro demande où la commune va chercher les Fr. 960'000.-. Il dit aussi que le coût annuel de Fr. 56'000.- correspondant au 5 % des Fr. 960'000.- ne couvre pas les frais de fonctionnement car les intérêts hypothécaires vont augmenter.

M. le Syndic répond qu'il est possible de bloquer l'intérêt pour plusieurs années avec, normalement le taux de 2.5 % accordé à la commune. Il dit qu'il faut plutôt voir cela avec **M. Pierre-Alain Clément**, qui pourra mieux expliquer le fonctionnement d'un emprunt.

M. Hubert Marro demande alors si le taux des impôts va augmenter.

M. le Syndic répond qu'il ne pense pas.

M. Hubert Marro trouve les réponses de **M. le Syndic** trop vagues par rapport à l'ampleur des choses (il cite comme comparaison la Confédération). Il souhaiterait avoir des chiffres plus précis car il craint que les calculs aient été estimés trop bas de la réalité dans quelques années. **M. Marro** dit aussi que rien ne prouve que le restaurant sera convivial.

M. le Syndic dit à **M. Hubert Marro** qu'il a raison.

M. Pierre-Alain Clément salue l'assemblée et précise que la **commission financière** n'a en effet pas été convoquée pour donner son préavis sur ce financement. Il aimerait ensuite apporter quelques précisions. Pour répondre à **M. Hubert Marro**, il affirme qu'un très bon taux fixe sur 20 ans lui a été promis. Il

croit aussi que l'assemblée crée un faux débat en parlant de rénovation pour personnes âgées. Le but de l'acquisition de ce bâtiment par la commune est bien sûr de préserver le bâtiment comme café restaurant. Il trouverait triste qu'une commune de 1'100 habitants ne puisse pas avoir un lieu de rencontres pour les sociétés sportives, culturelles ou même simplement pour les habitants. Il répond aussi à **M. Jean-Pierre Schaller** que la commune n'a en effet pas à se substituer dans le privé pour les immeubles locatifs, donc à logements. Par contre, il n'est pas d'accord quand il dit que les communes se débarrassent des cafés restaurants car, au contraire, elles en acquièrent et partout où les communes les gèrent, ça se passe très bien car ce sont elles qui maîtrisent les coûts. Il indique enfin que les principaux coûts sont la location et les charges personnelles. Si les charges de location sont maîtrisées, c'est une très bonne chose. Selon ses calculs, **M. Pierre-Alain Clément** arrive à un coût d'investissement de Fr. 980'000.- et un amortissement de 50 ans pour les bâtiments et de 20 ans pour les installations. Ce qui donne un coût avec fonds de rénovation de Fr. 62'000.- par année ; il trouve donc dommage si la commune n'arrive pas à tenir avec Fr. 5'200.- par mois pour un restaurant, un appartement de 5 ½ pièces et des chambres d'hôtes.

M. Hubert Marro dit qu'il faudrait que les villageois s'intéressent au village et qu'ils participent à boire un verre au restaurant.

Mme Sylvie Sciboz ajoute qu'il est important d'avoir un établissement au village.

M. Jacques Roulin ajoute que les différentes fonctions (commune, restaurant, sociétés, etc.) peuvent se rendre service d'un bâtiment à l'autre et d'une fonction à l'autre et que le fait d'avoir un restaurant au village est d'autant bien pour les petits enfants que pour les personnes âgées. Il ajoute aussi que le village s'agrandit de plus en plus.

Mme Béatrice Torche demande combien de temps le tenancier devrait pouvoir tenir pour que les frais soient amortis.

M. Jacques Roulin répond qu'il ne faut pas oublier la possibilité de louer l'appartement et les trois chambres d'hôtes moyennant des contrats de durée déterminée.

Mme Béatrice Torche revient en avant avec la question de savoir pourquoi aucun tenancier n'a été trouvé en huit mois.

M. Jacques Roulin explique que si la commune achète le restaurant, le Conseil communal mettra tout en œuvre pour trouver un tenancier. Mais il est impossible de répondre à la question du pourquoi du comment. Il n'y a pas de solution toute faite.

Mme Béatrice Torche pense que le Conseil communal va transférer les problèmes des tenanciers actuels sur le dos de la commune.

