

Commune

de

Haut-Intyamon



**Projet de vente de biens communaux
dans le cadre du financement de la
nouvelle école de Neirivue**

Bulletin d'informations complémentaires

Mai 2024

Introduction

Par ce bulletin d'informations complémentaires, le Conseil communal souhaite exposer les enjeux des objets soumis à votation lors de la prochaine Assemblée communale. Chaque objet des points 3 et 4 du tractanda sera repris de manière détaillée lors de l'Assemblée.

Contexte

Les travaux de construction de la nouvelle école de Neirivue et de l'accueil extra-scolaire avancent selon la planification annoncée. La mise en exploitation de l'école se fera à la rentrée de janvier 2025 sauf évènement extraordinaire.

Le budget de construction est aujourd'hui maîtrisé. Pour rappel, l'enveloppe globale se monte à 15'850'000 CHF. Le financement de ces travaux passe par un emprunt bancaire, des subventions et la vente de bâtiments communaux. Pour le dernier point, le besoin en liquidités se porte à 2'850'000 CHF.

Message général du Conseil communal

Tout d'abord, une obligation réglementaire oblige le transfert des écoles actuelles du patrimoine administratif au patrimoine financier avant toute opération immobilière. Cet acte est soumis à l'Assemblée communale pour vote (voir l'explication détaillée à la page suivante).

Au terme d'un travail débuté l'été passé, le Conseil communal a mis sur pied un projet de vente de différents biens pour satisfaire le besoin en financement de la construction de la nouvelle école mais aussi augmenter l'offre de logements dans notre Commune et pérenniser les salles à disposition des citoyennes et citoyens.

A cet effet, deux agences immobilières ont été mandatées pour estimer les différents biens afin de déterminer leur valeur intrinsèque (également appelée valeur réelle) et vénale (valeur marchande). En cas d'acceptation de l'Assemblée, ces agences auront la mission de commercialiser ces biens. Pour les sites des écoles de Neirivue et de Lessoc, un bureau d'architectes a travaillé sur un avant-projet sur demande et conjointement avec le Conseil communal.

Le Conseil communal a rencontré les représentantes et représentants des sociétés de notre commune à l'automne 2023. Les besoins garantissant la vie associative locale en sont ressortis. Prioritairement, il s'agit de maintenir des salles à disposition des sociétés sur l'ensemble de la commune.

Le Conseil communal invite l'Assemblée communale à approuver d'une part le transfert des biens du patrimoine administratif au patrimoine financier et d'autre part l'octroi de la délégation de compétence pour la mise en vente. La loi sur les finances communales exige que chaque objet soit soumis au vote séparément.

Transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier de différents bâtiments communaux

Message :

Le 1^{er} janvier 2025, la nouvelle école de Neirivue entrera en fonction. L'ensemble de la formation obligatoire et de l'accueil extra-scolaire 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 vous 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.

Chaque bien doit faire l'objet d'un accord distinct de l'Assemblée.

Définition selon la Loi sur les finances communales (LFCo)

Art. 3

- a) patrimoine financier : le patrimoine financier comprend tous les actifs qui peuvent être aliénés sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches publiques, la tâche pouvant être imposée ou choisie librement ;
- b) patrimoine administratif : le patrimoine administratif groupe les valeurs du patrimoine qui servent directement à accomplir les tâches publiques et qui ne peuvent être cédées sans compromettre la réalisation de la tâche, cette dernière pouvant être imposée ou librement choisie ;

2024 – 3a Ecole de Neirivue, route de l'Intyamou 48 à Neirivue

Sur la base du message général, le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande de transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier du bâtiment scolaire de Neirivue (art.1133) ainsi que la cour d'école (art.1132), ceci au 1^{er} janvier 2025.

2024 – 3b Ecole d'Albeuve, rue Jean-Marie Musy 31 à Albeuve

Sur la base du message général, le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande de transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier du bâtiment scolaire d'Albeuve (art.10), ceci au 1^{er} janvier 2025.

2024 – 3c Ecole de Montbovon, route du Lac 4 à Montbovon

Sur la base du message général, le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande de transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier du bâtiment scolaire de Montbovon (art.136aabb), ceci au 1^{er} janvier 2025.

