

Message N° 2026/98 du Conseil communal au Conseil général
du 6 octobre 2026

Modernisation et mise aux normes sanitaires et de sécurité incendie du bâtiment de l'Aigle Noir (crédit lié au message no 2026/89 du 10 février 2026) : Informations et réponses à l'interpellation des groupes

L'Aigle Noir occupe une place très particulière dans le cœur des habitantes et des habitants de Neyruz. C'est bien plus qu'un restaurant. C'est un lieu de vie, de convivialité et de rassemblement au cœur du village.

La population suit donc avec une grande attention le projet de rénovation de l'établissement qui a été validé par le Conseil général le 10 février 2026. Le Conseil général a voté le crédit d'investissement pour la rénovation du restaurant de l'Aigle Noir (Message N° 2026/89, CHF 5'400'000.-).

En choisissant la version ambitieuse du projet – rénovation et modernisation plutôt qu'une simple mise aux normes incendies –, le 10 février 2026, le Conseil général a manifesté sa volonté d'offrir à la population neyruzienne un établissement rénové, fonctionnel et accueillant. Dès la fin des travaux, la population et les sociétés locales qui bénéficient de ce lieu pourront profiter d'un cadre propice à leurs activités, sur le long terme.

À la suite d'une analyse approfondie conduite après le vote du Conseil général, le Conseil communal a renoncé, à l'unanimité, à mettre en œuvre la «cuisine et restaurant provisoires» figurant dans le crédit voté le 10 février 2026. Ces dernières semaines, une partie de la population s'en est émue, constatant que le restaurant ne pourrait pas poursuivre ses activités durant les travaux, en 2028.

La décision du Conseil communal a suscité des réactions et des questionnements légitimes au sein du village. Le sujet est d'autant plus observé que l'Aigle Noir joue un rôle crucial dans la vie sociale de Neyruz. L'abandon de la cuisine provisoire ne change pourtant pas fondamentalement la situation pour les sociétés locales. L'Aigle Noir pourra continuer à les accueillir durant l'année 2027, avec des modalités de service à définir. Et, comme prévu, dès le lancement des travaux, en 2028, elles devront trouver des solutions alternatives pour une durée approximative d'une année. L'abandon du restaurant provisoire ne change rien à cette situation et la Commune s'engagera dans la réflexion sur ces solutions durant la fin de cette année et le début de l'année 2027.

Par le présent Message, le Conseil communal souhaite donc informer le Conseil général et la population des raisons de l'abandon de la cuisine provisoire. Il répond aussi à l'interpellation déposée par le groupe ecAS, rejoint par tous les autres groupes.



Par respect de la confidentialité des discussions entamées avec le tenancier actuel, le Conseil communal n'a pas souhaité communiquer officiellement de manière précipitée. Le bon moment est aujourd'hui venu, puisque le restaurateur a signifié le 31 août 2026 au Conseil communal sa décision de cesser ses activités à la fin de son bail, en décembre 2026.

1. Contexte: le vote du 10 février 2026

Le 10 février 2026, le Conseil général de Neyruz a adopté, par 37 voix pour, 8 contre et 3 abstentions, un crédit d'investissement de CHF 5'400'000.- pour la rénovation et la mise aux normes du restaurant de l'Aigle Noir (Message N° 2026/89). Le Message accompagnant ce crédit mentionnait le «maintien de l'exploitation du restaurant durant les travaux» parmi les objectifs du projet. À ce titre, un montant de CHF 160'000.- était inscrit au CFC 1 pour la mise en place d'une cuisine et d'un restaurant provisoires.

L'Aigle Noir n'est pas uniquement un établissement de restauration: il abrite également la grande salle communale, utilisée par le Conseil général, les sociétés locales, les manifestations et des événements privés. Cette double fonction a pesé dans les réflexions du Conseil communal tout au long du dossier.

La Commission financière a préavisé favorablement la demande de crédit le 6 février 2026, en relevant que la charge financière correspondait à plus de 2 points d'impôts. Elle a encouragé le Conseil communal à identifier de nouveaux revenus substantiels dans le but d'alléger cette nouvelle charge, mentionnant explicitement un *business plan* incluant bail, subsides aux sociétés, locations et événements.

La Commission spéciale «Aigle Noir», dans son rapport du 6 février 2026, a également préavisé favorablement le projet. Elle a cependant recommandé d'*examiner des optimisations possibles du projet* et de s'assurer du respect strict du crédit alloué de CHF 5'400'000.-.

