



Commune de Pont-en-Ogoz

Assemblée communale extraordinaire du 4 novembre 2021





Tractanda :

1. Crédit d'investissement pour l'acquisition de l'Auberge St Pierre, Route de la Gruyère 14 à Le Bry, article 2153 RF (CHF 1'200'000.00) et crédit d'étude (CHF 35'000.00)
2. Crédit d'investissement pour l'acquisition de la ferme de l'hoirie Paul Fragnière, Vers la Chapelle 54 à Gumefens, articles 223 et 224 RF (CHF 200'000.00) et crédit d'étude (CHF 50'000.00)
3. Transformation de l'administration communale – modification du projet et crédit complémentaire (CHF 275'000.00)
4. Informations du Conseil communal
5. Divers

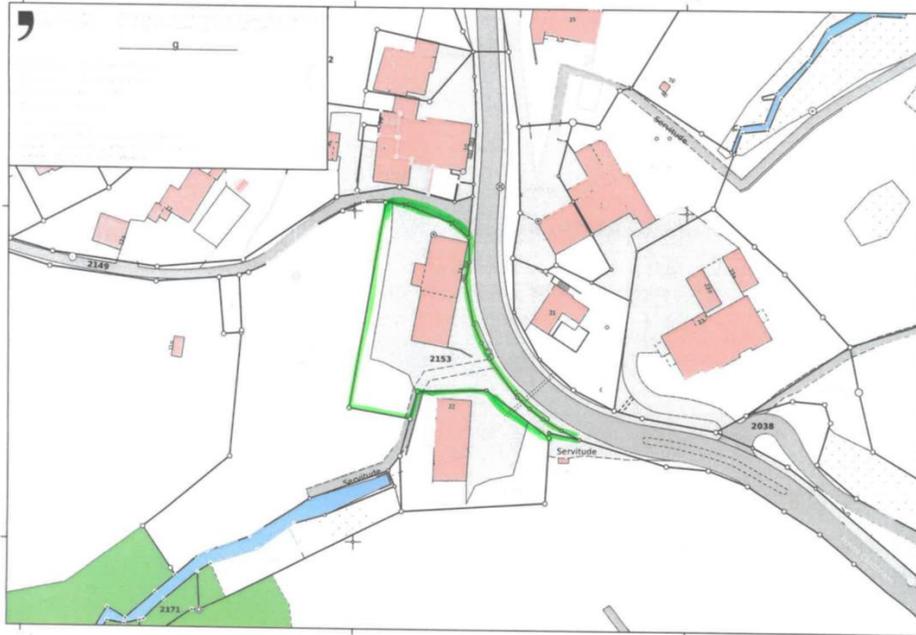
Auberge St-Pierre, Le Bry

Prix d'acquisition **CHF 1'200'000.00** + crédit d'étude pour rénovation de
CHF 35'000.00



1. Présentation du bien
2. Idées de développement / hypothèses pour le futur
3. Organisation - suite de l'agenda
4. Plan de financement
5. Discussion / questions

1. Présentation du bien



Parcelle 2153 RF d'une surface de 1'953 m², située en zone village

Année de construction : 1810

Année de rénovation : 2006



Bâtiment en partie historique, protégé en catégorie 2 pour la partie café, mais pas pour le côté salle

Art. 33. IMMEUBLES PROTEGES

1. Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe la liste des bâtiments protégés avec leur valeur au recensement, la catégorie de protection et les prescriptions particulières pour les bâtiments protégés de catégorie 1 à 3.

2. Etendue générale de la protection

- a) Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie 3: la protection s'étend:

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction;
- à l'organisation générale des espaces intérieurs

Catégorie 2 : la protection s'étend en plus:

- aux éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation;

Catégorie 1 : la protection s'étend en plus:

- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors,...).





