

Procès-verbal de l'assemblée primaire de la Bourgeoisie de Montana Mardi 18 mars 2025 à 19 h 30 Maison bourgeoisiale de Montana

Le procès-verbal est tenu par Gauthier Rey, secrétaire ad hoc du conseil.

Membres du conseil présents:

Pascal Rey Président Thierry Rey Vice-Président & secrétaire

Salomé Robyr Conseillère Gauthier Rey Conseiller

Membre excusée: Ann Ryckx-Gheeraert, Caissière

Ainsi que la présence de **46** bourgeoises et bourgeois, 1 invité : Joseph Cordonier (BAMO) et 2 personnes autorisées à assister à l'assemblée sans droit d'intervention.

Ouverture de la séance

Monsieur Pascal Rey, Président, ouvre l'assemblée à 19:30. Les bourgeoises et bourgeois sont salués et remerciés de leur présence nombreuse.

Il salue particulièrement les anciens présidents de la Bourgeoisie, Maurice Robyr, Président d'honneur, Christophe Cordonier et Stéphane Rey, membres d'honneur et Michel Rey, Président sortant. Il relève aussi la présence des anciennes conseillères Paola Masciuli, Marie-Jo Rey-Robyr, Dominique Casas-Bonvin et Laeticia Kraembel ainsi que celle des anciens conseillers bourgeoisiaux, Aloïs Rey, Roger Rey et Yves-Roger Rey, soit 11 anciens élus bourgeoisiaux.

Il excuse les absences d'Ann Ryckx-Gheeraert, nouvelle caissière bourgeoisiale qui se trouve à l'étranger, de Fabien Rey, conseiller sortant, Jean-Vincent Rey, conseiller communal de Crans-Montana, David Bonvin, Président de l'Entente bourgeoisiale, et Romain Lapaire, ancien conseiller.

Informant que les assemblées primaires sont publiques, il rappelle toutefois que seules les personnes bourgeoises domiciliées sur le territoire de l'ancienne commune de Montana sont habilitées à voter et à s'exprimer durant l'assemblée. Les personnes résidant sur une autre commune valaisanne et qui en ont fait une demande écrite avant le début de l'assemblée peuvent également s'exprimer et participer aux votes.

L'assemblée primaire a été convoquée par publication au pilier public le 23 février 2025 ainsi que par envoi électronique le 24 février à quelque 160 bourgeois répertoriés lors des célébrations du 50ème anniversaire de la séparation entre communes municipale et bourgeoisiale. La publication au BO ou dans un quotidien n'est plus nécessaire.

Conformément à l'art. 9 de la loi sur les communes (LCo), le délai légal de 20 jours minimum a ainsi été respecté comme la mise à disposition du projet de comptes 2024 qui figure sur le site internet bourgeoisial dans le délai prescrit.

Fort de ces constats, l'assemblée peut donc être valablement tenue.

Olivier Rey et Kevin Casas acceptent de fonctionner comme scrutateurs afin de dénombrer les votes des 17 décisions figurant à l'ordre du jour. L'assemblée accepte tacitement leur nomination.

Selon le secrétaire bourgeoisial, l'assemblée du jour comporte 46 bourgeoises et bourgeois habilités à voter, un invité et deux personnes autorisées à assister à l'assemblée sans toutefois pouvoir intervenir ou participer aux votes car n'étant pas bourgeoises.

Par souci d'efficacité, le Président annonce que les votes se feront principalement par décompte des abstentions et des votes négatifs ce qui permettra un gain de temps appréciable qui tient compte de la consistance de l'ordre du jour.

Objectif ambitieux annoncé, fin de l'assemblée à 21h30, soit après 2 heures de séance.

Le Président présente l'ordre du jour suivant et le soumet en votation à l'assemblée :

- Lecture et approbation du PV de l'assemblée primaire du 18 mars 2024
- Présentation des comptes 2024 2.
- Rapport de l'organe de révision 3.
- Approbation des comptes et du rapport de l'organe de révision
- Nomination des Réviseurs pour la période 2025 2028
- Demande de servitude de non bâtir sur parcelle 741
- 7. Approbation des dépenses de la compétence de l'assemblée
 - Étanchéité terrasse maison bourgeoisiale de Montana 7.1. (30'000.-)
- Approbation des rentrées financières de la compétence de l'assemblée
 - DSDP « La Montagnette » route d'accès à la zone artisanale (2'370.-/an) (3'622.40/an)
 - 8.2. DSDP « Ambulance » espace utilisé par l'ACCM
 - 8.3. Convention de stockage des eaux du lac de la Moubra
 - Convention d'utilisation de la maison bourgeoisiale 8.4.
 - Servitude de non bâtir sur parcelle 741 8.5.

(2'370.-/an) (75'000.-/unique)

(59'160.-/an)

- Information construction Lè Réchètte
 - 9.1. Objectifs de la Bourgeoisie
 - Point de situation de la construction 9.2.
 - 9.3. Processus de vente en cours et avantages bourgeois
- 10. Approbation crédit de construction et emprunt pour Lè Réchètte
- 11. Agrégation de bourgeois
- 12. Plan financier 2025-2028
- 13. Budget 2025
- 14. Divers

Vote 1 : L'ordre du jour est approuvé sans modification et à l'unanimité.

Lecture et approbation du PV de l'assemblée primaire du 18 mars 2024 1.

Le PV de l'assemblée primaire du 18 mars 2024 est consultable depuis décembre 2024 sur le site de la Bourgeoisie et est joint au fascicule des comptes distribué à l'entrée.

Q : Stéphane Rey s'interroge quant à le teneur du point 6 Chalet ESS et à la formulation du PV qui indique : Il est utopique de posséder une construction sur un terrain qui ne nous appartient pas. Il lui est précisé que cette phrase de portée générale fait référence au fait que le bâtiment était alors propriété de l'ESS mais situé sur la parcelle de la Bourgeoisie ce que confirme M. Denis Lamon qui a collaboré à ces tractations.

R: Une annotation au PV de l'AG 2024 permettra de clarifier la compréhension de ce paragraphe. La mise à jour sera effectuée d'ici fin mars.

En proposant à l'assemblée de renoncer à une lecture intégrale et en signalant également une petite coquille en ce qui concerne le nom de Me Carole Melly-Basili, le Président met au vote le PV 2024.

Vote 2 : L'assemblée l'approuve par 45 voix et 1 abstention.

Le Président remercie M. Thierry Rey, Secrétaire, pour son élaboration.

Présentation des Comptes 2024 2

Ann Ryckx-Gheeraert, Caissière, étant absente, le Président donne lecture des principaux points des comptes et du bilan 2024, insérés dans le fascicule dès la page 3. Cette page commente en particulier les montants qui diffèrent fortement des montants projetés lors de l'élaboration du budget correspondant. Tout ou partie de ces commentaires sont repris ci-après :

- Le compte de résultat dégage un excédent de revenus de CHF 225'395.36 alors que le budget 2024 prévoyait un excédent de charges de CHF 208'575.-.
- Les services généraux ont enregistré des charges pour CHF 49'525.42 alors que le budget prévoyait des dépenses pour CHF 356'970.-. La différence de CHF 307'444.58 provient essentiellement des frais d'étude du projet immobilier Vorgyr, budgetés pour CHF 300'000.mais englobés dans le coût de construction des immeubles Lè Réchette porté à l'actif du bilan.