M. Jacques Roulin répond que non. Le seul but est de maintenir un établissement public dans le village d'Ependes.

M. Martin Meier se demande si la surface de l'établissement n'est pas trop immense / importante pour un restaurant. Il pense que le carnotzet et la salle à manger ne sont pas utilisés.

M. Jacques Roulin confirme que c'est grand, mais pas énorme. Il ajoute que tout était bien utilisé / fréquenté à l'époque quand le restaurant tournait bien.

M. Martin Meier propose alors d'en faire plutôt un tea-room, établissement plus moderne qu'un restaurant villageois.

M. Jacques Roulin répond qu'il y a toujours la possibilité de trouver des arrangements avec les tenanciers si c'est trop grand mais que c'est inenvisageable maintenant de tout vider et d'en faire un tea-room.

M. Yves Monney demande combien coûte actuellement le restaurant aux propriétaires. Il dit qu'il n'est pas possible d'essayer de trouver un tenancier sans parler de chiffres.

M. Jacques Roulin indique qu'il n'a pas les chiffres, qui ressortent du domaine privé. Une étude plus approfondie sera à faire si la commune acquiert l'établissement.

Mme Jacqueline Piller demande si la chaudière est comprise dans les réparations et si le chauffage est pris en compte seulement pour le restaurant ou aussi pour l'ancien magasin Denner.

M. Jacques Roulin répond que la chaudière est comprise dans les frais et qu'elle chauffe le bâtiment complet du restaurant mais pas le magasin, qui dispose d'un chauffage électrique indépendant.

M. Marc Monney ne comprend pas le montant des réparations.

M. Jacques Roulin indique que le café a trente ans d'âge et qu'il mérite par conséquent des rénovations. Mais qu'on ne peut pas s'étendre sur ce point ce soir car on n'en finirait pas mais que le dossier est à disposition pour consultation.

M. Jean-Pierre Schaller dit qu'il aurait préféré parler de ce point à la prochaine assemblée des comptes et non pas dans un cas d'urgence en assemblée extraordinaire afin de pouvoir mettre ces investissements en parallèle des comptes avec et sans cette éventuelle acquisition, par rapport aussi à la taxe immobilière. Il aurait souhaité voir un aperçu global avec incidences. Il dit qu'on ne sait pas où on va et que certains investissements faits les années passées sont inappropriés.

M. le Syndic confirme que la taxe immobilière sera discutée lors de l'assemblée des comptes. Il précise aussi qu'il n'y a pas d'urgence mais que le Conseil étant partagé, il ne voulait pas passer ce point en assemblée ordinaire. De plus, il pense que le propriétaire du restaurant ne veut pas non plus attendre jusqu'à la prochaine assemblée pour voter cet investissement.

Mme Ginette Zimmermann demande quel montant la commune peut accepter de passer dans les comptes pertes et profits pour maintenir le restaurant.

M. le Syndic explique que si aucun tenancier n'est trouvé, la commune peut aller quelques mois ou années, mais à perte. Mais ce n'est pas nouveau, le Conseil communal l'a toujours dit.

M. Jules Clément pense que le problème pour trouver un tenancier vient du prix et aussi du fait que les sociétés ne se rendent pas au café. Il prétend aussi qu'un montant de Fr. 2'000.- par mois de charges est trop élevé pour tenir un café.

Mme Sylvie Sciboz dit que tout le monde parle beaucoup d'argent, ce qui est important, mais qu'à ses yeux le fait d'avoir un restaurant au village est bien plus important, autant pour les personnes âgées qui ne peuvent plus beaucoup se déplacer que pour les jeunes à cause des problèmes d'alcool ou autre. Ce restaurant est bien pour tout le monde et il faut d'abord penser à la population.

M. Francis Wicht pense comme **Mme Sylvie Sciboz**. Il trouve dommage que 1100 habitants soient privés d'un restaurant. Selon ses calculs, le montant investi ferait à peine Fr. 1'000.- de dette par habitant et qu'en quelques années seulement l'objet serait amorti. Il espère que cet objet passera.

Mme Michèle Devaud indique qu'elle est d'accord avec **Mme Sylvie Sciboz** et **M. Francis Wicht**. Le restaurant est important dans un village, tant pour les sociétés que lors de manifestations ou même d'enterrements.

