



# ***Givisiez***

---



Les Terrasses du Manoir

---

**Message spécial du Conseil communal  
et convocation de l'Assemblée communale  
extraordinaire du 13 octobre 2014**

---

# Sommaire

---

<b>Billet du Syndic .....</b>	<b>1</b>
<b>Convocation de l'Assemblée communale du 13 octobre 2014.....</b>	<b>2</b>
<b>Projet des «Terrasses du Manoir».....</b>	<b>3-5</b>
<b>Vente du Manoir à la Fondation du Manoir .....</b>	<b>6-8</b>
<b>Changement du nombre de Conseillers communaux pour la législature 2016-2021 .....</b>	<b>9</b>
<b>Rétablissement du coefficient de l'impôt communal (augmentation) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2015.....</b>	<b>10-13</b>

Images de couverture et page 7 : Page Aloys, Geneviève et Frédéric Architectes SA  
Dessins de Pécut : pages 3 et 11

# Billet du Syndic

---



Chères habitantes, chers habitants de Givisiez,

L'Assemblée extraordinaire du 13 octobre a été convoquée pour trois raisons, essentielles au développement de notre commune. D'une part, il s'agit de la vente du Manoir à la Fondation du même nom et d'autre part, de la réduction du nombre de Conseillers communaux pour la nouvelle législature et du rétablissement du taux fiscal à son ancienne valeur.

Pourquoi vendre le Manoir à sa Fondation? Il y a deux raisons principales à cela. Il s'agit d'abord de permettre la réalisation de l'agrandissement des «Terrasses du Manoir», sans pour autant diminuer la capacité financière de la commune qui aura, dans un futur proche, d'autres investissements infrastructurels à consentir. Il est donc important que la commune préserve une marge de financement qui permette ces investissements à ve-

nir. Une autre raison est la nécessité de pouvoir agir rapidement, en particulier dans le cadre du projet des «Terrasses du Manoir». Ce projet dépend en grande partie des autorités cantonales qui, par le biais de leur reconnaissance des lits, en permettra la réalisation ou pas. Le cas échéant, il faudra décider vite et ordonner les travaux de mise en œuvre, ce qui, dans le cadre d'une procédure communale ordinaire, est trop long. En outre, la gestion de la future entité sera grandement facilitée, voire dynamisée par cette autonomie. Toutefois, la Fondation du Manoir reste sous le contrôle des trois communes qui la gèrent.

Quant au rétablissement du taux fiscal, il s'agit ni plus ni moins de rétablir une situation qui fut imposée en 2006 par le Canton, nous obligeant à réduire le taux fiscal, sous prétexte que les charges du réseau hospitalier fribourgeois seraient diminuées, au vu de la nouvelle clef de répartition. Or, à ce jour, les charges n'ont cessé d'augmenter. D'ailleurs les derniers comptes communaux en sont la preuve, si besoin est. Il s'agit donc de revenir au taux que notre commune a pratiqué pendant des décennies et qui lui a permis de gérer les infrastructures et les investissements avec sérénité. Les chiffres démontrent clairement que, si les charges imposées par le canton et la région sont en augmentation, celles décidées par la commune sont sous contrôle. Il n'y a donc pas beaucoup de possibilités de réduire nos dépenses sur le compte d'exploitation communal. Par contre, les rentrées fiscales sont proportionnellement en constante baisse. Cette situation, qui va en s'aggravant, nous incite à nous prémunir d'une situation plus critique, qui serait l'incapacité de financer des projets essentiels à nos infrastructures futures.

Dans ce sens, nous proposons de réduire le nombre de Conseillers communaux de neuf à sept membres afin d'alléger le budget d'exploitation. De plus, cette décision facilitera le recrutement de nouveaux candidats, ce qui devient de plus en plus difficile actuellement. Les mesures prises dans l'organisation de l'administration permettront d'absorber cette diminution sans dommages pour la qualité du service aux citoyens.

Il est donc important que nous prenions toute la mesure des défis à venir. Notre situation de commune péri-urbaine nous impose une démographie croissante qui, paradoxalement, ne va pas de pair avec une fiscalité en augmentation. Permettez-moi néanmoins d'insister sur le fait que le taux fiscal de notre commune reste un des plus attractifs du district et du Canton. Fort de cette constatation, je suis sereinement persuadé que vous comprendrez le bien-fondé de notre démarche, laquelle permettra de pérenniser notre avenir.

Georges Baechler, Syndic

# Convocation de l'Assemblée communale du 13 octobre 2014

---

Givisiez, le 1<sup>er</sup> septembre 2014

---

## Convocation

---

Les citoyennes et citoyens de Givisiez sont convoqués à l'Assemblée communale ordinaire qui aura lieu le **lundi 13 octobre 2014 à 20h15** au Rural, route du Château-d'Affry 30.