- Les charges sont de CHF 505'139.84 pour un budget de CHF 45'100.-. Elles ont notamment enregistré le coût de construction des immeubles Lè Réchètte pour CHF 477'079.60, coût comptabilisé en contrepartie comme revenu dans le compte 999'6900.4 afin d'activer ce montant au bilan. Ce principe comptable est dicté par le MCH2 (modèle comptable harmonisé 2) et n'a pas d'incidence sur le résultat final du compte de résultat.
- Les charges ordinaires sont inférieures de CHF 17'000.- par rapport au budget.
- Les revenus des immeubles et titres de CHF 325'773.30 sont supérieurs de CHF 86'768.30 au budget prévu de CHF 239'005.-. Cette différence provient essentiellement de la location annuelle du lac de la Moubra pour CHF 59'160.- dès le 01.01.24, de la conclusion de nouveaux DSDP pour CHF 16,385.00 en 2024 et de l'encaissement d'une servitude pour conduites d'eau de CHF 5'620.-.
- L'actif du bilan, selon les directives de la Loi sur les communes (LCo) et de l'Ordonnance sur la gestion financière des communes (OGFCo), voit ses avoirs répartis entre patrimoine financier et patrimoine administratif.
- Le patrimoine financier comprend les valeurs qui peuvent être aliénées sans nuire à l'exécution des tâches publiques, alors que le patrimoine administratif comprend les valeurs indispensables à l'accomplissement des tâches publiques.
- La rubrique 1084 Bâtiment PF a enregistré le coût de construction pour l'année 2024 des immeubles Lè Réchètte (compte no 1084.07) pour CHF 477,079.60.
- Le capital propre a enregistré une augmentation de CHF 225,395.36 au 31.12.2024 correspondant à l'excédent des revenus 2024 du compte de résultat.
- Le capital propre se monte à CHF 6,823,329.78 au 31.12.2024 dont environ CHF 2,400,000.répartis en comptes courants et comptes épargne.

Suite à la lecture commentée des comptes 2024, le Président demande s'il y a des questions particulières de l'assemblée. Tel n'étant pas le cas, il passe au point suivant.

3. Rapport de l'organe de révision

Le rapport de l'organe de révision se trouve en pages 20 et 22 du fascicule distribué en début d'assemblée. La parole est donnée à M. Gauthier Rey, conseiller, qui en lit les conclusions.

Le Président remercie M. Gauthier Rey pour la lecture de ce rapport rédigé par M. Daniel Savioz et de Mme Anne-Laure Rey de la fiduciaire FIDAG en charge de cette mission.

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

Il est demandé l'approbation des comptes 2024 et du rapport de l'organe de révision.

Une précision dans la formulation de la question posée sur la présentation est apportée par Christophe Cordonier qui rappelle que la responsabilité de l'organe de révision demeure pleine et entière.

La question posée est donc modifiée séance tenante et mise au vote.

Vote 3 : Les comptes 2024 et le rapport de l'organe de révision sont acceptés à l'unanimité.

Le Président remercie chaleureusementDominique Casas-Bonvin pour l'excellent travail réalisé lors de la dernière législature et pour sa collaboration lors de la passation du mandat de caissière à Ann Ryckx-Gheeraert. Il remercie également Christophe Cordonier pour son excellente collaboration dans la tenue de la comptabilité bourgeoisiale ainsi que pour l'élaboration du fascicule comptable.

Il en assure la composition depuis de nombreuses années déjà, fort de son expérience d'ancien Président de la Bourgeoisie et des ses compétences professionnelles.

5. Nomination des Réviseurs pour la période 2025 - 2028

Pour la nouvelle législature, la nomination des réviseurs de comptes doit être approuvée par l'assemblée primaire, tel que précisé à l'art. 83 de la Loi valaisanne sur les Communes. Le conseil propose à l'assemblée le renouvellement du mandat de réviseur de compte à la fiduciaire FIDAG, représentée par Daniel Savioz, réviseur agréé et responsable, et Anne-Laure Rey, experte-réviseur agréée, ce qui permet d'assurer une certaine continuité dans le contrôle financier de la Bourgeoisie. La proposition est mise au vote.

Vote 4 : La fiduciaire FIDAG est reconduite dans son mandat pour 2025 - 2028 à l'unanimité.

6. Demande de servitude de non-bâtir sur parcelle 741

Une présentation de photos et de plans de la parcelle 741 située au nord du lac Grenon à Montana au lieu-dit la Crête Rousse est effectuée. Le Président rappelle que cette parcelle bourgeoisiale de 80'000 m² avait été vendue au début du siècle passé à une société immobilière qui prévoyait d'y installer un sanatorium pour les Alliés. Ce projet ne s'étant pas réalisé, la parcelle a été reprise par la Bourgeoisie et progressivement vendue en lots successifs.

Un projet de construction sur une parcelle voisine prévoit la démolition totale et la reconstruction d'un chalet. Ce choix technique implique la perte des droits acquis et l'exigence de la commune de Crans-Montana de procéder comme pour une nouvelle construction à la régularisation juridique de l'implantation prévue du chalet. Sur proposition du Service technique communal, une servitude de non-bâtir et de contiguïté en sous-sol sur une parcelle de 102.62 m² est donc nécessaire. Renseignements pris, une telle servitude se négocie environ au 50% du prix du m². Après une offre initiale erronée, un montant de CHF 41'000.- a été proposé par le mandataire du maître d'ouvrage.

Un rapport minutieux a été élaboré par Salomé Robyr, conseillère bourgeoisiale et architecte, tendant à déterminer le potentiel de constructibilité de la parcelle 741 qui comprend, en plus de nombreuses surfaces forestières, une zone à bâtir d'approximativement 1000m². Les conclusions de ce rapport sont présentées à l'assemblée. Le conseil propose d'accorder la servitude de non bâtir comme une solution ne prétéritant pas l'avenir de cette parcelle si le RCCZ devait être modifié dans le futur, notamment en cas d'abandon des indices de construction envisagé.

Informé de ces études complémentaires de la part de la Bourgeoisie, le mandataire a fait une offre complémentaire qui a été portée à CHF 75'000.- pour la surface demandée, soit un montant de CHF 730.-/m2.

Avec ces diverses explications et le soutien du conseil, le principe d'octroi de servitude de non bâtir sur la parcelle 741 au bénéfice de la parcelle 485 est mis au vote.

Vote 5 : L'octroi de la servitude de non bâtir de 102.62 m2 est accepté à l'unanimité.

L'approbation du montant de la servitude étant de la compétence de l'assemblée primaire de par le montant concerné, celle-ci se retrouve au point 8.5 de l'ordre du jour.

7. Approbation des dépenses de la compétence de l'assemblée

Le Président rappelle la teneur de l'art. 17 de la Loi valaisanne sur les Communes traitant des compétences inaliénables de l'assemblée primaire, alinéa 1, points **c** et **d**.

Compétences inaliénables

- 1 L'assemblée primaire délibère et décide :[...]
- c) de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire dont le montant est supérieur à 5 % des recettes brutes du dernier exercice, mais au moins 10'000 francs;
- d) d'une nouvelle dépense annuelle et périodique non liée lorsque le montant dépasse 1 % des recettes brutes du dernier exercice;

Les recettes brutes de 2024 sont de CHF 398'687.18. Les compétences financières de l'assemblée sont donc de CHF 19'934.85 pour l'alinéa 1 lettre c et de CHF 3'987.18 pour l'alinéa 1 lettre d. Il en découle ainsi la demande d'approbation par l'assemblée du point 7.1 suivant.

