



BOURGEOISIE  
DE  
MONTANA

## Procès-verbal de l'assemblée primaire de la Bourgeoisie de Montana tenue, le lundi 18 mars 2024 à 19 h 30 à la Maison bourgeoise de Montana.

---

Le procès-verbal est tenu par Thierry Rey, Secrétaire.

**Présents : Michel Rey, Président.**  
**Dominique Casas-Bonvin, Vice-Présidente.**  
**Laetitia Krembel, Conseillère.**  
**Fabien Rey, Conseiller.**  
**Thierry Rey, Conseiller.**

**Ainsi que la présence de 29 bourgeoises et bourgeois.**

**Monsieur Michel Rey, Président,** ouvre l'assemblée à 19 h 30 en souhaitant la bienvenue aux bourgeoises et aux bourgeois présents. Il salue la présence de **M. Christophe Cordonier**, ancien Président et de **M<sup>me</sup> Marie-Jo Rey-Roby**, ancienne Conseillère. Il excuse l'absence de **M<sup>mes</sup> Annie Micheloud-Rey, Rita Zufferey** et de **MM. Stéphane Rey, Florian Bonvin, Kevin Casas et Roger Rey.**

Il informe que les assemblées primaires sont publiques, les auditeurs et les invités n'ont pas le droit d'intervenir durant cette assemblée. Les bourgeois qui ne sont pas domiciliés sur le territoire de la Bourgeoisie de Montana, soit l'ancienne Commune municipale de Montana, qui possèdent leur domicile en Valais peuvent, sur demande écrite au Conseil, participer pleinement aux assemblées de la Bourgeoisie. Cette assemblée primaire a été convoquée par annonce au bulletin officiel. En version électronique le 16 février 2024 et en version papier le 23 février 2024. Par publication au pilier public le 23 février 2024, soit dans le délai légal de 20 jours minimum, conformément à l'art. 9 de la loi sur les communes (LOC) et peut être valablement tenue.

Il propose les scrutateurs suivants : **M<sup>me</sup> Salomé Robyr et M. Olivier Rey.** Pas d'opposition à cette nomination. Il présente l'ordre du jour tel que publié :

### **Ordre du jour :**

- 1. Lecture et approbation du PV de l'APE du 5 décembre 2023**
- 2. Présentation des comptes 2023**
- 3. Rapport de l'organe de révision**
- 4. Approbation des comptes 2023 et du rapport de l'organe de révision**

5. « Immeubles Lè Rèche » demande d'autorisation de contracter un emprunt de CHF 5'000'000.00 auprès d'instituts financiers
6. Chalet « ESS »
7. Budget 2024
8. Plan financier 2024 - 2027
9. Divers

L'ordre du jour est approuvé sans modification par l'Assemblée.

## ***1. Lecture et approbation du PV de l'APE du 5 décembre 2023***

Le PV de l'assemblée primaire du 5 décembre 2023 est consultable sur le site de la Bourgeoisie et est joint au fascicule des comptes distribué à l'entrée.

**Le Président** propose de ne pas le lire pour éviter une lecture fastidieuse et demande si quelqu'un en souhaite sa lecture intégrale. Personne ne se manifeste.

Il demande s'il y a des questions ou des remarques à faire. Comme cela n'est pas le cas, le procès-verbal est accepté. Il tient à remercier **M. Thierry Rey, Secrétaire**, pour son excellent travail.

## ***2. Présentation des comptes 2023***

La parole est donnée à **Mme Dominique Casa-Bonvin, Caissière**, pour la lecture des comptes annuels et du bilan 2023, insérés dans le fascicule en page 3.

### **° Compte de résultat**

Le compte de résultat dégage un excédent de charges de CHF 1'513.43 alors que le budget 2023 prévoyait un excédent de charges de CHF 219'425.00.

### **022 - Services généraux**

Les services généraux ont enregistré des charges pour CHF 205'029.83 alors que le budget prévoyait des dépenses pour CHF 355'300.00. La différence de CHF 150'270.17 provient essentiellement des frais d'étude du projet immobilier Vorgyr qui ont totalisé CHF 140'292.85 pour un budget de CHF 300'000.00, toutes les études pour ce projet n'ayant pu être réalisées en 2023.