M. le Syndic remercie ces personnes.

M. Hubert Marro demande pourquoi le bistrot n'a pas fonctionné jusqu'à aujourd'hui et si les sociétés n'y vont pas assez.

M. Alexandre Mall s'exprime à son tour en alléguant que le restaurant ne fonctionne pas à cause de certaines sociétés qui n'organisent plus de loto au bistrot et que la population d'Ependes ne joue pas assez le jeu. Si les gens allaient au bistrot, ce serait mieux pour le tenancier. Il approuve aussi ce que **M. Jacques Roulin** a dit, comme quoi c'est tout à fait faisable avec un tenancier à la hauteur de la tâche. Il ajoute également qu'Ependes a déjà perdu la poste, la banque dans quelques années et que ce village va bientôt devenir une cité-dortoir. La seule question à se poser est : veut-on avoir un restaurant à Ependes ou non.

M. Gabriel Mauron pense que le jour où l'établissement sera acheté par la commune, il marchera autrement.

M. Paul Sturzenegger demande si le prix d'acquisition est négociable.

M. le Syndic répond que non.

M. Laurent Reynaud propose de monter un groupe de travail pour trouver un tenancier en cas d'acquisition.

M. le Syndic pense que c'est une bonne idée.

Au vu du fait qu'il n'y a plus de question, on peut passer au point 2 de l'ordre du jour.

Point 2 de l'ordre du jour :

Approbation d'un crédit d'environ Fr. 890'000.- pour l'achat et la rénovation par la commune du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'ancien magasin Denner

M. le Syndic présente le projet en indiquant que les locaux du magasin Denner sont à louer ou à vendre. Le Conseil communal a procédé à un sondage auprès des différentes sociétés du village afin de connaître leur avis. En effet, la commune disposerait d'une salle supplémentaire d'environ deux fois la surface de la salle n° 2. Un local de rangement pourrait aussi être créé pour le service technique. L'écho rencontré a été très favorable et le Conseil communal est d'avis qu'il s'agit d'une opportunité d'acquérir ce bâtiment au centre du village. Cependant, suite à une estimation des travaux faite après l'envoi du tout-ménage, le coût des transformations et surtout des équipements a considérablement augmenté, passant de Fr. 750'000.- à Fr. 890'000.-. **M. le Syndic** avancera donc quelques chiffres illustrant ce cas de figure après la présentation technique du dossier par **M. Jacques Roulin**, à qui il passe la parole.

M. Jacques Roulin présente le projet avec une présentation PowerPoint et des photographies.

M. Jacques Roulin demande alors s'il y a des questions.

Mme Francine Sciboz se demande de quelle manière cette enquête a-t-elle été faite auprès des sociétés (par téléphone, rendez-vous, par écrit) car le groupement de dames n'a eu aucun contact avec la commune. Et elle trouve d'autant plus important de les contacter car elles utilisent beaucoup la salle pour elles-mêmes et aussi pour rendre service à toute la population. Elle ne comprend donc pas pourquoi le groupement de dames n'a pas été contacté. Concernant la cuisine équipée, elle trouve très bien mais demande si l'objectif est de pouvoir faire du traiteur.

M. le Syndic répond que l'enquête a été faite par téléphone.

M. Jacques Roulin ajoute que concernant la cuisine, il est impossible d'y répondre ce soir car si le restaurant est maintenu, il est bien clair qu'il n'y aura pas de service traiteur au magasin ; il serait ridicule de faire concurrence au restaurant.

Mme Francine Sciboz indique que c'était en effet sa question et qu'il faut donner des chances à ce restaurateur si l'établissement est acquis par la commune.

M. Jacques Roulin précise que le coin cuisson serait plus complet et qu'un coin de stockage pour les boissons serait prévu dans un local à côté. Cette cuisine offrirait donc plus de possibilités. Mais tout dépendra bien entendu de l'activité ou non du restaurant.

Mme Francine Sciboz demande si le devis prévoit des grandes cuves de cuisson.

M. Jacques Roulin répond que non.

Mme Francine Sciboz se demande s'il ne serait pas plus pratique et plus proche de ranger les archives dans la maison carrée.

