

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 29 NOVEMBRE 2017

Ouverture de la séance à 20h00 par le Président Patrick Thévoz. Il souhaite la bienvenue aux conseillers et aux municipaux ainsi qu'à Nathalie Helfer de la Broye et Anton Bruni du Murtenbieter..

Appel : Présents : 24 Excusés : 9 Non excusés : 2

Ordre du jour ; Appel
1) Approbation du PV et de l'Extrait des délibérations de la séance du 24.10.2017
2) Approbation de l'ordre du jour
3) Informations du Président
4) Préavis municipal N° 10/2017 : Budget 2018
5) Préavis municipal N° 11/2017 : Achat parcelle RF40, Rte Henry Druey 7
6) Informations municipales
7) Divers et propositions individuelles

1. Approbation du PV et de l'extrait des délibérations de la séance du 24 octobre 2017

Le PV et l'extrait des délibérations sont approuvés à l'unanimité.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté à l'unanimité.

3. Informations du Président

P. Thévoz procède à la lecture d'un courrier de HJ Brechbühl daté du 23.11.2017 dans lequel ce dernier annonce sa démission du conseil communal pour le 31.12.2017. A la suite de cette démission M. Manuel Lopes Ricardo, en tant que premier suppléant élu, sera invité à prêter serment lors du prochain conseil. Un nouveau membre doit être élu à la commission de gestion pour remplacer HJ Brechbühl. Cette nomination doit être faite par le conseil. **G. Krenger**, aujourd'hui suppléant, accepte de faire partie de la commission comme membre. **P. Walker** est nommée suppléante.

Projet du nouveau règlement du conseil communal : il a été approuvé par le service compétent du Canton. Un préavis sera établi et étudié par la nouvelle commission nommée lors du dernier conseil. Ce préavis sera mis à l'ordre du jour du prochain conseil.

4. Préavis municipal N° 10/2017 : Budget 2018:

P. Thévoz relève que le budget présente une perte de 1,7% du montant total des charges.

M. Herrmann explique le préavis. Elle relève que le préavis a été complété cette année par un graphique illustrant le pourcentage des revenus par type (p.ex. 64% des revenus de la commune proviennent des impôts) et de même pour les charges (p.ex. 59% sont des participations à des charges cantonales et associations de communes). L'excédent de charges représente environ 2 points d'impôts.

La Commune est soumise à un certain nombre de charges incompressibles comme : les transports (taxés à 1 et auparavant à 0.8), la péréquation financière, la participation à la police (10% de plus), la participation à l'ASIA, etc. De plus, aucune taxe de raccordement ne pourra être comptabilisée. Près de Fr. 214'000.- représentent des frais non compressibles sur lesquels nous n'avons aucune influence. Pour ce budget, nous avons limité au maximum toutes les dépenses.

P. Thévoz : trouve le graphique en page 4 intéressant. Il relève lui aussi que nous n'avons pas de grande marge de manœuvre.

La commission des finances, par son rapporteur, J. Laverrière, relève qu'il serait souhaitable de renégocier la participation aux frais de transport au vu des avantages tout relatifs du nouvel horaire pour Faoug. Elle déplore que le prix des abos flexi ait été augmenté et suppose que cette hausse aura un impact négatif sur le nombre de cartes vendues. Elle demande également ce qu'il en est de la balance à la déchetterie, relevant que le problème des déchets encombrants n'a été réglé qu'en interdisant d'amener de gros objets. La commission regrette que le budget ne soit pas équilibré et demande que, pour le prochain exercice, plutôt que d'augmenter le taux d'impôt, l'on prenne des mesures pour réduire les charges (p.ex. augmentation des revenus de la déchetterie). Elle conclut en proposant au conseil, sans grande conviction et par manque de temps de réflexion, d'accepter le budget tel que présenté.

M. Herrmann : on ne peut pas renégocier les charges imputées aux transports. Par contre, nous allons rédiger une lettre de doléances suite à la péjoration des liaisons pour les voyageurs à destination de

Fribourg et Neuchâtel. Les abos flexi sont indexés à chaque hausse de prix des CFF. Pour les mettre en vente au magasin, nous négocierons avec le nouvel exploitant.

P. Heim : Que signifie « sans grande conviction » de la commission ? *J. Laverrière* : nous étions pressés par le temps, nous n'avons reçu le budget que lundi passé. Lors de notre rencontre, nous l'avons étudié entre 18h00 et 23h00 et n'avons pas pu nous revoir ultérieurement. Et même si le budget est « légèrement » déficitaire, Fr. 60'000.- représente un montant non négligeable pour une commune de notre taille.