7.1. Étanchéité terrasse maison bourgeoisiale de Montana

La maison bourgeoisiale de Montana présente des dégradations dues à des infiltrations d'eau et à une étanchéité de la terrasse qui laisse à désirer comme le démontrent au besoin les dégâts constatés au plafond de la salle de la rotonde où est organisée l'assemblée. Il est précisé que :

- le sinistre a été déclaré à l'assurance ;
- un devis d'un montant de CHF 23'231.90 a été transmis par Jean-Blaise Rey pour l'assainissement de la terrasse par la réfection de l'étanchéité;
- des travaux complémentaires de serrurerie sont nécessaires et estimés par l'entreprise Jérémie Rey & Fils SA à CHF 2'900.-;
- des travaux de peinture sont devisés à CHF 2'645.09 par l'entreprise Marius Cordonnier et fils pour la réfection du plafond de la salle de la Rotonde ;
- des travaux de dépose et repose du câble chauffant du toit devront également être effectués pour un montant qui n'a pas encore été chiffré et estimé à CHF 1'000.-

Les coûts des travaux sont donc estimés à CHF 30'000.- avec un mince espoir que tout ou partie de ceux-ci pourraient être pris en charge par l'assurance.

Le conseil soumet à l'assemblée ce montant devant couvrir cet indispensable assainissement de la terrasse pour éviter des dégradations plus importantes du bâtiment et de ses salles. Le Président met au vote la proposition.

Vote 6 : Le budget d'assainissement de la terrasse de la maison bourgeoisiale de CHF 30'000.est accepté à l'unanimité.

8. Approbation des rentrées financières de la compétence de l'assemblée

Le Président rappelle la teneur de l'art. 17 de la Loi valaisanne sur les Communes traitant des compétences inaliénables, alinéa 1, point **g**,

Compétences inaliénables 1 L'assemblée primaire délibère et décide : [...]

g) des ventes, des échanges, des partages d'immeubles, de l'octroi de droits réels restreints, de la location de biens, de l'aliénation de capitaux, dont la valeur dépasse 5 % des recettes brutes du dernier exercice.

Les recettes brutes de 2024 sont de CHF 398'687.18. Les compétences financières de l'assemblée sont donc de CHF 19'934.85 pour l'alinéa 1 lettre g.

Il est précisé que les montants concernant des rentes annuelles doivent être multipliés par 20 pour cette détermination des compétences de l'assemblée.

Il en découle ainsi les demandes d'approbation des points suivants.

8.1. DSDP « La Montagnette » route d'accès à la zone artisanale

Le Président rappelle le projet de construction de la centrale du chauffage à distance qui a connu une nouvelle mise à l'enquête en juillet 2024 après avoir été fortement contesté lors de sa première mise à l'enquête il y a une dizaine d'années. Cette centrale de chauffe se situe dans la zone artisanale La Montagnette située sur le territoire de l'ancienne commune de Randogne et accessible par une route forestière.

Afin d'accéder à cette zone, une demande de DSDP convertie en demande de servitude de passage à pied et pour tous véhicules a été effectuée par la commune de Crans-Montana.

Une séance de signature a été effectuée le 3 mars 2025 afin de signer la mise à l'enquête de la route d'accès de la zone artisanale par la commune de Crans-Montana sur le territoire de la Bourgeoisie de Montana et de la Grande Bourgeoisie de la Noble Contrée.

La demande de DSDP a été convertie par Maître Varone en demande de servitude à pied et pour tous véhicules pour accéder à la zone artisanale de la Montagnette sur la parcelle n°2185. Un montant annuel de CHF 2'370.-, soit fixé à CHF 1.50 le m², puis indexé selon évolution de l'IPC pour une surface de 1580 m² est proposé par le conseil communal de Crans-Montana.

La discussion est ouverte et fait l'objet de nombreuses interrogations auxquelles le Président répond :

Q : Aloïs Rey demande si ce passage n'était pas déjà loué.

R: Non

Q : Gilles Rey demande si un droit de passage suffit en vue de la réalisation des travaux.

R : C'est un choix de la part du notaire qui sera toutefois interrogé lors de la séance de signature.

Q : Kevin Casas demande si, avec une demande de servitude, il est possible d'installer des canalisations, notamment pour le passage des conduites de chaleur qui devraient y être réalisées ? R : Ce devrait être le cas et pourrait même faire l'objet d'une nouvelle servitude qui pourrait être négociée avec la commune.

Q : Stéphane Rey demande si, via cet engagement où la Bourgeoisie resterait propriétaire, celle-ci ne s'exposerait pas à assumer les risques liés à l'exploitation de ce passage.

R : La question est notée et sera approfondie avec le notaire lors de la finalisation du projet d'acte.

I : Yves-Roger Rey stipule qu'avec un DSDP, tous les points susmentionnés seraient réglés.

- I : Gilles Rey explique, qu'à titre privé dans un cas similaire, il a dû réaliser une expropriation afin de se désengager de toute responsabilité en cas de litige.
- I : Claude-Gérard Lamon précise la différence juridique entre un DSDP et une demande de servitude, sur les droits d'exploitation au niveau supérieur du sol et également en sous-sol dans le cas d'un DSDP.

Vote 7 : Le principe de l'octroi d'un droit d'utilisation des 1580m² aux conditions financières proposées est mis au vote et accepté par l'assemblée à l'unanimité.

Mandat est toutefois donné au conseil de s'assurer avec le notaire :

- des droits réels octroyés à la commune de Crans-Montana en terme d'utilisation tant du sol que du sous-sol :
- de l'attribution des responsabilités pleines et entières de la commune de Crans-Montana envers tout préjudice que pourrait subir un tiers utilisant cette servitude d'une parcelle qui resterait (comme dans le cadre d'un DSDP) propriété de la Bourgeoisie.

8.2. DSDP « Ambulance » espace utilisé par l'ACCM

Un droit de Superficie Distinct et Permanent (DSDP) portant le numéro 5094, d'une surface de 1280m², a été signé le 29.11.2024 par les présidents et secrétaires de la Bourgeoisie et de la commune de Crans-Montana. Celui-ci précise que :

[...] le superficiaire s'engage à payer CHF 2.83 par mètre carré, soit CHF 3'622.40 [...] par année.

Une décision de l'Assemblée primaire doit le ratifier pour la finalisation de l'acte. Il est demandé l'approbation de l'octroi du DSDP 5094 aux conditions indiquées.

Vote 8 : L'octroi du DSDP 5094 est accepté à l'unanimité.

8.3. Convention de stockage des eaux du lac de la Moubra

Le 16 janvier 2024, le conseil bourgeoisial sollicitait la commune de Crans-Montana pour la perception d'une indemnité de stockage de l'eau dans le lac de la Moubra estimé à 0,10ct/m³ par égalité de traitement avec une bourgeoisie voisine. Une demande de payement rétroactif des locations non perçues auparavant était jointe à la demande. Le 1er mars 2024, la commune informait ne pas pouvoir entrer en matière pour la rétroactivité des locations. Toutefois, afin d'assurer une équité de traitement avec la bourgeoisie voisine, le montant proposé était fixé à 0,29ct/m³, soit un montant de CHF 59'160.- pour 2024. Ce montant a été versé comme mentionné lors de la présentation des comptes.

