



BOURGEOISIE DE TROISTORRENTS

PROCES-VERBAL ASSEMBLEE PRIMAIRE BOURGEOISIALE DU 11 DECEMBRE 2023 / N° 02-2023

Présidence : Corinne Cipolla
Secrétaire communal : Eric Donnet-Monay

Lieu : Salle polyvalente Troistorrents

Début : 20h20

Fin : 22h10

Excusés :

Maret Marianne, Chessex Lysiane, Chessex Guy, Dubosson Pascal, Dubosson Grégoire, Battaglieri Cora, Deluche Ingrid, Merz Jonathan, Dubosson Jean-Marc, Donnet-Monay Michel, Donnet-Monay Fabrice, Rocha Daniel, Oechslin Sébastien, Michaud Delphine, Cipolla Alexandre, Eyckmans Philippe.

Présents : 89 personnes

| | |
|--|----|
| 1. NOMINATION DES SCRUTATEURS..... | 2 |
| 2. ORDRE DU JOUR | 2 |
| 3. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE PRIMAIRE BOURGEOISIALE DU 12 JUIN 2023 | 2 |
| 4. RENOVATION DE L'ECOLE DU JORAT : ACCEPTATION D'UN CREDIT BUDGETAIRE DE CHF 730'000 TTC | 2 |
| 5. LECTURE DU PLAN FINANCIER QUADRIENNAL 2024-2027 | 7 |
| 6. BUDGET DE L'EXERCICE 2024 DE LA BOURGEOISIE : LECTURE ET APPROBATION | 7 |
| 7. DIVERS..... | 10 |

Préambule

Au nom du Conseil bourgeoisial, Madame la Présidente salue chaleureusement les bourgeoisies et bourgeois et leur souhaite la plus cordiale des bienvenues à cette 2^{ème} Assemblée primaire bourgeoisiale de l'année 2023. Elle informe que les personnes habilitées à voter ont reçu un bulletin vert. Elle nomme les personnes excusées.

1. NOMINATION DES SCRUTATEURS

Madame la Présidente propose de nommer Messieurs Julien Granger et Sébastien Martenet en qualité de scrutateurs. La proposition ne soulevant aucune remarque, elle est considérée comme acceptée. Madame la Présidente remercie ces deux personnes d'avoir accepté cette tâche.

2. ORDRE DU JOUR

Madame la Présidente donne lecture de l'ordre du jour qui a été publié avec la convocation de l'Assemblée primaire bourgeoisiale de ce soir, soit :

1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée bourgeoisiale du 12 juin 2023
2. Rénovation de l'Ecole du Jorat : acceptation d'un crédit budgétaire de CHF 730'000 TTC
3. Lecture du plan financier quadriennal 2024-2027
4. Budget de l'exercice 2024 de la Bourgeoisie : lecture et approbation
5. Divers

Cet ordre du jour est accepté avec 1 avis contraire. Madame la Présidente déclare l'Assemblée primaire bourgeoisiale habilitée à prendre les décisions découlant de l'ordre du jour soumis.

3. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE PRIMAIRE BOURGEOISIALE DU 12 JUIN 2023

La lecture du procès-verbal de l'Assemblée primaire bourgeoisiale du 12 juin 2023, publié sur le site internet de la Commune et mis à disposition au Greffe municipal, n'est pas demandée et celui-ci ne soulève aucune question. Il est accepté à l'unanimité. Des remerciements sont adressés à son auteur, le Secrétaire communal, Monsieur Eric Donnet-Monay.

4. RENOVATION DE L'ECOLE DU JORAT : ACCEPTATION D'UN CREDIT BUDGETAIRE DE CHF 730'000 TTC

Madame la Présidente informe que ce point est présenté avant le budget mais qu'il n'aura pas d'incidence sur celui-ci, quelle que soit la décision de l'Assemblée. L'Ecole du Jorat est en effet considérée comme du patrimoine financier et non pas du patrimoine administratif. Les investissements qui en découlent sont donc à considérer comme un placement financier qui impactera les liquidités et non pas la fortune de la Bourgeoisie. Il n'y aura pas d'impact sur des amortissements et pas d'emprunt à contracter.

Madame la Présidente transmet la parole à Monsieur Roland Tagan, Conseiller communal en charge de la Bourgeoisie, pour la présentation du projet. Il dresse un bref historique du bâtiment.