2. Renonciation à la cuisine et au restaurant provisoires

Après le vote du 10 février 2026 et le choix de la variante, dans le cadre de l'approfondissement des études préalables, le Conseil communal a procédé à une analyse détaillée de la faisabilité de la solution provisoire. Cette analyse a mis en évidence plusieurs obstacles majeurs:

- l'ampleur et la complexité des travaux projetés, incompatibles avec le maintien d'une exploitation sur site;
- les exigences de sécurité imposant une séparation stricte entre le chantier et toute zone d'activité publique;
- les restrictions d'accès au bâtiment, à la clientèle et aux places de stationnement pendant les travaux;
- les difficultés à garantir des conditions d'accueil et d'exploitation satisfaisantes;



- les contraintes techniques et les coûts liés à une installation provisoire qui rallongeraient les travaux de trois mois.

Une variante d'installation provisoire sur le site de la Carrida a également été examinée et écartée pour des raisons techniques et financières.

	Avec cuisine / restaurant provisoires	Sans cuisine / restaurant provisoires
Avantages	– Maintien en exploitation du café-restaurant – Maintien d'un contrat avec l'exploitant	– Simplification de l'organisation du chantier (installation de chantier, sécurité) – Chantier plus court (minimum 3 mois de moins) – Coût des travaux inférieur
Désavantages	– Complexité de l'exploitation provisoire (emplacement peu visible, proximité avec le chantier, confort lié au caractère provisoire) – Diminution importante du nombre de places de parc – Chantier plus long (minimum 3 mois en plus) et plus complexe – Travaux plus coûteux du fait de la mise en place du restaurant et de la cuisine provisoires et du maintien en exploitation en lien direct avec un bâtiment en chantier (alimentation, accès, sécurité)	– Arrêt de l'exploitation du café-restaurant (impact sur les revenus locatifs)

Sur la base de ces éléments, le Conseil communal a pris à l'unanimité la décision de renoncer à la cuisine et au restaurant provisoires. Cette décision a été communiquée aux tenanciers lors d'une séance du 15 juin 2026, puis confirmée par courrier.

Une autre séance s'est tenue avec les tenanciers le 14 juillet 2026. À la suite de cette réunion, un nouveau courrier officiel, précisant la position du Conseil communal et invitant les tenanciers à se prononcer sur diverses propositions de la Commune, a ensuite été adressé aux tenanciers. La Commune proposait la prolongation du bail durant l'année 2027, jusqu'au début des travaux, la participation à un groupe de travail et la discussion sur les conditions d'une éventuelle reprise de l'exploitation après les travaux.



3. Situation locative

Le bail liant la Commune de Neyruz aux tenanciers actuels (ODGA Gastro Event Sàrl, Mme Stéphanie Gauch et M. Jérémy Odin) est d'une durée limitée, du 1^{er} août 2024 au 31 décembre 2026. Selon les termes du contrat, le bail à loyer prend fin automatiquement à la date ci-dessus, c.-à-d. sans congé notifié par écrit.

Contractuellement, la Commune n'avait aucune obligation de prendre contact avec les tenanciers avant l'échéance du bail. Elle a néanmoins choisi de les rencontrer dès que la décision de renoncer à la cuisine provisoire a été prise.

Cette démarche témoigne de la volonté du Conseil communal de traiter ce dossier avec transparence en incluant les tenanciers en place.

C'est le 31 août 2026 que les tenanciers, représentés par Me Benoît Sansonnens, ont répondu au courrier de la Commune en signifiant leur décision de ne pas poursuivre l'exploitation au-delà du 31 décembre 2026 et donc de respecter le terme de la résiliation telle qu'initialement prévu. Les tenanciers ont également décidé de ne pas participer à des discussions sur l'avenir du lieu et de ne pas rejoindre de groupe de travail.

La Commune regrette bien sûr de ne pas avoir pu trouver d'accord pour permettre au restaurateur de poursuivre son exploitation. Elle constate aujourd'hui avec regret qu'il ne lui a pas été possible de concilier l'intérêt public avec l'intérêt privé de l'exploitant.

Les modalités pratiques liées à la fin des rapports contractuels – remise des locaux, inventaire et communication relative à la fin de l'exploitation – feront l'objet d'un règlement entre les parties.

4. Réactions dans le village et interpellation politique

La Commune prend au sérieux les réactions au sein du village. Des habitant·es ont exprimé leur attachement à l'Aigle Noir, tant comme établissement de restauration que comme salle communale et lieu de rassemblement pour les sociétés locales.

Mais le Conseil communal conteste avoir fait de fausses promesses ou avoir voulu cacher ses décisions. Il a seulement travaillé dans le bon ordre, dans le respect des procédures et de ses partenaires. La décision du restaurateur lui est parvenue en date du 31 août 2026. Avant cette date, il ne pouvait pas se prononcer officiellement.