### ORDRE DU JOUR :

1. Procès-verbal de l'Assemblée communale du 26 mai 2014 (ce pv ne sera pas lu : il peut être consulté au bureau communal ou sur le site [www.givisiez.ch](http://www.givisiez.ch))
2. Projet des «Terrasses du Manoir»
3. Vente du Manoir à la Fondation du Manoir
4. Changement du nombre de Conseillers communaux pour la législature 2016-2021
5. Rétablissement du coefficient de l'impôt communal (augmentation)  
avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2015 :
  - impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques de 64,9 % à 70 %
  - impôt sur le bénéfice et le capital des personnes morales de 64,9 % à 70 %
  - impôt sur les successions et donations de 66,70 % à 70 %
6. Divers

Au nom du Conseil communal

Le Syndic : Georges Baechler

Le secrétaire : Philippe Vorlet

# Projet des «Terrasses du Manoir»



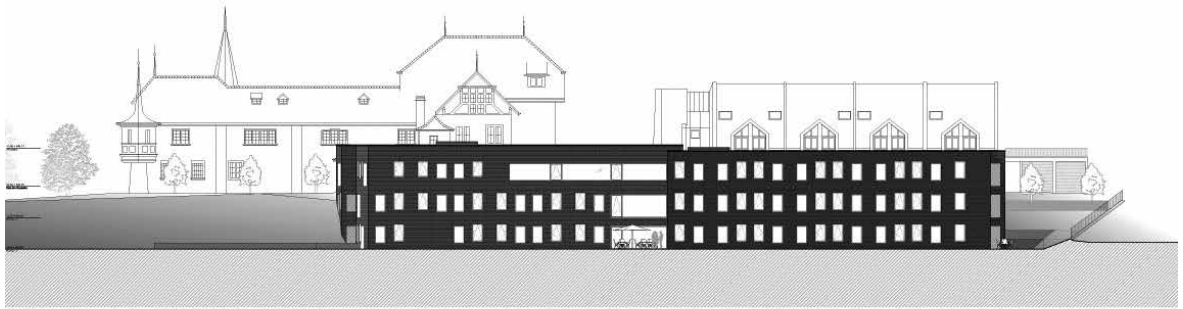
En décembre 2007, le groupe de projet a remis son rapport quant à la nécessité d'agrandissement du Manoir. Ce rapport s'est appuyé sur une étude conduite dans les trois communes membres de la Fondation et sur un questionnaire adressé aux aînés de ces communes. Le besoin étant clairement démontré, un projet de faisabilité fut initié. Pour des questions de coût et de réalisme technique, il fut optimisé au fil de l'avancement des études.

Le projet abouti et fonctionnel qui vous est présenté résulte de ce travail d'investigations. Sa pertinence conceptuelle, sa proximité avec les transports publics et le centre village, sa connexion avec une infrastructure d'appartements protégés, pouvant profiter des services du Manoir, en font un projet de qualité répondant en tous points au concept de Senior+. Celui-ci prône une meilleure réponse aux besoins des aînés en optimisant les structures en fonction des degrés de leur dépendance.

Actuellement, les instances cantonales doivent encore approuver ce projet en fonction des lits disponibles dans le district. Or, toutes les négociations ne sont pas encore terminées et il s'agira, le moment venu, de démarrer les travaux rapidement car le calendrier reste déterminant pour l'obtention des subventions attendues. Celles-ci dépendent, d'une part, de la reconnaissance d'un certain nombre de lits selon les critères cantonaux et, d'autre part, de la reprise de tout ou partie du service de la dette contractée. Afin de ne pas retarder la réalisation une fois les négociations abouties, la Fondation, qui deviendrait propriétaire du fonds actuel, sera en mesure de lever les liquidités nécessaires et de démarrer les travaux dans les plus brefs délais.

Le projet se décline en deux parties distinctes. D'une part, la mise en conformité et l'adaptation des infrastructures existantes du Manoir, tels que le renouvellement de la cuisine, des locaux de services, des circulations et des aménagements extérieurs, les normes sécuritaires et l'adaptation des espaces communs. Et d'autre part, l'ajout de 40 lits supplémentaires sur deux étages pour des séjours de longue ou de courte durée. Ces lits correspondent à un besoin concret de la région et ils permettront d'atteindre le seuil d'autofinancement des frais d'exploitation, ce qu'il n'est pratiquement pas possible de réaliser avec la dotation actuelle. Un point essentiel constitue le lien physique et fonctionnel avec les appartements protégés sur le site adjacent de Chanteclair. Nous avons là une réponse concrète pour les besoins inhérents au concept Senior+, et nous atteignons le seuil de couverture pour les frais d'exploitation, qui se situe aux alentours de 75 lits. La capacité actuelle étant de 55 lits, nous enregistrons actuellement des déficits d'exploitation réguliers.