Il est aussi relevé les frais non budgétés de CHF 23'489.75 pour le 50<sup>e</sup> Anniversaire de la Bourgeoisie de Montana se rapportant à la séparation des conseils bourgeoisial et municipal suite aux élections de 1972. Des recettes pour CHF 9'222.60 provenant de soutien de tiers à l'occasion de cet anniversaire ont été enregistrées, d'où un coût effectif à charge de la Bourgeoisie de CHF 14'267.15.

### **820 - Forêts**

Les charges se sont élevées à CHF 26'357.97 pour un budget de CHF 28'000.00 et les revenus à CHF 37'128.69 pour un budget de CHF 7'500.00. L'exercice 2023 a enregistré les subventions cantonales pour les années 2022 et 2023 pour un total de CHF 27'187.73, alors que l'exercice 2022 n'a pas enregistré de subvention du canton.

### **961 - Intérêts**

Les taux d'intérêts servis sur les comptes bancaires d'épargne ayant augmenté, un total de revenus



d'intérêts de CHF 10'038.23 a été enregistré en 2023 contre CHF 175.15 en 2022.

### **963 - Immeubles et titres du patrimoine financier**

Les charges se sont élevées à CHF 30'367.70 pour un budget de CHF 37'200.00, la Commune de Crans-Montana n'ayant pas encore facturé à la Bourgeoisie sa participation aux travaux d'aménagement de la parcelle n° 1822 contigüe à la place Corinna Bille.

Les frais d'entretien de la place de parc Corinna Bille de CHF 2'735.00 se rapportent au marquage et à la signalisation des places de parc. Sept places de parc sont louées depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023 et une place depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour le prix de CHF 720.00 par an et par place, totalisant en 2023 un revenu de CHF 3'720.00.

Les revenus des immeubles et des titres de CHF 234'932.15 sont supérieurs de CHF 14'007.15 par rapport au budget prévu de CHF 220'925.00.

#### **° Compte des investissements**

Aucun investissement en relation avec le patrimoine **administratif** n'a été réalisé en 2023, d'où l'absence du compte des investissements dans la présentation du compte annuel 2023.

### **1002 - Banques**

### **1079 - Autres placements financiers à long terme**

En décembre 2023, les comptes courant (compte n° 1002.06) et d'investissement (compte n° 1079.08) ouverts auprès du CREDIT SUISSE ont été clôturés et transférés sur le compte ouvert auprès de l'UBS pour un total de CHF 200'797.19.

### **1080 - Terrains PF**

La Bourgeoisie a acquis en 2023 la parcelle n° 1574 « La Crèhetta » à Montana (compte n° 1080.04) qui était propriété de la Société de Musique Cor des Alpes pour CHF 3'392.00.

#### **° Capital propre**

Le capital propre a enregistré une diminution de CHF 1'513.43 au 31/12/2023 correspondant à l'excédent des charges 2023 du compte de résultat.

Le capital propre se monte à CHF 6'597'934.42 au 31/12/2023.

Suite à cette présentation, **Le président** demande s'il y a des questions sur les comptes et le bilan. Ce n'est pas le cas. Il remercie chaleureusement **M<sup>me</sup> Dominique Casas-Bonvin**, pour son excellent travail et **M. Christophe Cordonier**, pour la tenue convenable de cette comptabilité.

### **3. Rapport de l'organe de révision**

Le rapport se trouve dans le fascicule en page 21. La parole est donnée à **M<sup>me</sup> Laetitia Krembel, Conseillère**, qui lit le rapport de l'organe de révision de la **Fiduciaire FIDAG**, représentée par **M. Daniel Savioz** et **M<sup>me</sup> Anne-Laure Rey**.

**Le président** remercie **M<sup>me</sup> Laetitia Krembel** pour cette lecture succincte.

### **4. Approbation des comptes 2023 et du rapport de l'organe de révision**

**Le Président** propose d'approuver en même temps les comptes 2023 et le rapport de l'organe de révision à mains levées.

Par mains levées, les comptes 2023 et le rapport de l'organe de révision sont acceptés à l'unanimité.