M. Jacques Roulin ne pense pas que le sous-sol de la maison carrée permettrait d'y ranger toutes les archives et que le but serait justement de pouvoir tout centraliser sur un même site.

Mme Francine Sciboz demande alors combien de m² il faut pour les archives.

M. Jacques Roulin explique qu'il n'y aurait pas de système de Compactus mais un archivage traditionnel, ce qui utiliserait 86 m².

Mme Francine Sciboz demande si les archives doivent être sécurisées.

M. Jacques Roulin répond que les archives doivent être anti-feu mais il n'y a pas besoin de sécurité supplémentaire.

M. Alexandre Mall demande où se trouvent actuellement les archives.

M. Jacques Roulin répond qu'elles se trouvent un peu partout.

M. le Syndic ajoute qu'une partie des archives se trouve au galetas du bureau communal, aux abris PC et que celles de la commission scolaire sont à l'école.

M. Alexandre Mall demande si les archives de la commission scolaire et des autres instances seraient aussi regroupées avec les archives de la commune.

M. le Syndic répond dans l'affirmative.

Mme Anne Baiutti demande ce que devient le local qui se trouve à la cave du bureau communal.

M. Jacques Roulin explique que ce local est utilisé notamment pour des apéritifs lors d'anniversaires organisés par la commune pour les personnes jubilaires, pour des comités ou autres petites manifestations de la commune.

Mme Fanny Collaud trouve incroyable la différence de prix entre les deux crédits proposés.

M. Jacques Roulin explique que le prix du restaurant est bradé. Le propriétaire du Denner n'a apparemment aucune obligation de vendre son objet, donc il ne brade pas les prix. La commune est particulièrement intéressée par la situation du bâtiment au centre du village, car elle trouve important de maîtriser son centre du village.

Mme Fanny Collaud demande si la commune a les moyens financiers d'acquérir ce bâtiment.

M. Jacques Roulin répond qu'il n'a pas fait de calcul financier, calcul que **M. le Syndic** présentera.

Mme Fanny Collaud dit qu'elle trouve l'achat brut élevé.

M. Jacques Roulin répond que le prix a été négocié mais qu'il ne peut pas l'être davantage. La commune accepte ou non l'acquisition à ce prix. Ce sont les citoyens qui doivent décider.

M. le Syndic présente et commente en détail la répartition des coûts à l'aide d'une présentation PowerPoint, le montant de ce crédit s'élevant au total à Fr. 890'000.-. Il ajoute que les recettes d'éventuelles locations de ces locaux viendraient en diminution des coûts annuels.

M. le Syndic demande s'il y a des questions.

M. Alexandre Mall pose la question de savoir quel est le prix au m2 à l'achat et après rénovation. Il mentionne aussi que l'appartement à l'étage n'est pas concerné par l'acquisition. Il demande alors si le bâtiment est en PPE.

M. le Syndic confirme que le bâtiment est en effet en PPE.

M. Alexandre Mall dit que la commune ne serait donc pas libre de faire ce qu'elle veut avec les locaux et qu'elle devra s'entendre avec les autres propriétaires. Il demande encore si la partie côté église (laboratoire) ferait partie de l'acquisition.

M. Jacques Roulin indique que la surface en moins est d'environ 10-12 m2 (annexe laboratoire).

M. Alexandre Mall demande si le laboratoire serait acheté par la commune.

M. Jacques Roulin répond dans l'affirmative. Ce laboratoire servirait de dépôt office pour les boissons, etc.

M. Alexandre Mall redemande le prix au m2.

M. Jacques Roulin répond que le calcul au m2 n'a pas été fait.

M. Alexandre Mall pense qu'il y a trop peu de différence de prix avec le restaurant pour acheter seulement des murs et des sols. Il demande ce qui coûte si cher dans les Fr. 350'000.- de rénovation.

M. Jacques Roulin répond que le sous-sol est fait de murs en briques qui doivent être crépis, qu'un nouveau chauffage doit être raccordé sur la production de la halle polyvalente, que des locaux pour les archives seraient aménagés avec déshumidification et ventilation pour le renouvellement d'air et que d'autres travaux (carrelage, etc.), ainsi que les installations électriques seraient à modifier avec les compteurs séparés.