Historique

- Construction aux alentours des années 1930.
- Utilisation en école jusqu'aux années 1960-1961.
- Subi d'importants dégâts en 1962 à cause d'un ouragan.
- Entre les années 1962 et 1970, plus utilisé suite à l'ouragan.
- Utilisé principalement de 1970 à 2017 par le ski-club de TT.
- Travaux de rénovation (réfectoire et cuisine en 2006).
- Dénonciation du contrat de location par le ski-club en 2017.
- Fermeture en 2018 par manquement aux normes de sécurité.



En 2018, la Commission bourgeoisiale s'est renseignée sur l'état du bâtiment. Ce dernier ne répondait plus aux normes de sécurité feu. Suite à cela, un projet pour la correction des normes de protection incendie avait été amorcé par la création d'un escalier extérieur. Ce projet, refusé par la Commission bourgeoisiale de l'époque, a conduit à la fermeture du bâtiment.

Dans les prochaines années, trois écoles devront être rénovées : Chemex, Chenarlier et Le Jorat. Suite à l'analyse des différents sites, l'Ecole du Jorat a été retenue. Des architectes ont été mandatés pour réaliser une étude de l'état actuel du bâtiment en vue d'une rénovation complète de ce bâtiment destiné à la location.

Compte tenu des normes et exigences pour les bâtiments collectifs, type colonies de vacances (20 couchages et plus), le projet présenté comporte uniquement 18 couchages, permettant de ne pas entrer dans cette catégorie d'établissement et ainsi éviter nombre de complications et contraintes.



Projet Jorat

- Ce bâtiment est étudié pour une rénovation complète.
- La zone ne permet pas d'autre projet que de l'hébergement collectif.
- Le projet final améliore le coefficient énergétique de 4 classes (de G à B).
- Le projet final proposera une possibilité de location durant les 4 saisons.
- Le montant investi pourrait amener un rendement supérieur à la Bourgeoisie que de laisser l'argent sur un compte bancaire.
- Le bâtiment ne sera pas vide et fermé, comme actuellement.



Monsieur Roland Tagan aborde également le sujet de l'emplacement de ce bâtiment, lequel est situé dans une zone ne pouvant accueillir des appartements destinés à la vente ou à la location, cette zone étant destinée uniquement à l'habitat collectif. Les plans, acceptés par la Commission bourgeoise et le Conseil communal, sont présentés à l'Assemblée.

La Bourgeoisie dispose des fonds nécessaires pour réaliser les travaux sans procéder à un emprunt.

Budget

Devis général du projet +/- 10%

Montant total TVA incluse : CHF 721'654.- (travaux et autorisations et architectes)

- CHF 54'074.- de TVA (à 8,1%)
- CHF 68'600.- de frais d'honoraire forfaitaire de l'architecte
- CHF 68'920.- pour une mini-STEP (obligatoire)
- CHF 27'370.- de montant en réserve de 5%

A déduire: subventions possibles pour changement de classe énergétique de CHF 220.-/m² pour un montant de CHF 34'000.-.



Budget

Devis général du projet +/- 10%

Montant total TVA incluse : CHF 721'654.- (travaux et autorisations et architectes)

- Prix TTC sans la réserve : CHF 658'037.-
- Volume SIA 416_m³ : 488 m³.
- Prix/m³ SIA_TTC : CHF 1348.-/m³.
- Prix/m³ SIA sur bâtiment (CFC2)_HT : 1'052 .-frs/m³.

Le montant total investi n'est pas emprunté, donc pas d'intérêt à payer.



Rendement estimatif

Entrées:

- 10 semaines de location à CHF 1500.-/semaine (hors saison d'hiver)
 - 4 semaines de location à CHF 1700.-/semaine (hiver)
 - 10 week-end de location à CHF 600.-/week-end
- Total des entrées potentielles : CHF 27'800.-**

Charges:

- 10% pour frais de gestion : CHF 2780.-
 - Charges (électricité, chauffage) : CHF 2439.-
 - Frais de nettoyage et taxe de séjour aux frais des locataires
- Total des charges estimées: CHF 5'219**

Rendement net estimé de 3,3 %.



Il est répondu aux questions et fait les remarques suivantes :

- Dans quel type de zone se trouve ce bâtiment ?

