



Commune de
Granges-Paccot

**ASSEMBLÉE COMMUNALE EXTRAORDINAIRE
DU
23 FÉVRIER 2026**

Approuvé par le Conseil communal lors de sa séance du 03.03.2026 / Point de PV no 1.1.3

Présidence : M. René Schneuwly, Syndic

Présences : 56 citoyennes et citoyens, selon la liste des présences

M. Schneuwly, Syndic, ouvre la séance à 20.00 heures et, au nom du Conseil communal, souhaite la cordiale bienvenue aux citoyennes et citoyens présents à cette Assemblée communale extraordinaire, portant sur une autorisation de vente et sur un investissement pour la centrale de chauffe.

En préambule, M. Schneuwly salue la présence de M. Laurent Bronchi, député, de Mme Christine Schneuwly, ancienne députée. Il note la présence d'anciens membres du Conseil communal ainsi que des candidats aux élections communales du 8 mars 2026. Il souhaite bonne chance à celles et ceux qui se présentent, l'enjeu n'étant toutefois pas trop important compte tenu du fait qu'une seule liste – de qualité – a été présentée. Elle comporte plus de dames que de messieurs, ce qui est extraordinaire dans notre Commune et marque une magnifique évolution de notre société. Il souhaite également la bienvenue aux membres de la Commission financière (ComFin), de même qu'aux représentants de la presse, M. Georges Scherrer pour les Freiburger Nachrichten et Mme Maëlle Robert pour RadioFR.

Il excuse les absences de Mme Patricia Gaillard Zenger, M. Jean-Jacques Zenger, de Mme Jacqueline Zweilin, de M. Daniel Dupraz, ainsi que de nos représentants au parlement fédéral, Mme Isabelle Chassot, Conseillère aux Etats, d'une part, et M. Gerhard Andrey, Conseiller national, d'autre part.

Conformément à l'article 12 de la Loi sur les communes du 25 septembre 1980, la présente Assemblée a été convoquée par un envoi en tous ménages le 6 février 2026, par publication sur le site internet et dans la Feuille officielle du canton de Fribourg le 6 février 2026 également et par affichage au pilier public à la même date.

Aucune remarque n'étant formulée au sujet de la convocation et de l'ordre du jour, M. Schneuwly déclare l'Assemblée valablement convoquée et apte à délibérer suivant l'ordre du jour établi.

ORDRE DU JOUR

1. Procès-verbal de l'Assemblée communale ordinaire du 15 décembre 2025
Le procès-verbal ne sera pas lu; il est à disposition à l'Administration communale et sur le site internet de la Commune de Granges-Paccot.
2. Autorisation de procéder à la vente d'une partie de la propriété de la Chassotte et du bâtiment protégé
 - 2.1. Présentation du projet lauréat
 - 2.2. Autorisation de vente (art. 100 al. 2 LCo)
 - 2.3. Rapport de la Commission financière
 - 2.4. Discussion et vote
3. Investissement
 - 3.1. Crédit d'investissement pour le remplacement de la chaudière du chauffage à distance de Chantemerle
 - 3.2. Rapport de la Commission financière
 - 3.3. Discussion et vote
4. Divers

SCRUTATEURS

M. Schneuwly désigne en qualité de scrutateurs, pour la travée de gauche et la table du Conseil communal, Mme Martine Cottier-Chassot, et pour la travée de droite et la table de la ComFin, M. Didier Limat. En cas de vote à bulletin secret, Mme Bénédicte Laville, Secrétaire communale, se joindra aux scrutateurs.

LISTE DES PRESENCES

La liste des présences a été tenue à l'entrée de la salle et 56 citoyens et citoyennes participent à l'Assemblée de ce soir. Les personnes ne s'étant pas annoncées doivent se manifester. Les retardataires sont priés de s'annoncer dès la fin de l'Assemblée. Il rappelle que les personnes n'ayant pas le droit de vote doivent rester à la place qui leur a été attribuée.

ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 3 du Règlement d'exécution de la loi sur les communes du 28 décembre 1981, les débats de l'Assemblée sont enregistrés. Les personnes désirant poser des questions ou intervenir sont priées de s'annoncer et de s'exprimer en utilisant le micro mis à disposition afin de permettre l'établissement d'un procès-verbal fidèle. La bande enregistrée ce soir sera effacée après l'approbation du procès-verbal.

1. PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE COMMUNALE DU 15 DECEMBRE 2025

Le procès-verbal de l'Assemblée communale ordinaire du 15 décembre 2025 ne sera pas lu. Il a été approuvé par le Conseil communal le 23 décembre 2025 et était à disposition à l'Administration communale, ainsi que sur le site internet de la Commune. Ce procès-verbal est approuvé par acclamation avec remerciements à sa rédactrice, Mme Bénédicte Laville. La bande d'enregistrement de l'Assemblée peut donc être effacée.

2. AUTORISATION DE PROCEDER A LA VENTE D'UNE PARTIE DE LA PROPRIETE DE LA CHASSOTTE ET DU BÂTIMENT PROTEGE

Cette demande d'autorisation de vente fait l'objet d'une Assemblée communale à Givisiez, qui statue également ce soir sur cette question.

En 2001, l'acquisition du site de la Chassotte en propriété commune, aux côtés de Givisiez, a été présentée par le Conseil communal de Granges-Paccot à l'Assemblée communale. M. Schneuwly rappelle brièvement les motifs ayant conduit à cette acquisition, qui commence à porter ses fruits et continuera à en porter à l'avenir.

Pendant longtemps, la propriété de la Chassotte a abrité un internat pour jeunes filles, très renommé au niveau européen. Avec le temps, le pensionnat a perdu son attractivité et sa splendeur. Lors du rachat, la propriété était déjà dans un état de délabrement assez avancé. Le propriétaire d'alors, M. Brülhart, ne pouvait plus faire face à ses obligations, si bien qu'une vente aux enchères a dû avoir lieu. Dans ce cadre, M. Michel Ramuz, alors Syndic de Givisiez, a abordé M. Schneuwly pour lui faire part de la situation. L'investissement étant trop important pour les finances de la commune de Givisiez, il lui a demandé si la commune de Granges-Paccot accepterait de se porter acquéresse à ses côtés. En 2001, les assemblées communales ont accepté l'achat de la propriété au prix de 4.2 millions de francs, soit 2.1 millions à charge de chacune des communes.

A cette époque, une partie des bâtiments était occupée par la Croix Rouge, qui y logeait des demandeurs d'asile, si bien que pendant les premières années, les communes ont obtenu un revenu locatif qui couvrait largement les dépenses. Certaines dépenses ont été nécessaires, concernant notamment la démolition d'une partie des immeubles de la Chassotte construits postérieurement à l'immeuble d'origine à l'arrière du bâtiment historique et de divers travaux d'entretien et de réparation. Suite à l'apparition de la mэрule, ce champignon qui se propage très

rapidement, un crédit complémentaire de CHF 250'000.- a été voté pour corriger le défaut. Par chance, nous avons pu nous en tirer à meilleur compte. Si l'on ajoute CHF 300'00.- net à l'investissement initial, l'opération présentée ce soir est profitable.

La question se pose de savoir pourquoi 25 ans se sont écoulés depuis l'acquisition de la propriété. Le bâtiment, situé sur la commune de Givisiez, était, dans un premier temps, occupé. Puis, il a fallu passer par la phase de démolition. Ensuite, il a fallu attendre l'évolution du dossier au niveau de l'aménagement du territoire et des constructions. Les démarches entamées, surtout par la commune de Givisiez, nous ont permis d'obtenir du Conseil d'Etat qu'il approuve une feuille de route, laquelle permet de réaliser une opération à deux niveaux, soit la valorisation du bâtiment historique et du terrain attenant, dans un premier temps, et le développement du reste de la parcelle dans un second temps.

L'une des causes du retard est le projet de couverture d'autoroute. Initialement, il portait sur une longueur de 600 m, projet abandonné suite à une volonté exprimée par le Conseil d'Etat. Il a fallu des interventions au Grand Conseil pour remettre le travail sur l'ouvrage. A présent, le projet porte sur une longueur de couverture de 1'250 m, soit pratiquement jusqu'à la sortie d'autoroute Fribourg Sud. S'il s'agit d'une cause de retard, cette évolution représente un espoir : auparavant, la couverture longeait environ 1/3 de la propriété, tandis qu'à présent, l'ensemble du site sera protégé par la couverture. Le projet est estimé à 200 millions de francs. La Confédération prend en charge 85 millions, le canton un montant analogue. Quant aux communes intéressées (Givisiez, Granges-Paccot, Fribourg et Villars-sur-Glâne), elles mettront ensemble 30 millions de francs. En particulier, il est prévu que Granges-Paccot s'acquitte d'une participation de 5 millions de francs, ce qui devra être soumis à l'Assemblée communale.