Le conseil communal décide à l'unanimité moins une abstention :

- D'accepter le budget 2018 tel que présenté

5. Préavis municipal N° 11/2017 : Achat parcelle RF40, Rte Henry Druet 7

M. Herrmann explique le préavis. Elle relève que c'est une situation particulière car c'est plutôt rare que les communes rachètent du terrain à des privés. Le nouveau PGA ne permettra pas de libérer de la surface constructible et la commune ne dispose plus aujourd'hui de terrain constructible.

La commission des finances, par son rapporteur *J. Laverrière*, propose au conseil de refuser ce préavis. Elle estime qu'il y a trop d'incertitudes dans ce projet (p.ex : terrain partiellement équipé ? état du bâtiment, frais de démolitions). La commission estime ne pas être judicieux de racheter à un propriétaire impatient, cela pourrait créer un précédent et donner l'idée à d'autres déçus par la révision du PGA en cours de vouloir faire pareil. Elle relève qu'il en va également de l'égalité de traitement.

S. Giannini Heim : Cet achat s'intègre dans la stratégie d'aménagement du territoire de notre commune.

Nous devons avoir une vision pour notre commune et mener une politique foncière active sans attendre que les choses se passent. Nous avons ici l'opportunité d'acquérir un nouveau terrain. Sans territoire nous ne pouvons pas développer de nouveaux projets. Quant aux coûts de démolition, le bâtiment est sain et sa charpente a été refaite récemment. On pourrait utiliser la structure existante pour y faire par ex. 4 appartements de 4 pièces et demi. Le coût de cette réalisation est estimé à Fr. ~910'000.-. Ce montant

pourrait être amorti avec des loyers à Fr. 2'000.- sur 10 ans. Il est vrai qu'aujourd'hui ce terrain est bloqué mais pour l'année prochaine nous souhaitons agrandir le local de la voirie avec le dépôt de matériel de la jeunesse. Nous pourrions stocker le matériel de la jeunesse là-bas et éviter les coûts de transformation du local de voirie estimés à Fr. 60'000.-. Quant à l'égalité de traitement et du PGA : il faut voir l'opportunité de la commune et non celle des habitants. On vous propose ici d'adhérer à une vision communale. Le prix proposé se monte à Fr. 291.- le m². Il correspond aux prix appliqués pour des terrains dans la région, c'est même plutôt bon marché. *P. Thévoz* : Est-ce que le prix d'achat payé par l'actuel propriétaire est maintenant connu ? *S. Giannini Heim* : le prix que le propriétaire a payé en amont n'est pas important. C'est à vous d'estimer si ce prix est intéressant ou non. Aujourd'hui vous pouvez dire oui/non ou proposer un autre prix. *C. Buri* : On ne connaît pas la valeur du bâtiment. Le propriétaire va-t-il faire une grosse plus-value ? Les fosses à purin ont été remblayées avec des matériaux qui mériteraient d'être contrôlés. Nous pourrions avoir de mauvaises surprises pouvant engendrer des coûts inattendus importants. Il y a également de l'Eternit. Et peut-être aussi de la colle à l'amiante ? Il faudrait reprendre le terrain au prix d'achat de l'ancien propriétaire majoré de 5% pour l'intérêt. *M. Baehler* : il y a un bâtiment, le prix semble raisonnable. Il faudrait effectivement analyser plus en détail l'état du bâtiment pour éviter les mauvaises surprises. Au vu de la faible densité possible, le prix des terrains va augmenter à Faoug. Je rejoins la

Municipalité, compte tenu de la situation centrale du terrain, il y a la possibilité de faire quelque chose. Je recommande toutefois une évaluation technique. *S. Carrard* : je suis toujours favorable à l'achat d'un bien. A l'époque, j'avais fait une offre à Fr. 180'000.-. Un de mes clients en avait proposé Fr. 190'000.-. J'ai de la peine à croire qu'ils aient payé plus de Fr. 200'000.- pour ce bâtiment. Le prix de Fr. 310'000.- pourrait être tiré vers le bas très facilement. *A. Kohler* : l'idée de la commune est bonne. Ce qui me dérange : que nous rachetions ce terrain à un promoteur. C'est un terrain dont le prix va augmenter. Le promoteur veut certainement encore gagner de l'argent. Et il faut bien relever qu'avec le nouveau PGA, la place de la gare sera à bâtir également. *J. Laverrière* : le terrain est en zone réservée, on ne va rien pouvoir en faire durant 5 à 8 ans. Mais nous n'avons aucune garantie qu'il restera en zone à bâtir ? Et si on achète à un promoteur, d'autres propriétaires voudront aussi que la commune rachète leur bien. Et est-ce vraiment le rôle de la commune de spéculer sur le prix du terrain ? *S. Giannini-Heim* : Le terrain est dans un périmètre qui restera dans une zone à bâtir, c'est certain. Il n'y a jamais d'égalité de traitement dans une politique foncière active.