## **5. « Immeubles Lè Rèche » demande d'autorisation de contracter un emprunt de CHF 5'000'000.00 auprès d'instituts financiers**

Le **Président** salue les architectes, **M<sup>me</sup> Carole Westhoff**, **M. Claude Fabrizzi**, **M. Javier Fernandez** et notre **BAMO**, **M. Joseph Cordonier**. Il exprime sa satisfaction quant à l'avancement du projet. La demande d'autorisation pour la construction a été publiée sur le BO électronique, le vendredi 15 mars 2024. Il s'agit de deux immeubles de logement en résidence principale, avec un garage privé de 16 places et des panneaux photovoltaïques en toiture. De plus, un aménagement de 15 places de parc extérieures en amont. Cette publication est la seule qui fasse foi et les éventuelles oppositions doivent être faites, pour le 15 avril 2024 au plus tard.

La Commune nous a très bien accueillis, le contact entre les architectes et le service technique s'est déroulé sans problème. La parole est donnée à **MM. Cordonier et Fabrizzi**.

**M. Joseph Cordonier**, le projet a récemment été achevé afin d'être soumis à l'enquête. J'ai participé aux réunions de coordination en collaboration des ingénieurs et des architectes. J'ai accumulé le plus de notes possible afin de préparer le rôle d'administrateur, qui sera chargé des bâtiments. Le bâtiment A situé au premier plan, sera conçu pour la location des appartements en main bourgeoise. Le bâtiment B situé au second plan, sera proposé à la vente des appartements en PPE.

**M. Claude Fabrizzi**, en collaboration avec mon associé, **M. Laurent Savioz**, et ma collaboratrice, **M<sup>me</sup> Carole Westhoff**, nous avons élaboré ce projet. Je vais vous faire une présentation en PDF, lors de la phase de dépôt pour la demande d'autorisation de construire.

Le **Président** remercie **M. Fabrizzi** pour la présentation. Il précise que dès que le permis de construire sera obtenu, la vente des appartements en PPE prévue sur le plan, débutera. La construction du bâtiment B prévu pour la vente, sera la première étape, dans le but de financer le bâtiment A. Il ouvre la discussion et les questions.

**M. Olivier Rey**, quel est le montant global du projet ?

**M. Claude Fabrizzi**, actuellement le coût de revient pour la construction du projet des deux immeubles est estimé à CHF 13'000'000.00.

**M. Olivier Rey**, comment la parcelle sera divisée ensuite ?

**M. Joseph Cordonier**, il s'agira d'une seule parcelle en PPE, qui comprend toute la propriété. Cette approche que j'ai suggérée sera captivante, car la Bourgeoisie restera prédominante au sein de la PPE.

**M. Marcel Berbier**, quelle est l'estimation du coût, SIA 416 du m<sup>3</sup> ?

**M. Claude Fabrizzi**, environ CHF 1'200.00 le m<sup>3</sup>.

**M. Marcel Berbier**, pourquoi la demande de permis de construire n'apparaît pas au tableau d'affichage public de la Commune à Montana-Village ?

Le **Secrétaire**, les clés du panneau d'affichage de la Commune ne nous sont pas fournies et c'est à elle de prendre en charge cette tâche. Depuis le 15 mars 2024, cette demande se trouve sur le site de la Commune. Il convient de rappeler que la publication sur le BO électronique est adéquate, qui elle seule fait foi. En outre, une semaine plus tard, elle est passée à l'édition papier du BO et cela est amplement suffisant.

**M. Pascal Rey**, est-ce que le terrain fait partie des CHF 13'000'000.00, dans le coût du projet ?



**Le Président**, le prix du terrain a été déterminé en le valorisant à CHF 300.00 le m<sup>2</sup>.

**M. Pascal Rey**, j'ai effectué une comparaison entre le prix et le nombre d'appartements, ce qui équivaut à CHF 722'000.00 par appartement, pour le financement.

**M. Joseph Cordonier** affirme que l'objectif, pour la population locale, est de rester le plus proche possible du prix de la construction du bâtiment. Il convient de même, de tenir compte du terrain et des investissements de la Bourgeoisie.