Cela étant précisé, M. Schneuwly aborde l'objet de l'assemblée, qui porte sur la vente d'une surface de 8'273m², comprenant le bâtiment protégé. Resteront 23'229 m² de terrain, qui feront l'objet d'un développement dans une seconde phase. Il conviendra de déterminer, à ce moment-là, si l'on entend vendre le terrain ou s'il est préférable de procéder par droit distinct et permanent (maintien de la propriété et versement d'un montant annuel pour la jouissance du terrain sur une longue durée). M. Schneuwly cite à titre d'exemple l'immeuble situé à côté de l'administration communale, pour lequel un montant de CHF 20 000.00 par année est versé. Il précise toutefois que la parcelle est nettement plus petite que le terrain de la Chassotte.

Tous les points de procédure ayant été réglés, les communes de Givisiez et de Granges-Paccot ont décidé de lancer un appel à investisseurs, en faisant dépendre le choix de quatre critères, à savoir :

1. Montant net global de l'offre (40%)
2. Affectation du site (20%)
3. Organigramme projeté et forme de l'organisation (20%)
4. Références pour des projets similaires (20%)

Sur les sept dossiers présentés au premier tour, quatre offres ont été retenues. Les trois autres offres ne répondaient pas aux critères et les prix offerts étaient insuffisants. A l'issue du deuxième tour de l'appel d'offres susmentionné, quatre offres finales liantes ont été déposées dans le délai utile. Suite à l'analyse de l'ensemble des critères d'examen, les deux Conseils communaux ont arrêté leur choix sur l'investisseur Cardeco Sàrl, dont le propriétaire est M. Antonio Carrisi, connu pour l'organisation des concerts Bellarena. Il a aussi développé une série de constructions de grande qualité à Givisiez, qui accueillent des entreprises sérieuses. Son projet prévoit la réaffectation du bâtiment historique de la Chassotte. Une surface au rez-de-chaussée abritera un bar et une salle à manger prendra place à l'intérieur de l'ancienne chapelle à l'étage. Le but de M. Carrisi est d'exploiter un complexe hôtelier, tout en offrant quelques infrastructures à la population locale. L'importance du terrain permet en outre de réaliser 50 à 60 logements, qui devront s'intégrer dans le site.

Les motivations principales ayant guidé le choix des Conseils communaux de Givisiez et de Granges-Paccot sont :

1. La solidité financière de l'investisseur, par l'établissement d'une garantie bancaire, et le montant global de l'offre CHF 7 000 000.00 ;
2. Le respect des conditions de participation formelles à l'appel d'offres. M. Schneuwly précise à ce sujet que deux offres présentaient des prix inférieurs. Un dossier prévoyait un prix supérieur. Ce dossier a été exclu pour les motifs suivants. D'une part, une condition

formelle de participation consistait à verser un acompte de 1 million de francs au moment de la signature de l'acte. Pour des raisons qui nous échappent, la société en question n'a offert que CHF 430'000.-. D'autre part, le règlement communal d'urbanisme de Givisiez n'était pas respecté, dans la mesure où il prescrit que 30% des surfaces doivent être utilisées à des fins d'activité. Or, l'investisseur ne comptait utiliser que 300 m² pour les besoins de ses propres locaux. Aucun projet d'intérêt n'était entrevu pour le site. A cela s'ajoute que le prix de vente serait susceptible de varier en fonction de l'utilisation qui serait finalement faite du fonds. De ce fait, la politique de « Un tiens vaut mieux que deux tu l'auras » s'imposait face à cette situation;

3. La prise en compte des contraintes relatives à l'aménagement du territoire, ce qui n'est pas toujours facile, à l'accès et à la protection du patrimoine, qui ne comprend pas uniquement le bâtiment historique, mais également les arbres protégés;
4. La perspective d'un partenariat durable avec un investisseur souhaitant demeurer propriétaire du site ;
5. La bonne connaissance du marché immobilier et l'expérience dans le développement de projets de grande envergure.

Conformément à l'art. 100 al. 2 de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes, les Conseils communaux de Givisiez et de Granges-Paccot demandent l'autorisation de vendre le bâtiment historique de la Chassotte et une partie du terrain attenant à la société Cardeco Sàrl aux conditions suivantes, conditions qui ont été acceptées par l'investisseur:

1. Acte de vente et d'achat, portant sur une surface de 8'273 m² pour le montant global de CHF 7 000 000.00, moyennant les cautions d'usage nécessaires à la bonne exécution du contrat.
2. Versement d'un acompte libérable immédiatement de CHF 6 000 000.00 lors de la stipulation, le solde étant acquitté à la réception du permis de construire.
3. Elaboration en étroite collaboration avec la commune site d'un PAD et mise sur pied d'un atelier regroupant plusieurs bureaux d'architectes pour le développement du projet, dans le respect de l'affectation de la zone et des caractéristiques architecturales et historiques du site.