Il est répondu de la manière suivante : le bâtiment se situe hors zone à bâtir et est donc de la compétence des services de l'Etat du Valais. L'architecte Kevin Dal Molin a déjà entrepris des démarches afin d'obtenir un préavis de la Commission cantonale des constructions. Cette dernière préavise favorablement cette transformation. Sur la base de ce préavis, les démarches ont été présentées au Conseil communal.

- L'indice financier du marché semble complètement hors budget. Est-ce que le mandat d'architecte a été mis au concours ? Le coût de cette rénovation est beaucoup trop élevé. Aucune subvention ne sera perçue si la Bourgeoisie n'emprunte pas d'argent. Les prévisions de rentrée sont irréalistes et les coûts de rénovation sont surfaits. Une transformation plus légère serait plus adéquate.

Il est répondu de la manière suivante : non, le mandat d'architecte n'a pas été mis au concours, car il est en dessous du seuil des valeurs limites des marchés publics. Les autres travaux seront, quant à eux, adjugés selon les marchés publics. Monsieur Dal Molin détaille le coût du cube SIA et informe que le coût des travaux prévus est estimé au plus juste, selon la réalité du marché de la construction.

- Avec des rentrées financières mensuelles fixes, l'exploitation de l'école de Chenarlier permettrait un rendement autre que celui obtenu avec un chalet de vacances, loué occasionnellement. Ne devrions-nous pas nous focaliser sur un bâtiment que l'on pourrait offrir à la location à l'année ? Qu'en est-il de l'ouverture de la route d'accès en hiver ?

Il est répondu de la manière suivante : le rendement du Chalet du Jorat sera effectivement moins intéressant que l'école de Chenarlier. Le but de la démarche est d'avancer dans la rénovation du parc immobilier de la Bourgeoisie. Le projet de Chenarlier a été ralenti en raison des démarches pour l'acquisition de la parcelle attenante de feu Laurent Monay ; celles-ci n'ont pas abouti à ce jour. Le projet de rénovation de l'école de Chenarlier serait tout autre si nous pouvions acquérir la parcelle attenante.

- La priorité devrait être donnée à l'école de Chenarlier en lieu et place du Chalet du Jorat.

Il est répondu de la manière suivante : il est prévu que les travaux préparatoires puissent être mis à l'ordre du jour d'une prochaine Journée des Bourgeois afin de bénéficier de l'expérience professionnelle de nos bourgeois. De plus, la Bourgeoisie est aussi sensible à donner du travail aux entreprises locales.

- Si les travaux sont adjugés selon les marchés publics, nos entreprises locales n'auront aucune garantie d'obtenir du travail. Les priorités devraient être revues. La Bourgeoisie peut investir dans d'autres projets.

Il est répondu de la manière suivante : à l'heure actuelle, la Bourgeoisie recherche activement des rentrées financières.

- Nous pouvons vous féliciter de vouloir préserver le patrimoine, mais le plan financier proposé n'est pas viable. Les locations sont hypothétiques. Vous mentionnez travailler avec des agences immobilières avec des commissions de l'ordre de 10%, hors ces dernières travaillent en général plus autour des 20%. Le projet doit être revu à la baisse et être plus réaliste.
- Concernant l'accès, si nous comparons avec le chalet du CAS, ce dernier est complet tout l'hiver, même sans route d'accès. Ces bâtiments sont très prisés et il est donc possible de les louer à la semaine ou au week-end durant l'hiver.
- Contact a été pris avec le ski-club Champéry, dont la cabane se trouve entre Chaudron et Ripaille, pour avoir un point de comparaison. Cette cabane est louée environ 13 à 14 semaines l'hiver et environ 3 voire 4 semaines maximum en été. L'investissement est trop élevé pour le Chalet du Jorat. Il est fait mention de problèmes de sécurité incendie. Selon les plans, le chalet n'a pas beaucoup changé, où se situe donc le problème de sécurité incendie ? Ou est-ce le problème de la STEP ? Faut-il investir dans la STEP et ainsi garder le chalet tel quel et envisager uniquement une location en été pour éviter ainsi de l'isoler et de le chauffer ?

Il est répondu de la manière suivante : l'architecte Kevin Dal Molin communique les informations suivantes : au niveau de la sécurité protection incendie, 32 lits sont disponibles aujourd'hui. Comme mentionné plus tôt, au-delà de 20 lits, l'affectation du chalet passe en type « colonie de vacances ». Dès 20 lits, des compartimentages coupe-feu sont nécessaires en plus des voies d'évacuation. Ces infrastructures sont difficiles à mettre en place dans un chalet de cette taille. C'est pourquoi, nous avons décidé de réduire le nombre de lits à 18.

