

Procès-verbal

Assemblée communale 19 septembre 2022

Présidence: Monsieur Nicolas Rérat

Scrutateurs: MM. Jean-Marc Dousse et François Roubaty

Citoyens habilités à voter en matière communale : 1250

Tractanda:

1. Procès-verbal de l'Assemblée communale du 18 mai 2022 (ce PV ne sera pas lu ; il est à disposition sur www.matran.ch ou peut être commandé au bureau communal).
2. Modification du budget des investissements 2022 : acquisition de la parcelle no 654 RF Matran, principe et financement
3. Informations du Conseil communal.
4. Divers.

A 20h00 précise, **M. le syndic** souhaite la bienvenue aux citoyennes et citoyens. L'assemblée a lieu pour la première fois à la salle communale depuis un certain temps, à savoir depuis le 17 septembre 2019. M. Rérat relève que le Conseil communal a décidé de ne pas siéger à la halle de gym pour ne pas prêter les sociétés sportives et les écoles. Il nomme ensuite les scrutateurs et demande de compter les personnes présentes. La journaliste de La Liberté et le secrétaire n'ont pas le droit de vote.

Personnes présentes :	36
Citoyens présents ayant le droit de vote:	34

Il confirme que l'Assemblée a été convoquée conformément à l'art. 12 de la loi sur les communes du 25.09.1980, à savoir par :

- insertion d'un avis dans la feuille officielle,
- affichage au pilier public,
- envoi de la convocation à tous les ménages.

M. Rérat demande à l'assemblée si quelqu'un a des remarques sur la convocation ou le tractanda.

Ce n'est pas le cas. Les préliminaires étant ainsi terminés, l'Assemblée peut délibérer valablement.

1. Procès-verbal de l'assemblée du 18 mai 2022

Le procès-verbal de l'assemblée communale du 18 mai 2022 n'est pas lu. Il a été mis à disposition au bureau communal ou sur le site Internet www.matran.ch.

M. Nicolas Rérat ouvre la discussion.

La parole n'étant pas demandée, l'assemblée approuve le procès-verbal avec les remerciements à son auteur, M. Olivier Pillonel, secrétaire communal.

Résultat du vote à main levée :

Personnes présentes :	37
Citoyens présents ayant le droit de vote:	35
Approuvent:	34
Refus:	0
Abstentions :	1

2. Modification du budget des investissements 2022 : acquisition de la parcelle no 654 RF Matran, principe et financement

M. Nicolas Rérat, syndic, présente cet objet. Il est demandé aux matranaises et matranais de se prononcer quant à l'acquisition par la commune de la **parcelle no 654** du Registre Foncier (RF) Matran, qui comprend notamment une habitation.

Pourquoi le Conseil communal souhaite acquérir cette parcelle ?

L'Assemblée communale du 18 décembre 2013 a accepté l'acquisition de nombreuses parcelles de la Maison St-Joseph, dispersées sur l'ensemble du territoire de la commune, ceci pour un montant de CHF 1'810'000.-, divisé en 3 pactes d'emption et de promesses de vente.

Une de ces acquisitions concernait les parcelles **670 et 671** RF Matran pour un montant de CHF 1'540'435.-. Ces deux parcelles figurent au Plan d'Aménagement Local (PAL) en zone village et doivent faire l'objet d'un Plan d'Aménagement de Détail (PAD) avec la parcelle **654** RF Matran. Acquérir cette parcelle permettra de simplifier grandement les démarches pour l'établissement du PAD, que la commune établisse elle-même le dossier ou qu'elle vende les parcelles à un promoteur. De ce fait, la valeur des parcelles déjà en notre possession augmentera.

Quand le PAD de ce secteur sera réalisé ?

Après la construction du quartier de la Pâla, il reste 3 autres PAD d'actualité à Matran.

- Le PAD Champ Riond (Route de Villars-sur-Glâne) est en cours de construction et les 6 premiers immeubles sur 16 seront terminés en 2024.
- Le PAD du Tilleul est au stade de projet.
- Le PAD de ce secteur, à l'Impasse de la ferme, dont la commune maîtriserait la propriété sera construite au moment le plus judicieux permettant de maîtriser la croissance du village et de

ses infrastructures. Ainsi, on peut très bien s'imaginer que les constructions voient le jour d'ici 15 ans.

Est-ce que la commune prend des risques financiers en achetant cette parcelle ?