M. Schneuwly donne la parole au Président de la Commission financière.

M. Thierrin donne lecture du rapport de la Commission financière (ComFin). La ComFin a pris connaissance du dossier de valorisation de la Chassotte et, après examen des 4 dossiers soumis, préavise favorablement la vente à Cardeco Sàrl dont l'offre remplit au mieux les critères d'adjudication.

M. Schneuwly remercie M. Thierrin et ouvre la discussion.

M. Christophe Limat demande, en lien avec le plan de situation présenté dans les slides (cf. image ci-dessous), dans la mesure où le secteur A sera vendu, si l'accès aux secteurs B et C est garanti.



M. Schneuwly explique que l'accès au secteur A se fera par la route de la Chassotte. Nous avons réussi à convaincre les ingénieurs d'un passage par le giratoire existant, ce qui n'était pas évident au départ. En principe, les secteurs B et C seront desservis par la semi-autoroute.

La parole n'étant plus demandée, il est procédé au vote. L'Assemblée communale autorise la vente à Cardeco Sàrl à l'unanimité.

M. Schneuwly remercie l'Assemblée communale de la confiance accordée et se réjouit de voir la réalisation du projet. Il précise que M. Jean-Louis Barras, Vice-Syndic, l'informe du fait que la commune de Givisiez, de façon presque concomitante, vient d'accepter la vente de cette parcelle.

3. CREDIT D'INVESTISSEMENT POUR LE REMPLACEMENT DE LA CHAUDIERE DU CHAUFFAGE A DISTANCE DE CHANTEMERLE

1. Présentation du projet

La chaudière principale du chauffage à distance de Chantemerle a été mise en service il y a une vingtaine d'années et arrive aujourd'hui en fin de vie technique. Une réparation majeure serait nécessaire à court terme, pour un montant estimé à environ CHF 100'000.-. Au vu de son âge et de son rendement devenu insuffisant, un tel investissement ne se justifie pas économiquement. Il est dès lors plus opportun de renoncer à cette réparation et de procéder au remplacement complet de l'installation.

Au cours des deux dernières années (2024–2025), la chaudière à gaz a produit en moyenne 300'000 kWh de chaleur par an. Selon les estimations du bureau d'ingénieurs mandaté, RWB Groupe SA, une nouvelle chaudière à bois, d'une puissance de 600 kW et équipée d'un système d'allumage automatique, pourrait assurer environ 80% de cette production, soit 240'000 kWh/an. Le solde non couvert par la chaudière à bois, dont la production s'est élevée à 1 470 000 kWh en 2025, serait assuré par une utilisation résiduelle de la chaudière à gaz existante, laquelle permettrait également de faire face à des pointes de consommations ou à d'éventuelles pannes. Cette solution permet en outre le maintien du réseau actuel.

La nouvelle installation permettrait une réduction drastique de la consommation de gaz, une amélioration du rendement global, une diminution des émissions de CO₂ estimée à environ 48 tonnes par an et la valorisation d'une énergie renouvelable locale (bois-énergie).

Sur le plan financier, le prix du gaz pour 2026 est estimé à 12 ct/kWh. La Commune commande actuellement les copeaux auprès de Forêts-Sarine à un prix de 7 ct/kWh. La substitution d'environ 240'000 kWh de gaz par du bois représente ainsi une économie potentielle d'environ CHF 12'000.- par an.

Les principales mesures recommandées par RWB Groupe SA sont :

- conservation de l'électrofiltre existant, révision du convoyeur à chaîne,
- installation d'une nouvelle chaudière à bois de 600 kW,
- adaptation de la tuyauterie, de la fumisterie, des installations électriques et du système de régulation.

2. Budget détaillé

| Poste | Montant HT (CHF) |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Démontage et évacuation de l'installation actuelle | 15'000.- |
| Révision du convoyeur (chaîne et pignon) | 30'000.- |
| Nouvelle chaudière à bois | 170'000.- |
| Fumisterie | 8'000.- |
| Raccordement hydraulique | 30'000.- |
| Raccordement électrique | 25'000.- |
| Adaptation de la régulation | 5'000.- |
| Honoraires et démarches administratives | 27'000.- |
| Divers et imprévus | 20'000.- |
| Total HT | 330'000.- |
| TVA 8.1% | 26'730.- |
| Total TTC | 356'730.- |

3. Proposition du Conseil communal

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal propose à l'Assemblée communale d'approuver le remplacement de la chaudière à gaz du chauffage à distance de Chantemerle par une chaudière à bois et d'octroyer à cet effet un crédit d'investissement de CHF 356'730.–.