**M. Pascal Rey**, est-ce inattaquable par inégalité du prix de vente, pour des personnes privées externes ?

**Le Président**, nous avons pris contact avec **M<sup>e</sup> Carole Melli-Basili**, Présidente de la commission de justice, concernant cette situation. Il est envisageable de proposer une réduction de 10 %, aux Bourgeois qui souhaitent acheter un appartement par rapport à une personne non bourgeoise. En cas de revente dans un délai à déterminer, le bénéficiaire du rabais doit le restituer, ceci pour éviter toute spéculation.

**M. Joseph Cordonier** ajoute qu'il est essentiel de souligner que, pour un Bourgeois, il est irréalisable d'acquérir des appartements avec une réduction et de les louer dans un but commercial.

**M<sup>me</sup> Marie-Jo Rey-Roby** demande, combien de places de parcs y a-t-il ?

**M. Claude Fabrizzi**, il y a 16 places au garage et 15 places extérieures disponibles.

Suite à ces renseignements, **Le Président** expose les aspects financiers. Il est important de saisir clairement le fait, que nous allons commencer un immeuble dont les appartements seront vendus, afin de financer l'autre. C'est la raison pour laquelle nous ne nécessitons pas l'intégralité du financement. Si tout se déroule bien, grâce à la fortune de la Bourgeoisie et à l'emprunt proposé, cela devrait suffire pour le bâtiment B. Deux instituts financiers de la région, ont été contactés pour examiner le dossier et nous ont assuré que tout est conforme.

Il demande s'il y a des questions, si ce n'est pas le cas, il pose la question :

**Acceptez-vous pour le dossier « Immeubles Lè Rèche » la demande d'autorisation de contracter un emprunt de CHF 5'000'000.00 auprès d'instituts financiers ?**

**Par mains levées, l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 5'000'000.00 auprès d'instituts financiers est acceptée à l'unanimité.**

## **6. Chalet ESS**

**Le Président** dit que ce dossier nous préoccupe depuis quatre ans. Il est utopique de posséder une construction sur un terrain qui ne nous appartient pas. L'ESS souhaitait vendre ce chalet. Suite à de nombreuses discussions, la Bourgeoisie de Montana a acquis le chalet à l'ESS pour un montant de CHF 1.00 symbolique. Il est impératif que nous réaménagions rapidement ce chalet. Le budget de la rénovation s'élève à environ CHF 200'000.00.

**M. Vincent Dufourcq**, de l'agence immobilière 'Les Espaces à Vivre' nous a fait une proposition. Le Conseil et **M. Dufourcq** se sont mis d'accord pour la dernière proposition du 15/2/2024. Il s'agit de la location du chalet pour une durée de 25 ans, au tarif de CHF 650.00/mois, pour un montant total de CHF 195'000.00. **M. Dufourcq** souhaite obtenir une location gratuite et assume les travaux de rénovation du chalet. En outre, il désire accroître la superficie du terrain à 406 m<sup>2</sup>, touchant ainsi les deux limites en amont. Pas d'impact sur l'indice du terrain restant. Une fois que le contrat sera terminé, la Bourgeoisie sera à nouveau propriétaire du chalet, qui devra être en bon état, sans avoir à payer de dommages. Durée du contrat : 99 ans.

**Le Président** donne la parole à l'Assemblée.

**M. Olivier Rey**, on pourrait obtenir plus de renseignements sur la personnalité de **M. Dufourcq** ?

**Le Président**, **M. Dufourcq** est français et réside à Crans-Montana depuis environ vingt ans. Son fils exerce également en tant qu'architecte, ce qui explique pourquoi il souhaite louer ce chalet.

**M. Paul Bonvin** demande si les Bourgeois sont informés de cette situation ?

**Le Président**, ce dossier a été discuté lors des deux dernières AP.

**M. Gilles Rey**, **M. Dufourcq** a-t-il réalisé un projet de rénovation ?

**Le Président**, non pas du tout. Cela dit, il a parfaitement saisi l'intention de la Bourgeoisie, de préserver le style et l'esprit du chalet, en conservant les mêmes proportions. Il n'y aura aucune transformation de l'apparence. Il prévoit d'aménager l'espace intérieur en bureaux pour son agence. La Bourgeoisie va procéder à un DSDP chez un notaire afin d'assurer la conformité.