Le prix d'achat a été fixé à CHF 980'000.-. Le Conseil communal part du principe qu'il ne va pas entreprendre de travaux conséquents concernant l'habitation qui sera louée en l'état. Dans 15 ans, la valeur de la parcelle sera très probablement nettement supérieure. A titre d'exemple, la parcelle RF 96 acquise dans les années 90 pour CHF 350'000.- a fait l'objet d'une promesse de vente acceptée par l'Assemblée communale du 17 juin 2021 pour un montant de CHF 1'190'000.-. De même, les terrains St-Joseph acquis en 2013, comme déjà dit, pour un montant de CHF 1'540'435.-, figurent au bilan de la commune pour CHF 3'874'000.- et en y ajoutant la parcelle 654 RF Matran, l'ensemble des terrains est estimé à plus de CHF 6'500'000.-. Ainsi, il n'y a pas de risque au niveau de la valeur de la parcelle.

Le financement de cette acquisition sera financé par un emprunt. Les charges locatives annuelles comprenant également le coût des intérêts sont estimées entre CHF 20'000.- à CHF 25'000.-, alors que les recettes de location sont estimées à CHF 30'000.-.

Est-ce que le prix de vente est correct ?

Le Conseil communal est entré en négociation avec les propriétaires, ainsi que le courtier qu'ils ont mandaté. Parallèlement, le Conseil communal a mandaté un expert réputé qui a confirmé que les valeurs intrinsèque et vénale de la parcelle se montent à plus de CHF 1'000'000.-. Le même expert a confirmé également que le fait de réunir nos parcelles 670 et 671 avec la 654 est une excellente opération, ce qui a été confirmé par Urbaplan, notre bureau d'urbanisme.

Il ressort de cette présentation que les charges du budget des investissements 2022 seront augmentées de CHF 990'000.-. Le total des charges se montent ainsi à CHF 8'820'000.- pour des recettes de CHF 835'000.-.

Il donne ensuite la parole à la Commission financière pour son préavis.

M. Christian Nobs, Président de la Commission financière donne lecture du préavis de la commission.

Préavis de la commission financière

Sur la base des informations reçues, d'une séance avec le syndic et le boursier communal, ainsi que la mise à disposition d'un rapport d'évaluation établi par un expert de la région, la CFM préavise favorablement la demande d'acquisition de la parcelle 654 RF Matran, proposée pour un montant de CHF 990'000.- financé par un emprunt.

M. Nicolas Rérat remercie la commission pour son préavis. Il ouvre la discussion.

M. Michel Guex est contre cette acquisition, malgré le fait qu'il s'agisse d'une bonne affaire pour la commune, et ceci pour trois raisons. Premièrement, il ne voit pas l'urgence d'une telle décision. Le Conseil communal aurait très bien pu attendre l'assemblée de décembre. Deuxièmement, il est contre le bétonnage systématique de la commune pour de

l'immobilier. Enfin, il trouve stupide d'avoir mis tous ces terrains en zone à bâtir pour faire de la spéculation.

M. Nicolas Rérat lui répond qu'il n'est pas dans l'intention du Conseil communal de spéculer sur ce terrain. Avec cette acquisition, il souhaite principalement faciliter la tâche des futurs conseillers communaux lorsqu'ils devront décider de l'avenir de ce secteur. D'autre part, on ne peut parler d'une volonté de bétonnage de la commune lorsqu'on acquiert un terrain déjà construit et déjà en zone à bâtir. Enfin, le courtier responsable de la vente était en contact avec d'autres intéressés. Les propriétaires et le courtier n'étaient pas d'accord d'attendre plusieurs mois, et il a été convenu avec eux que la commune rende réponse jusqu'à fin septembre. Comme la réponse doit être donnée par le législatif, le Conseil communal se devait de convoquer l'Assemblée communale.

M. Samuel Egli est partiellement d'accord avec M. Michel Guex, même s'il est favorable à l'acquisition de cette parcelle, car il s'agit d'une bonne opportunité. Il déplore lui aussi le bétonnage de la commune, et il estime que le secteur en question devrait rester en zone verte.

M. François Roubaty est aussi favorable à cette acquisition. Ce qui est important par la suite, c'est de ne pas vendre ces terrains à un promoteur, mais de les mettre en valeur pour permettre aux jeunes du village de rester à Matran. Il ne s'agit pas de vouloir faire des bonnes affaires immobilières comme avec le terrain que l'Assemblée a accepté de vendre à la Raiffeisen, car la commune n'a pas besoin de cet argent.

M. Nicolas Rérat relève qu'il ne peut pas dire maintenant ce qu'il adviendra de ces parcelles. Elles seront en principe mises en valeur d'ici une quinzaine d'années. Ce qui est certain, c'est le législatif, à savoir l'Assemblée communale, qui prendra la décision finale sur le ou les projets qu'on lui présentera.