Interrogé quant à la validité du contrat liant commune et bourgeoisie en la matière, le notaire a indiqué qu'il était considéré comme une convention privée sans nécessiter une autre forme juridique plus contraignante. Il engageait donc bien sur la durée la commune envers la Bourgeoisie.

La discussion est ouverte comme suit :

Q : Aloïs Rey demande qui sont les locataires de la convention.

R : La commune de Crans-Montana loue l'espace de stockage de l'eau, sans prétériter les droits des consortages qui sont intégralement conservés et qui perçoivent des revenus sur l'utilisation de l'eau stockée.

Q : Gilles Rey demande quel est le volume du lac.

R : Selon le montant versé, il semble qu'il soit de l'ordre de 150 à 200'000 m³.

L'approbation de la convention de stockage d'eau à la Moubra aux conditions fixées est mise au vote.

Vote 9 : La convention est acceptée à l'unanimité.

8.4. Convention d'utilisation de la maison bourgeoisiale

Une convention d'utilisation de la maison bourgeoisiale de Montana a été conclue en 1997 pour une durée de 8 ans, convention renouvelée régulièrement au bénéfice de la commune de Montana. Celle-ci permettait aux membres du conseil communal, mais aussi au juge ou à l'officier d'État civil de pouvoir utiliser les salles de la maison bourgeoisiale à certaines conditions. Cette convention d'un montant de CHF 10'000.- a été dénoncée en cours d'année 2024 par la commune de Crans-Montana dont les besoins en locaux sont largement inférieurs à ceux de l'ancienne commune de Montana.

Une proposition de reconduction de celle-ci pour un montant de CHF 2'370.-/an, indexable selon l'IPC a été faite à la commune de Crans-Montana dans le mesure où le Juge de commune est localisé à proximité. Ce dernier pourrait, comme ce fut le cas par le passé, devoir disposer d'une salle plus grande pour l'ouverture de dispositions testamentaires concernant un grand nombre de personnes. Cette proposition a été acceptée par le conseil communal. La convention proposée a été signée par le Président et la Secrétaire communale et retournée au conseil bourgeoisial.

Il est demandé à l'assemblée l'approbation de la convention selon les conditions d'utilisation passées et aux conditions financières actualisées.

Vote 10 : La convention d'utilisation de la maison bourgeoisiale est acceptée à l'unanimité.

8.5. Servitude de non bâtir sur parcelle 741

La servitude de non bâtir sur la parcelle 741 en faveur de la parcelle 485 approuvée au point 6 de l'ordre du jour est soumise à approbation de l'assemblée primaire sur le plan financier puisque le montant de celle-ci est de sa compétence.

Il est demandé à l'assemblée l'approbation de la servitude de non bâtir pour le montant proposé de CHF 75'000.- telle que présentée au point 6.

Vote 11 : L'octroi de la servitude pour un montant de CHF 75'000.- est accepté à l'unanimité.

9. Information construction Lè Réchètte

Le Président salue et remercie M Joseph Cordonier, BAMO du projet, de sa présence et qui interviendra au besoin pour répondre aux questions de l'assemblée.

9.1. Objectifs de la Bourgeoisie

Le Président rappelle les objectifs du conseil en 2025 concernant le projet de construction :

- la construction d'un parking couvert de 16 places desservant les deux immeubles projetés;
- la construction et la vente de 9 appartements situés dans l'Immeuble Réchètte B, situé au nord est de la parcelle, sur une parcelle de 1'176 m² constituée en diminution de la parcelle de base de 4'711m²;
- la construction de l'Immeuble A, situé sud-ouest de la parcelle, et la mise en location de tout ou partie des 10 appartements qui y seront construits à des fins de rentes pour la Bourgeoisie.

Pour atteindre ces objectifs, il a été convenu que la création d'une PPE pour la gestion hors bourgeoisie de l'Immeuble B était indispensable. Le Président présente les plans et orthophotos du projet de PPE qui a déjà fait l'objet d'un PV de mutation du géomètre et qui contiendra un grand nombre de servitudes entre la parcelle de base et la parcelle nouvellement créée en son sein.

Un report d'indice devra également être effectué en faveur de la nouvelle parcelle qui n'en disposerait pas suffisamment pour l'Immeuble B destiné à la vente. La préparation de cette PPE est conduite par Me Carole Melly-Basili.

La discussion est ouverte comme suit :

- Q : Gilles Rey demande ce qu'il adviendra de la parcelle originelle et pourquoi la Bourgeoisie ne reste pas propriétaire de la totalité de la parcelle.
- R : La parcelle de base reste la propriété de la Bourgeoisie, et il a été jugé préférable de constituer une parcelle restreinte de la PPE concernant l'Immeuble B destiné à la vente, ceci afin de conserver un maximum de surface en mains bourgeoisiales.
- I : Joseph Cordonier précise également que dans le cadre de la révision du RCCZ, la notion d'indice de construction pourrait être assouplie dans le but de densification poursuivi par les diverses lois sur l'aménagement du territoire. Dans ce cas de figure, la parcelle pourrait permettre l'adjonction d'un 3ème bâtiment qui pourrait se situer au nord de la parcelle à proximité du parking extérieur.

L'objectif est donc que la parcelle de base demeure sur le long terme la propriété de la Bourgeoisie. Son entretien général fera l'objet de participations financières de la PPE Immeuble B de par les servitudes d'utilisation des droits de passage qui seront élaborées et de l'entretien des voies de circulation piétonnes entre le parking externe situé au nord de la parcelle de base et la PPE.

- Q : Stéphane Rey demande pourquoi la Bourgeoisie ne reste pas propriétaire des parkings.
- R : Pour raison économique et en fonction des demandes des acheteurs, la Bourgeoisie pourra rester propriétaire d'une partie des places de parc couvertes qui renforceront l'attractivité des appartements loués dans l'Immeuble A.

Le Président rappelle que le parking couvert ne comporte que 16 places de parc alors qu'une vingtaine de logements seront construits. Ceci découle d'une modification de la loi sur les constructions qui implique que, si un deuxième niveau de parking était constitué, il entraînerait la diminution d'un certain nombre de logements, ce qui était inconcevable. Il rappelle également la responsabilité première de la commune, respectivement de la Société des parking récemment constituée, en ce qui concerne la mise à disposition de places de parc pour les besoins du village. Celles-ci font cruellement défaut alors qu'une partie des jardins situés en zone d'intérêt public pourrait accueillir un parking desservant le village. Il est mentionné que la construction du parking extérieur prévoit actuellement 15 places de parcs extérieurs, nombre qui pourrait être porté à 23 selon Mme Carole Westhoff qui a déjà été sollicitée par le conseil bourgeoisial pour y réfléchir. Une mise à l'enquête complémentaire devrait être effectuée si ce projet était poursuivi. Elle pourrait prévoir une forme de couverture d'une partie de ces places.

- I : Joseph Cordonier précise encore qu'il est probable qu'il y ait 2 administrations distinctes gérant les deux immeubles, l'une pour la nouvelle PPE, l'autre pour la partie bourgeoisiale.
- Q : Claude-Gérard Lamon demande si le droit de servitude ne devrait pas être revu dans le temps pour le passage reliant les places de parc aux bâtiments.
- R : Joseph Cordonier précise qu'il le sera si un ou plusieurs appartements de l'Immeuble A étaient mis en vente pour tenir compte des finances bourgeoisiales. La Bourgeoisie en conservera le contrôle car conservant la surface maximale de la parcelle initiale.