H. Herrmann : A l'avenir la commune doit être active dans sa politique foncière. Négocier le prix à la baisse c'est difficile. Il faudrait dire au vendeur : on l'achète à ce prix ou on ne l'achète pas. On pourrait lui proposer Fr. 280'000.-. *S. Laverrière* : estime que Fr. 280'000.- suite au prix payé par l'acheteur situé aux alentours de Fr. 215'000.- est trop élevé.

S. Carrard : le propriétaire a payé des taxes et a investi près de Fr. 50'000 pour pouvoir mettre son projet à l'enquête. *P. Heim* : il faut penser à long terme. C'est un investissement et nous pourrions créer des revenus et de la valeur ajoutée. *S. Giannini Heim* : nous pourrions également faire des logements protégés pour obtenir des subventions et pouvoir ainsi élever le nombre d'habitants acceptés dans la commune. *Y Mischler* : si ce terrain est une telle bonne affaire, pourquoi attend-on que quelqu'un d'autre l'achète pour proposer de le lui racheter ensuite ? *S. Giannini Heim* : c'est une opportunité et il y en aura probablement d'autres. Mais si on voudra acquérir du terrain par la suite on devra payer plus. *P. Thévoz* : si le préavis était refusé, le soumettriez-vous à nouveau avec un autre prix ? *M. Herrmann* : ça dépend de la situation. Nous avons en fait 3 options : pas d'entrée en matière, nous achetons ou nous achetons mais à un autre prix. *M. Krenger* : ce n'est pas normal que quelqu'un fasse du bénéfice sur le dos de la commune. Il s'agit de l'impôt des citoyens. Il faudrait pouvoir connaître le prix que le propriétaire actuel a payé. *H. Herrmann* : à nous de proposer le prix que nous souhaitons payer.

P. Heim : le prix proposé dans le préavis est-il contraignant ? *C. Gujer* : le montant est un montant maximum qui ne peut pas être dépassé. Ce montant est public. Vous pouvez accepter le préavis avec un amendement par exemple. *Y. Mischler* : Il y a beaucoup d'inconnues pour pouvoir fixer un prix aujourd'hui. Pourrait-on ajourner ce préavis ? On pourrait demander également une analyse technique. *S. Carrard* : je suis d'accord mais le marché actuel ne nous laisse pas tellement le temps. Fr. 280'000.- pour ce bâtiment est un bon prix. *C. Vetterli* : quel serait le délai pour ajourner ce préavis ? *C. Gujer + P. Thévoz* : tant qu'il n'est pas voté il peut être ajourné. *M. Herrmann* : par rapport au délai nous n'avons pas de date. Nous avons déjà négocié et n'avons pas encore accepté l'offre. *M. Baehler* : je propose de voter le préavis, puis de voter sur une proposition à Fr. 280'00.-.

Le conseil a procédé au vote du préavis présenté :

Le conseil communal décide à la majorité (3 pour, 17 contre 3 abstentions) de rejeter le préavis tel que présenté.

Le conseil procède ensuite au vote du préavis modifié avec un prix d'achat fixé à Fr. 280'000.- :

Le conseil communal décide à la majorité (15 pour, 6 contre et 2 abstentions) : d'accepter le préavis avec cette modification de prix. Il décide:

- D'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle RF 40 d'une surface de 1065m m2, au prix de Fr. 280'000.-, plus frais de notaire de Fr. 3'000.-.
- D'octroyer à cet effet un crédit de Fr. 283'000.-
- De financer ce montant par un emprunt bancaire de Fr. 283'000.- au meilleur taux.
- De donner l'autorisation à la Municipalité d'entreprendre tout ce qui sera utile et nécessaire à cette réalisation.