2024 – 3d Ancien atelier de couture, route de l'Intyamou 52 à Neirivue

Sur la base du message général, le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande de transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier du bâtiment « ancien atelier de couture » de Neirivue (art.1177), ceci au 1^{er} janvier 2025.

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

2024 – 4a Ecole de Neirivue, route de l'Intyamou 48 à Neirivue

Prérequis : acceptation par l'Assemblée communale du transfert du bien du patrimoine administratif au patrimoine financier, point 3a du tractanda.

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande d'octroi d'une délégation de compétence afin de mettre en vente le projet lié au bâtiment scolaire de Neirivue, articles 1132 et 1133. Le prix de vente minimum est fixé à 550'000 CHF.

La valeur au bilan est de 0.- CHF, le bâtiment est entièrement amorti.

Introduction

Cet immeuble abrite actuellement trois salles de classe et différentes salles à disposition des sociétés locales. Dès l'entrée en fonction de la nouvelle école de Neirivue, les salles de classe ne seront plus utilisées.

Description du bien

Le bâtiment est situé en zone Village I et jouit d'une situation centrale. L'immeuble construit en 1906, transformé en 1991, est dans un état d'entretien qualifié de vétuste. L'entretien de ce bâtiment coûte plus de 40'000 CHF par an à la collectivité. Le bâtiment est raccordé au chauffage à distance (CAD) de la Commune. Des moyens conséquents sont nécessaires pour entreprendre une rénovation et transformation en vue d'en faire exclusivement un immeuble de logements. Le Conseil communal n'a pas de propre projet de développement immobilier pour cet immeuble.



Cette représentation est uniquement fournie à des fins de compréhension

Description du projet de développement

Dans une volonté de densification, le projet comprend le changement d'affectation et la transformation de l'école existante en un bâtiment de plusieurs appartements. La cour d'école est utilisée pour la construction d'un bâtiment d'habitation de plusieurs appartements (parcelle 1132). Un parking souterrain est prévu sous la future construction de la parcelle 1132. L'utilisation du CAD communal est conditionnée à la vente du bâtiment. La disponibilité des places de parc publiques proches de l'école est maintenue (3) ; la nouvelle gare de Neirivue se situera en face de l'immeuble. Une salle à destination des sociétés locales est prévue dans la rénovation du bâtiment existant.

Projet de vente

La mise en vente se fera par le biais d'une société immobilière. Mandatée par le Conseil communal, cette société établit un cahier des charges à respecter par le futur acquéreur, elle assure aussi la promotion de l'objet.

Affectation du produit de la vente

Le produit de la vente sera attribué au financement de la nouvelle école de Neirivue.

Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal demande à l'Assemblée communale de lui octroyer la compétence de mettre en vente le projet de développement pour le site du bâtiment scolaire de Neirivue.

Prérequis : **acceptation par l'Assemblée communale du transfert du bien du patrimoine administratif au patrimoine financier, point 3b du tractanda.**

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande d'octroi d'une délégation de compétence afin de mettre en vente le bâtiment scolaire d'Albeuve, article 10 RF*.

Le prix de vente minimum est fixé à 425'000 CHF.

La valeur au bilan est de 0.- CHF, le bâtiment est entièrement amorti.

**une redéfinition parcellaire locale fait partie intégrante du projet de vente.*

Introduction

Cet immeuble abrite actuellement deux salles de classe, une salle d'activité scolaire, une salle de cours d'appui, un atelier de fabrication artisanal loué et un local libre. Dès l'entrée en fonction de la nouvelle école de Neirivue, les salles de classe ne seront plus utilisées.

Description du bien

Le bâtiment est situé en zone Village I et jouit d'une situation centrale. L'immeuble construit en 1878, rénové en 1998, est dans un état d'entretien qualifié d'assez vétuste. L'entretien de ce bâtiment coûte plus de 20'000 CHF par an à la collectivité. Le bâtiment est équipé d'un chauffage central à mazout. Des moyens conséquents sont nécessaires pour entreprendre une rénovation et transformation en vue d'en faire exclusivement un immeuble de logements. Le Conseil communal n'a pas de projet de développement immobilier pour cet immeuble.