Le montant de réalisation de la PPE est évalué à CHF 35'000.- par Me Carole Melly-Basili. Il nécessite donc l'approbation de l'assemblée primaire pour pouvoir être réalisé. Un extrait de PV de l'assemblée qui l'approuve doit y figurer.

À la demande de Me Melly-Basili, il est donc simultanément demandé à l'assemblée :

- l'approbation de la constitution de la PPE pour l'Immeuble B sur la parcelle 5116;
- l'acceptation de la division parcellaire selon procès-verbal de mutation n. 202405777 établi le 12.12.2024 par le géomètre Nicolas Cordonier;
- et la constitution des diverses servitudes utiles au projet présenté.

Vote 12 : L'assemblée primaire accepte à l'unanimité ces demandes de constitution de la PPE.

9.2. Point de situation de la construction

Le Président rappelle les contraintes liées aux marchés publics qui sont imposées à la Bourgeoisie et les principales échéances qui ont dû être respectées dans le processus d'attribution des mandats aux entreprises. Ces contraintes, que n'auraient pas à subir un promoteur privé, impliquent un parcours parfois tortueux dans la conduite administrative et financière du projet.

Le Président salue le travail du bureau d'architecture savioz-fabrizzi dont la grande rigueur a permis jusqu'ici d'éviter les écueils constitués par les recours qui pourraient intervenir dans les procédures d'attribution des mandats. A l'exception d'un seul recours d'un bureau d'ingénieur lors de l'élaboration du projet, tout s'est déroulé sans accroc ou presque. Il a fallu faire face à une opposition de dernière minute à la pose du panneau d'information, opposition qui a été rejetée par la commune de Crans-Montana.

En ce qui concerne la construction, le terrassement effectué par l'entreprise Bitz s'est déroulé du 20 janvier 2025 à mi-mars 2025. Ce sont ainsi 8000 m³ de terre qui ont été déplacés. Le consortium de maçonnerie Dénériaz-Cordonier peut démarrer le 13 mars les travaux de maçonnerie relatifs à la construction du parking qui seront suivis de la construction de l'Immeuble B.

Dans le cadre des marchés publics, le conseil relève que des entreprises locales ont pu obtenir des mandats de construction dans le projet bourgeoisial, soit :

- sanitaire B-Group, pour un montant de l'ordre de CHF 530'000.-;
- chauffage Berclaz Romailler, pour un montant de l'ordre de CHF 370'000.-;
- serrurerie Jérémie Rey, pour un montant de l'ordre de CHF 110'000.-.

Dans l'idéal, avec un planning ambitieux du bureau d'architecture savioz-fabrizzi, la livraison des deux bâtiments pourrait se faire en automne 2026. Dans ce planning idéal, fin août 2025, les travaux de maçonnerie du bâtiment A pourraient être déclenchés.

Toutefois, le démarrage de la construction de la 2ème étape, respectivement de l'Immeuble A, est conditionné au processus de vente qui connaît d'autres impératifs financiers présentés ci-après. Toutes les entreprises ont été informées et sont donc conscientes de cette « étapisation » des travaux, conditions contractuelles qu'elles ont dû accepter lors des séances de pré-adjudication et d'adjudication des travaux.

9.3. Processus de vente en cours et avantages bourgeois

En préambule, le Président présente l'évolution du marché immobilier valaisan tel que révélé dans l'annexe du Nouvelliste « *Immobilier.ch*, édition spécial Valais » de l'édition printanière 2025. Il apparaît ainsi que durant les 3 dernières années, les prix des PPE ont augmenté de près de 20%. La comparaison se fait sur la base des prix de vente proposés pour un appartement de 4.5 pces en PPE moyenne de 110 m² âgé en moyenne de 5 ans. La moyenne cantonale de ces objets mise en vente au dernier trimestre 2024 est de CHF 984'200.-.

Dans la région du Haut-Plateau, les tarifs proposés se situent dans une fourchette de CHF 1'137'000.pour la commune de Lens à CHF 1'301'000.- pour la station de Crans-Montana-Aminona située à 5 minutes sans que la localisation des objets ne soit déterminée.

Le projet Lè Réchètte propose à la vente des appartements neufs de 4.5 pces d'une surface brute habitable de 118.9 m², soit plus grands que les logements de référence, aux prix « hors bourgeoisie » allant de CHF 892'000.- jusqu'à CHF 1'030'000.-. Cela représente un prix moyen de CHF 961'000.-, soit inférieur à la moyenne cantonale.

Le Président évoque que les prix de vente des appartements de l'Immeuble B ont été fixés par le conseil bourgeoisial sortant en décembre 2024 en fonction des points mentionnés :

- la détermination des coûts de construction définitifs au terme du processus d'attribution des gros mandats lié aux marchés publics ;
- les contraintes de fixation des prix posées par les instituts financiers sollicités afin de se prononcer sur la viabilité du projet de financement partiel escompté de la construction de l'Immeuble A par les bénéfices réalisés sur les ventes des appartements de l'Immeuble B.

La mise en vente a par conséquent été initiée dès le début des travaux et non pas lors de la réception du permis de construire en octobre. Un processus de prévente par réservation a été élaboré, validé par Me Melly-Basili, et a permis début janvier une première promesse d'achat avec le versement de l'avance de CHF 30'000.-.

Suite à des contacts exploratoires avec des intermédiaires approchés afin de déterminer au mieux le processus de commercialisation des appartements de l'Immeuble B, le conseil actuel a élaboré une liste de prix «officielle» qui ont été majorés afin de tenir compte des commissions des vendeurs et intermédiaires qui se montent en moyenne à 3%.

Avant cette commercialisation élargie et le recours à des intermédiaires, le conseil a voulu conserver une certaine primauté de l'information en adressant un courrier électronique aux bourgeois début mars. Ce courrier, également inséré dans le fascicule des comptes, mentionne un avantage bourgeois dont la détermination et la fixation est de la compétence de l'assemblée primaire qui devra se déterminer dans la suite de la présente assemblée.

Si les prix de vente semblent élevés pour un jeune ménage, les prix de location de l'Immeuble A devraient permettre d'accueillir des familles. Selon les éléments présentés, le prix des appartements est conforme au marché pour des objets similaires.

À cela s'ajoutent les avantages suivants :

- la construction neuve sous garantie;
- des installations techniques et une isolation thermique répondant aux exigences énergétiques les plus élevées qui assurent un confort intérieur moderne et optimal ;
- la possibilité d'acquérir des places de parc couvertes ;
- des avantages bourgeois présentés ci-après, sous réserve de l'approbation de l'assemblée.

Le Président présente un extrait du PV de l'AP 2024 envisageant la possibilité d'une réduction de 10 % aux Bourgeois souhaitant acquérir un appartement de ce projet.

Afin de finaliser ou concrétiser cette proposition, le conseil a imaginé un dispositif visant à adjoindre à l'appartement vendu à un bourgeois ou une bourgeoise, une place du parking couvert d'une valeur de CHF 70'000.-. Avec la déduction des 3% de commission via un intermédiaire, l'avantage bourgeois se monterait donc aux 10% de réduction envisagé, soit un montant de l'ordre de CHF 70 à 100'000.-.

Il a été demandé à Me Melly-Basili de proposer un dispositif juridique qui sera inséré dans l'acte de vente à un bourgeois visant à ce que la Bourgeoisie puisse cas échéant récupérer le montant de la place de parc offerte en cas de revente de l'appartement dans un délai à déterminer.