- Ce projet n'a pas fait l'unanimité en séance de Commission bourgeoisiale. En début de législature, il a été demandé de procéder à une visite pour identifier quels types de rénovation devraient être effectués. Les revenus projetés ne sont pas réalistes et il avait été demandé que ce point soit retiré de l'ordre du jour pour permettre de réétudier ce projet. Il ne faut pas rénover à n'importe quel prix. De plus, comme mentionné plus haut, le chalet du CAS est accessible par les pistes de ski, ce qui n'est pas le cas du Chalet du Jorat.

Il est demandé que le vote se fasse à bulletin secret afin que toute l'Assemblée puisse donner librement son avis.

Avant de procéder au vote, Madame la Présidente informe que le Conseil bourgeoisial a décidé de ne pas retirer ce point à l'ordre du jour, malgré les arguments exposés, afin d'aller au bout du processus et d'avoir le retour de l'Assemblée primaire. Les commentaires seront en effet pris en compte pour la suite.

Pour que le vote se déroule à bulletin secret, 1/5^{ème} de l'Assemblée doit en faire la demande. 15 personnes se prononçant en faveur du vote à bulletin secret, ce taux est atteint et le vote à bulletin secret organisé. Selon le dépouillement des bulletins de vote, les bourgeois présents se sont prononcés comme suit :

✓ **Question : « Acceptez-vous le crédit budgétaire de CHF 730'000 TTC pour la rénovation de l'Ecole du Jorat ? »**

- Bulletins entrés : 75
- Bulletins blancs : 2
- Bulletins entrant en ligne de compte : 73

Résultat du vote :

OUI : 31

NON : 42

Le Conseil bourgeoisial prend acte de ce vote ainsi que de l'ensemble des commentaires de l'Assemblée primaire bourgeoisilae. Il s'engage à ce que le projet soit retravaillé au sein du Conseil bourgeoisial afin de pouvoir parvenir à exploiter à nouveau ce lieu dans les meilleurs délais.

5. LECTURE DU PLAN FINANCIER QUADRIENNAL 2024-2027

Tout comme pour la Municipalité, il est procédé à la lecture du plan financier quadriennal. La situation financière de la Bourgeoisie n'est pas identique à celle de la Commune, les enjeux n'étant pas les mêmes. Une attention similaire à celle de la Municipalité est portée à la gestion des comptes de la Bourgeoisie avec la volonté de maîtriser les charges. La marge d'autofinancement est en hausse, malgré des investissements prévus pour la réfection des différents bâtiments bourgeoisiaux. Une prudence a été adoptée pour l'estimation des revenus en parallèle avec des dépenses planifiées au plus juste. Les exercices comptables seront globalement bénéficiaires et permettront, à terme, une augmentation de la fortune et de la marge d'autofinancement. La rubrique « économie publique » contient les postes liés à l'entretien des routes et des alpages. La rubrique du service forestier affiche, entre autres, des montants prévus pour l'acquisition de véhicules pour l'exercice de travaux forestiers.

6. BUDGET DE L'EXERCICE 2024 DE LA BOURGEOISIE : LECTURE ET APPROBATION

La parole est donnée à Monsieur Grégoire Parchet, Chef du service Finances et administration, pour la lecture du budget de l'exercice 2024. Il débute par la présentation des chiffres clés.

CHIFFRES CLES



| | |
|-------------------------|---------|
| MARGE D'AUTOFINANCEMENT | 211'050 |
| EXCEDENT DE REVENUS | 2'000 |
| INVESTISSEMENTS NETS | 205'000 |
| EXCEDENT DE FINANCEMENT | 6'050 |

Compte de résultats

Par rapport au budget 2023, il est constaté une baisse de presque 121K en raison d'une baisse des revenus estimés en lien avec les revenus de transferts pour les subventions des travaux effectués dans les forêts de protection et les travaux réalisés pour la Commune, ces derniers ayant peut-être été surestimés lors de l'élaboration des budgets 2023. En comparaison des comptes 2022, le même constat a été fait, mais cette fois-ci couplé à une légère hausse des charges.