Le Conseil communal réaffirme son engagement en faveur de la vie sociale et associative locale ainsi que du maintien d'un établissement de restauration. La rénovation de la grande salle et du restaurant communal s'inscrit pleinement dans cette volonté de mettre durablement des espaces adaptés à leurs activités et à leurs besoins à la disposition des citoyennes et des citoyens ainsi que des sociétés locales.



Le groupe ecAS, rejoint par tous les autres groupes, a déposé une interpellation auprès du Conseil communal, portant sur la conformité juridique de la décision, ses motivations, ses conséquences financières et l'absence de consultation préalable du Conseil général. Le Conseil communal répond ci-dessous à chacune des questions posées.

5. Réponses à l'interpellation du groupe ecAS, rejoint par tous les autres groupes

L'interpellation comporte sept questions, auxquelles le Conseil communal répond comme suit.

Q1. *La décision de fermer l'établissement durant les travaux n'est pas juridiquement conforme à la volonté exprimée par le Conseil général lors du vote du crédit du 10 février 2026. Quel est l'avis du Conseil communal?*

Le Conseil communal ne méconnaît pas la force de cet argument. C'est précisément pourquoi il a sollicité plusieurs avis juridiques auprès de la Préfecture, du Service des communes et d'un avocat, et qu'il présente ce soir ce Message d'information au Conseil général. Le point 6 du présent Message détaille le cadre juridique applicable et la position du Conseil communal.

Q2. *Pour quelles raisons le scénario initial prévoyant le maintien de l'exploitation grâce à une cuisine provisoire a-t-il été abandonné?*

L'approfondissement des études techniques conduit après le vote a révélé que la solution provisoire présentait des obstacles majeurs: sécurité du chantier, restrictions d'accès, conditions d'accueil, coûts. La variante sur le site de la Carrida a également été étudiée et écartée. Ces éléments sont détaillés à la section 2 du présent Message.

Q3. *Doit-on comprendre de cette décision que la Commission Aigle Noir, respectivement le Conseil général, n'a pas reçu les informations correctes et complètes avant de se prononcer sur cet objet?*

Non. Les informations transmises au Conseil général le 10 février 2026 reflétaient fidèlement l'état des études à cette date. C'est l'approfondissement technique mené après le vote qui a conduit à une réévaluation de la faisabilité de la solution provisoire. Il s'agit d'une évolution de l'appréciation en cours de projet.

Q4. *Ce changement d'orientation résulte-t-il de difficultés techniques, d'une erreur de planification, d'une sous-estimation des coûts ou de recommandations de l'architecte ou d'autres mandataires ?*

Le Conseil communal reconnaît volontiers qu'il aurait pu identifier plus tôt que l'installation d'une cuisine provisoire n'était pas une solution adéquate. C'est l'analyse détaillée des aspects techniques du chantier par la nouvelle équipe en place depuis le début de la législature qui a conduit à cette décision, et non pas des erreurs ou des recommandations erronées. Une combinaison de plusieurs facteurs présentés dans la section 2 a conduit à cette décision:



approfondissement des études techniques, réévaluation des coûts, contraintes de sécurité propres à un chantier de cette ampleur, et analyse globale du rapport coût-bénéfice de l'installation provisoire.

Q5. Quelles sont les conséquences financières de cette décision, notamment en termes de coûts supplémentaires, de pertes de revenus locatifs ou d'indemnités éventuelles ?

La perte de revenus locatifs en 2027 est réelle. Il convient tout de même de relever que le loyer aurait aussi dû être revu à la baisse durant le chantier si une installation provisoire avait été maintenue dans le projet. Les tenanciers ayant confirmé leur départ au 31 décembre 2026, la question d'éventuelles indemnités pour perte d'exploitation ne se pose en revanche pas dans ce contexte. Les modalités pratiques de fin de contrat – remise des locaux et inventaire – feront l'objet d'un règlement entre les parties. L'abandon de la cuisine provisoire devrait également réduire la durée du chantier et permettre de remettre l'établissement en location plus tôt que dans le projet initial.

Q6. Pourquoi le Conseil général n'a-t-il pas été informé ni consulté en amont sur cette modification importante du projet ?

Le nouveau Conseil communal, constitué en mai 2026, avait initialement considéré cette décision comme relevant de sa compétence exécutive de gestion de projet. Le Conseil communal a également souhaité respecter la confidentialité des négociations qui étaient en cours avec les tenanciers. Rétrospectivement, au vu des réactions suscitées, une information plus précoce au Conseil général aurait peut-être été préférable.

Q7. Le Conseil communal envisage-t-il de soumettre une adaptation du projet ou du crédit au Conseil général, au vu de ces changements ?

