



# COMMUNE DE HAUT-INTYAMON

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE COMMUNALE DU MERCREDI 15 MAI 2024

### **Présidence**

Monsieur Boris Fringeli, Syndic et Président de l'assemblée, souhaite la cordiale bienvenue à toutes et à tous et remercie les participants de leur présence.

Afin d'établir un procès-verbal au plus près des propos tenus, M. Fringeli rappelle que l'assemblée est enregistrée. Une fois le procès-verbal approuvé, l'enregistrement sera détruit. Il est demandé aux participants de s'annoncer et de parler au moyen du micro.

### **Convocation**

Il rappelle le mode de convocation par insertion dans la feuille officielle n°18 du 3 mai 2024, avis aux piliers publics dans les villages et convocation par un tout-ménage via le bulletin d'information.

Selon la loi sur l'exercice des droits politiques, article 2, les personnes ayant le droit de vote sont : a) les Suisses et Suissesses domiciliés dans la commune, b) les étrangers et étrangères domiciliés dans la commune qui sont domiciliés dans le canton depuis au moins 5 ans et au bénéfice d'une autorisation d'établissement (permis C).

Trois personnes ne disposent pas du droit de vote, il s'agit de Madame Sandy Uldry, administratrice des finances, Monsieur Romain Blum, architecte, et Monsieur Xavier Schaller, journaliste à La Gruyère.

### **Scrutateurs**

Sont nommés scrutateurs Madame Pauline Bossy et Monsieur Claude Marguet.

### **Participants**

124 participants, dont 3 personnes n'ayant pas le droit de vote, soit 121 votants.

### **Excusés**

Sont excusés Madame Christelle Grangier, Monsieur Frédéric Grangier ainsi que Monsieur Cédric Privet.

## **Ordre du jour**

M. Fringeli fait la lecture du tractanda.

- 1. Approbation du procès-verbal de l'assemblée communale du 13 décembre 2023**
- 2. Comptes 2023**
  - a. Compte de résultats
  - b. Compte des investissements
  - c. Rapport de la Commission financière
  - d. Approbation des comptes 2023
- 3. Transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier**
  - a. Ecole de Neirivue, Route de l'Intyamon 48 à Neirivue
  - b. Ecole d'Albeuve, Rue Jean-Marie Musy 31 à Albeuve
  - c. Ecole de Montbovon, Route du Lac 4 à Montbovon
  - d. Ancien atelier de couture, Route de l'Intyamon 52 à Neirivue
- 4. Délégation de compétence au Conseil communal pour la vente de parcelles et bâtiments communaux**
  - a. Ecole de Neirivue, Route de l'Intyamon 48 à Neirivue
  - b. Ecole d'Albeuve, Rue Jean-Marie Musy 31 à Albeuve
  - c. Ecole de Montbovon, Route du Lac 4 à Montbovon
  - d. Ancien atelier de couture, Route de l'Intyamon 52 à Neirivue
  - e. Ecole de Lessoc, Route du Buth 15 à Lessoc
  - f. Route des Vanils 20 à Neirivue (local du feu)
  - g. Parcelles 1217aa & 1332 à Neirivue
- 5. Nominations à la commission d'urbanisme**
- 6. Divers**

Raphaël Beaud demande à modifier l'ordre de vote du point 4 en commençant par la fin. A la question de Boris Fringeli pour en connaître la raison, ce dernier répond « comme ça ». Boris Fringeli précise que chaque lettre du point 4 est votée séparément donc l'ordre des votes a peu d'importance.

Eric Pasquier informe qu'il demandera le vote par bulletin secret au point 4. Boris Fringeli rappelle que, selon la loi, l'assemblée doit être terminée avant minuit faute de quoi toutes les décisions prises sont annulées. Aussi, Monsieur le Syndic propose qu'à chaque lettre du point 4, le vote par bulletin secret soit proposé. M. Pasquier refuse et demande expressément que l'article 4 soit voté par bulletin secret. Boris Fringeli répète que ce choix sera proposé à chaque lettre du point 4, ce que M. Pasquier refuse.

Boris Fringeli propose de passer au vote et interroge l'assemblée composée de 121 votants : les personnes qui souhaitent, en sachant qu'on risque de ne pas terminer l'assemblée dans les temps étant donné le nombre important de participants, que toutes les lettres du point 4 du tractanda soient soumises au vote à bulletin secret le fassent en levant la main : 24 personnes y sont favorables.

Boris Fringeli réitère donc sa proposition, soit que l'assemblée décide sur chaque lettre du point 4 si un vote à main levée ou à bulletin secret est demandé.

Marc Stauffer relève que 5% (= 1/5<sup>ème</sup>, soit 20%) de l'assemblée demande le vote à bulletin secret ce point est donc admis. Boris Fringeli estime que la majorité de l'assemblée ne veut pas voter en une fois. Aussi, il indique que la proposition du vote à bulletin secret sera formulée avant chaque vote du point 4. En effet, il serait étonnant que l'assemblée souhaite voter par bulletin secret la vente des parcelles ou du

local du feu de Neirivue. Il comprend toutefois que ça puisse être le cas pour d'autres bâtiments où les sensibilités sont différentes.

Le tractanda est donc accepté, le Syndic remercie l'assemblée.

## **1. Approbation du procès-verbal de l'assemblée communale du 13 décembre 2023**

Comme indiqué dans la convocation, le procès-verbal de la dernière assemblée n'est pas lu ce soir, celui-ci ayant été mis en consultation auprès de l'administration communale et sur le site internet.

M. Fringeli demande à l'assemblée s'il y a des remarques ou observations à formuler à propos de son contenu. Aucune observation n'étant formulée, il demande à l'assemblée de se prononcer.

### **Vote**

L'assemblée approuve le procès-verbal de l'assemblée communale du 13 décembre 2023 par :

Oui : 115

Non : 0

Abstention : 6

M. Fringeli remercie l'assemblée ainsi que la rédactrice du procès-verbal, Madame Laura Barthe.

## **Remerciements Romain Castella et Cédric Privet**

Ce point n'est pas au tractanda mais Boris Fringeli souhaite rapidement aborder les démissions de Cédric Privet et Romain Castella.

L'hiver dernier, le Conseil communal a pris acte de la démission de Cédric Privet, Vice-Syndic, et Romain Castella, Conseiller communal. Au nom du Conseil communal mais aussi de l'ensemble de la population de Haut-Intyamou, il adresse un bref hommage à ses deux anciens collègues.

« Romain, je t'ai retrouvé en ce qui me concerne pour la seconde fois autour de la table du conseil. Très motivé et motivant, dynamique, très à l'aise dans de nombreux domaines, tu as aussi un souci inné de défendre les intérêts de notre commune. Tes connaissances professionnelles, mais aussi sociales et politiques nous ont été très bénéfiques. Nous connaissons la raison de ta démission, et nous te souhaitons le meilleur, à toi et à ta famille. Reçois, cher Romain, ce modeste présent, à partager en couple ou en famille, avec nos chaleureux remerciements. »

« Cédric, tu as été élu en 2016, et tu t'es d'emblée investi à fond dans ta tâche. Avec le dicastère de l'aménagement du territoire et des constructions, en pleine révision du PAL, tu as eu du pain sur la planche ! Vice-syndic depuis 2021, il nous est arrivé souvent de parler entre quatre yeux de sujets épineux ou plus légers. Tu es sérieux, consciencieux, tu te mets dans la peau de ton interlocuteur. Devenu dans l'intervalle collaborateur communal au Service technique et au contrôle des constructions, ta double casquette commençait à te gêner, et je crois que ta famille avait besoin de te voir plus souvent à la maison. Nous avons énormément apprécié ta franchise, ton investissement, ton entregent, ton esprit collégial et respectueux, et nous sommes heureux de te savoir fidèle au poste du Service technique. Reçois, cher Cédric, ce cadeau modeste au regard des nuits blanches et des avalanches de mails que tu as vécues, avec également nos chaleureux remerciements. »

Qui dit « démission » dit aussi « élection ». Boris Fringeli a le plaisir d'accueillir pour leur première assemblée communale en tant que Conseillers communaux Madame Alia Chevigny et Monsieur Valentin Saugy, à qui il souhaite plein succès et satisfaction dans leur nouvelle fonction. Il informe également que Corine Sigrist est désormais Vice-Syndique.

## 2. Comptes 2023

Boris Fringeli laisse la parole à Marc Beaud, conseiller communal en charge des finances, pour la présentation des comptes.

Marc Beaud précise qu'il sera synthétique dans les explications mais rappelle que tous les comptes sont disponibles à l'administration et dans le rapport de gestion.