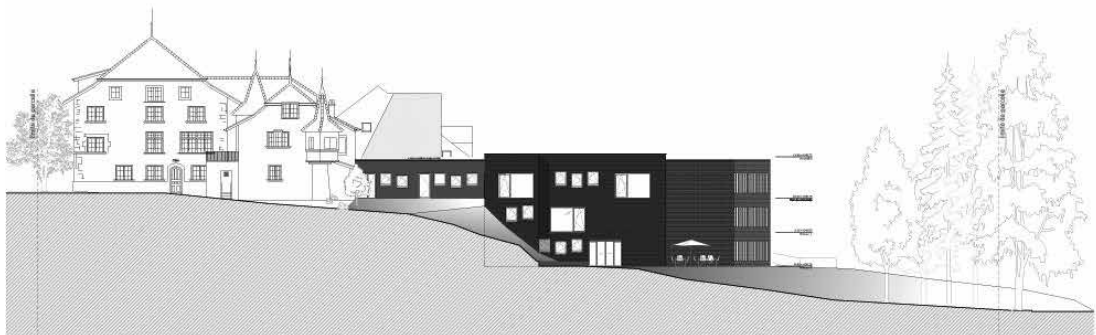
Une des complexités du projet est son implantation : situé dans un périmètre ISOS et adossé à un bâtiment protégé en pleine exploitation, sa mise en œuvre nécessite un travail minutieux et une attention toute particulière. Le projet proposé répond néanmoins à toutes ces exigences ainsi qu'aux normes formulées par les services de l'État et par la Commission de bâtisse. Nous sommes persuadés que les actuels et futurs résidents sauront apprécier cette nouvelle infrastructure et ses services. Nous adressons ici un merci tout particulier à l'architecte et aux groupes de travail du Manoir, qui ont permis l'aboutissement de ce projet de qualité.



façade NORD



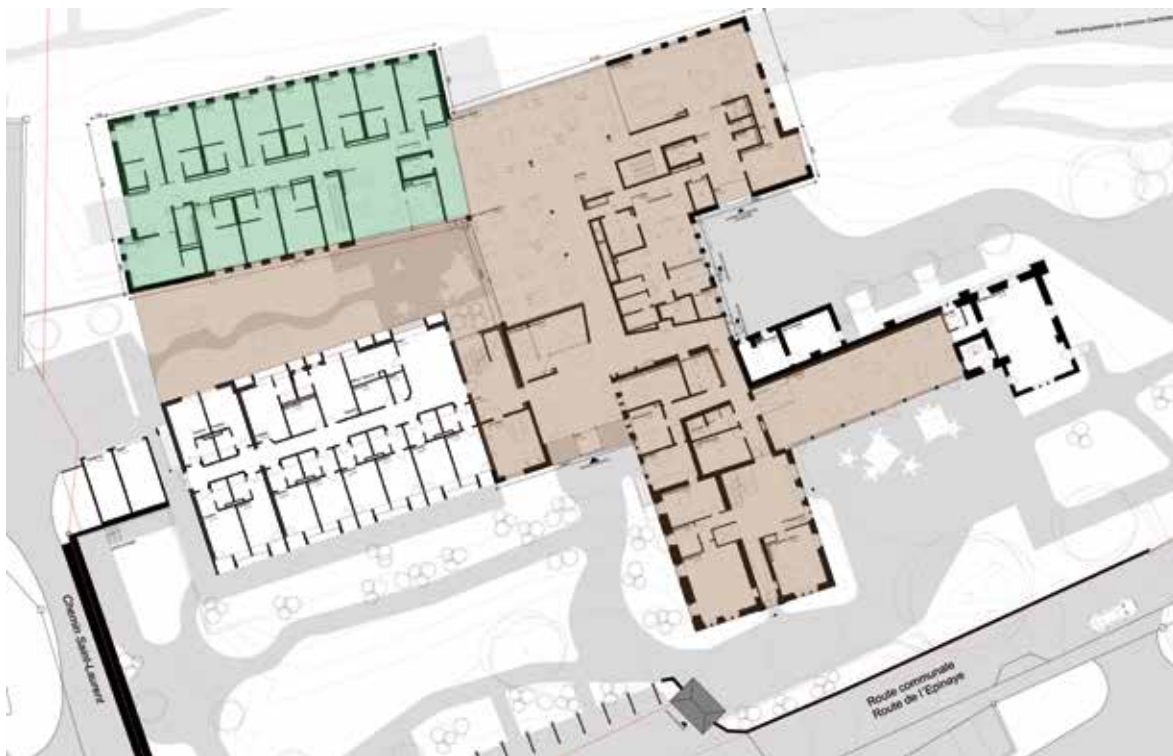
façade SUD



façade EST



façade OUEST



# ***Vente du Manoir à la Fondation du Manoir***

---

Les communes de Corminboeuf, Givisiez et Granges-Paccot ont pris la décision de vendre le Manoir à la Fondation du même nom, gérée par les trois communes et la paroisse de Givisiez / Granges-Paccot, partenaire. Cette décision se fonde sur l'évolution des besoins futurs de l'Institution et sur les transferts de charges prévisibles, à moyen terme, de l'Etat aux communes. En outre, diverses raisons particulières incitent les communes à vous proposer ce transfert de propriété.