Description du projet de vente

La mise en vente se fera par le biais de deux sociétés de courtage de la place mandatées par le Conseil communal. La vente se fera en bloc après la modification parcellaire projetée.

Une projection parcellaire se trouve à la page suivante.

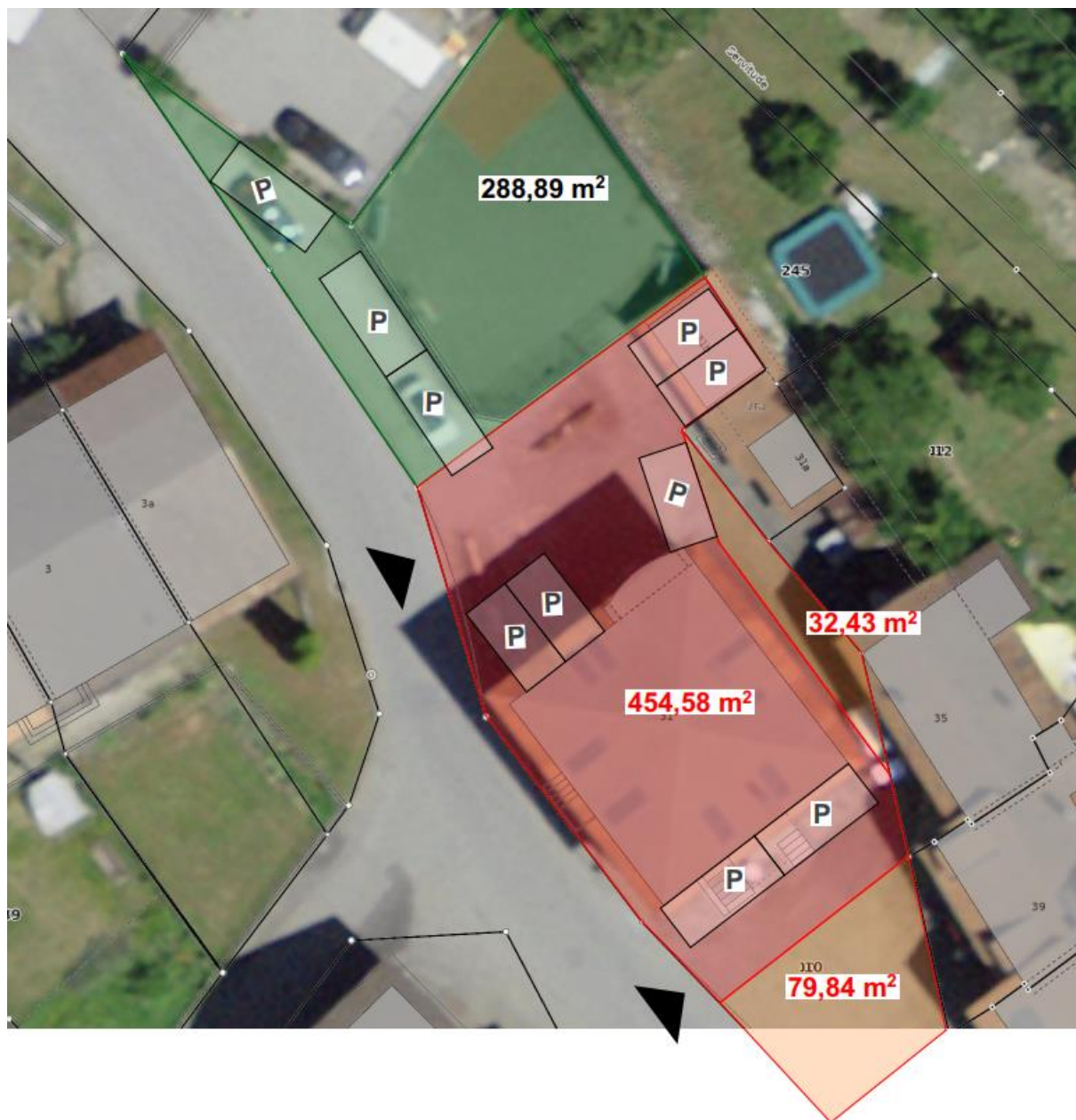
Affectation du produit de la vente

Le produit de la vente sera attribué au financement de la nouvelle école de Neirivue.

Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal demande à l'Assemblée communale de lui octroyer la compétence pour mettre en œuvre la vente de ce bâtiment avec la modification parcellaire.

Projection parcellaire, à titre informatif



Prérequis : **acceptation par l'Assemblée communale du transfert du bien du patrimoine administratif au patrimoine financier, point 3c du tractanda.**

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande d'octroi d'une délégation de compétence afin de mettre en vente le bâtiment scolaire de Montbovon, article 136aaab*.

Le prix de vente minimum est fixé à 480'000 CHF.

La valeur au bilan est de 0.- CHF, le bâtiment est entièrement amorti.

**une redéfinition parcellaire locale fait partie intégrante du projet de vente.*

Introduction

Cet immeuble abrite actuellement un appartement, deux salles de classe et différentes salles utilisées par les sociétés locales. Sur la même parcelle se trouve un bâtiment actuellement mis à disposition du cercle scolaire. Dès l'entrée en fonction de la nouvelle école de Neirivue, les salles de classe ne seront plus utilisées.

Description du bien

Le bâtiment est situé en zone Village II et jouit d'une situation centrale. L'immeuble construit en 1910, transformé en 2008, est dans un état d'entretien qualifié de vétuste à l'exception de l'appartement. L'entretien de ce bâtiment coûte plus de 25'000 CHF par an à la collectivité. Le bâtiment est équipé d'un chauffage central à mazout. Des moyens conséquents sont nécessaires pour entreprendre une rénovation et transformation en vue d'en faire exclusivement un immeuble de logements. Le Conseil communal n'a pas de projet de développement immobilier pour cet immeuble.



Description du projet de vente

La mise en vente se fera par le biais de deux sociétés de courtage de la place mandatées par le Conseil communal. Le bâtiment « ancienne Poste » reste propriété de la Commune et est à destination de la vie locale. La vente se fera en bloc après la modification parcellaire projetée.

Une projection parcellaire se trouve à la page suivante.