### a) Compte de résultats

Les comptes 2023 sont bénéficiaires de CHF 423'288.94, ce qui représente 4.95 % du total des charges. Ce bon résultat apparent n'est malheureusement que l'addition de trois éléments marquants de l'année 2023 :

1. La dissolution du fond PC. En effet, le Canton a exigé des Communes qu'elles constituent un fond de réserve pour subventionner la construction d'abris PC. Ce fond a été alimenté durant des années. Fin 2022, la gestion des abris PC a été reprise par le Canton. Après calcul, il s'avère que le Canton a réclamé le montant de CHF 421'000.-. Notre fond de réserve se montait à CHF 890'295.55. C'est donc CHF 469'295.55 qui sont arrivés directement dans la colonne « Revenus » de notre compte de résultat. C'est une obligation légale de dissoudre le compte de réserve abri PC. On ne peut pas l'utiliser à d'autre destination que le porter dans les revenus. Le bénéfice est donc en grande partie dû à ce point.
2. Le deuxième élément marquant est le report de divers travaux et investissements. On peut citer le report de la construction de la place de jeux de Lessoc, qui sera faite cet été, ou la réfection du terrain de foot de Neirivue. Ces reports sont principalement liés aux absences longue durée du personnel de l'édilité et aux nombreux changements au sein du Conseil.
3. Le dernier élément marquant est cette fois à noter au niveau des charges. Nous voyons en effet apparaître les premières charges d'intérêts financières de l'école de Neirivue pour plus de CHF 74'000.-.

Marc Beaud présente les comptes chapitres par chapitre.

### 0. Administration générale

CHF 861'233.16 de charges et CHF 243'316.10 de revenus

Ce chapitre comprend le législatif, l'exécutif et les services généraux.

En 2022, d'importants travaux ont été effectués à l'administration communale d'Albeuve avec la rénovation de la salle du Conseil communal et l'extension du chauffage à distance de Neirivue.

Du côté des charges de l'exécutif, celles-ci sont restées stables. La fin des travaux du PAL aide grandement.

### 1. Ordre et sécurité publique, défense

CHF 587'846.88 de charges et CHF 949'800.17 de revenus.

Ce chapitre comprend la sécurité publique, la justice, les questions juridiques, le service du feu et la défense.

L'élément de la dissolution du fond PC cité en introduction apparaît dans ce chapitre. Pas d'autres éléments à relever à ce chapitre.

## 2. Formation

CHF 2'379'222.80 de charges et CHF 288'901.80 de revenus.

Ce chapitre comprend la scolarité obligatoire, les écoles spécialisées et la formation professionnelle initiale.

Tous les échelons de l'école obligatoire requièrent plus de moyens. L'augmentation de la population est la principale cause. L'inflation est également à prendre en compte.

On retrouve aussi les intérêts du crédit de construction de la nouvelle école de Neirivue. Ceux-ci devraient se situer entre CHF 150'000.- et CHF 200'000.- une fois l'école terminée. Les taux d'intérêts actuels se situent aux alentours de 1.7% pour une hypothèque de ce type. Nous consolidons la dette en fonction de l'avancement du chantier.

Il est à noter que l'entretien minimum des écoles actuelles permet aux charges du chapitre « Formation » de ne pas exploser.

L'accueil extrascolaire connaît aussi un succès grandissant ce qui est réjouissant.

## 3. Culture – sports – loisirs

CHF 164'123.85 de charges et CHF 8'817.40 de revenus

Ce chapitre comprend le subventionnement des activités culturelles et les infrastructures de sports et loisirs.

Dans les loisirs, la construction de la nouvelle place de jeux de Lessoc a été reportée ce qui induit une diminution de charge CHF 38'000.- par rapport au budget prévu.

La réfection de la pelouse du terrain de foot de Neirivue budgétisée à CHF 20'000.- a également été reportée en vue d'une discussion avec les acteurs concernés (école, CS Neirivue, Commune).

## 4. Santé

CHF 661'710.00 de charges et CHF 34'413.80 de revenus.

Ce chapitre comprend les hôpitaux, les EMS, les soins ambulatoires, la prévention et la santé publique.

Ce poste est conforme au budget et est principalement constitué de charges liées.

## 5. Prévoyance sociale

CHF 795'625.30 de charges et CHF 23'283.00 de revenus.

Ce chapitre comprend les prestations sociales, les structures d'accueil, le chômage, les logements sociaux, l'aide sociale et le domaine de l'asile.

Ce poste est conforme au budget et est principalement constitué de charges liées.

Yvan Fragnière demande à quoi correspond le revenu de CHF 23'283.- dans cette rubrique. Marc Beaud précise qu'il s'agit d'un remboursement de l'excédent du Réseau santé et social de la Gruyère (RSSG).

Jean-Paul Schorderet demande s'il est possible d'obtenir le détail des comptes. Marc Beaud confirme que le détail des comptes sera disponible dans le rapport de gestion en ligne dès demain.

6. Trafic et télécommunications

CHF 787'441.62 de charges et CHF 20'871.33 de revenus.

Ce chapitre comprend les routes communales et les transports publics.

En raison du manque de personnel, l'entretien courant des routes a été diminué.

L'éclairage public a aussi été moins entretenu que prévu. Les coûts pour les travaux de passage au 30km/h à Neirivue sont conformes au budget.

Des frais d'étude supplémentaires ont été nécessaires pour la liaison piétonne Lessoc Village-gare. Cette rubrique est inférieure au budget pour les raisons évoquées précédemment.

7. Protection de l'environnement et aménagement du territoire

CHF 1'392'599.30 de charges et CHF 1'197'094.42 de revenus.

Ce chapitre comprend l'approvisionnement en eau, le traitement des eaux usées, la gestion des déchets, les aménagements, la protection de l'environnement et l'aménagement du territoire.

Globalement, ce poste est conforme au budget.

Des variations ont été constatées notamment pour l'entretien des ouvrages de protection, les fortes pluies de novembre ayant engendré des coûts importants. Ces coûts imputables au changement climatique sont difficilement prévisibles et chiffrables. On peut aisément penser qu'ils vont augmenter les prochaines années.

Le chapitre « traitement des eaux usées » s'équilibre par un prélèvement au financement spécial « traitement des eaux usées » c'est-à-dire à la réserve. Ce fond est à présent déficitaire. La taxation relative à l'évacuation et à l'épuration des eaux doit être revue, c'est une obligation légale, et ceci malgré le fonds « approvisionnement en eau » où CHF 179'617.15 sont crédités sur cet exercice. Le rééquilibrage comptable ne peut malheureusement pas se faire car interdit par la loi.

Donc on a plus de CHF 2 mio sur le compte d'approvisionnement en eau propre et un déficit sur le compte des eaux usées.

À titre informatif, le chapitre « Gestion des déchets » est couvert à 78 %.

Jean-Paul Schorderet indique que lors des intempéries de novembre dernier, la passerelle située à Montbovon au-dessus de la Sarine a été emportée. A ce jour, il y a donc une énorme passerelle en acier au fond de la Sarine. Il souhaite savoir si la commune a prévu de faire quelque chose. Nicolas Haymoz confirme qu'il est prévu d'aller constater dans quel état est cette passerelle. Il est possible que la commune n'ait pas le droit de la remettre à cet endroit. Jean-Paul Schorderet souhaite surtout que les déchets se trouvant dans la Sarine en soient évacués. Nicolas Haymoz confirme que cela est prévu.

8. Economie publique

CHF 347'924.17 de charges et CHF 134'738.46 de revenus.

Ce chapitre comprend l'agriculture, la sylviculture, le tourisme, l'industrie, l'artisanat et les commerces.

Ce poste est inférieur au montant budgété. Du côté de la forêt, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la commune s'est engagée dans la nouvelle Corporation forestière Moléson. La péréquation des charges se monte à CHF 78'848.-. La vente de bois communal et de machines à la corporation offre un revenu de CHF 100'000.-.

Une partie des travaux forestiers sont effectués par la Corporation sous mandat de la commune et ont été réduits au minimum.

## 9. Finances et impôts

CHF 565'604.73 de charges et CHF 6'065'384.27 de revenus.

Ce chapitre comprend les impôts, la péréquation financière intercommunale et l'administration de la fortune et de la dette (immeubles du patrimoine financier).

Les recettes issues des impôts communaux augmentent de 2.7% pour se porter à CHF 4'592'000.-.

Il est à noter que la prévision de rentrées fiscales se veut conservatrice. En effet, le montant exact n'est connu que dans les 2 à 3 ans à venir une fois que toutes les personnes physiques et morales ont été taxées.

Les pertes sur débiteurs ont aussi augmenté, c'est-à-dire que le nombre de mauvais payeurs et les montants impayés ont augmenté. Une correction du risque a été faite : une augmentation des pertes prévisibles a été appliquée.

Les immeubles du patrimoine financier, notamment les chalets d'alpage, ont requis un entretien important sur l'année 2023.

Boris Fringeli reprend la parole et indique que nous allons passer au compte des investissements. Il y aura ensuite lecture du rapport de la commission financière puis l'assemblée votera le compte de résultat et le compte des investissements séparément. Il repasse la parole à Marc Beaud.

### b) Compte des investissements

Passons à présent au compte des investissements 2023, sans surprise la construction de l'école de Neirivue représente l'investissement le plus important.

