



Message relatif à la 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 éducatifs. 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.

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.

Transaction à charge de la Fondation	
Valeur résiduelle après amortissements de la CODEMS	5'716'000
Terrain	776'500
Prix de vente	6'492'500

Remboursement aux communes	Avance frais d'études financée par crédit d'investissement	Investissement initial financé par emprunt
Givisiez	440'000	1'000'000
Granges-Paccot	220'000	500'000
Corminboeuf	220'000	1'500'000
Total	880'000	3'000'000

Solde servant à la recapitalisation de la Fondation	
Givisiez	2'246'250
Granges-Paccot	1'123'125
Corminboeuf + (consolidation fonds propres) 1'000'000	1'123'125
Total	4'492'500

Fonds propres de la Fondation	Avant la vente	+ Après la vente
Givisiez	182'090	2'428'340
Granges-Paccot	153'100	1'276'225
Corminboeuf	137'310	1'260'435
Paroisse	-	35'000
Total		5'000'000

Bilan prévisible de la Fondation après agrandissement			
ACTIF		PASSIF	
Fond de roulement	507'500	Fonds propres 29%	
Bâtiment ancien	5'716'000	Capital	5'000'000
Bâtiment nouveau	19'500'000	Réserve réévaluation	6'200'000
Mobilier, équipements	4'500'000	Fonds étrangers 71%	
Garage	1'300'000	Emprunt transfert propriété	3'000'000
Terrain	776'500	Emprunt nouvelle construction	23'000'000
<i>Sous-total</i>	<i>32'300'000</i>	Garage	1'300'000
Réévaluation bâtiment ancien ECAB	6'200'000		
Total Bilan	38'500'000	Total Bilan	38'500'000

Proposition du Conseil communal

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 6'492'500.00** 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.

Au nom du Conseil communal :

L'Administrateur :



Claude Robatel



Le Syndic :



René Schneuwly