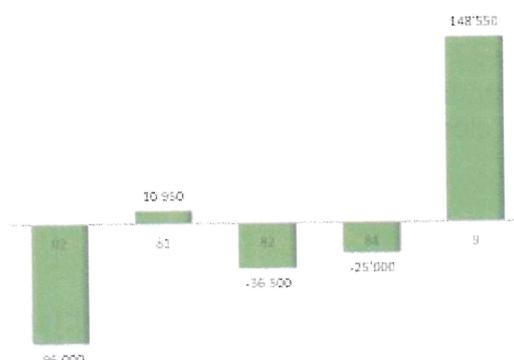
Après l'enregistrement des écritures de bouclage, la Bourgeoisie dégage donc un excédent de revenus ou bénéfice pour un 3^{ème} exercice consécutif.

Compte de résultats

| Résultat avant amortissements comptables | Comptes 2022 | Budget 2023 | Budget 2024 |
|---|------------------|----------------|----------------|
| Charges financières | - 1'801'939 | 1'873'900 | 1'883'300 |
| Revenus financiers | + 2'196'473 | 2'206'300 | 2'094'350 |
| Marge d'autofinancement | = 394'534 | 332'400 | 211'050 |
| Résultat après amortissements comptables | | | |
| Marge d'autofinancement | + 394'534 | 332'400 | 211'050 |
| Amortissements planifiés | - 208'738 | 296'000 | 189'000 |
| Attributions aux fonds et financements spéciaux | - 24'724 | 30'000 | 20'050 |
| Prélèvements sur les fonds et financements spéciaux | + - | - | - |
| Attribution au capita propre | - 150'000 | - | - |
| Excédent de charges | = - | - | - |
| Excédent de revenus | = 11'072 | 6'400 | 2'000 |

Compte de résultats – classification fonctionnelle

| CHARGES | Montants | % |
|----------------------|------------------|----------------|
| 02 Services généraux | 111'150 | 5.3 % |
| 81 Agriculture | 24'550 | 1.2 % |
| 82 Sylviculture | 1'898'350 | 90.7 % |
| 84 Tourisme | 25'000 | 1.2 % |
| 9 Finances | 33'300 | 1.6 % |
| Total | 2'092'350 | 100.0 % |
| REVENUS | Montants | % |
| 02 Services généraux | 15'150 | 0.7 % |
| 81 Agriculture | 35'500 | 1.7 % |
| 82 Sylviculture | 1'861'850 | 88.9 % |
| 84 Tourisme | - | - |
| 9 Finances | 181'850 | 8.7 % |
| Total | 2'094'350 | 100.0 % |

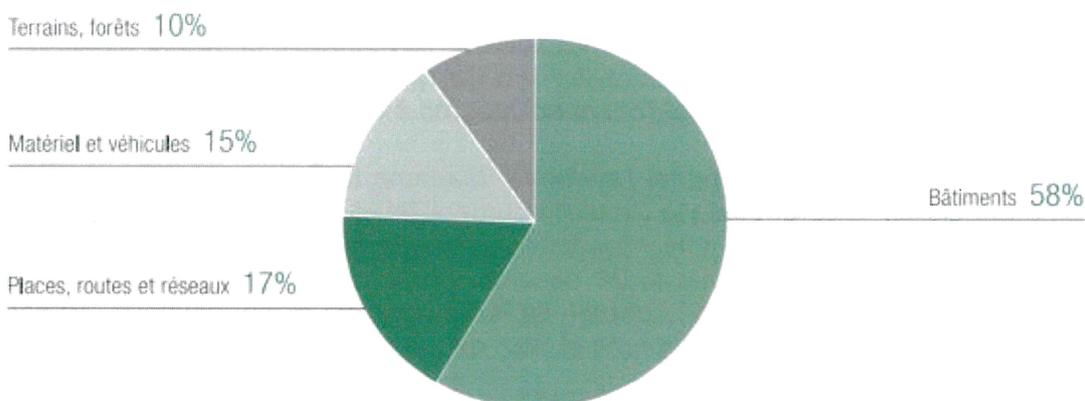


La fonction « tourisme », n'apparaissant pas dans les budgets précédents de la Bourgeoisie, est en lien avec une participation aux ISLM (Installations de sport et loisirs de Morgins) pour le développement du camping.

Le compte des investissements est ensuite présenté par Madame la Présidente.