## 0. Administration générale

Pour l'administration générale, les travaux de raccordement du CAD sur la nouvelle usine de Gaby Beaud sont en cours actuellement.

## 6. Trafic et télécommunications

CHF 194'783.20 de dépenses, pas de recettes.

Pour les routes, les travaux de réfection de la route des Rafforts à Montbovon ont été réalisés en 2023.

## 7. Protection de l'environnement et aménagement du territoire

CHF 490'893.01 de dépenses et CHF 573'628.65 de recettes.

Au chapitre 7, des gros investissements n'ont pas pu être réalisés en 2023 notamment le remplacement de la conduite d'eau en Allières pour CHF 900'000.- ainsi que la mise en séparatif de la Route de la Tsarère pour CHF 800'000.-.

## 8. Economie publique

CHF 327'738.95 de dépenses et CHF 135'000.- de recettes.

Pour l'économie publique, les investissements sont constitués de la réfection d'un grand tronçon sur la route des Prés d'Albeuve pour CHF 357'392.90 et le versement de notre participation à la corporation forestière Moléson CHF 513'4000.-.

En résumé, le Conseil communal est conscient que de nombreux investissements sont reportés. Les embûches administratives telles que les recours ou les conditions d'obtention des permis de construire ne facilitent pas la mise en œuvre des travaux.

### Indicateurs financiers

	2023	2022
1. TAUX D'ENDETTEMENT NET	148.22%	38.82%
2. DEGRÉ D'AUTOFINANCEMENT	-3%	35.53%
3. PART DES CHARGES D'INTÉRÊTS	1%	0.33%
4. DETTE BRUTE PAR RAPPORT AUX REVENUS	142%	92.42%
5. PROPORTION DES INVESTISSEMENTS	46%	27.81%
6. PART DU SERVICE DE LA DETTE	3%	2.64%
7. DETTE NETTE PAR HABITANT EN FRANCS	4102.27	1103.15
8. TAUX D'AUTOFINANCEMENT	-2%	8.30%

Marc Beaud tient à dire un mot sur les indicateurs à disposition liés à la comptabilité de MCH2. Tous ces indicateurs de MCH2 se trouveront de manière détaillée dans le rapport de gestion élaboré par notre administratrice des finances, celui-ci sera prochainement disponible sur le site internet de la Commune.

Vous remarquerez la détérioration de l'ensemble des indicateurs. L'investissement de la nouvelle école de Neirivue pèse lourd. Pour preuve, l'indicateur 7 qui représente la dette par habitant. Une dette qui dépasserait les CHF 5'000.- par habitant serait considérée comme très importante ; on s'approche de ce seuil critique.

L'indicateur numéro 8, le taux d'autofinancement indique qu'aucun investissement ne pourrait être consenti à l'avenir. En effet, sans apport de capitaux propres extraordinaires, nos revenus courants que sont les impôts, les taxes ou encore les concessions ne suffisent pas. Cet indicateur est par exemple utilisé par une banque pour autoriser un prêt. La situation est donc délicate.

En conclusion, les comptes 2023 présentent un bénéfice extraordinaire grâce à la dissolution du fonds PC et le report de travaux et projets.

La détérioration des indicateurs financiers prouve l'importance et la nécessité d'apporter des revenus rapidement.

Enfin, beaucoup d'investissements sont en cours et le Conseil communal est conscient qu'il est nécessaire de finaliser ces travaux dans les meilleurs délais.

#### c) Rapport de la commission financière

Monsieur Robert Verschuur, président de la commission financière, fait lecture du rapport de la Commission financière au sujet des comptes 2023.

Le 16 avril 2024, les membres de la Commission financière ont examiné les comptes 2023 présentés par le responsable en charge des finances, M. Marc Beaud et par la responsable des finances, Mme Sandy Uldry. Ces derniers ont apporté tous les éclaircissements nécessaires à leur bonne compréhension.

Pour ce qui est du compte de résultats, il présente un bénéfice de CHF 423'288.94, principalement dû au revenu extraordinaire généré par la dissolution des Réserves obligatoires PC (compte 20910.00). De plus, certains travaux prévus au budget n'ont pas été effectués, ce qui améliore le résultat.

Concernant les investissements, même si les financements n'ont pas encore été utilisés en totalité, les différents travaux sont en cours et la plupart devraient être terminés prochainement.

La Commission financière félicite la comptable, Mme Sandy Uldry, pour son travail remarquable.

La Commission financière propose à l'assemblée d'accepter les comptes 2023 tels qu'ils ont été présentés.

Félix Pythoud relève que le bilan publié est incompréhensible. Il ne comprend pas comment la commune peut perdre CHF 5 mio et réaliser un bénéfice. Boris Fringeli répète que l'investissement pour l'école est au bilan donc il est normal qu'il soit chargé de CHF 5 mio. Pour des questions très pointues, Madame Sandy Uldry, administratrice des finances, peut répondre aux questions. Le bilan est toujours publié mais il est effectivement difficile à lire.

Boris Fringeli indique que deux personnes sont arrivées en cours de séance, portant donc le nombre de votants à 123. Le Conseil communal ne peut pas voter pour l'approbation des comptes.

d) Approbation des comptes 2023

**Vote**

L'assemblée approuve le compte de résultats de la commune de Haut-Intyamou par :

Oui : 113

Non : 0

Abstention : 3

**Vote**

L'assemblée approuve le compte des investissements de la commune de Haut-Intyamou par :

Oui : 112

Non : 0

Abstention : 4

Boris Fringeli remercie l'assemblée pour sa confiance ainsi que Sandy Uldry pour le travail effectué.

### **3. Transfert du Patrimoine administratif au Patrimoine financier**

Boris Fringeli laisse la parole à Marc Beaud pour expliquer à l'assemblée pour quelle raison les quatre bâtiments scolaires doivent passer du Patrimoine administratif (PA) au Patrimoine financier (PF), explications qui figuraient également dans la brochure ad-hoc envoyée par tout-ménage.

Les définitions des patrimoines financiers et administratifs selon la Loi sur les finances communales sont projetées.

Pour simplifier, Marc Beaud précise que le patrimoine financier est constitué des bâtiments et terrains que l'Assemblée pourrait décider de vendre tout de suite sans compromettre le bon fonctionnement des activités communales. Un chalet d'alpage par exemple ou le bâtiment de la Villa à Montbovon.

Le patrimoine administratif est lui constitué des bâtiments indispensables aux activités communales. On retrouve entre autres le bâtiment de l'administration communale à Albeuve, le chauffage à distance de Neirivue et bien entendu les écoles actuelles.

Un transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif est aussi possible. Pour exemple, on peut imaginer un chalet d'alpage d'exception avec une valeur historique et touristique importante. Son transfert permettrait de le protéger d'une vente intempestive.

A l'inverse un bâtiment inutilisé qui resterait au patrimoine administratif peut très rapidement devenir une charge démesurée. En effet, le patrimoine administratif cheville l'affectation du bâtiment pour une utilisation communale. Sans besoin, ce bâtiment pourrait rester vide et inexploité et voir sa valeur chuter très rapidement.

C'est pourquoi le Conseil communal soumet la demande de transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier des bâtiments affectés aux écoles.

En effet, le 1er janvier 2025, la nouvelle école de Neirivue entrera en fonction. L'ensemble de la formation obligatoire et de l'accueil extrascolaire se trouvera regroupé dans deux nouveaux bâtiments à Neirivue.

Les bâtiments scolaires actuels seront dès lors dépourvus de leur fonction d'accomplissement de la tâche publique.

Si et seulement si la nouvelle école de Neirivue est prête pour accueillir les élèves en janvier 2025, le Conseil communal propose de transférer les bâtiments suivants du patrimoine administratif au patrimoine financier : l'école de Neirivue, l'école d'Albeuve, l'école de Montbovon et le bâtiment « ancien atelier de couture » à Neirivue.

Joël Rey constate que l'école de Lessoc a déjà transférée. Marc Beaud confirme que le bâtiment est bien considéré comme du Patrimoine financier puisqu'il est dépourvu de sa fonction scolaire depuis de nombreuses d'années.

M. Lopez Puertollano aimerait savoir si l'école de Neirivue pourrait être mixte, soit au patrimoine administratif et financier. Marc Beaud et Sandy Uldry confirment que cela est possible.

Margaret Packer souhaite connaître le montant des charges des immeubles soumis au tractanda de ce soir. Marc Beaud propose d'en discuter au point 4 mais confirme que chaque bâtiment représente un coût sauf l'ancien atelier de couture qui est neutre.

Christiane Robadey demande si un immeuble qui a une valeur architecturale peut être transféré du patrimoine administratif au patrimoine financier. En effet, l'école de Montbovon est un bâtiment protégé qui a une valeur architecturale importante selon le Service des biens culturels. L'éventuel acheteur doit savoir qu'il ne peut pas en faire ce qu'il veut. Marc Beaud rappelle qu'au point 3 du tractanda seul le transfert du PA au PF est demandé. En cas de vente et peu importe l'acheteur, l'immeuble est protégé et la loi sur les constructions ainsi que le règlement communal sont les mêmes pour tous. Elle estime qu'on est tenu d'en avertir les éventuels intéressés au moment de la vente.