Entrée 1

Entrée 2





Rez-de-chaussée – Hall d'entrée



Rez-de-chaussée – Hall d'entrée



Rez-de-chaussée - Café-restaurant / bistrot



Rez-de-chaussée – Salle à manger





Rez-de-chaussée – Salle de banquet





1^{er} étage – Couloir et chambres (quatre) + appartement



Sous-sol –
2 caves voûtées





2. Idées de développement / hypothèses pour le futur

Rez-de-chaussée - Partie café-restaurant / bistrot + salle à manger

Exploitation d'un restaurant sous la forme d'un restaurant traditionnel de village

Rez-de-chaussée - Salle de banquet

Exploitation d'une salle de banquet (p.ex. pour mariages/verrées après enterrement/etc.), mais possibilités diverses / utilisation de la scène, théâtres, soirées à thèmes

1^{er} étage

Exploitation sous forme de chambres à louer / transformation pour location d'appartement

Sous-sol

Caveaux à louer ... commerçant / événements / endroit de rangement pour le restaurateur /...



3. Organisation – suite de l’agenda

- Etude pour réfections nécessaires et divisions éventuelles;
- Permis et travaux ;
- Ré-ouverture / exploitation ;

Le but est de faire les aménagements et rafraîchissements nécessaires (café / chauffage) et de remettre rapidement en location.

Si possible, diviser les risques de location avec plusieurs commerces (2-3 unités locatives).

Besoin de location pour couvrir les intérêts de la dette (env. CHF 7’000 par année). Pas d’amortissement comptable vu qu’il s’agit d’un patrimoine financier.

Acquisition Auberge St-Pierre, Le Bry



4. Plan de financement

1 EXTRAIT DE LA FEUILLE OFFICIELLE		
Date de l'assemblée communale :		04.11.2021
Date de la convocation :	Feuille officielle n° 42 du	22.10.2021
2 PLAN DE FINANCEMENT PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE		
Coût du projet		
Coût brut total estimé	+	1 235 000.00
Subventions attendues (à préciser) :	-	
Taxes de raccordement prévues	-	
Participations de tiers (à préciser) :	-	
Autres (à préciser) :	-	
→ Montant net à charge de la commune	=	1 235 000.00
Couverture de la dépense		
Utilisation de recettes courantes	+	
Utilisation de capitaux	+	
Utilisation de réserves	+	
Vente de terrains	+	
Crédits bancaires disponibles	+	
Crédits LIM attendus : Confédération / Canton	+	
Autres (à préciser) :	+	
Emprunt	+	1 235 000.00
→ Montant net de la dépense	=	1 235 000.00
3 CHARGES DE FONCTIONNEMENT INDIQUÉES À L'ASSEMBLÉE		
Charges de fonctionnement		
Perte d'intérêts actifs sur capitaux utilisés (taux%)	+	
Intérêts passifs sur crédits ou emprunts (taux 0.5 % sur 10 ans)	+	6 175.00
Amortissement annuel minimal (taux 3 %)	+	
Charges d'exploitation annuelles estimées	+	
Autres (à préciser) :	+	
Sous-total	=	6 175.00
Produits de fonctionnement		
Économie des frais d'entretien	-	
Économie des charges de location	-	
Autres (à préciser) :	-	
Montant net des charges de fonctionnement annuelles	=	6 175.00

5. Discussion / questions



Ferme Hoirie Paul Fragnière - Gumefens

Prix d'acquisition **CHF 200'000.00** + crédit d'étude pour réalisation de
CHF 50'000.00



1. Présentation du bien
2. Idées de développement / hypothèses pour le futur
3. Organisation - suite de l'agenda
4. Plan de financement
5. Discussion / questions

1. Présentation du bien



Parcelles 223 et 224 RF d'une surface de 638 m², situées en zone village



Année de construction : 1730

Le bâtiment d'origine a été modifié au 19 ou 20^{ème} siècle. La travée direction l'école a été ajoutée et la charpente de l'habitation a été totalement transformée et la borne supprimée. La façade côté immeuble date du 20^{ème} siècle.

Bâtiment historique,
protégé en catégorie 1

Art. 33. IMMEUBLES PROTEGES

1. Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe la liste des bâtiments protégés avec leur valeur au recensement, la catégorie de protection et les prescriptions particulières pour les bâtiments protégés de catégorie 1 à 3.