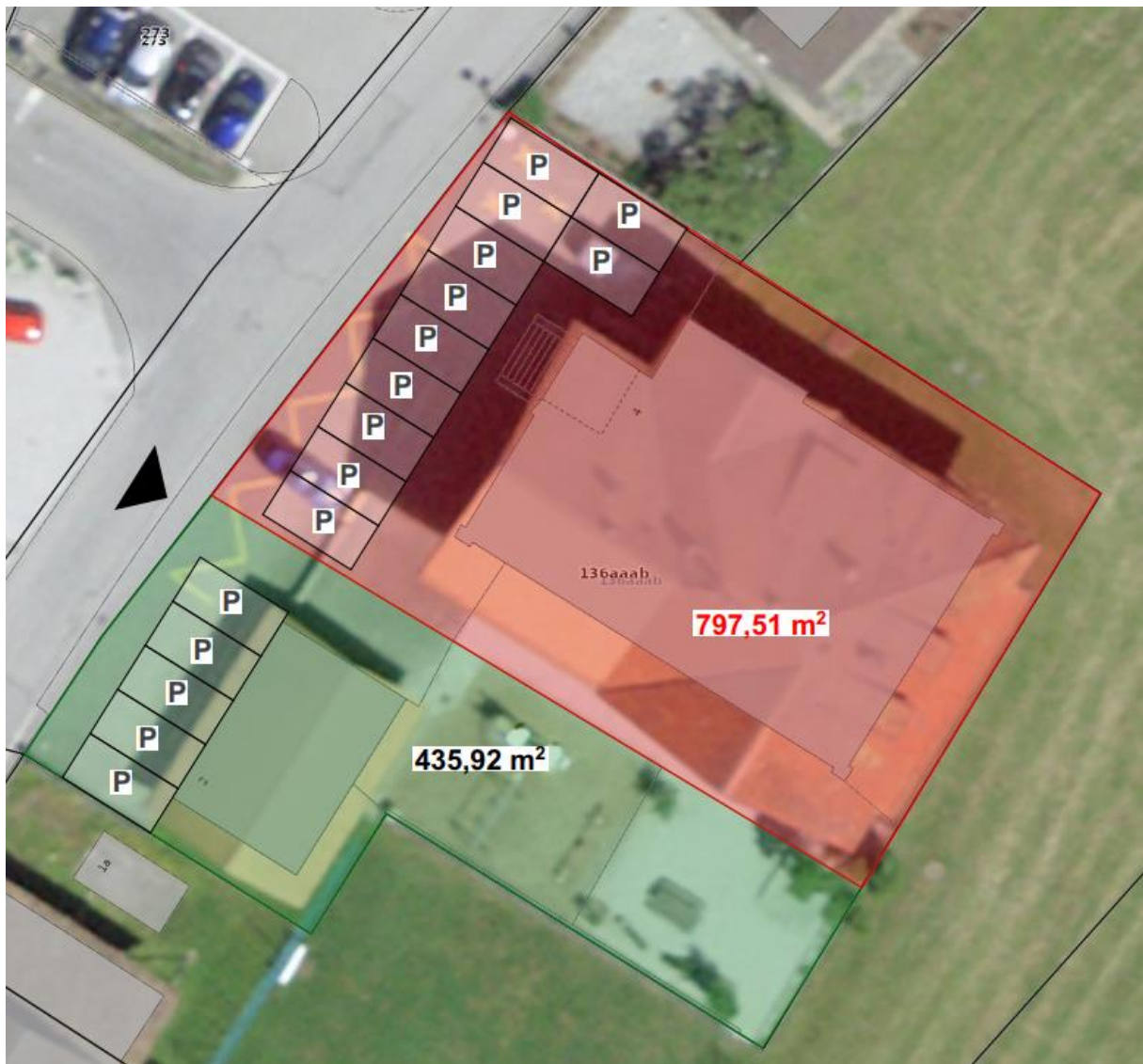
Affectation du produit de la vente

Le produit de la vente sera attribué au financement de la nouvelle école de Neirivue.

Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal demande à l'Assemblée communale de lui octroyer la compétence pour mettre en œuvre la vente de ce bâtiment avec la modification parcellaire.

Projection parcellaire, à titre informatif



2024 – 4d Ancien atelier de couture, route de l'Intyamou 52 à Neirivue

Prérequis : **acceptation par l'Assemblée communale du transfert du bien du patrimoine administratif au patrimoine financier, point 3d du tractanda.**

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande d'octroi d'une délégation de compétence afin de mettre en vente le bâtiment artisanal et administratif « Ancien atelier de couture » de Neirivue, situé sur un terrain de 412 m² (art. 1177).

Le prix de vente minimum est fixé à 500'000 CHF.

La valeur au bilan est de 102'003.70 CHF.

Introduction

Cet immeuble abrite actuellement un appartement, une salle de classe, une salle d'activité et divers locaux loués à des tiers. Dès l'entrée en fonction de la nouvelle école de Neirivue, la salle de classe ne sera plus utilisée.

Description du bien

Le bâtiment est situé en zone Village I et jouit d'une situation centrale. L'immeuble construit dans les années 1940 dont l'entretien a été limité jusque-là, présente un bilan financier neutre sur les dernières années. Le bâtiment est raccordé au chauffage à distance (CAD) de la Commune. Des moyens conséquents sont nécessaires pour entreprendre une rénovation et transformation en vue d'en faire exclusivement un immeuble de logements. Le Conseil communal n'a pas de projet de développement immobilier pour cet immeuble.



Description du projet de vente

La mise en vente se fera par le biais de deux sociétés de courtage de la place mandatées par le Conseil communal. La vente se fera en bloc avec l'obligation d'utilisation du CAD.

Affectation du produit de la vente

Le produit de la vente sera attribué au financement de la nouvelle école de Neirivue.

Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal demande à l'Assemblée communale de lui octroyer la compétence pour mettre en œuvre la vente de ce bâtiment.

2024 – 4e Ecole de Lessoc, route du Buth 15 à Lessoc

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande d'octroi d'une délégation de compétence afin de mettre en vente le projet lié au bâtiment situé la route du Buth 15 à Lessoc, article 509 RF.

Le prix de vente minimum est fixé à 335'000 CHF.

La valeur au bilan est de 950'000 CHF.

Introduction

Cet immeuble abrite actuellement deux appartements et deux salles à usage multiple.