Stéphanie Cettou souhaite savoir si le contrat de vente précisera l'affectation des locaux, par exemple que les ateliers resteront des ateliers de couture ou à Albeuve un atelier artisanal ? Marc Beaud confirme qu'il n'y a plus d'activité artisanale à Neirivue. Le futur acquéreur est libre ou non de conserver les locataires et la destination des locaux.

Raphaël Beaud demande s'il serait possible de remettre des classes dans un bâtiment transféré au PF, par exemple si un jour la nouvelle école est trop petite. Boris Fringeli rappelle que, par précaution, on a fait un agrandissement directement pendant la construction de l'école de Neirivue. L'accueil extrascolaire (AES), soit le petit bâtiment, comptera deux salles de classe à l'étage au lieu d'avoir uniquement les locaux de l'AES. L'AES sera double, donc l'équivalent de deux salles de classe de 96m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et deux classes de 96m<sup>2</sup> à l'étage. Aussi, si la population augmente de manière significative d'ici 10 ou 15 ans et que la commune est contrainte d'ouvrir des classes supplémentaires, la commune aurait la possibilité d'occuper l'espace de l'AES. Il précise que désormais il existe un seul cercle scolaire pour l'Intyamou et que la réflexion se ferait aussi avec les autres communes. Le problème est que si nous construisons plus grand, le montant d'environ CHF 1 mio par salle de classe est subventionné uniquement lorsque la commune prouve que la construction est nécessaire.

Mme Robadey demande pourquoi la Commune n'a pas prévu de conserver au moins un bâtiment au lieu de penser à agrandir celle qui est en train de se construire. Boris Fringeli rectifie et précise qu'il n'est pas question d'agrandir celle en construction actuellement. Il faut se rendre compte qu'aucune salle de classe actuelle n'est aux normes, elles sont vétustes, entraînent des transports, des horaires différents entre les sites... Cette réflexion de conserver les immeubles existants ne se fait plus. Au 1<sup>er</sup> janvier, l'école de Haut-Intyamou se trouvera à Neirivue et on ne reviendra pas en arrière.

Jean-Pierre Currat se demande s'il est judicieux à Neirivue de transférer un PA au PF en sachant qu'une école et les locaux seraient susceptibles d'être employés pour l'AES. Tout est centralisé à Neirivue : deux bâtiments neufs, un ancien bâtiment, l'AES. Donc faut-il vraiment passer du PA au PF alors qu'un éventuel retour en arrière est plus difficile. Boris Fringeli confirme mais indique que la réserve serait double. Si on n'arrive pas à vendre ces bâtiments, ce serait problématique car l'endettement serait dangereux voire délétaire.

Joël Rey souhaite savoir s'il est possible, en cas de non-vente, de repasser un immeuble du PF au PA. Boris Fringeli confirme que cela est possible.

Margaret Packer soulève que Boris Fringeli mentionne une augmentation de la population alors que les taux de naissance sont plutôt en baisse. Est-ce qu'il est aussi prévu, si cela est nécessaire, de fermer des classes ? Boris Fringeli indique que le nombre de citoyens fait le yoyo mais est plutôt à la hausse. Aujourd'hui nous sommes le 15 mai, date butoir qui détermine les effectifs scolaires à la rentrée 2024/2025. Samuel Favre, directeur d'école, pourra dès ce jour déterminer exactement le nombre de classes. A la rentrée de janvier 2025, l'école de Neirivue comptera 10 classes. Seule une classe restera vide à Estavannens pour le moment.

A la question de Christine Sauterel, Boris Fringeli confirme que le bâtiment scolaire à Estavannens sera terminé à la rentrée d'août 2024. Aussi, elle relève qu'on entre peut-être dans un contexte où dans une année il nous manque une classe, sachant que les salles activités créatrices et manuelles peuvent être transformées en salle de classe. Boris Fringeli rassure et confirme qu'il n'y a pas de nuage noir au niveau de la place dans la nouvelle école pour l'instant.

**Vote (3a)**

L'assemblée communale accepte le transfert du Patrimoine administratif au Patrimoine financier de l'école de Neirivue, route de l'Intyamou 48 à Neirivue :

Oui : 91

Non : 12

Abstention : 20

**Vote (3b)**

L'assemblée communale accepte le transfert du Patrimoine administratif au Patrimoine financier de l'école d'Albeuve, rue Jean-Marie Musy 31 à Albeuve :

Oui : 105

Non : 2

Abstention : 16

**Vote (3c)**

L'assemblée communale accepte le transfert du Patrimoine administratif au Patrimoine financier de l'école de Montbovon, route du Lac 4 à Montbovon :

Oui : 87

Non : 11

Abstention : 25

**Vote (3d)**

L'assemblée communale accepte le transfert du Patrimoine administratif au Patrimoine financier de l'ancien atelier de couture, route de l'Intyamon 52 à Neirivue :

Oui : 101

Non : 8

Abstention : 14

**4. Délégation de compétence au Conseil communal pour la vente de parcelles et bâtiments communaux**

Comme exposé dans la brochure complémentaire, et tel qu'annoncé lors des votes concernant le crédit de construction de l'extension de la nouvelle école de Neirivue, nous devons financer au minimum CHF 2,85 mio par la vente de bâtiments communaux. Pour ce faire, nous avons besoin de votre octroi de délégation de compétence pour chaque bâtiment concerné. Évidemment, chaque objet est voté séparément. Le conseil communal ne pourra pas participer aux votes puisqu'il ne peut pas s'octroyer lui-même cette délégation de compétence.

Le Conseil communal a rencontré l'ensemble des sociétés de la commune lors d'une table ronde en novembre dernier pour connaître leurs besoins en locaux. La séance s'est très bien déroulée, et tout le monde a conclu au bien-fondé d'un local à disposition des sociétés villageoises dans chaque ancienne commune. Nous sommes fiers de la vie locale foisonnante dans notre commune, et nous souhaitons qu'elle perdure.

Voici donc nos propositions différenciées pour chaque bâtiment. Au moment du vote, Boris Fringeli demandera alors pour chaque bâtiment si l'assemblée communale souhaite voter à bulletin secret.

Marc Beaud prend la parole.

Afin de satisfaire les besoins en liquidité de la construction de la nouvelle école de Neirivue, de l'accueil extrascolaire et de la place du village, une série de bâtiments communaux et de parcelles sont soumis à l'approbation de l'assemblée communale en vue d'une délégation de compétence pour la mise en vente. La construction des différents bâtiments du site de l'école se déroule selon le planning annoncé. Après un premier report de mise en exploitation, les élèves devraient prendre possession des locaux en janvier 2025. A ce jour, aucun élément permet de penser le contraire. Le coût total de l'école se situera à un peu moins de CHF 16'000'000.-. Le budget devrait être tenu. Les gros postes tels que le génie-civil et la construction bois sont aujourd'hui terminés ou en phase finale. Le besoin en financement est calculé à CHF 2'850'000.-. Ce montant a servi de base pour le calcul des prix minimaux de vente.

Comme annoncé lors des dernières assemblées, le financement de la nouvelle école passe par la vente de différents biens. Pour ce faire, le Conseil communal a mis sur pied un projet global dont le résultat a été transmis dans le bulletin d'information complémentaire.

Pour arriver à ce résultat, il y a eu deux éléments principaux. Le premier a consisté à une évaluation du patrimoine communal sous l'angle de l'état de vétusté du bâtiment, des charges annuelles et de l'effort financier nécessaire pour rénover le bâtiment sans toutefois faire de projet détaillé. Deux agences immobilières ont participé à cette étude.

Le deuxième a été de rencontrer les représentants des différentes sociétés villageoises de notre Commune. Pour l'école de Neirivue et de Lessoc, un bureau d'architecture, représenté par Romain Blum, a appréhendé les sites afin de dégager les potentiels et déterminer la faisabilité des projets notamment avec le maintien de salles communales à disposition des sociétés. Un besoin en place de stockage des archives des différentes sociétés s'est aussi manifesté. Un inventaire sera réalisé prochainement, les sociétés seront sollicitées pour annoncer leurs besoins.

La sélection des bâtiments soumis au vote ce soir s'est donc portée d'une part sur les bâtiments les plus vétustes mais aussi sur les bâtiments qui représentent aujourd'hui une charge financière annuelle ou un bilan neutre. Ceci sans dette pour une rénovation d'importance. L'immeuble des Mélèzes à Montbovon rapporte par exemple CHF 50'000.- par an et des travaux de rénovation ponctuels sont possibles. Il a donc été écarté.

Dans les réflexions, le Conseil communal souhaite aussi augmenter l'offre de logements dans les différents villages qui composent notre commune. Une volonté de densification du bâti est présente et créer des logements accessibles aux citoyennes et citoyens est un but.