2. Etendue générale de la protection

- a) Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie 3: la protection s'étend:

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction;
- à l'organisation générale des espaces intérieurs

Catégorie 2 : la protection s'étend en plus:

- aux éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation;

Catégorie 1 : la protection s'étend en plus:

- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors,...).







2. Idée de développement / hypothèse pour le futur

- Discussion avec la Commission de Réflexions villageoises
- Possibilités diverses : Commerce / appartement / lieu de rencontre

Evt. Passer par un concours d'architectes

Prévoir un futur crédit de construction



3. Organisation – suite de l’agenda

- Etude de projets ;
- Evt. concours d’architectes ;
- Mise à l’enquête et permis ;
- Travaux dès 2023 ;

Acquisition ferme hoirie Paul Fragnière, Gumefens



4. Plan de financement

1 EXTRAIT DE LA FEUILLE OFFICIELLE		
Date de l'assemblée communale :		04.11.2021
Date de la convocation :	Feuille officielle n° 42 du	22.10.2021
2 PLAN DE FINANCEMENT PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE		
Coût du projet		
Coût brut total estimé	+	250 000.00
Subventions attendues (à préciser) :	-	
Taxes de raccordement prévues	-	
Participations de tiers (à préciser) :	-	
Autres (à préciser) :	-	
→ Montant net à charge de la commune	=	250 000.00
Couverture de la dépense		
Utilisation de recettes courantes	+	
Utilisation de capitaux	+	
Utilisation de réserves	+	
Vente de terrains	+	
Crédits bancaires disponibles	+	
Crédits LIM attendus : Confédération / Canton	+	
Autres (à préciser) :	+	
Emprunt	+	250 000.00
→ Montant net de la dépense	=	250 000.00
3 CHARGES DE FONCTIONNEMENT INDIQUÉES À L'ASSEMBLÉE		
Charges de fonctionnement		
Perte d'intérêts actifs sur capitaux utilisés (taux%)	+	
Intérêts passifs sur crédits ou emprunts (taux 0.5 % sur 10 ans)	+	1 250.00
Amortissement annuel minimal (taux 3 %)	+	
Charges d'exploitation annuelles estimées	+	
Autres (à préciser) :	+	
Sous-total	=	1 250.00
Produits de fonctionnement		
Économie des frais d'entretien	-	
Économie des charges de location	-	
Autres (à préciser) :	-	
Montant net des charges de fonctionnement annuelles	=	1 250.00

5. Discussion / questions



Administration communale

Modification du projet de transformation et crédit complémentaire
de **CHF 275'000.00**