Si les questions sont terminées, je vous demande :

**Acceptez-vous la proposition du DSDP concernant le chalet ESS aux conditions présentées ?**

**La proposition du DSDP chalet ESS est acceptée à l'unanimité.**

## **7. Budget 2024**

**Le Président** passe la parole à **M<sup>me</sup> Laetitia Krembel**, pour la lecture du budget 2024 qui se trouve dans le fascicule en page 22 et 23.

Merci à **M<sup>me</sup> Laetitia Krembel**. Avez-vous des questions ?

**M. Gilles Rey**, pour l'entretien de la Maison de Montana, avez-vous prévu de faire des travaux ?

**M. Fabien Rey**, il est prévu de changer toutes les vannes de chauffage. Elles sont commandées et seront posées dès réception.

**M. Christophe Cordonier**, j'ai une remarque, du fait que vous avez déposé la demande de mise à l'enquête. Quand l'autorisation sera délivrée, les frais qui ont été mis dans le compte de résultat pour l'étude du projet seront rajoutés aux coûts de construction.

**Le Président**, demande :

**Acceptez-vous le budget 2024 tel que présenté ?**

**Le budget 2024 est accepté à l'unanimité.**

## **8. Plan financier 2024 - 2027**

**Le Président**, le plan financier qui se trouve dans le fascicule en page 26, tient compte des travaux engagés afin de poursuivre le dossier '**Lè Rèche**' qui sera adapté chaque année. Ce plan financier est à titre indicatif et éventuellement à tout moment modifié.

## **9. Divers**

**Le Président** annonce que le samedi 1<sup>er</sup> juin 2024, le nettoyage des forêts aura lieu dans la région de Diogne, avec un repas à la maison de Corin.



Le dimanche 25 août 2024 sera la journée culturelle. Les personnes qui désirent participer sont tenues de réserver la date, car il sera primordial de s'inscrire rapidement, étant donné que le nombre de participants est restreint. Vous serez informé dans les meilleurs délais.

Le commutage se déroulera le dimanche 8 décembre 2024. Nous n'avons pas réalisé cette journée l'année dernière, car l'anniversaire du 50<sup>e</sup> était trop proche. Pour ma part, j'en ai terminé, j'ouvre la discussion.

**M. Olivier Rey**, est-ce que la société locale '**Lè Rèchette**', est d'accord pour que la Bourgeoisie utilise ce même nom pour le projet ?

**Le Président**, je présume qu'il n'y a pas de droit sur ce nom et personne de la société ne s'est manifesté. À vérifier. Il interroge **M. Pascal Rey**, qui affirme ne pas être informé.

**M<sup>me</sup> Marie-Claire Lamon**, pourquoi ne pas donner le nom du lieu 'Le Tsandouvuagnèt'.

**M. Joseph Cordonier**, lors de l'organisation du concours, j'ai exprimé ma volonté de rendre le résultat anonyme. Les documents ont été fournis de manière secrète par tous les concurrents. C'est uniquement lors de la dernière journée avec le jury que nous avons fait la découverte des auteurs individuellement, avec leur projet. Dans les concours d'architecture, il est courant d'attribuer un nom au projet présenté, avec consonance locale. Le projet gagnant portait le nom, que vous connaissez déjà bien, il nous a plu et voilà l'origine du nom.

**Le Président** interroge s'il y a des questions ? Si ce n'est pas le cas, je tiens à exprimer ma gratitude pour la confiance que vous nous accordez. Je tiens également à remercier les architectes **Claude, Carole et Javier** ainsi que notre BAMO **Joseph** et tous les membres **du Conseil**. Un grand merci aussi à **Marie-Paule et Nicolas**, qui s'occupent des maisons de la Bourgeoisie et de toutes les réservations. Je vous convie à partager le verre de l'amitié au carnotzet et je vous souhaite un retour chez vous particulièrement agréable, à toutes et à tous. À 21 h, il clôt l'assemblée.

## BOURGEOISIE DE MONTANA

Le Président  
Michel Rey



Le Secrétaire  
Thierry Rey