Ensuite, deux méthodes de vente sont prévues. La première est une vente sur la base d'un cahier des charges. C'est-à-dire que le Conseil communal, avec l'aide d'un bureau spécialisé, établit un cahier des charges que le futur acquéreur devra respecter. Ce principe s'applique pour les bâtiments de Neirivue et Lessoc.

Pour les autres bâtiments, la vente en bloc est requise avec une modification parcellaire préalable pour les écoles de Montbovon et Albeuve.

Chaque objet est soumis au vote et adjoint d'un prix de vente minimum. Ce prix de vente est un prix plancher : ce n'est pas le prix du marché ou la valeur vénale. Le Conseil communal n'est pas autorisé à vendre le bien au-dessous de ce prix. La fixation de ce prix de vente minimum s'est faite avec l'aide des deux agences immobilières. Il est important de comprendre que c'est un prix plancher, donc un prix de vente minimum. Toutefois, il ne se situe pas très loin de la valeur marchande estimée par les deux agences.

Par la délégation de compétence, l'Assemblée communale délègue la compétence au Conseil communal de mettre en vente les bâtiments et parcelles selon les conditions précitées.

Marc Beaud va maintenant présenter les différents bâtiments et parcelles soumis au vote ce soir. Romain Blum, architecte, est présent ce soir et pourra répondre aux éventuelles questions de l'assemblée.

a) Ecole de Neirivue, route de l'Intyamon 48 à Neirivue

Ce bâtiment est raccordé et donc chauffé par le chauffage à distance (CAD) communal.

L'état du bâtiment est qualifié de vétuste. En effet, après une transformation en 1991, l'entretien réalisé a été normal.

Les charges d'exploitation du bâtiment coûtent entre CHF 40'000.- et CHF 50'000.- par an pour la Commune.

Le projet soumis au vote est une vente sur cahier des charges. En cas d'acceptation, le cahier des charges sera établi par un bureau spécialisé.

La projection à l'écran, publiée dans le bulletin d'information complémentaire, est une évaluation sommaire du potentiel qui a permis d'évaluer le montant de vente minimum. Le projet final sera certainement différent mais il devra respecter les points clés du cahier des charges qui sont les suivants:

- Respect de toutes les contraintes architecturales liées à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ;
- Création de logements ;
- Obligation de l'utilisation du CAD communal comme système de chauffage pour l'ensemble du site ;
- Maintien du rez-de-chaussée propriété de la commune (deux salles, cuisine et sanitaires) ; la rénovation des salles n'est pas du ressort du futur acquéreur ;
- Maintien de la disponibilité des places de parc publiques autour de l'école ;
- Participation de la Commune à la PPE ;
- Versement de CHF 550'000.- au minimum pour l'acquisition des terrains et une partie du bâtiment ;
- Dépôt, si nécessaire, d'une demande de permis de construire dans les 18 mois après l'accord avec le Conseil communal.

En résumé, la méthode de vente est sur cahier des charges, le prix de vente minimum est fixé à CHF 550'000.-. Pour information, la valeur au bilan est à CHF 0.- car le bâtiment est totalement amorti, et il n'y a pas eu d'investissement les 20 dernières années.

b) Ecole d'Albeuve, rue Jean-Marie Musy 31 à Albeuve

La dernière transformation d'importance a eu lieu en 1998 dans ce bâtiment chauffé au mazout et dont l'état est qualifié d'assez vétuste.

Les charges d'exploitation du bâtiment coûtent environ CHF 20'000.- par an à la Commune.

Pour cet objet, une vente en bloc est prévue avec une modification parcellaire préalable. En effet, vous constatez un enchevêtrement important entre l'article 10 propriété de la commune et les bâtiments avoisinants. Une projection a été réalisée afin de montrer la réorganisation parcellaire ainsi qu'une projection des places de parc. La cour d'école reste propriété de la Commune.

Pour ce bâtiment et après la modification parcellaire, le prix de vente minimum est fixé à CHF 425'000.-.

Pour information, la valeur au bilan est à CHF 0.- car le bâtiment est totalement amorti, et il n'y a pas eu d'investissement les 20 dernières années.

c) École de Montbovon, route du Lac 4 à Montbovon

La dernière transformation partielle a eu lieu en 2008 pour ce bâtiment chauffé au mazout et dont l'état est qualifié de vétuste, hormis l'appartement.

Les charges d'exploitation du bâtiment coûtent environ CHF 25'000.- par an à la Commune.

Le site est actuellement composé de deux bâtiments distincts soit l'école et le bâtiment de l'ancienne Poste à ce jour inutilisé. Un nouveau chauffage devra être installé puisqu'actuellement l'installation dessert les deux bâtiments.

Une modification parcellaire est prévue afin que l'ancienne Poste reste à disposition des sociétés locales.

Vous avez ici une projection des places de parc officieuse, selon l'évaluation de l'architecte, la norme VSS requiert de supprimer la moitié des places de parc représentées.

Vous remarquez aussi que l'espace cour d'école/place de jeux reste propriété de la Commune et donc à disposition de la population.

Pour ce bâtiment et après la modification parcellaire, le prix de vente minimum est fixé à CHF 480'000.-. Pour information, la valeur au bilan est à CHF 0.- car le bâtiment est totalement amorti et il n'y a pas eu d'investissement important au cours des 20 dernières années.

d) Ancien atelier de couture, route de l'Intyamon 52 à Neirivue

Le bâtiment de l'ancien atelier de couture de Neirivue a été construit dans les années 40, impossible de déterminer l'historique des rénovations. L'état général du bâtiment, chauffé au moyen du CAD communal, est qualifié de moyen. Le bilan financier annuel est neutre.

Ce bâtiment jouira à terme d'un emplacement intéressant avec la proximité de la future gare et du passage Arc-en-ciel.

Pour ce bâtiment et avec l'obligation d'utilisation du CAD communal, le prix de vente minimum est fixé à CHF 500'000.-. Pour information, la valeur au bilan est à CHF 102'003.70 avec un amortissement de 3%.

e) Ecole de Lessoc, route du Buth 15 à Lessoc

L'état de ce bâtiment, actuellement chauffé au mazout, est qualifié de vétuste. Une rénovation d'importance est nécessaire rapidement voire urgemment du point de vue énergétique et aussi acoustique.

A ce jour, le bilan financier est neutre pour la Commune. L'entretien se résume à des réparations d'urgence.

Comme pour l'école de Neirivue, le projet soumis au vote est une vente sur cahier des charges. En cas d'acceptation, le cahier des charges sera établi par un bureau spécialisé.

La projection à l'écran, dont vous avez pu prendre connaissance dans le bulletin d'information complémentaire, est une évaluation sommaire du potentiel qui a permis d'évaluer le montant de vente minimum. Le projet final sera certainement différent et devra respecter les points clés du cahier des charges qui sont les suivants :

- Respect de toutes les contraintes architecturales liées à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ;
- Création de logements ;
- Création d'une salle à disposition des sociétés avec une surface au minimum équivalente à l'ancienne salle de classe avec un sanitaire ;
- Maintien de l'accès au cimetière pour l'entretien ;
- Maintien d'un maximum de places de parc publiques ;
- Participation de la Commune à la PPE ;
- Versement de CHF 335'000 au minimum pour l'acquisition des terrains et du bâtiment ;
- Dépôt, si nécessaire, d'une demande de permis de construire dans les 18 mois après l'accord avec le Conseil communal.

En résumé, la méthode de vente est sur cahier des charges, le prix de vente minimum est fixé à CHF 335'000.-. La valeur au bilan se monte à CHF 950'000.- : il s'agit de l'estimation d'une gérance effectuée lors de la réévaluation pour le passage à MCH2.

f) Route des Vanils 20 à Neirivue (local du feu)

L'état de ce bâtiment, chauffé au mazout, est qualifié d'assez vétuste. Le bilan financier est neutre sur les dernières années. Des moyens conséquents sont nécessaires pour entreprendre une rénovation et des transformations judicieuses liées à l'enchevêtrement avec le bâtiment voisin.

La vente est prévue en bloc. Le prix de vente minimum est fixé à CHF 170'000.-. Ce bâtiment n'apparaît pas au bilan.

- g) Vente de deux parcelles de terrain de 651m<sup>2</sup> (art 1217aa) et 785m<sup>2</sup> (art 1332) situées à la route du Pralet à Neirivue

Le dernier objet est constitué de deux parcelles situées en zone constructible à Neirivue, en face de la gare actuelle et équipées en bordure de terrain.

Le prix de vente minimum est fixé à CHF 390'000.-, correspondant à CHF 176'000.- pour l'article 1217aa et CHF 214'000.- pour l'article 1332. Le prix de vente minimum au mètre carré peut être arrondi à CHF 272.-. Ces deux biens n'apparaissent pas au bilan.

Au vu de leur disposition en enfilade, les deux parcelles seront vendues en bloc au même acquéreur.