## **1. Maintien de la capacité financière des communes de la Fondation**

Nous constatons d'ores et déjà que le développement des communes de la Fondation subit une forte croissance. Ceci induit naturellement des besoins en infrastructures scolaires et en équipements administratifs et édilitaires. En outre, le plan d'aménagement de l'Agglomération prévoit des investissements à hauteur de plusieurs millions de francs pour répondre à la densification urbaine qui, dans notre région, est déjà en forte progression. Ces investissements étant cofinancés par le Canton, l'Agglomération de Fribourg et la Confédération, il est impératif que nous puissions y répondre le moment venu. Or, de toute évidence, si les communes membres de la Fondation devaient s'endetter pour un montant de plus de 20 millions pour une extension de l'EMS du Manoir, elles ne seraient plus en mesure d'investir sur le long terme pour les besoins liés au développement démographique, qu'il soit scolaire, social ou infrastructurel. D'où la décision de transférer cette responsabilité à la Fondation en lui cédant le patrimoine dont l'EMS gère l'exploitation.

## **2. Responsabilisation de la gestion et souplesse de management pour la Fondation**

Dans le contexte actuel où les décisions doivent être prises rapidement, il est important de donner une plus grande latitude de décision à la Fondation. Propriétaire des infrastructures, la Fondation pourra envisager de futurs investissements qu'elle assumera elle-même. Ce transfert de propriété permettra également une plus grande autonomie de gestion pour l'exploitation de l'EMS et l'entretien du patrimoine. Le processus démocratique reste garanti par le fait que, si la Fondation devient propriétaire des immeubles, le Conseil de fondation, quant à lui, reste en mains des communes et des partenaires membres. Le citoyen aura donc toujours le loisir de s'informer sur le bon fonctionnement de cette structure.





Hall d'entrée des Terrasses du Manoir

### 3. Agrandissement des «Terrasses du Manoir»

Cette réalisation, qui attend des décisions définitives de subvention, représente notre réponse à des besoins concrets. Elle répond à la politique Senior+ prônée par les services de l'Etat. Si la vente est acceptée, la levée des fonds nécessaires à sa réalisation pourra se faire sans difficultés et à court terme par la Fondation, qui sera ainsi dotée du patrimoine nécessaire. La réalisation étant imminente en termes de besoins, il est essentiel que les décisions puissent être prises rapidement, ce qui sera le cas si la Fondation en devient le maître de l'ouvrage.

### 4. Aspect financier de la vente

Nous évoquons ci-après les chiffres concernant cette transaction, chiffres admis par les instances cantonales. Le remboursement aux communes de leurs investissements initiaux et des frais d'études pour les «Terrasses du Manoir» se fera, d'une part, par un emprunt de CHF 3'000'000 par la Fondation et, d'autre part, par le crédit d'investissement pour le nouveau bâtiment. Ainsi la perte de la location annuelle perçue par les communes sera compensée par un versement unique et par l'annulation des couvertures de déficit d'exploitation et d'investissements consentis régulièrement en faveur de la Fondation.

**Par conséquent, le Conseil communal demande à l'Assemblée communale du 13 octobre 2014 d'accepter la vente de l'EMS Le Manoir pour le prix de CHF 6'492'500 à la Fondation du Manoir, au prorata des participations entre les communes membres (Givisiez 50%, Corminboeuf 25%, Granges-Paccot 25%), les Assemblées communales des deux communes partenaires devant se prononcer le même jour sur cette demande.**

<b>TRANSACTION À CHARGE DE LA FONDATION</b>	
Valeur résiduelle après amortissements de la CODEMS	5'716'000
Terrain	776'500
<b>Prix de vente</b>	<b>6'492'500</b>

<b>REMBOURSEMENT AUX COMMUNES</b>	<b>Avance frais d'études financée par crédit d'investissement</b>	<b>Investissement initial financé par emprunt</b>
Givisiez	440'000	1'000'000
Granges-Paccot	220'000	500'000
Corminboeuf	220'000	1'500'000
<b>Total</b>	<b>880'000</b>	<b>3'000'000</b>

<b>SOLDE SERVANT À LA RECAPITALISATION DE LA FONDATION</b>	
Givisiez	2'246'250
Granges-Paccot	1'123'125
Corminboeuf + (consolidation fonds propres) 1'000'000	1'123'125
<b>Total</b>	<b>4'492'500</b>