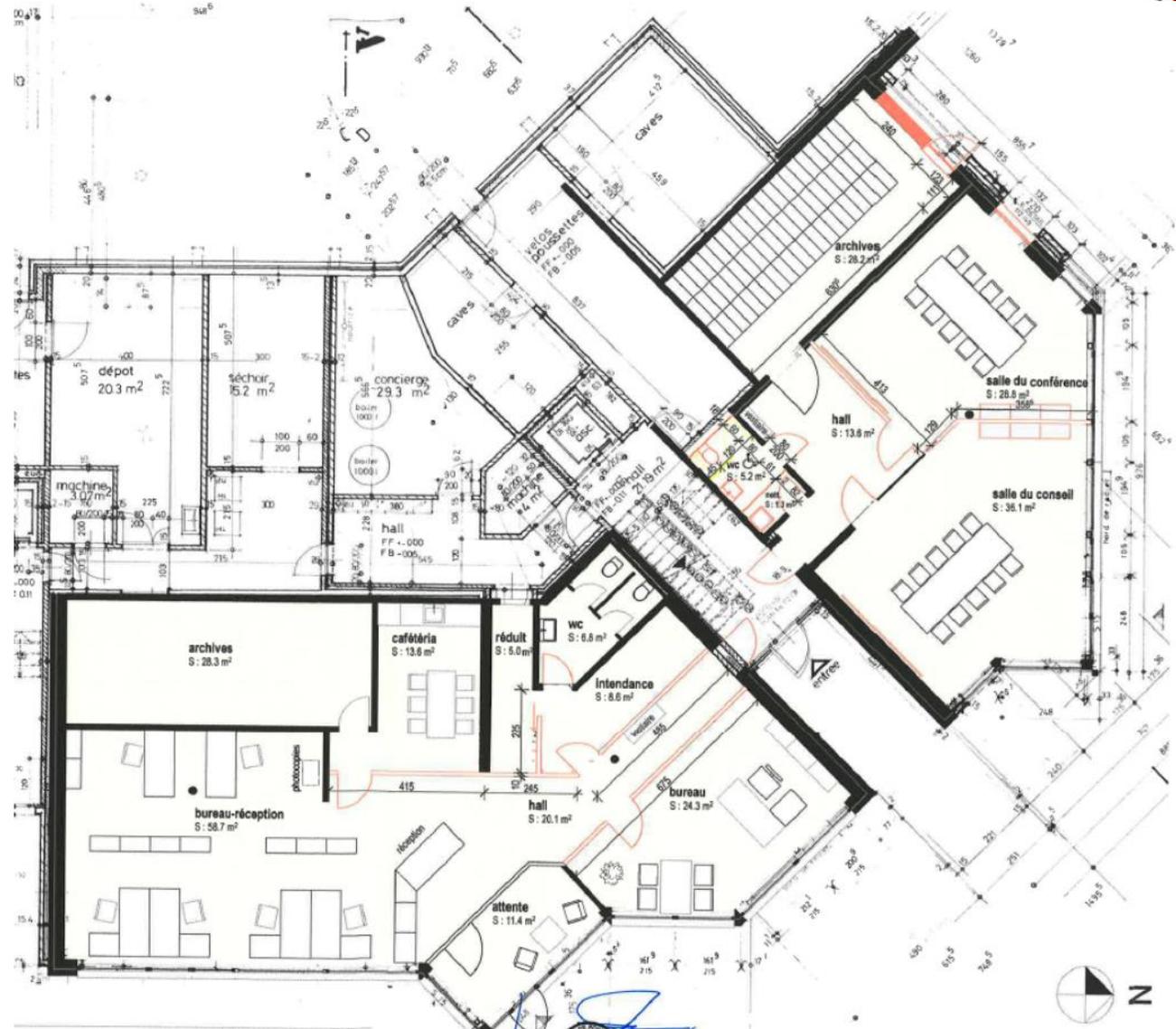
1. Présentation du projet existant
2. Proposition de modification du projet
3. Organisation - suite de l'agenda
4. Plan de financement
5. Discussion / questions

1. Présentation du projet existant



Plan selon permis de construire.

Le premier projet utilisait les locaux existants de l'administration et ceux de l'ancienne poste, avec des ouvertures dans les couloirs de l'immeuble (dont une sous l'escalier), pour le passage entre les différents locaux.