En résumé et avant de passer aux questions, Marc Beaud rappelle ici que le produit des ventes est destiné exclusivement au financement de l'école de Neirivue.

Le choix des objets proposés a été dicté par l'état de vétusté des bâtiments et les coûts annuels liés. En effet, les finances de la Commune ne permettent pas d'entreprendre de grands investissements dans le futur. Un grand risque de dépréciation rapide de la valeur existe si les anciennes écoles utilisées actuellement restent vides des mois durant. D'autre part, le Conseil communal souhaite aussi augmenter l'offre de logements dans la Commune.

Enfin, la vie associative doit avoir des lieux adaptés pour se rencontrer et créer du lien. Les sociétés de la commune sont une richesse et les projets soumis au vote ce soir contribuent à pérenniser cet esprit communautaire fort. Nous passons maintenant à la partie des questions.

Christine Sauterel relève que le projet à Neirivue prévoit une construction dans la cour d'école. Elle se demande si cette construction ne se trouve pas sur la limite de zone libre mentionnant une interdiction de construire à cause de la Neirivue ? Marc Beaud indique que l'interdiction de construire concerne tout le talus mais pas la cour d'école.

Claude Sudan demande ce qui se passera pour le financement de la nouvelle école si les ventes sont refusées. Marc Beaud indique que le Plan B est de proposer d'autres biens du PA ou PF en vente. Sans apport, la banque ne payera plus les factures donc la commune doit trouver une solution pour les payer. Ces bâtiments ont été choisis car bientôt ils seront vides et une dépréciation peut aller très vite. La commune ne dispose pas des moyens financiers pour rénover les bâtiments ou les transformer en logements. Ils sont donc voués à rester dans cet état et vides.

Il souhaite également savoir si des études ont été faites pour créer des appartements à la place afin que ces immeubles soient bénéficiaires ? Marc Beaud confirme mais pour cela il faut des fonds propres. Si le coût est de CHF 2 mio pour créer des appartements, un prêt de la banque est nécessaire. Or, comme vu précédemment, le degré d'autofinancement est négatif à ce jour. Sans apport financier externe ce sera impossible de modifier ces bâtiments. Boris Fringeli précise que le bâtiment des Mélèzes à Montbovon a pu être rénové à l'époque suite au versement de l'assurance après l'incendie de la coopérative à Montbovon.

François Both demande une précision : le prix de l'école à Lessoc n'est pas si élevé que ça puisqu'il se monte à CHF 335'000.-. Avec la construction de la salle des sociétés + sanitaire, faut-il déduire les CHF 300'000.- ou c'est le prix net après construction des infrastructures ? Marc Beaud précise que le montant de CHF 335'000.- minimum sera versé à la commune et directement affecté à diminuer la dette de l'école. L'acquéreur s'engage à financer la salle en plus.

A la question de Stéphane Pythoud, Marc Beaud confirme que la commune a déjà eu des intérêts sur certains objets.

Edith Théraulaz aimerait comprendre, alors que la commune s'était engagée à ne pas vendre les écoles de Lessoc et Montbovon, comment ça se fait que tout à coup on apprend que la commune a mandaté un bureau d'architecte pour étudier la densification de la population à Lessoc avec un projet qu'elle juge horrible. Comment en est-on arrivés à proposer en vente l'école de Lessoc ? Elle se demande si on peut faire confiance à ce qui est promis ou décidé lors d'une assemblée.

Boris Fringeli lui répond que le Conseil communal a toujours dit que ces immeubles ne seraient pas vendus sans avoir trouvé une solution dans chaque village. À Lessoc, la commune demeurerait copropriétaire dans le projet avec la salle construite. Le promoteur peut envisager le projet comme il le souhaite mais doit respecter les conditions mentionnées précédemment.

Edith Théraulaz habiterait volontiers l'école de Lessoc. Les locataires ne demandent pas des appartements luxueux et hors de prix. Elle n'imagine pas le cube tel que présenté dans le bulletin d'information et se demande si la construction de cette salle n'a pas pour but de faire accepter cette vente. Pour elle, ce projet est « du vent » car aucun acheteur n'obtiendra les autorisations nécessaires. Boris Fringeli rappelle que la cour d'école est située en Zone d'intérêt générale (ZIG) donc il est possible d'y construire une salle destinée aux sociétés. Edith Théraulaz trouve le projet très moche. Boris Fringeli indique que le Conseil communal a envie d'avoir confiance en la population et ce sentiment doit être réciproque ; il n'y a pas d'entourloupe. Le Conseil communal souhaite vendre une partie de l'école de Lessoc tout en conservant une salle et un sanitaire pour les sociétés d'une grandeur au moins équivalente à celle de la salle actuelle. Les écoles ne seront pas vendues tant qu'aucune solution n'aura été trouvée pour les sociétés.

Benjamin Chollet souhaite connaître la différence entre une vente en bloc ou sur cahier des charges. Quelles sont les conditions que peut ajouter la commune pour une vente en bloc pour être sûr qu'un centre d'asile ne puisse être prévu à cet endroit, par exemple ? Quelle maîtrise a la commune sur les projets proposés ? Marc Beaud rappelle que la vente en bloc prévoit par exemple l'utilisation du CAD mais l'affectation du bâtiment est définie par la zone. Par exemple en zone village seul du logement peut être réalisé.

Romain Blum précise tout d'abord que les photos dans la brochure d'information ne sont pas des projets en tant que tels mais une représentation du potentiel que permet le règlement communal. Tous les bâtiments sont protégés et donc soumis au contrôle du Service des biens culturels qui s'assurera que les extensions éventuelles soient bien contrôlées au niveau esthétique, architecturale et en terme de protection du bâtiment existant. La Zone d'intérêt générale (ZIG) permet seulement des bâtiments dédiés à l'activité publique (école, salle des sociétés, parking...). Par contre la zone village permet la construction de logements et de locaux d'activités artisanales.

Jean-Paul Schorderet est surpris de la vente en bloc de ces objets qu'il estime être vendus à moitié prix. La Commune va y perdre de l'argent alors qu'elle devrait construire, rénover pour réaliser des bénéfices. Il relève la vente de tous ces immeubles pour récupérer CHF 2.8 mio, soit des « cacahuètes ». Il ne comprend pas qu'on brade le patrimoine. La commune doit faire une étude : l'atelier de couture de Neirivue ne coûte pas puisqu'il y a un appartement loué. L'immeuble des Mélèzes rapporte CHF 50'000.- par an. Pourquoi on ne fait pas de l'immobilier en investissant avec de la revente ? L'école de Lessoc a une situation exceptionnelle. Bref, il ne comprend pas cette stratégie. Il relève que le Conseil communal demande la confiance de la population mais c'est compliqué quand on voit le prix de départ voté pour la construction de l'école de Neirivue et le prix final, passé de CHF 9 mio à CHF 16 mio.

Boris Fringeli rappelle que la construction de l'extension a été proposée et acceptée par la population. M. Schorderet estime que la commune vend à perte pour éviter une mise sous tutelle. Marc Beaud revient sur les propos concernant les « gens qui font de l'immobilier et qui réalisent des bénéfices » mais ces personnes-là ont du cash pour investir, chose que la commune n'a pas étant donné l'investissement consenti pour l'école de Neirivue. Le prix de vente minimum n'est pas le prix de vente. C'est une obligation légale, une sécurité pour la population de fixer des montants minimaux de vente. Le Conseil communal ne publie pas les prix de vente car le but est d'en retirer le maximum. Il n'est pas impossible que le premier bâtiment vendu le soit pour CHF 4 mio avec la possibilité de conserver les autres. Ou l'achat du lot par un investisseur. Il est possible qu'à la prochaine assemblée le Conseil communal n'ait trouvé aucun acheteur mais alors il faudra trouver d'autres solutions. Pour M. Schorderet ce ne serait pas un problème de trouver des locataires. Marc Beaud rappelle que ces bâtiments ont besoin de rénovations lourdes et que la commune n'a pas les fonds propres pour faire le promoteur.

Marc Fragnière indique que l'assemblée doit prendre une décision importante pour la vie de notre commune et le futur de nos villages. Il nous est demandé de nous prononcer sur la vente de nombreux biens immobiliers de notre commune afin de financer la construction de la nouvelle école de Neirivue. Il relève que certains bâtiments sont proposés ce soir alors que d'autres pas. Le 22 novembre dernier, les sociétés de la commune ont été invitées pour exprimer leurs besoins. La discussion a été ouverte et constructive. Il était clairement ressorti que certains bâtiments présentaient moins d'intérêts pour les activités associatives alors que d'autres semblaient essentiels à la qualité de vie de nos villages.