Compte des investissements



Compte des investissements

| | Dépenses | Recettes | Net |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 022 Services généraux | 55 000 | 10 000 | 45 000 |
| <i>Entretien des bâtiments</i> | 40 000 | | |
| <i>Etudes routières</i> | 15 000 | 10 000 | |
| 818 Agriculture de montagne | 30 000 | - | 30 000 |
| <i>Projet forestier</i> | 10 000 | 75 000 | |
| <i>Captages</i> | 20 000 | | |
| 820 Service forestier | 130 000 | - | 130 000 |
| <i>Dépôt forestier</i> | 80 000 | | |
| <i>Achat forêts</i> | 20 000 | | |
| <i>Achat véhicules</i> | 30 000 | | |
| TOTAL | 215 000 | 10 000 | 205 000 |

Synthèse du budget des investissements

En résumé, le budget 2023 de la Bourgeoisie prévoit un bénéfice ou une augmentation de fortune de CHF 2'000. Au 31 décembre 2024, la fortune nette est estimée à 3.64M. La marge d'autofinancement s'élève à CHF 211'050. Les investissements nets se montent à CHF 205'000. La marge d'autofinancement couvrant totalement les investissements nets, il en résulte un excédent de financement de CHF 6'050.

La parole est donnée à l'Assemblée pour d'éventuelles questions. Aucune question n'étant posée, Madame la Présidente propose de passer au vote pour l'approbation du budget présenté.

L'Assemblée primaire bourgeoisiale approuve, à main levée et à l'unanimité, le budget de l'exercice 2024 de la Bourgeoisie.

7. DIVERS

La discussion relative à la fusion des triages forestiers est toujours en cours. Le projet finalisé pourrait être soumis à l'approbation de l'Assemblée primaire dans le courant de l'année 2024, pour autant que la Commission bourgeoisiale et le Conseil communal approuvent ce projet de fusion des triages forestiers des Communes de Troistorrents, Monthey et du triage des Dents du Midi qui regroupe Val-d'Illiez et Champéry.

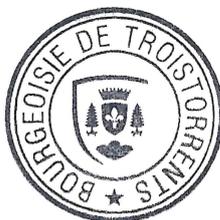
En parallèle, de nombreux projets de la Municipalité se développent et auront également un impact sur la Bourgeoisie ; le projet immobilier Pro Carraux à Morgins est cité en exemple. Des représentants de la Bourgeoisie seront donc intégrés à ces différents projets.

La parole n'étant pas demandée parmi l'auditoire, Madame la Présidente clôt l'Assemblée primaire bourgeoisiale. Elle remercie le Conseil bourgeoisial et l'ensemble des collaborateurs qui ont permis la bonne tenue de cette Assemblée ainsi que toutes les personnes présentes pour leur participation. Elle les invite le 21 décembre prochain à partager un vin chaud à l'occasion de la Fenêtre de l'Avent à l'Auberge de la Bourgeoisie et leur souhaite, au nom du Conseil bourgeoisial, un bon retour et d'ores et déjà de magnifiques fêtes de fin d'année.

Pour la Bourgeoisie :

C. Cipolla, Présidente

E. Donnet-Monay, Secrétaire



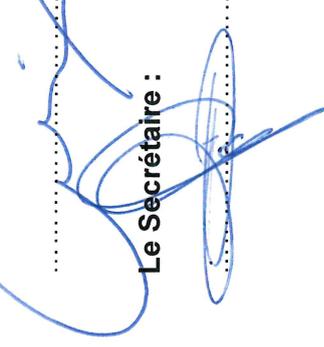
**Acceptez-vous le crédit budgétaire de CHF 730'000 TTC
pour la rénovation de l'Ecole du Jorat ?**

| Total citoyens habiles à voter | Bulletins entrés | Bulletins n'entrant pas en ligne de compte | | Bulletins entrant en ligne de compte | | | Observations |
|--------------------------------------|---------------------|--|------|--|-----|-----|--------------|
| | | blancs | nuls | | oui | non | |
| 1119 | 75 | 2 | — | 73 | 31 | 42 | |

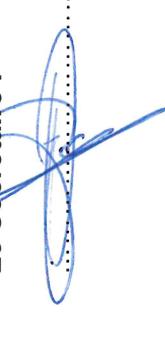
Ainsi fait, lu et signé séance tenante,

à Troistorrents le 11 décembre 2023.

La Présidente :



Le Secrétaire :



Les Scrutateurs :