<b>FONDS PROPRES DE LA FONDATION</b>	<b>Avant la vente</b>	<b>+ Après la vente</b>
Givisiez	182'090	2'428'340
Granges-Paccot	153'100	1'276'225
Corminboeuf	137'310	1'260'435
Paroisse		35'000
<b>Total</b>		<b>5'000'000</b>

<b>BILAN PRÉVISIBLE DE LA FONDATION APRÈS AGRANDISSEMENT</b>			
<b>ACTIF</b>		<b>PASSIF</b>	
Fond de roulement	507'500	<b>Fonds propres 29%</b>	
Bâtiment ancien	5'716'000	Capital	5'000'000
Bâtiment nouveau	19'500'000	Réserve réévaluation	6'200'000
Mobilier, équipements	4'500'000	<b>Fonds étrangers 71%</b>	
Garage	1'300'000	Emprunt transfert propriété	3'000'000
Terrain	776'500	Emprunt nouvelle construction	23'000'000
Sous-total	32'300'000	Garage	1'300'000
Réévaluation bâtiment ancien ECAB	6'200'000		
<b>Total Bilan</b>	<b>38'500'000</b>	<b>Total Bilan</b>	<b>38'500'000</b>

# **Changement du nombre de Conseillers communaux pour la législature 2016-2021**

---

Le renouvellement des membres de l'Exécutif devient une tâche de plus en plus difficile. La complexité et la lourdeur des dossiers, l'augmentation de la disponibilité des personnes et du nombre de séances de travail représentent plusieurs centaines d'heures de travail par année. Cette difficulté fut l'une des raisons pour lesquelles un projet de fusion a été lancé. Or, celui-ci n'ayant pas abouti le printemps passé, le problème reste d'actualité.

Depuis lors, nous avons étoffé notre administration et son fonctionnement afin de mieux épauler les Conseillers communaux dans leur travail quotidien. Nous avons également entrepris d'externaliser certaines tâches. Ces mesures ayant donné pleine satisfaction, nous pouvons aujourd'hui vous proposer de réduire le nombre de Conseillers de neuf à sept membres pour la nouvelle législature. Cette proposition répond, d'une part, à la difficulté de recrutement de nouveaux candidats. D'autre part, elle permet de réaliser des économies non négligeables sur le budget de fonctionnement de notre commune qui, comme vous l'avez constaté, nécessite une vigilance toute particulière. Nous sommes persuadés que cette mesure ne mettra nullement en péril le bon fonctionnement de notre commune. Elle répondra, comme par le passé, aux sollicitations de ses citoyens.

**Dès lors, en vertu de l'art. 54 al. 3 de la Loi sur les communes, le Conseil communal propose à l'Assemblée communale du 13 octobre 2014 de diminuer le nombre de Conseillers communaux de neuf à sept membres pour la nouvelle législature 2016-2021.**

# **Rétablissement du coefficient de l'impôt communal (augmentation) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2015**

---

En 2006, le canton de Fribourg, après avoir décidé de modifier la clef de répartition des charges du réseau hospitalier fribourgeois, obligea la commune de Givisiez à adapter son taux fiscal à hauteur de la diminution supposée des charges reprises par le Canton, soit à 64,9%. Or cette diminution ne fut pas telle que prévue. Le Conseil communal proposa, en décembre 2007, de rétablir le taux précédent qui était de 70%. La raison de cette demande était principalement justifiée par la prochaine introduction de la péréquation cantonale, et par l'augmentation de la population résidente et des coûts inhérents pour la commune. L'Assemblée communale, sur préavis de la Commission financière, ayant refusé cette proposition, le taux de 64,9% fut maintenu.

Pendant une période, cette baisse a pu être absorbée par la bonne situation financière et par les réserves de notre commune. Mais au fil des années, les réserves ont diminué, les charges ont augmenté et la fiscalité a régressé. L'augmentation significative de notre population résidente, ainsi que notre situation de commune péri-urbaine, ont ajouté des charges d'infrastructures et d'exploitation qui ne sont pas compensées par la fiscalité moyenne. De surcroît, la nouvelle péréquation financière du Canton nous ampute d'un peu plus d'un million de francs par année. Dans ces circonstances, deux solutions s'offrent à notre commune : ou bien elle attend que ses comptes dépassent le déficit déclencheur de 5% provoquant une augmentation d'impôts imposée par le Canton ; ou bien elle prend les mesures adéquates afin de préserver son autonomie financière et gérer son avenir de manière sereine et respectueuse des souhaits de ses citoyens.