6. Informations municipales

D. Aebischer : *K. Weibel*, représentante de la population au sein de la CCLT, a décidé de démissionner pour la fin de l'année. Nous recherchons une personne motivée, ayant du temps et éventuellement des connaissances d'allemand pour s'investir dans ce projet. Nous espérons pouvoir vous présenter un(e) candidat(e) lors du prochain conseil.

M. Herrmann : Nous avons fait un tableau des investissements (hors budget 2018) suite à la demande de la commission de gestion. Il a été joint à votre invitation. Nous avons repris le tableau qui avait fait l'objet du plafond d'investissement. Pour l'instant nous avons réussi à financer les travaux sans nous endetter. Ce tableau représente toutefois des intentions d'investissement mis à part le poste « Arrosage ». En cas de réalisation de ces travaux, ils ne commenceraient que l'année prochaine après les récoltes et une grande partie des coûts ne surgiront qu'en fin d'année prochaine et en 2019. Ce tableau est présenté au conseil pour information mais n'est pas soumis au vote.

S. Giannini Heim : la mise à l'enquête du plan de la zone réservée court actuellement. Nous avons reçu en retour du Canton un préavis favorable pour les subventions du PGA. 40% du montant sera versé lors de la réalisation des travaux préparatoires et le solde à la présentation des travaux du nouveau PGA.

7. Divers et propositions individuelles

D. Kaeser : comment se fait-il que les personnes régulièrement absentes et non excusées fassent encore partie du conseil ? *P. Thévoz* : je vais les contacter les personnes concernées pour leur demander leur motivation / démission.

J. Kohler : rappelle l'invitation de ce dimanche 3.12. à participer à la conférence sur les oies sauvages à 14h00. Et rappelle que cette année encore, le 31.12. aura lieu un souper de nouvel an du village. Les inscriptions sont ouvertes.

Y. Mischler : j'ai fait partie de la commission sur le règlement des arbres. Le registre du cadastre est-il tenu à jour ? On voit régulièrement des arbres se baladant sur les camions et il y a encore des mises à l'enquête.

M. Herrmann : les abattages sont soumis à l'enquête et mis au pilier public. Il est vrai que le registre sera probablement caduc dans 10 à 15 ans car il y a quand-même encore des abattages d'arbres qui nous échappent. Lors de chaque mise à l'enquête, nous contrôlons si des arbres sont concernés.

H. Herrmann : qu'en est-il de l'avancée des travaux au collège de Sous-Ville à Avenches ? *D. Aebischer* : c'est un sujet fâcheux... en raison d'un violent orage survenu immédiatement après la pose du tartan, la colle n'ayant pas pu sécher elle s'est diluée et s'est retrouvée jusque dans les étangs proches de la STEP.

D'importants travaux d'assainissement de l'eau et des matériaux ont maintenant lieu et ces travaux auront un gros impact sur les coûts et le délai de fin des travaux du bâtiment. Une importante séance de chantier a lieu demain. Les salles de gym, par contre, sont exploitables. Le problème se situe au dessus de ces salles avec maintenant des infiltrations d'eau possibles.

R. Hotz : Pourrait-on publier les dates des prochains conseils un peu plus à l'avance par exemple sur le site pour 2018 ? *P. Thévoz* : Nous les communiquons au plus vite une fois connues sur le site internet.

J. Kohler : Qui supervise les travaux de pose d'une nouvelle barrière réalisés sur la descente de la gare ?

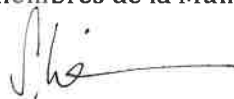
D. Aebischer : ce sont des travaux communaux. Ayant encore un peu de budget à disposition pour cette année, nous avons pris l'initiative de rénover cette clôture en remplaçant les poteaux par une barrière en bois à 3 lattes. Les travaux sont estimés à Fr. 10'000.- environ.

P. Thévoz : rappelle quelques dates à retenir : le 12.12.17 à 20h00 séance d'information publique sur la zone réservée, un conseil extraordinaire entre février et mars 2018 et des votations populaires le 4.3.18 avec 2 objets fédéraux.

Le Président remercie le bureau, l'assemblée présente et l'ensemble des employés communaux, leur souhaite à tous de très belles fêtes de fin d'année et clôt la séance à 21h20. Les membres présents sont invités à partager la collation de fin d'année avec les membres de la Municipalité.



P. Thévoz
Président



S. Laverrière
Secrétaire

Faoug, décembre 2017

Approuvé lors de la séance du conseil communal du 2 mai 2018.