M. Olivier Clément indique que les compteurs sont actuellement déjà séparés.

M. Jacques Roulin dit alors que ce serait plus simple au niveau électricité.

M. Hubert Marro demande si les travaux de rénovation sont mis en concours.

M. Jacques Roulin répond que non. Actuellement seul un devis estimatif a été établi sur la base d'une vision locale et du prix du marché actuel. Aucune mise en soumission n'a été faite.

M. Pierre-Alain Clément souhaite donner son préavis quant à cette acquisition. Il est convaincu pour deux raisons. La première concerne la scolarité à cause des problèmes de sécurité pour les enfants. Ensuite, la commune manque de locaux. Ce serait donc l'occasion d'acquérir plus de locaux. En plus, il manque également des locaux pour les services auxiliaires scolaires (logopédie, psychologie, etc.) et cela serait l'opportunité d'acquérir ce bâtiment par la commune. On sera obligé de trouver des locaux un jour ou l'autre. Il s'excuse maintenant de devoir partir et souhaite une bonne soirée à l'assemblée.

Mme Francine Sciboz demande si la commune a besoin de locaux pour l'école.

M. le Syndic répond que pas pour le moment mais qu'avec l'accueil extrascolaire bientôt obligatoire, la commune aura besoin de place.

M. Jacques Roulin ajoute qu'il n'y a actuellement plus de salle de réserve pour l'école. Ce local pourrait aussi faire office de salle de classe de dépannage à court ou moyen terme ou également pour l'école infantine.

Mme Jacqueline Piller ne comprend pas pourquoi on parle maintenant d'accueil extrascolaire dans l'ancien magasin Denner et non plus dans la maison carrée, comme dit précédemment.

M. Jacques Roulin répond que oui mais au rez-de-chaussée de la maison carrée.

Mme Madeleine Cretin pense au danger de la circulation et que les voitures présentes sont celles des enseignants. Elle avance aussi que les bâtiments de protection civile seraient tout à fait appropriés pour les archives et demande donc pourquoi ils sont actuellement utilisés.

M. Jacques Roulin pense que la maison carrée serait bien pour l'accueil extrascolaire.

Mme Fanny Collaud demande si la maison carrée devrait subir des rénovations pour recevoir l'accueil extrascolaire.

M. Jacques Roulin répond dans l'affirmative. Quant aux abris PC, il mentionne que les locaux sont déjà passablement occupés par les archives, la salle de répétitions de la société de musique, de la gym, du taekwondo, etc. Les vestiaires du foot se trouvent aussi aux abris PC.

M. François Sciboz se demande pourquoi il ne serait pas mieux de construire / investir sur du neuf avec les terrains que la commune détient afin de planifier à long terme et non pas à court terme, quand il regarde tout ce qu'on doit faire comme investissements et rénovations.

M. Jacques Roulin répond qu'il faut utiliser en premier les bâtiments à disposition et rappelle que les intérêts premiers sont d'acquérir les bâtiments du centre du village. Il faut bien aussi entretenir et sauvegarder les anciens bâtiments.

M. Gilbert Galley allègue que les communes ne tiennent pas compte des fusions imposées par le canton. Ependes va fusionner tôt ou tard avec des communes environnantes, qui ont déjà des locaux. Alors pourquoi investir dans quelque chose qu'on n'aura pas besoin dans le futur ?

M. Jacques Roulin explique que la commune doit défendre un équipement minimum pour ses citoyens, malgré une éventuelle fusion.

M. Gilbert Galley a l'impression que des intérêts privés sont en jeu et il pense aussi que ces investissements ne serviront peut-être à rien dans le futur.

M. Jacques Roulin répond qu'au niveau des écoles, les bâtiments servent de toute manière.

Mme Elsa Flüeler trouve le prix d'acquisition trop haut.

Mme Michèle Devaud demande si la commune a pensé à acheter l'appartement à l'étage.

M. Jacques Roulin répond que pourquoi pas pour le concierge ou le médecin s'il a besoin d'une extension de ses locaux.

M. Hubert Marro demande pourquoi la commune n'a pas vu venir les choses il y a deux ans, lors de la construction du nouveau magasin Denner. Car elle aurait pu anticiper avec des chiffres plus clairs.