Après avoir sollicité plusieurs avis juridiques, le Conseil communal a conclu que la renonciation à la cuisine et au restaurant provisoires ne constitue pas une modification substantielle du projet. Conformément à ces avis, il n'est dès lors pas tenu de soumettre un nouveau crédit au Conseil général. Il informe ce dernier de cette modification par le présent Message.

6. Cadre juridique

Le Conseil communal a sollicité divers avis juridiques sur sa marge de manœuvre dans ce dossier, auprès de la Préfecture de la Sarine, du Service des communes (SCom) et d'un avocat.

En vertu du principe de spécialité du crédit (art. 24 LFCo), le crédit voté par le Conseil général le 10 février 2026 est affecté à des prestations définies. La renonciation à la cuisine et au restaurant provisoires modifie le périmètre du projet voté. Néanmoins, pour des projets de cette ampleur, certaines modifications au projet sont admises et sont d'ailleurs inévitables, ne serait-ce que pour tenir compte de l'évolution des circonstances entre le vote et la phase de réalisation.



Il appartient cependant au Conseil communal seul de déterminer si cette modification est ou non substantielle – et non au Conseil général, dont la compétence est de voter les crédits d'engagement (art. 67 al. 1 lit. e LFCo), non d'en définir a posteriori les éléments essentiels.

Après analyse, le Conseil communal est parvenu à la conclusion que cette renonciation ne constitue pas une modification substantielle du projet. Plusieurs éléments fondent cette appréciation: le montant concerné de CHF 160'000.- représente moins de 3 % du crédit total; la modification n'affecte ni le dimensionnement général du projet, ni son affectation principale (rénovation et mise aux normes du bâtiment). En outre, lors des débats du Conseil général du 10 février 2026, aucun intervenant-e n'a conditionné son vote au maintien de l'exploitation durant les travaux.

En conséquence, le Conseil communal n'est pas tenu de soumettre un nouveau crédit au Conseil général. Il doit en revanche l'informer de la modification, ce qu'il fait par le présent Message.

Le montant de CHF 160'000.- initialement prévu pour la cuisine provisoire ne peut pas être affecté à un autre poste. Cette ligne budgétaire est, de fait, supprimée du projet.

Selon les avis juridiques demandés, la question du maintien du bail des tenanciers actuels durant les travaux n'est pas déterminante, ni d'ailleurs celle de l'ouverture de l'établissement durant les travaux, pour apprécier le caractère substantiel de la modification, car elle ne relève pas de la compétence du Conseil général.

7. Prochaines étapes

Le Conseil communal a engagé les démarches suivantes.

Sur le plan architectural: afin de respecter la législation en vigueur, une procédure de marchés publics (SIMAP) sera lancée pour la sélection d'un nouveau bureau d'architecture.

Sur le plan de l'exploitation: un travail sur le modèle d'affaires sera conduit en vue de définir les conditions d'exploitation de l'Aigle Noir rénové. Une reprise de l'exploitation pourrait intervenir en 2029, compte tenu de la durée estimée des travaux (12 à 15 mois) et du délai nécessaire à la procédure d'appel d'offres et à la planification. Ces estimations temporelles sont indicatives et, par conséquent, à considérer avec prudence.

Sur le plan locatif: les tenanciers ayant confirmé leur départ au 31 décembre 2026, les modalités pratiques de la fin des rapports contractuels (remise des locaux, inventaire) seront réglées avec leur représentant légal. Le Conseil communal restera attentif à d'éventuelles solutions d'exploitation provisoires pour l'année 2027.

Sur le plan des activités communales: le Conseil communal s'engage à maintenir l'accès à la salle communale pour le Conseil général et les sociétés locales, et ce tant que les travaux n'ont pas débuté.



8. Conclusion

Le Conseil communal présente ce Message au Conseil général dans un souci de transparence institutionnelle et de loyauté envers le souverain communal. Il l'informe d'une modification qui, après consultation juridique, ne requiert pas de nouveau vote mais mérite d'être portée à la connaissance des représentant·es de la population.

Au-delà des questions juridiques et financières soulevées par ce dossier, le Conseil communal tient à rappeler sa conviction profonde: l'Aigle Noir est bien plus qu'un restaurant. C'est un lieu de vie, de convivialité et de rassemblement au cœur du village. L'objectif de la rénovation est d'offrir à la population neyruzienne un établissement rénové, fonctionnel et accueillant, qui permette de continuer à faire vivre le village pour les décennies à venir.

Le Conseil communal se tient à la disposition des membres du Conseil général pour répondre à toutes leurs questions lors de la séance du 6 octobre 2026.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 14 septembre 2026.

Le Conseil communal