Ils avaient l'impression d'avoir été écouté et soulagés que leurs avis soient pris en considération. Lorsqu'il a reçu la convocation pour cette assemblée, il a été surpris de voir au tractanda que tous les bâtiments discutés étaient proposés à la vente. Lorsqu'il a réclamé le procès-verbal de la séance du 22.11.2023 afin de comprendre les motivations, on lui a répondu que cette séance d'information n'avait pas fait l'objet d'un PV. Il a été atterré par cette réponse. La quasi-totalité des sociétés était représentée pour discuter de manière transparente mais rien n'a été relevé ni notifié. Il n'en ressort aucune analyse pour justifier les motivations. Tout au plus, vous soumettez un bulletin d'information complémentaire avec un projet de développement pour Lessoc qui comprend une extension avec une nouvelle salle pour les sociétés. Le financement de ce projet n'est pas encore prévu et il relève la difficulté d'obtenir des autorisations pour une telle construction. L'école de Lessoc n'abrite plus de classes depuis de nombreuses années. Ce bâtiment n'est pas un lieu qui sera laissé vide après la construction de la nouvelle école. Les locaux ont déjà été réaffectés à d'autres utilisations. Pour rappel, il s'agit du seul bâtiment communal aménagé à Lessoc, il compte deux appartements loués, et deux salles également occupées ponctuellement. Il y a également la place goudronnée utilisée comme parking, place de jeux sécurisée pour les enfants et également pour les manifestations villageoises. Ce bâtiment rapporte même un peu à la commune. Lors d'assemblées précédentes, il a été annoncé que l'école de Lessoc ne serait pas concernée par la vente. Les dernières prévisions budgétaires présentées étaient alarmantes. La vente de biens immobiliers permettra de disposer de liquidités mais ne garantit aucun revenu à long terme. Il estime que la vente d'immeubles présentant un intérêt avéré pour la vie de nos villages devraient être envisagées qu'en dernier recours. Le 8 mars 2023, il a été déclaré que la non-vente des bâtiments n'aura pas d'incidence sur les finances. Qu'est-ce qui a changé depuis ? Si aucune réponse satisfaisante n'est donnée ce soir, il pense que l'assemblée ne doit pas donner la délégation de compétence au conseil communal pour la vente du bâtiment de Lessoc. Laissons le projet de la nouvelle école de Neirivue se terminer et rien ne vous empêchera de revenir vers la population dans quelques années avec un projet concret et bien ficelé. Voilà son point de vue qu'il souhaitait partager avec la population.

Boris Fringeli rappelle que l'assemblée communale est le législatif, et que chaque objet est voté séparément. Il demande de ne pas confondre les objets et trouve que ce serait vraiment une mauvaise idée de tout refuser en bloc.

Joël Rey relève que Marc Fragnière a soulevé quelques questions restées sans réponse notamment les solutions pour les sociétés. Boris Fringeli indique que les sociétés n'occupent pas l'école d'Albeuve mais les salles à disposition sous la grande salle et dans le bâtiment de la bibliothèque. A Neirivue, la commune conserverait le rez-de-chaussée à disposition des sociétés. A Lessoc, le projet de vente prévoit la construction d'une salle neuve des sociétés avec sanitaire au minimum.

A Montbovon, l'ancien bâtiment de la Poste demeure à disposition des sociétés. Pierre Robadey relève la petitesse de la pièce en question ; la salle à disposition actuellement des sociétés mesure 77m<sup>2</sup>.

Jean-Pierre Galley demande à Romain Blum si le Service des biens culturels a été consulté par rapport au projet présenté pour l'école de Lessoc car il ne les comprend pas. Romain Blum répète qu'il ne s'agit pas d'un projet mais d'une étude du potentiel de la parcelle. Le SBC a été consulté pour savoir ce qui est permis ou non de faire. Il n'y a aucun projet existant ; cela sera du ressort de l'acquéreur. Son projet fera alors l'objet d'une mise à l'enquête publique, de consultation par les services du canton et la délivrance du permis de manière standard.

Steve Portailier demande si le cahier des charges est définitif ou s'il sera soumis à révision selon l'avancement du projet. La commune parle d'augmenter la population mais il remarque un réel problème de parking. Marc Beaud a mentionné les points clés du cahier des charges. L'acquéreur devra présenter un projet abouti. Ce qui est demandé ce sont des logements et une salle pour les sociétés, c'est la base du cahier des charges. Si l'acquéreur souhaite uniquement rénover l'immeuble sans extension cela est possible tant que le cahier des charges est respecté.

Quentin Chevigny aimerait savoir à quel point le cahier des charges est contraignant dans la durée et si la commune prévoit des clauses qui permettraient de remettre la main sur un bien en cas de faillite du propriétaire ou autre afin d'éviter un immeuble en jachère avec un chantier pas terminé par exemple. Marc Beaud précise que la vente est régie par le droit des contrats. Si une entreprise fait faillite, il y a des procédures à suivre. Il existe des risques comme dans n'importe quelle vente. Le contrat de vente sera caduc si l'acquéreur ne respecte pas les clauses.

Yvette Muller a contacté M. Steingruber du SBC concernant l'école de Lessoc. Ce dernier a vu le projet et l'a jugé irréalisable en l'état, notamment l'extension, donc elle trouve bizarre qu'on doive voter cet objet. Boris Fringeli rappelle qu'il s'agit d'une esquisse et que le projet ne ressemblera pas à ça.

Isabelle Fragnière relève à Neirivue la construction d'un parking sous-terrain : elle se demande par où est prévue l'entrée du parking ? Romain Blum précise que cela sera soumis au Service de la mobilité. Pas de projet développé en l'état. À priori l'accès devra se faire depuis la route. Le projet présenté par l'acquéreur devra comme dit précédemment être mis à l'enquête et étudié par les services de l'Etat.

Stéphanie Cettou demande si, par exemple, au bout de 10 ans après la vente du bâtiment dont la commune est copropriétaire doit faire l'objet d'importantes rénovations et que la commune ne peut pas investir, est-ce qu'on serait à nouveau obligé de vendre cette partie communale ? Boris Fringeli rappelle qu'on demande une salle neuve donc il espère qu'en 10 ans de tels travaux ne seraient pas utiles.

Rafael Merino demande si, à Lessoc, il est prévu comme à Neirivue que la commune soit copropriétaire. Marc Beaud confirme que c'est le même principe, propriétaire du fonds et selon la configuration copropriétaire de la salle des sociétés si cette dernière est prévue dans le bâtiment.

Stéphane Pythoud respecte tout le travail effectué par le Conseil communal mais il estime qu'on va droit dans le mur. Aussi, il propose au Conseil communal de revoir tout le dossier et de présenter un immeuble après l'autre une fois qu'un acquéreur a été trouvé. Pour lui, on arrivera jamais au bout si on vend tout ce soir.

Boris Fringeli relève que toute l'assemblée a entendu que l'école de Lessoc posait problème donc le vote sera probablement non. Il n'a pas entendu de griefs par rapport à l'école d'Albeuve, l'atelier de couture à Neirivue, les parcelles à Neirivue ou encore l'ancien local du feu à Neirivue. Est-ce que, partant de ce fait, l'assemblée serait d'accord de déjà voter ces immeubles/parcelles ? L'assemblée approuve.

Boris Fringeli propose de voter les quatre objets suivants : école d'Albeuve, de l'ancien atelier de couture de Neirivue, du local du feu à Neirivue et des deux parcelles à Neirivue. Les autres seraient ajournés. En effet, il est déjà 22h et si la demande de vote par bulletin secret est formulée cela peut prendre du temps. S'il reste du temps au terme du vote des 4 objets, les autres objets seront soumis au vote.

Les citoyennes et citoyens qui sont d'accord de s'exprimer prioritairement sur les quatre objets ci-dessous le font en levant la main (le Conseil communal ne vote pas) :

- °Ecole d'Albeuve
- °Bâtiment de « l'atelier de couture » de Neirivue
- °Ancien local des pompiers de Neirivue
- °Parcelles 1332 et 1217aa à Neirivue

Oui : 99

Non : 9

Abstention : 8

#### Préavis de la Commission financière au sujet de la vente de bâtiments et parcelles communaux

Robert Verschuur fait lecture du préavis de la commission financière. Le 16 avril 2024, Marc Beaud a présenté aux membres de la Commission financière le projet de vente de différents bâtiments communaux et parcelles à savoir :

- Ecole de Neirivue
- Ecole d'Albeuve
- Ecole de Montbovon
- Bâtiment de « l'atelier de couture » de Neirivue
- Ecole de Lessoc
- Ancien local des pompiers de Neirivue
- Parcelles 1332 et 1217aa à Neirivue

Les estimations des agences immobilières se veulent prudentes en regard du marché actuel. Sur la base de ces estimations, les prix de vente minimaux indiqués permettront de couvrir la somme de CHF 2'850'000.- manquant pour financer la nouvelle école de Neirivue. Il est bien évidemment certain que le Conseil communal fera le nécessaire pour tirer le meilleur prix de ces transactions.

La Commission financière félicite le Conseil Communal pour ses réflexions et les solutions trouvées afin de pallier le manque de liquidités généré par le financement de la nouvelle école de Neirivue.