M. Jacques Roulin explique que les locaux n'ont pas directement été mis en vente et qu'il y avait des intéressés pour louer l'ancien magasin. La commune n'a donc pas été intéressée à ce moment-là.

Mme Madeleine Cretin demande pourquoi est-ce que la commune ne s'est pas occupée de la poste autant bien que pour les locaux du Denner.

M. Jacques Roulin répond que la commune s'en est occupée, par une assemblée où aucune question n'a été posée par les citoyens.

Mme Francine Sciboz souhaite savoir quelles ressources supplémentaires, en pourcentage, seraient nécessaires pour le nettoyage, l'entretien des locaux, la conciergerie, etc.

M. le Syndic indique qu'il n'a pas chiffré ces coûts.

M. Henri Cotting mentionne que du terrain à disposition de la commune est mieux situé que le magasin Denner pour l'accueil extrascolaire.

Mme Jacqueline Piller pense que l'acquisition du magasin Denner n'aurait du sens que si la commune pouvait acheter l'ensemble du bâtiment et non pas qu'une partie.

M. le Syndic répond qu'il est d'accord mais que c'est comme ça selon la proposition du propriétaire actuel.

M. Gilbert Clément dit qu'il faudrait acquérir le bâtiment au même prix, mais pour tout, y compris l'appartement.

M. Gabriel Clément est du même avis que **Mme Jacqueline Piller**. La commune devrait pouvoir négocier l'achat de l'ensemble du bâtiment.

M. le Syndic répond que le prix n'est pas négociable.

M. Marc Monney trouve que les propriétaires actuels ont eu un prix préférentiel quant à la location et au droit de superficie et, qu'en retour, on n'a pas ce qu'on attend.

M. le Syndic indique que le droit de superficie correspond tout de même à une grande somme.

Mme Christiane Horner pense que le prix de base est surfait.

Comme il n'y a plus de questions, **M. le Syndic** propose de passer aux votes des différents objets.

Mme Laurence Andrey-Eggertswyler lit le préavis de la commission financière qui est favorable aux deux objets proposés. Selon le président de cette commission, leur charge financière est supportable.

M. le Syndic remercie la **commission financière**.

Approbation d'un crédit d'environ Fr. 960'000.- pour l'achat et la rénovation par la commune du bâtiment de l'Auberge du Château

M. le Syndic demande à celles et ceux qui acceptent le crédit de Fr. 900'000.- pour l'achat et la rénovation par la commune du bâtiment de l'Auberge du Château de lever la main.

Pour : 46 droite (4 personnes sont sorties) + 48 gauche = 94

Contre : 8 droite + 27 contre = 35

Abstention : 9 droite + 3 gauche = 12

Majorité : 78 voix. Le crédit est donc accepté.

Applaudissements de l'assemblée.

Approbation d'un crédit d'environ Fr. 890'000.- pour l'achat et la rénovation par la commune du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'ancien magasin Denner

M. le Syndic demande à celles et ceux qui acceptent le crédit d'environ Fr. 890'000.- pour l'achat et la rénovation par la commune du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'ancien magasin Denner de lever la main.

Pour : 7 droite et 1 gauche = 8

Contre : 43 droite et 70 gauche = 113

Abstention : 7 gauche et 13 droite = 20

Le projet n'est donc pas accepté.

M. le Syndic demande si quelqu'un aimerait encore prendre la parole.

Mme Fabienne Schuwey pense que si la **commission financière** dit que ces investissements sont acceptables la construction d'une maison à énergie renouvelable devrait vraiment être mise à l'enquête, car nécessaire à moyen terme.

Mme Michèle Devaud mentionne que l'acquisition de l'ancien magasin Denner aurait été acceptée si l'appartement à l'étage avait été compris.

M. le Syndic pense que oui.

Etant donné que plus personne ne demande la parole, **M. le Syndic** remercie, au nom du Conseil communal, les citoyens de s'être déplacés et déclare cette assemblée close. Il invite aussi les citoyens à partager le verre de l'amitié à la salle n° 2.

Applaudissements de l'assemblée.

L'assemblée est levée à 22 h 05.

La secrétaire :

Anne Baumgartner

Le syndic :

Philippe David