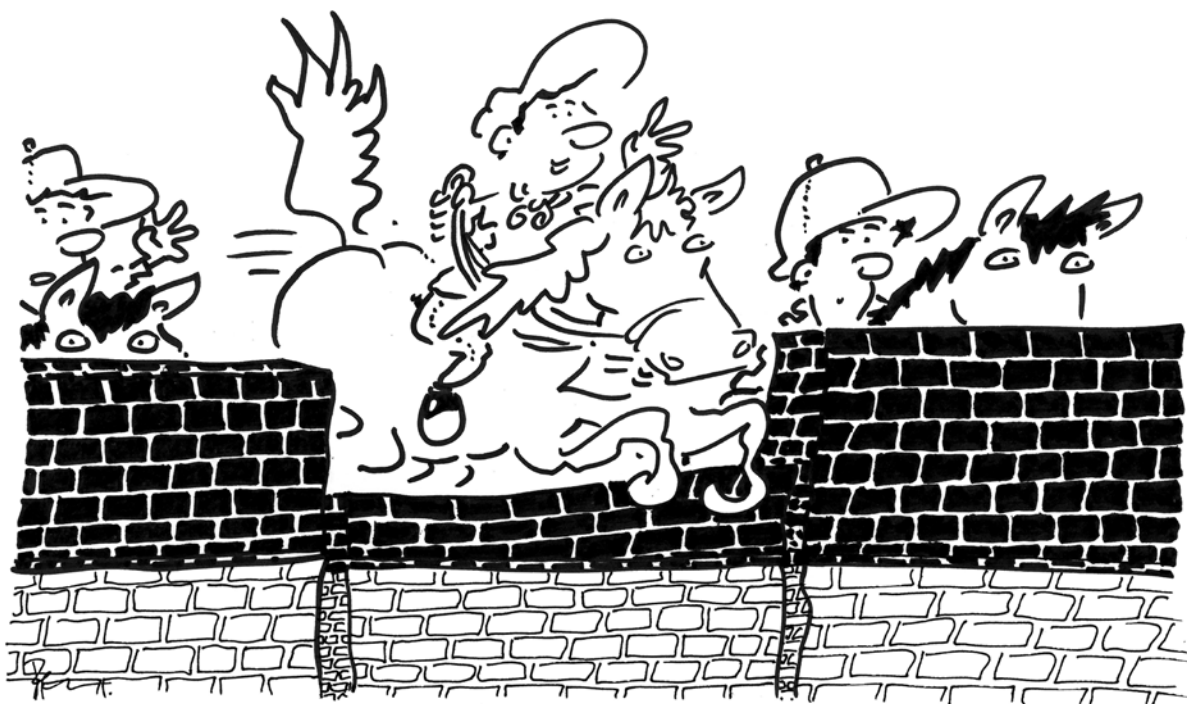
Dans le cadre des dépenses communales relevant de notre compétence, des économies ont été réalisées. Le déficit attendu ne saurait être atténué par de nouvelles mesures d'économie sans que cela ne prétérite de manière significative la qualité du patrimoine et des services élémentaires octroyés par notre commune. Les statistiques démontrent clairement la stabilité des dépenses communales libres en comparaison avec les charges liées au Canton et à la région, qui nous sont imposées.

Nous avons choisi de vous proposer la solution qui nous permet de contrôler au mieux notre destin plutôt que de prendre le risque de sanctions administratives dont nous ne connaissons ni l'impact ni la durée. Les chiffres et les courbes de tendances présentés indiquent clairement la distorsion entre les revenus et les charges, et cette tendance ne saurait s'inverser avec l'évolution démographique amorcée dans notre région. Une augmentation significative des charges découlant de l'augmentation de la population résidente est inéluctable. Par contre, les rentrées fiscales moyennes seront en constante diminution, étant donné la modification des zones d'habitations futures fortement péjorées par les nouvelles dispositions sur l'aménagement territorial.