La parole n'étant plus demandée, l'assemblée accepte l'acquisition de la parcelle No 654 du RF Matran et son financement par un emprunt, et par conséquent la modification du budget des investissements 2022 tel que présentée ci-dessus.

Résultat du vote à main levée

Personnes présentes	38
Citoyens présents ayant le droit de vote :	36
Approuvent:	34
Refus:	1
Abstention :	1

4. Informations du Conseil communal

M. Nicolas Rérat donne des informations sur la remise en état de la parcelle 166 RF Matran par la Migros. L'entreprise Orlati a évacué 37'000 m³ de déblais pour procéder à un remblai du chantier de la Migros. Ce déblai est réparti à raison de 13'000 m³ pour la parcelle 166 qui sont en cours d'évacuation et 24'000 m³ sont une partie de la parcelle 188.

Les dépôts de la partie Ouest de la parcelle 166 seront également déplacées pour le remblai partiel du chantier de la Migros par l'entreprise JPF.

A la question de **M. François Le Fort, M. Nicolas Rérat** répond que la remise en état des terrains consiste à revenir à la situation d'avant les travaux.

5. Divers.

M. Nicolas Rérat ouvre la discussion.

M. Samuel Egli informe l'assemblée que sa famille vit un calvaire depuis plusieurs mois en raison des jeunes de la Maison Caritas. Il n'y a pas de problèmes avec les familles qui y sont accueillies, mais seulement avec les groupes de jeunes. Ces jeunes, âgés de 14 à 25 ans, font des allers-retours en bus jusqu'à Fribourg et sont très bruyants à l'arrêt de bus. Ils crient et parlent très fort en arabe. En conséquence, il demande que le Conseil communal fasse le maximum pour que ces jeunes soient remplacés par des familles.

M. Nicolas Rérat relève que le Conseil communal a été informé de deux incidents à l'arrêt de bus ces dernières semaines et que ces deux incidents ont été réglés. Une délégation du Conseil communal rencontre tous les 6 mois les représentants du Canton, de Caritas et de la Police pour faire le point de la situation. Il en saura plus à ce moment-là, soit d'ici un mois.

A la demande de **M. François Roubaty, M. Michaël Studer** l'informe que le giratoire de Champ Riond sera terminé à fin 2023.

MM. Alberto Lamas et Thierry Genoud déplorent qu'il n'y ait pas de passage piéton au giratoire près du terrain de football (Lidl, Cisel).

M. Michaël Studer relève que le Conseil communal voulait faire un passage piéton mais le Canton l'a refusé, estimant notamment qu'il serait trop proche du giratoire.

A la demande de **M. François Le Fort, M. Michaël Studer** relève que les travaux préparatoires de la modification de la jonction ont débuté dernièrement. Ils vont durer jusqu'à la fin 2023. A ce moment débiteront les travaux principaux, et ce jusqu'en 2026.

A la demande de **M. Cédric Diserens, M. Michaël Studer** indique que le dossier de mise à l'enquête de la zone 30 km/h a été transmis au Canton pour approbation. Le permis de construire devrait être obtenu d'ici la fin de l'année, et il fera en sorte que la zone 30 km/h puisse être mise en place avant le début des travaux principaux de la jonction soit à fin 2023. Ceci bien évidemment pour limiter le transit parasite.

Mme Chantal Aeby relève qu'il y a quelques années le Conseil communal avait l'intention de réaliser des trottoirs le long de la route cantonale. Elle demande quand seront faits les derniers tronçons entre Lidl et le carrefour Coop.

M. Michaël Studer lui répond que ces trottoirs seront réalisés dans le cadre des travaux de la jonction.

M. Benoît Guex demande des précisions sur la borne qui sera posée à la route de Nonan, notamment au niveau de son emplacement.

M. Michaël Studer prend note de la demande et une réponse sera fournie ultérieurement.

M. José Magano constate aussi, comme M. Egli, des problèmes avec les jeunes de Caritas. Lorsque ces jeunes arrivent à la place de jeux, ils crient beaucoup, et ils chassent les plus petits et prennent leur place, par exemple sur le terrain de football, et ce même s'ils sont accompagnés de parents.

La parole n'est plus demandée.

A 20h50, **M. Nicolas Rérat** lève l'assemblée en remerciant les citoyennes et citoyens de leur participation.

Au nom de l'assemblée communale :

Le secrétaire :

O. Pillonel

le syndic:

N. Rérat