La proposition de l'avocate est de constituer un droit de préemption qualifié en faveur de la Bourgeoisie. Il viserait à ce qu'elle puisse racheter à un montant fixé dans l'acte de vente initial (qui pourrait être CHF 1.-) la place de parc. La Bourgeoisie pourrait ou devrait alors la revendre au prix de CHF 70'000.-, avec ou sans indexation, au nouvel acquéreur de l'appartement, sans que le bourgeois favorisé lors de l'acquisition ne puisse en dégager un bénéfice qui échaperait à la Bourgeoisie. Une certaine protection du nouvel acheteur devra donc également être assurée afin de veiller à ce que l'acquisition de cette place de parc ne lui soit pas contestée.

Il ne faudrait donc pas qu'un autre droit de préemption puisse être exercé par un membre de la PPE-Parking et que la vente de l'appartement ne soit prétéritée par cette captation de la place de parc initialement attribuée dans le cadre de l'avantage bourgeois.

La discussion est ouverte comme suit :

Q : Yves-Roger Rey demande si des bourgeois se sont intéressés à l'acquisition d'un appartement.

R : Avec son accord préalable obtenu avant l'assemblée, le Président indique que Mme Dominique Casas-Bonvin, conseillère bourgeoisiale sortante, montre l'exemple en tant que première acquéreur d'un appartement. Elle a préalablement effectué une analyse du marché, confirmant les informations dispensées précédemment en ce qui concerne l'évolution de l'immobilier valaisan.

Q : Mariette Tapparel demande s'il est toujours d'actualité de vendre les appartements pour que des personnes s'y installent et non au profit de touristes ou personnes étrangères qui y viendraient sporadiquement.

R : Il est précisé que les appartements sont vendus obligatoirement comme des résidences principales, qu'ils soient mis en location ou en vente. La Loi sur les Résidences secondaires ne permet plus la construction de résidences secondaires sur la commune de Crans-Montana. Ce sont ainsi potentiellement une vingtaine de ménages supplémentaires, soit entre trente et cinquante personnes qui pourraient s'installer dans ces deux immeubles, comme propriétaires ou comme locataires.

Q : Kevin Casas demande si les appartements vendus aux bourgeois pourraient être dissociés des places de parcs qui leur sont liées, en craignant qu'un droit de préemption puisse permettre l'achat d'une place de parc au détriment de l'acheteur d'un appartement ayant bénéficié de l'avantage bourgeois.

R : La Bourgeoisie présentera ce cas de figure non désiré à Me Melly-Basili pour qu'elle puisse également le prévoir dans le dispositif en voie de constitution

I: Maurice Robyr mentionne le fait que le PPE doit inscrire ou non le droit de préemption lors de sa constitution.

I: Claude-Gérard Lamon précise qu'il est effectivement possible d'augmenter artificiellement le prix d'une place de parc en vue de prévenir son acquisition "hors acquisition" d'un appartement.

2 cas de figures sont présentés :

- un droit de préemption auprès des autres appartements propriétaires ;
- un droit de préemption privilégié de la Bourgeoisie, de mémoire d'une durée maximale de 10 ans et renouvelable.

Le Président indique une limite maximale qui pourrait être de 25 ans selon Me Melly-Basili, soit le délai de validité d'une inscription au Registre foncier

R: Joseph Cordonier prend bonne note des diverses remarques et des craintes exprimées pour la finalisation du document de constitution de la PPE qu'il effectuera en collaboration avec le Président et la notaire.

Q : Aloïs Rey demande sur quel rendement d'investissement sont calculés les prix de vente des immeubles ou des appartements de l'Immeuble B ?

R : Le montant n'a pas été calculé puisque le bâtiment B est destiné à la vente en résidence principale alors que le bâtiment A deviendrait un immeuble de rente pour la Bourgeoisie.

I : Joseph Cordonier explique que l'approche n'a pas été faite pour le bâtiment B, car les ventes des appartements doivent dégager les bénéfices permettant de construire l'Immeuble A de rente.

Le Président précise toutefois que l'estimation des prix de location des appartements de l'Immeuble A a été effectuée pour que la somme de celles-ci s'élèvent à hauteur de CHF 200'000.-, soit une rente annuelle de CHF 100'000.- déduction faite des charges générales d'exploitation de l'immeuble et des charges hypothécaires de l'emprunt qui devra être consenti. Le rendement de l'immeuble devrait être plus intéressant que les intérêts bancaires perçus sur les capitaux immobilisés sur les comptes épargne bourgeoisiaux qui se montent approximativement à CHF 10'000.- en 2024 (rubrique 961.4402.01 des comptes 2024). La Bourgeoisie sera propriétaire d'un immeuble qu'elle pourra exploiter et progressivement amortir au fil du temps.

Dans l'Immeuble A, selon la taille des appartements, on pourrait escompter des loyers allant de CHF 1'000.- pour un 2.5 pces à CHF 2'000.- pour un 4.5 pces, soit des rendements de l'ordre de 2% à 3% sans tenir compte de la progression attendue en 2025 des prix de l'immobilier qui devrait être de 5% dans la continuité de l'évolution des années précédentes.

Q: M. Yves-Roger Rey demande si la place de parc est comprise ou non.

R : Non, l'acquisition d'un appartement est considéré hors place de parc, en spécifiant qu'une place de parc couverte est évaluée à CHF 70'000.- et une place extérieure à CHF 20'000.-.

Q : Marie-Claude Robyr demande ce qu'il adviendrait d'un bourgeois qui ne serait pas intéressé par une place de parc couverte.

R : Il lui est répondu que celle-ci trouverait facilement preneur pour une location et permettrait un rendement estimé à 12x150.-, soit CHF 1'800.- par année.

Après de saines et fructueuses délibérations qui permettront la finalisation du projet de PPE et l'élaboration d'un dispositif juridique permettant de défendre tant les intérêts de la Bourgeoisie que ceux des bourgeois qui se porteront acquéreur d'un appartement, le Président demande le vote du principe d'un avantage bourgeois de l'ordre de 10% du prix d'achat d'un appartement auquel serait adjoint une place de parc couverte.

Vote 13 : L'assemblée primaire accepte à l'unanimité le principe d'octroi d'un tel avantage, à charge du conseil de finaliser le dispositif juridique nécessaire.

10. Approbation crédit de construction et emprunt pour Lè Réchètte

Le Président présente les démarches effectuées par le précédent conseil auprès des établissements financiers Raiffeisen et BCVs ainsi que leurs offres de collaborations successives entre décembre et aujourd'hui. Il souhaite la plus grande transparence envers les bourgeois et présente la synthèse des 3 propositions successives de financement de construction avec leur chronologie.

Proposition 1 BCVs du 17.12.2024

En décembre, la BCVs propose, sous réserve de ratification par les organes compétents de la banque, l'octroi d'un crédit de construction CHF 8'278'000.- en tenant compte :

•	de la valeur du terrain valorisé à hauteur de	CHF 1'000'000
•	de fonds propres complémentaires de	CHF 1'070'000
•	de la prévente exigée de 4 appartements, soit pour un montant de	CHF 2'792'000

Les préventes exigées conditionnent l'octroi du crédit de construction de CHF 8'278'000.-.