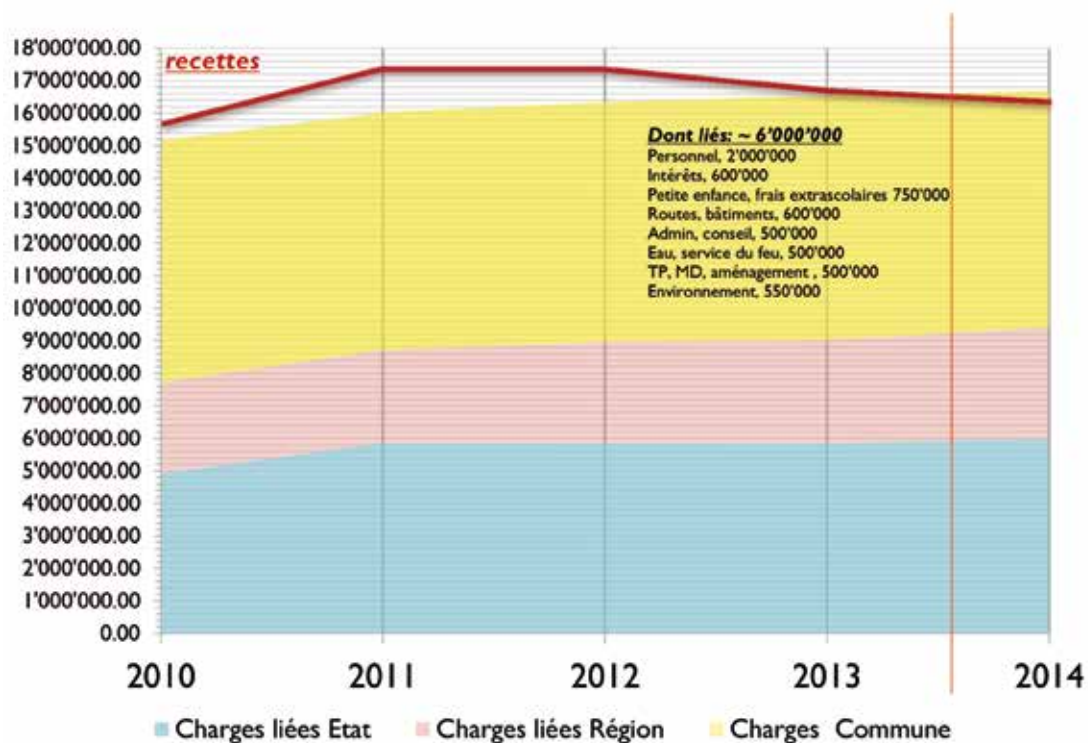
**Aussi le Conseil communal propose-t-il à l'Assemblée communale du 13 octobre 2014 de rétablir, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les taux fiscaux suivants :**

- **impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques de 64,9 % à 70 %**
- **impôt sur le bénéfice et le capital des personnes morales de 64,9 % à 70 %**
- **impôt sur les successions et donations de 66,7 % à 70 %**

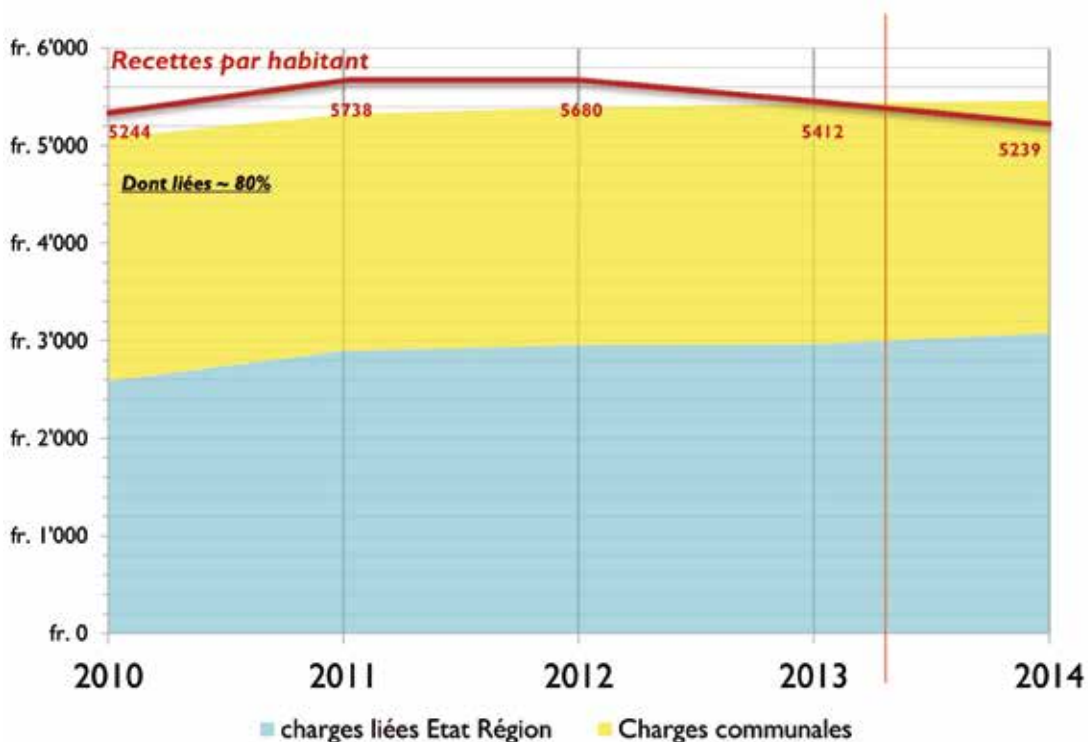
Il serait risqué de vouloir encore attendre avant de prendre les mesures qui s'imposent. Nous ajoutons que le taux de 70% reste un des plus attractifs du district (5<sup>ème</sup> position sur 36 communes). Il s'agit de revenir au taux initialement en vigueur, ce qui n'évitera nullement une vigilance extrême au niveau des dépenses futures. Quant aux investissements auxquels nous devons consentir, il faudra également en évaluer l'urgence et les possibilités de financement avant de les réaliser.