D'un point de vue uniquement financier, la commission financière pense que ces ventes sont nécessaires et justifiées. Elle préavise donc positivement et invite l'assemblée à accepter la vente des bâtiments et parcelles telle que présentée.

Le vote à bulletin secret est réclamé pour la demande de délégation de compétence pour la vente de l'école d'Albeuve. Trois personnes lèvent la main, aussi le quorum n'est pas atteint.

**Vote (4b)**

L'assemblée communale accorde une délégation de compétence au Conseil communal pour la vente de l'école d'Albeuve, rue Jean-Marie Musy 31 à Albeuve au prix de vente minimum de CHF 425'000.- :

Oui : 87

Non : 12

Abstention : 17

**Vote (4d)**

L'assemblée communale accorde une délégation de compétence au Conseil communal pour la vente de l'ancien atelier de couture, route de l'Intyamon 52 à Neirivue au prix de vente minimum de CHF 500'000.- :

Oui : 96

Non : 12

Abstention : 8

**Vote (4f)**

L'assemblée communale accorde une délégation de compétence au Conseil communal pour la vente de l'immeuble sis route des Vanils 20 à Neirivue (local du feu) au prix de vente minimum de CHF 170'000.- :

Oui : 97

Non : 9

Abstention : 10

**Vote (4g)**

L'assemblée communale accorde une délégation au Conseil communal pour la vente des parcelles 1217aa et 1332 à Neirivue au prix de vente minimum de CHF 390'000.- :

Oui : 107

Non : 2

Abstention : 7

Pour la suite, Boris Fringeli demande si l'assemblée communale est d'accord de voter avec la possibilité à chaque fois, si le quorum est atteint, à bulletin secret. Les citoyennes et citoyens qui souhaitent procéder au vote pour les trois sujets restant le font en levant la main.

Oui : 60

Non : 31

Abstention : 10

Les objets restants sont donc soumis au vote de l'assemblée communale ce soir.

Le vote à bulletin secret est proposé pour la demande de délégation de compétence pour la vente de l'école de Neirivue. Sept personnes lèvent la main, aussi le quorum n'est pas atteint.

**Vote (4a)**

L'assemblée communale accorde une délégation au Conseil communal pour la vente de l'école de Neirivue, route de l'Intyamou 48 à Neirivue avec maintien du rez-de-chaussée pour les sociétés au prix de vente minimum de CHF 550'000.- :

Oui : 51

Non : 46

Abstention : 12

Le vote à bulletin secret est proposé pour la demande de délégation de compétence pour la vente de l'école de Montbovon. Deux personnes lèvent la main, aussi le quorum n'est pas atteint.

**Vote (4c)**

L'assemblée communale accorde une délégation au Conseil communal pour la vente de l'école de Montbovon, route du Lac 4 à Montbovon, tout en conservant l'ancienne Poste pour les sociétés, au prix de vente minimum de CHF 480'000.- :

Oui : 45

Non : 44

Abstention : 16

Le vote à bulletin secret est proposé pour la demande de délégation de compétence pour la vente de l'école de Lessoc. Trois personnes lèvent la main, aussi le quorum n'est pas atteint.

**Vote (4e)**

L'assemblée communale refuse une délégation au Conseil communal pour la vente de l'école de Lessoc, route du Buth 15 à Lessoc avec maintien d'une salle pour les sociétés au prix de vente minimum de CHF 335'000.- :

Non : 59

Oui : 37

Abstention : 9

Boris Fringeli remercie l'assemblée communale d'avoir accepté ces propositions et d'avoir participé aux débats.

**5. Nominations à la commission d'urbanisme**

Suite aux démissions de Cédric Privet et Romain Castella, il incombe à l'assemblée communale de nommer deux remplaçants. Le Conseil communal propose les candidatures de Céline Bouzenada Sottas et Valentin Saugy. Les autres membres, à savoir Philippe Beaud, Joël Rey et Jean-Marc Both restent en place.

L'assemblée accepte par acclamation l'élection de Céline Bouzenada Sottas et Valentin Saugy.

**6. Divers**

Samuel Liard se demande quand la démission de Boris Fringeli, qu'il traite de clown, interviendra. Boris Fringeli confirme que le Conseil communal n'est pas infallible mais il se donne beaucoup de peine. Tous les votes ont été soumis à l'assemblée. L'école de Lessoc ne va pas être en vente maintenant, le Conseil communal l'accepte, c'est la démocratie. Boris Fringeli pense que les sept guignols, comme M. Liard les a nommés, se donnent beaucoup de peine et ont besoin d'un retour de la population. Il précise également que les démissions peuvent pleuvoir avec ce type de remarque.

**Accès école**

Claude Marguet se demande quand les travaux d'accès à l'école vont débuter. Boris Fringeli l'informe que ces travaux font partie des aménagements extérieurs. Ces travaux devraient probablement débuter à l'automne 2024.

Christine Sauterel demande si la place du village a été mise à l'enquête, ce à quoi Boris Fringeli répond par la positive en précisant qu'il y a eu des oppositions.

**Ecole de Neirivue – évacuation des eaux**

Steve Portailier demande si des aménagements sont prévus à l'école actuelle de Neirivue, sachant qu'actuellement l'eau d'évacuation de la cour d'école s'écoule sur son terrain entraînant un glissement de terrain et fissures dans son habitation. Nicolas Haymoz lui propose d'en discuter au terme de cette assemblée.

### **Antenne 5G**

Margaret Packer s'étonne que le Conseil communal ait soutenu l'installation d'une antenne 5G sur son territoire malgré les nombreuses oppositions dans le village. Boris Fringeli précise que le Conseil communal n'a plus la possibilité de s'opposer à ces installations 5G. Cela a été fait durant une période de flou juridique mais ce n'est plus le cas. La Confédération a des arguments bien plus solides que le Conseil communal. Comme vous aurez pu le constater dans la Gruyère d'hier, des propriétaires se sont fait débouter par le Tribunal fédéral suite à leur recours contre la décision de la DIME sur le PAL. La Commune aurait pu faire recours mais la partie était perdue d'avance. Concernant l'antenne, Madame Packer rappelle que ces installations sont mauvaises pour la faune et la flore. Le Conseil communal a fait autant que possible mais désormais il n'a plus le choix.

### **Travaux route de la Tsarère**

Fabrice Grandjean demande si les travaux de la route de la Tsarère sont prévus cette année. Boris Fringeli rappelle que de nombreux riverains se sont opposés à ce projet. Les oppositions sont en cours de traitement et cela retarde la possibilité de débiter le chantier.

### **Transports scolaires**

A la question d'Eric Paquier, Boris Fringeli confirme que les élèves des Sciernes scolarisés à Neirivue, soit les classes de la 5H à la 8H, se rendent à l'école en train. Le bus TPF vient chercher les élèves scolarisés de la 1H à la 4H qui vont à Montbovon et Albeuve. Les retours de midi et 16h pour les enfants de la 5H à 8H des Sciernes et les enfants d'Allières se font en bus. Les TPF restent dans l'attente de la détermination de l'OFT pour pouvoir emprunter la ligne du MOB pour rejoindre les Sciernes et Allières. Le but est que dès la rentrée d'août 2024, le train TPF continue jusqu'à Allières.

Il relève que l'accès depuis chez lui est peu sécurisé, il n'y a pas de trottoir. Boris Fringeli confirme en rappelant que la vitesse est limitée à 50km/h. Les parents sont libres d'amener leur enfant à la gare.

Benjamin Chollet souhaite des informations concernant les transports scolaires pour la nouvelle école. Le Conseil communal organise une séance consacrée à ce sujet le mercredi 26 juin 2024 à 20h. Tous les parents d'enfants scolarisés actuellement et futurs élèves seront informés. Pour le moment, les élèves de 5H à 8H rejoignent l'école en train. Dès janvier 2025 ce seront tous les enfants, avec des mesures d'accompagnement. Il relève une particularité pour Lessoc dont les trajets village-gare sont faits en bus en attendant la sécurisation du cheminement. Tout sera présenté en détail à cette séance.

Raphaël Beaud indique que de nombreux parents viennent chercher leur enfant à l'école de Neirivue en voiture. Avec l'ilot 30km/h et la chicane, toute la circulation est bloquée. Boris Fringeli appelle au bon sens civique de chacun. Selon la loi, on n'a pas le droit de déposer les élèves à moins de 300m d'une école donc le Conseil communal va réfléchir à quel endroit prévoir une dépose-minute où le trafic n'est pas impacté, peut-être à proximité du stand de tir de Neirivue.

Christine Sauterel remarque que les enfants de Neirivue peuvent se rendre à l'école à pied. En plus ça leur fera du bien !

Boris Fringeli remercie l'ensemble du Conseil communal, cette assemblée, l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de la commune.

Plus personne ne demande la parole. L'assemblée est levée est à 22h39

Au nom de l'assemblée communale

La Secrétaire  
Laura Barthe  


Le Syndic  
Boris Fringeli  