Proposition 2 Raiffeisen du 31.01.2025

Le 31 janvier, la Raiffeisen, sollicitée également pour un emprunt de CHF 5'000'000.- courant décembre, estimé sur la base des informations en sa possession qu'une « étapisation » de la construction est indispensable au regard des finances de la Bourgeoisie et de ses capacités financières. Elle accepterait d'octroyer une limite en compte courant de CHF 2'500'000.- dans une première étape de construction, en tenant compte :

•	de la valeur du terrain valorisé à hauteur de	CHF 1'000'000
•	de fonds propres de	CHF 1'600'000
•	de la prévente de 4 appartements, soit un montant exigé de	CHF 2'750'000

Les préventes exigées conditionneraient l'octroi d'une limite en compte courant permettant la construction de l'Immeuble B.

Dans une deuxième étape de construction, autorisée une fois l'ensemble des appartements et des places de parc de l'Immeuble B vendus, la Raiffeisen proposerait un prêt hypothécaire permettant la construction de l'Immeuble A de CHF 3'300'000.- garanti par celui-ci.

Le plan de financement de la construction cumulée des deux immeubles serait donc prévu comme suit :

•	le terrain d'une valeur de	CHF 1'000'000
•	des liquidités à hauteur de	CHF 1'600'000
•	le prêt hypothécaire de	CHF 3'300'000
•	le chiffre d'affaire des ventes (appartements et parking)	CHF 8'652'500

Lors de sa séance de février, le conseil a pris connaissance des deux propositions et transmis une demande complémentaire à la BCVs visant à demander une diminution du montant des préventes exigées en invoquant la mise en nantissement possible d'une part de ses divers avoirs bancaires. De nombreuses pièces ont été transmises à la banque pour qu'elle puisse finaliser sa prise de position, notamment les comptes 2024, les coûts de construction définitifs certifiés par les architectes, les engagements financiers déjà réalisés dans le cadre de ce projet, le projet de constitution de la PPE, les revenus fixes de la Bourgeoisie, ...

Sur cette base, **une proposition soumise et ratifiée cette fois-ci** par les organes compétents a été effectuée par la BCVs comme suit :

Proposition 3 BCVs 12.03.2025

Si cette nouvelle proposition diminue comme souhaité le nombre de préventes d'une unité, soit de 4 à 3 ventes exigées, elle prévoit également une « étapisation » de la construction comme suit :

1ère étape parking couvert et bâtiment B

_	Fonds propres terrain	CHF	448'000
_	Factures déjà payées	CHF	720'000
_	Préventes de 3 appartements	CHF 2	2'180'000

- Crédit BCVs CHF 3'094'000.-

Total financement 1ère étape 2e étape bâtiment A*

Fonds propres terrain
Fonds propres /crédit lombard
CHF 502'000. CHF 2'274'000.-

Crédit BCVsCHF 3'530'000.-

Total financement 2^{ème} étape

CHF 6'306'000.-

CHF 6'442'000.-

Le crédit de construction permettant la construction de l'Immeuble de rendement est donc octroyé sur la base d'une vente de 6 appartements de l'Immeuble B et non de sa totalité.

La proposition de la BCVs reste à ce jour, soit le 18 mars 2025, la plus favorable.

En 2024, l'AP a autorisé un emprunt de CHF 5'000'000.- pour le financement du projet.

En considérant les deux crédits de construction successifs proposés par la BCVs, soit CHF 3'094'000.- + CHF 3'530'000.-, le montant est de **CHF 6'624'000.-** même si par la suite l'emprunt nécessaire devrait être inférieur au montant autorisé par l'AP 2024.

La discussion est ouverte comme suit :

Q: Aloïs Rey demande s'il n'y aura pas un risque de surcoûts dans la mesure où la construction est réalisée en 2 étapes ?

R : Joseph Cordonier assure qu'aucun surcoût ne sera accepté car ces éléments font partie intégrante des contrats d'entreprises. Les entreprises ont toutes été informées de la probable construction des immeubles en deux étapes dans les adjudications et grâce au planning réalisé.

Q : Denis Lamon demande s'il n'y aura que des 4.5 pces dans l'Immeuble A.

R : Non, si le bâtiment B a une répartition de 3 appartements de 4.5 pces et de 6 appartements de 3.5 pces, l'Immeuble A aura quant à lui, 3 appartements de 4.5 pces, 4 appartements de 3.5 pces et 3 appartements de 2.5 pces. Ces 3 derniers appartements destinés à la location remplacent le projet d'appartements domino et d'espace d'accueil prévu initialement. Ce projet ne peut se réaliser faute d'accord et de soutien de la part des organes de planification sanitaire du district qui n'ont pas estimé justifiée l'implantation de telles structures à Montana-Village.

Au terme de ces échanges, le Président propose d'approuver la nouvelle demande de crédit de construction proposée à hauteur de CHF 6'624'000.-. Ce vote étant bien plus sensible et important que les précédentes décisions, le Président demande aux personnes qui soutiennent la demande de voter à main levée l'approbation de cet engagement financier conséquent.

Vote 14 : Par main levée, l'autorisation de crédit de construction supérieure à l'emprunt accordé en 2024 est acceptée par 44 voix, 1 personne s'abstient et 1 se récuse.

^{*} Le crédit est octroyé dès 6 appartements vendus sur les 9 de l'Immeuble B

11. Agrégation de bourgeoisiale

Le Président passe la parole à Salomé Robyr, conseillère en charge des agrégations.

Elle présente la demande de Michael Bonvin, né le 1 janvier 1996, fils de Patrick Bonvin et de Maryline Bonvin née Robyr, petit-fils de Jean-Louis Robyr. Elle précise encore que Michael Bonvin :

- est viticulteur dans sa propre entreprise de la Cave Mont Bonvin, cave de son grand-père qu'il gère depuis 2020;
- est né à Montana-Village et habite actuellement à Chermignon ;
- a appris le ski avec le ski-club Montanin, été membre actif de la fanfare du Cor des Alpes de Montana-Village, ...

Selon la tabelle de taxation pour l'agrégation de la Bourgeoisie de Montana votée lors de l'AP de 2014, en tant que requérant originaire d'une des communes de la Grande Bourgeoisie, la taxe d'agrégation est proposée à CHF 1'000.- par le conseil bourgeoisial. Le conseil propose donc l'agrégation de Michael Bonvin en tant que bourgeois au montant prévu par le règlement bourgeoisial.

Vote 15 : L'agrégation de Michael Bonvin est acceptée par acclamation à l'unanimité.

12. Plan financier 2025 - 2028

Le plan financier est présenté en page 23 du fascicule des comptes 2024. Ce plan est présenté à titre indicatif et pourrait subir des modifications selon l'évolution des finances bourgeoisiales.

Avant sa présentation sommaire, le Président fait un état des lieux des engagements financiers de la Bourgeoisie dans le cadre du projet de construction Lè Réchèttes. Il partage ainsi le document rédigé à l'attention des instituts financiers dans le cadre du projet en arrondissant les montants

En 2022 et 2023, ce sont quelque CHF 240'000.- qui ont été consacrés au projet mais dont le montant a été enregistré dans des rubriques budgétaires non affectées à un projet qui n'était pas encore activé.

En 2024, ce sont quelque CHF 480'000.- qui ont été investis et qui figurent en investissements.

En 2025, au 31 mars, ce seront CHF 420'000.- qui auront été investis et figureront en investissements.