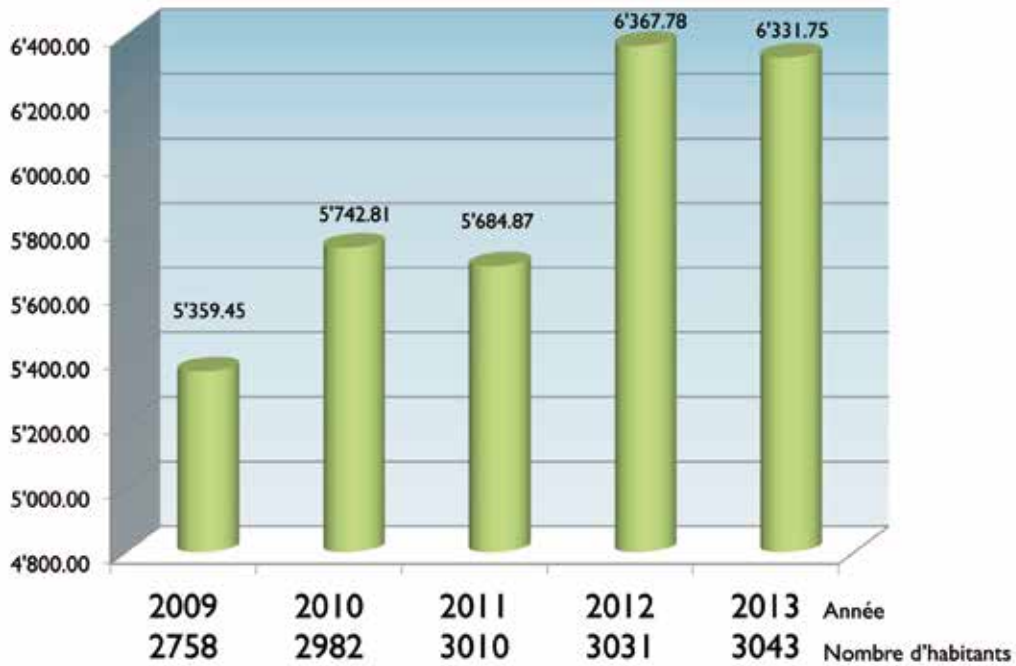
## Rétablissement du taux d'impôts évolution des charges et des produits



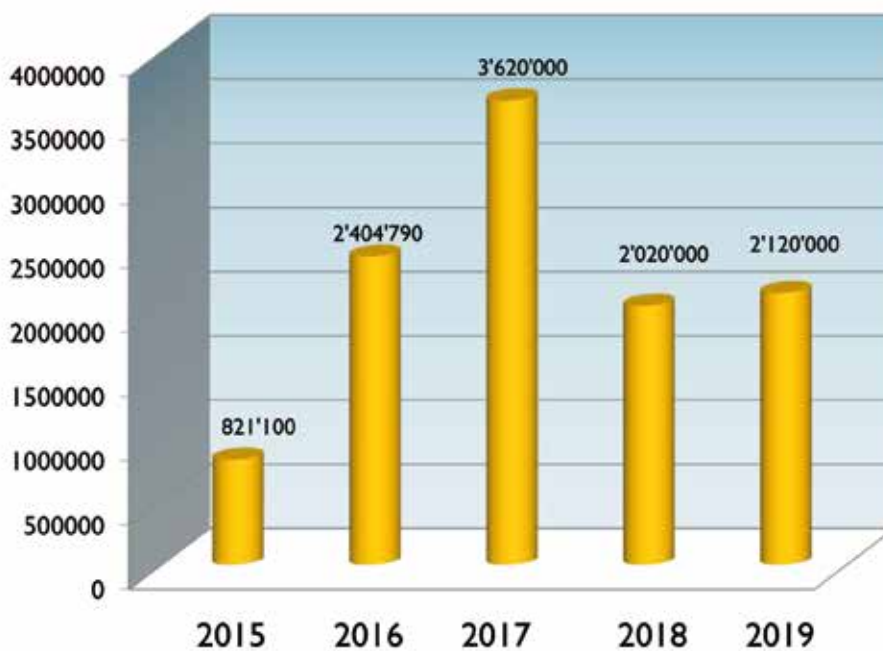
## Rétablissement du taux d'impôts évolution des charges et produits par habitant



## Rétablissement du taux d'imposition fiscal Evolution de la dette par habitant



## Rétablissement du taux d'imposition fiscal Investissements prioritaires futurs



**P.P.  
1762 GIVISIEZ**