Description du bien

La parcelle, sur laquelle le bâtiment est situé, est pour moitié environ en zone Village II et pour l'autre en zone d'intérêt général (cour d'école). Le bâtiment jouit d'un emplacement privilégié. La date de construction de l'immeuble n'est pas précisément connue. L'état d'entretien est qualifié de vétuste. Le bilan financier de cet immeuble est neutre. Le bâtiment est équipé d'un chauffage central à mazout. Des moyens conséquents sont nécessaires pour entreprendre une rénovation d'importance. Le Conseil communal n'a pas de propre projet de développement immobilier pour cet immeuble.



Cette représentation est uniquement fournie à des fins de compréhension

Description du projet de développement

Dans une volonté de densification, le projet comprend la transformation du bâtiment existant et la construction d'une extension. L'extension comprend aussi une nouvelle salle communale. Le nombre de places de parc publiques actuelles, 18, serait réduit à 14. Un potentiel de places de parc existe au nord de la parcelle.

Projet de vente

La mise en vente se fera par le biais d'une société immobilière. Mandatée par le Conseil communal, cette société établit un cahier des charges à respecter par le futur acquéreur, elle assure aussi la promotion de l'objet.

Affectation du produit de la vente

Le produit de la vente sera attribué au financement de la nouvelle école de Neirivue.

Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal demande à l'Assemblée communale de lui octroyer la compétence de mettre en vente le projet de développement pour le site de l'ancienne école de Lessoc.

2024 – 4f Route des Vanils 20 à Neirivue (local du feu)

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande d'octroi d'une délégation de compétence afin de mettre en vente le bâtiment situé à la Route des Vanils 20 à Neirivue, article 1164 RF. Le prix de vente minimum est fixé à 170'000 CHF.

Ce bien n'apparaît pas au bilan.

Introduction

Cet immeuble abrite actuellement un appartement et un local utilisé par les sapeurs-pompiers.

Description du bien

Le bâtiment, déterminé comme une villa contigüe, est situé en zone Village II et jouit d'une situation centrale à proximité immédiate de la future gare. L'immeuble construit en 1910, rénové en 2013, est dans un état d'entretien qualifié d'assez vétuste. Le bilan financier est neutre sur les dernières années. Le bâtiment est équipé d'un chauffage à mazout. Des moyens conséquents sont nécessaires pour entreprendre une rénovation et transformation judicieuse. Le Conseil communal n'a pas de projet de développement immobilier pour cet immeuble.



Description du projet de vente

La mise en vente se fera par le biais de deux sociétés de courtage de la place mandatées par le Conseil communal. La vente se fera en bloc.

Affectation du produit de la vente

Le produit de la vente sera attribué au financement de la nouvelle école de Neirivue.

Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal demande à l'Assemblée communale de lui octroyer la compétence pour mettre en œuvre la vente de ce bâtiment.

2024 – 4g Vente de deux parcelles de terrain de 651m² (art. 1217aa) et 785m² (art. 1332) situées à la Route du Pralet à Neirivue

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre la demande d'octroi d'une délégation de compétence afin de mettre en vente deux parcelles de terrain de 651m² (art. 1217aa) et 785m²(art. 1332) situées à la Route du Pralet à Neirivue.

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.

Ces deux biens n'apparaissent pas au bilan.

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

Introduction

Ces terrains non construits sont actuellement destinés à une utilisation agricole. La Commune de Haut-Intyamou n'a pas de projet de développement immobilier pour ces deux parcelles.

Description du bien

Les deux parcelles sont en zone Village II. La situation est qualifiée de bonne au vu de la proximité avec le centre du village. L'équipement est en bordure de terrain.

Une servitude de passage devra être inscrite en faveur de la Commune de Haut-Intyamou pour le cheminement de la route communale, à la charge de l'art. 1332.



Description du projet de vente

La mise en vente se fera par le biais de deux sociétés de courtage de la place mandatées par le Conseil communal. La vente se fera en bloc.

Affectation du produit de la vente

Le produit de la vente sera attribué au financement de la nouvelle école de Neirivue.

Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal demande à l'Assemblée communale de lui octroyer la compétence pour mettre en œuvre la vente de ces deux parcelles.