En juin, ce seront près de CHF 2'400'000.- de nouvelles factures qui devraient parvenir au maître d'œuvre. Selon les projections des architectes, et pour autant que le scénario idéal de construction puisse se poursuivre, la construction du gros œuvre du deuxième bâtiment pourrait débuter le 28 août 2025. La construction simultanée et ininterrompue des deux immeubles occasionnerait des dépenses de CHF 6'000'000.- pour fin décembre, dépenses couvertes tant par la vente de 6 appartements que par les deux crédits de construction qui seraient octroyés.

Après cette projection financière complémentaire directement liée à la construction des immeubles, le Président présente l'inventaire des entrées financières découlant des divers DSDP et contrats d'utilisation des terrains bourgeoisiaux. La présentation détaillée de ce ceux-ci permet aux bourgeois d'en prendre connaissance. Ils se montent à quelque CHF 300'000.- par année et permettent une certaine stabilité de notre bourgeoisie et une certaine fiabilité que les instituts bancaires devraient lui accorder.

Le Président relève le grand travail effectué par le conseil précédent et par son Président Michel Rey qui ont su faire valoir de nouveaux droits qui permettront des rentrées annuelles en augmentation de près de CHF 70'000.- annuels, par rapport au dernier exercice.

Avec ces éclairages complémentaires, le plan financier est présenté à l'assemblée. Il n'est pas soumis à décision et n'est donc pas mis en votation.

13. Budget 2025

Après la présentation du plan financier, le Président parcourt les éléments significatifs du budget de fonctionnement ordinaire de la Bourgeoisie. Il ne s'arrête que sur les montants qui connaissent une évolution significative par rapport aux comptes et budgets précédents.

Le budget 2025 fait ressortir un excédent de revenus de CHF 201'875.- si l'on ne tient pas compte du projet de construction des Immeubles Lè Réchètte en cours.

Un montant de CHF 5'000.- est prévu pour le remplacement du site internet bourgeoisial qui nécessite un grand rafraîchissement.

La construction des immeubles va entraîner des coûts importants cette année, soit, selon les estimations des architectes, des factures à hauteur de CHF 2.4 millions en juin, puis de 6 millions en décembre.

Sur la base de la pratique comptable en vigueur, la somme de ces montants de 8.4 millions figure comme charge sous rubrique 963.3431.15 mais également comme revenus à activer au bilan au point 999.6900.4.

La parole est ouverte à l'assemblée qui n'a pas de question ou de remarque particulière. L'assemblée est invitée à approuver le budget 2025.

Vote 16 : Le budget 2025 est accepté à l'unanimité.

14. Divers

14.1. Étanchéité de la terrasse de la maison bourgeoisiale de Corin

En début mars 2025, après l'élaboration du budget et après la convocation de l'Assemblée primaire, d'importantes dégradations ont été signalées dans la cuisine de la salle d'Itemmo de Corin. Ont ainsi été découvertes :

- des fissures au plafond et également dans le cadre de la porte de la cuisine ;
- un affaissement de la rampe d'escalier côté est, devant l'entrée de la salle du 1er étage ;
- un enfoncement du côté est de la nouvelle salle, qui pourrait découler des constructions récentes des immeubles voisins.

Le conseil informe donc l'assemblée qu'il devra conduire les travaux urgents et nécessaires afin de stabiliser si possible ces dégradations, en préciser l'origine et de procéder à toute démarche visant à en déterminer les responsabilités, ce en collaboration avec les assurances.

Q : Marie-Paule Theytaz demande si le conseil est aussi au courant des problématiques de certaines lumières de la maison de Corin.

R : Le conseil en prend note et cela fera partie des investigations visant à déterminer l'origine de ces dégradations constatées à la salle d'Itemmo.

14.2 Remerciements

Le Président remercie les conseillers sortants de la législature 2021 - 2024, Laetitia Kraembel, Fabien Rey, Dominique Casas et le Président Michel Rey.

Selon la coutume, il propose la nomination de Michel Rev au titre de membre d'honneur.

Vote 17 : Par mains levées, l'assemblée accepte à l'unanimité cette nomination au rang de membre d'honneur de la Bourgeoisie.

Ces quatre personnes seront honorées lors du repas de la veille de Fête-Dieu durant lequel une attention particulière leur sera remise, dont la traditionnelle clé de la cave bourgeoisiale spécialement forgée à l'attention des anciens présidents.

Le Président adresse ses remerciements aux personnes engagées dans le cadre de la Bourgeoisie, en particulier :

- Marie-Paule Theytaz, assistée de Nicolas Theytaz, fidèles concierges des maisons bourgeoisiales;
- Elodie Lamon, porte-drapeau de la Bourgeoisie ;
- Jean-Yves Rey et Frédéric Rey, procureurs nommés pour cette année 2025.

Il remercie également les personnes engagées dans le projet de construction des immeubles, en particulier :

- le Bamo (assistant au maître d'ouvrage) Joseph Cordonier ;
- le bureau d'architecture savioz-fabrizzi par Carole Westhoff et Javier Fernandez ;
- les entreprises engagées dans le projet ;
- Thierry Rey et Salomé Robyr engagés selon leurs compétences respectives à ses côtés dans une délégation chargée spécialement du projet de construction.

Les remerciements du Président s'adressent également aux nouveaux conseillers Gauthier Rey qui apporte ses compétences de gestion de projet et de gestion numérique des documents bourgeoisiaux ainsi qu'à Ann Gheeraert qui s'est engagée avec une grande rigueur et un grand professionnalisme dans la gestion de la caisse bourgeoisiale.

Un merci particulier aux bourgeoises et bourgeois qui constituent l'essence même de la collectivité montanaise et exercent leurs droits et devoirs en participant activement aux assemblées ou en suivant les activités déployées durant l'année.

14.3. Divers des bourgeois

Q : Aloïs Rey demande s'il est possible de connaître le partage des dicastères aux conseillers.

R : Cela est présenté en dernière page du fascicule. Une lecture est réalisée par le Président qui complète le tableau en mentionnant la délégation de projet des Réchèttes formée du vice-président Thierry Rey, responsable du suivi sur le chantier, de Salomé Robyr, responsable du suivi administratif du chantier et de la coordination de la commercialisation et de lui-même en charge des questions juridiques de la gestion du projet en coordination avec les divers intervenants.

Q : Claude-Gérard Lamon demande un état des lieux des places de parc des Hauts-de-Crans qui avaient fait l'objet de communications dans les assemblées précédentes.

R: Le conseil précédent a déjà dénoncé le contrat pour sa prochaine échéance en vue d'une réévaluation du montant dérisoire perçu. En cas de refus d'une rétribution correcte, ces places seront condamnées par la mise en place de blocs de rochers. L'affectation de la zone devra également être précisée avec les services communaux comme le rappelle Stéphane Rey.

14.4. Agenda 2025 de la Bourgeoisie

Samedi 14 juin : Journée de nettoyage des forêts

Mercredi 18 et jeudi 19 juin : Fête-Dieu et veille de Fête-Dieu

Dimanche 24 août : Sortie culturelle

Lundi 8 décembre : Communage à la maison de Corin

L'assemblée primaire est close à 21:40, soit après une séance marathon (ou sprint selon la perception de chacun) de 2h10.

L'assemblée est invitée à partager au carnotzet bourgeoisial une verrée et une généreuse assiette de produits du terroir confectionnés par M. Nicolas Theytaz.

BOURGEOISIE DE MONTANA

Le Rrésident Pas¢al Rey Le secrétaire Thierry Rey