Le financement sera assuré par les liquidités communales et/ou par emprunt, selon les besoins de trésorerie.

M. Schneuwly remercie M. Neuhaus et donne la parole au Président de la Commission financière.

M. Thierrin donne lecture du rapport de la Commission financière (ComFin).

La ComFin a pris connaissance du dossier relatif au remplacement de la chaudière à gaz du CAD de Chantemerle par une chaudière à bois.

Le crédit d'investissement est devisé à CHF 356'730.–, dont le financement sera assuré par les liquidités de la Commune et/ou l'emprunt.

Sur la base de son examen, la ComFin préavise favorablement ce crédit d'investissement.

M. Schneuwly remercie M. Thierrin et ouvre la discussion.

La parole n'étant pas demandée, il est procédé au vote. L'Assemblée communale approuve le crédit d'investissement à l'unanimité.

4 DIVERS

M. Jean-Louis Barras prend la parole et annonce que la Secrétaire communale, Mme Bénédicte Laville, nous quittera au 30 juin 2026, en raison d'une opportunité professionnelle qui s'est présentée à elle. Mme Laville sera bien sûr remerciée formellement en temps voulu. Le Conseil communal a porté son choix, pour la remplacer, sur la personne de M. Frédéric Mauron, présent ce soir. Il le prie de se lever. L'Assemblée communale l'applaudit.

M. Mauron est un enfant de Granges-Paccot, où il a fait ses écoles et passé sa jeunesse. Il a fait partie du Corps de sapeurs-pompiers. Actuellement, il habite le hameau de Cormagens sur le territoire de la commune de La Sonnaz. Il est père de deux filles. Il débutera son activité le 1^{er} mai 2026, ce qui permettra une transition de deux mois. Nous lui souhaitons la bienvenue à Granges-Paccot et formons nos meilleurs vœux dans le cadre de sa nouvelle fonction.

M. Didier Limat prend la parole. Il a une question concernant la route de la Chenevière. On constate qu'il y a beaucoup de bacs qui se font shooter. Il demande s'il n'y aurait pas une signalisation à mettre en place, car le nombre d'accident est surprenant.

M. Schneuwly constate qu'il y a des conducteurs imprudents. En effet, si l'on circule à 30 km/h, les bacs, imposants, sont très visibles.

M. Jean-Louis Barras confirme qu'il partage le même constat que M. Limat. La situation est surprenante, car l'emplacement des bacs est exactement le même que celui des chicanes qui existaient auparavant. L'infrastructure de la route et le concept du mobilier urbain n'ont pas été modifiés. La largeur est strictement identique. Si le 30 km/h est respectée, il est étonnant que l'on ne voie pas les bacs. Toutefois, la question sera étudiée de savoir si d'autres mesures doivent être prises, par exemple si des couleurs doivent être ajoutées sur les angles ou s'il convient de rehausser les installations, pour améliorer la situation. Le but n'est pas d'abîmer les véhicules, mais bien de garantir une zone 30 km/h sécurisée. Lorsque des contrôles de vitesse ont été effectués, le V85 était respecté de justesse. En déplaçant les bacs, le risque est grand que le V85 ne sera plus respecté pour la zone 30 km/h.

Claudine Perler a pu voir récemment que de nombreux camions empruntent à nouveau la route de la Chenevière. Ils circulent vite.

M. Schneuwly indique qu'il y avait une certaine répartition entre les routes communales, ce qui n'est plus le cas en raison des travaux à la route de Chantemerle. Il déplore le fait que certaines entreprises de transport encouragent leurs chauffeurs à emprunter ce tracé, qui leur revient moins cher que de payer l'amende que de faire un détour pour atteindre leur destination. Il sera demandé à la Police intercommunale de renforcer les contrôles.

L'Assemblée des comptes se tiendra le lundi 20 avril 2026. En effet, le Conseil communal en place tient à faire valider l'exercice 2025 avant la prise de fonction des nouveaux élus.

M. Schneuwly clôt l'Assemblée communale en remerciant les participants de leur présence. Il les convie à partager le verre de l'amitié.

Au nom du Conseil communal :

La Secrétaire communale



Bénédicte Laville



Le Syndic



René Schneuwly