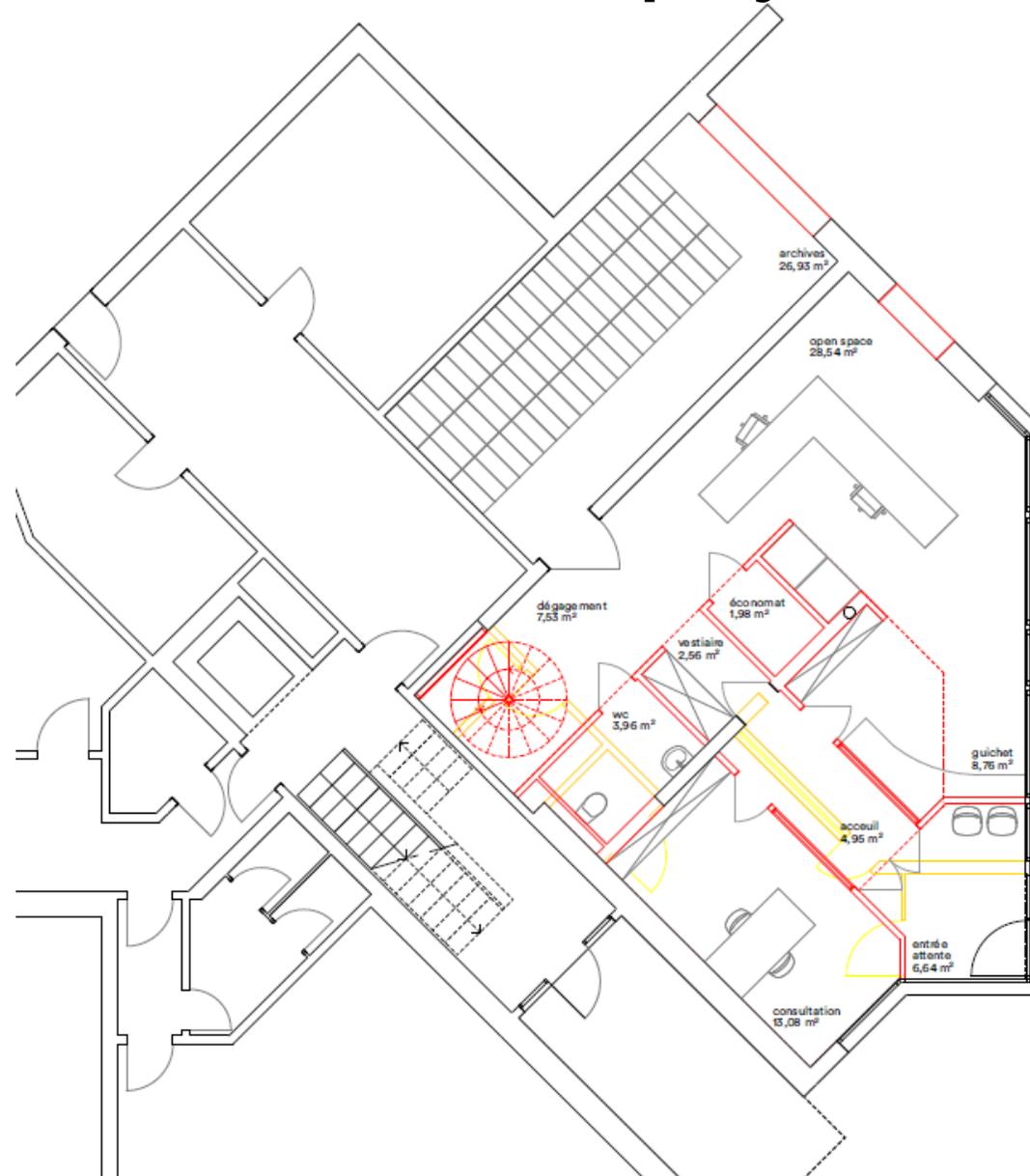


2. Proposition de modification du projet



Nouveau plan

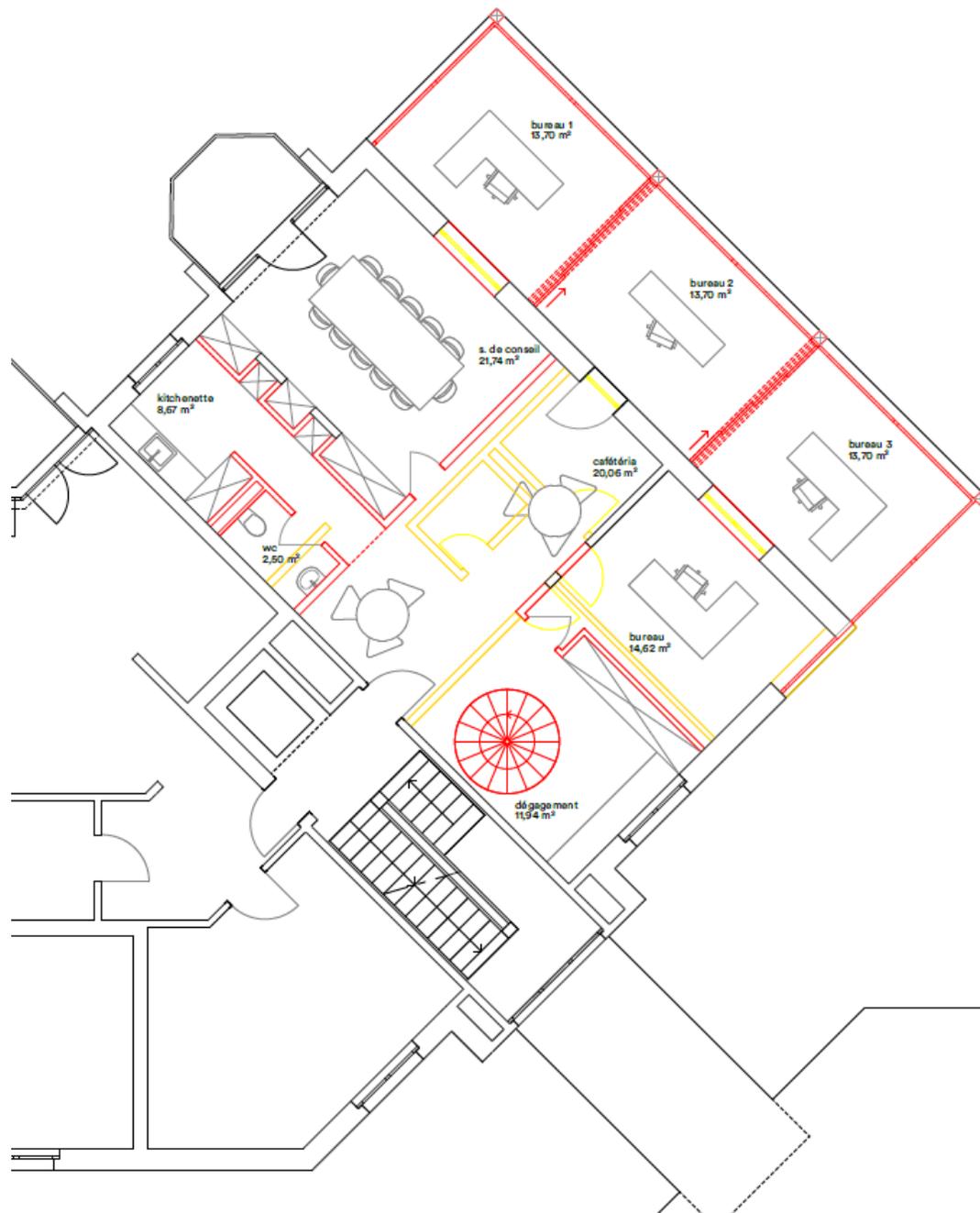
Transformation du rez
(ancienne poste)





Nouveau plan

Transformation et agrandissement
de l'appartement du dessus



2. Proposition de modification du projet



- Un crédit de CHF 300'000.00 a été obtenu lors de l'assemblée communale du 27 novembre 2019
- CHF 25'000.00 ont déjà été utilisés à ce jour pour le permis.
- Crédit total du nouveau projet : travaux CHF 450'000.00 + matériel et informatique CHF 100'000.00
- Besoin d'un crédit complémentaire de **CHF 275'000.00** pour l'aménagement de l'administration communale sur 2 étages, comportant l'ancien local de la poste et l'appartement supérieur

2. Idée de développement / hypothèse pour le futur



Espace commercial/artisanal ou mise à disposition pour des services intercommunaux (bibliothèque, Service des curatelles,...)

Travaux mineurs de remise en état des anciens locaux

Ancienne imputation interne de CHF 20'400.00/an pour le loyer de l'administration
Loyer appartement CHF 14'940.00/an



3. Organisation – suite de l’agenda

- Affinage du projet
- Mise à l’enquête et nouveau permis
- Début des travaux
- Mise en service, si possible début 2023

Transformation administration communale



4. Plan de financement

1 EXTRAIT DE LA FEUILLE OFFICIELLE		
Date de l'assemblée communale :		04.11.2021
Date de la convocation :	Feuille officielle n° 42 du	22.10.2021
2 PLAN DE FINANCEMENT PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE		
Coût du projet		
Coût brut total estimé	+	550 000.00
Subventions attendues (à préciser) :	-	
Taxes de raccordement prévues	-	
Participations de tiers (à préciser) :	-	
Autres (à préciser) :	-	
→ Montant net à charge de la commune	=	550 000.00
Couverture de la dépense		
Utilisation de recettes courantes	+	
Utilisation de capitaux	+	
Utilisation de réserves	+	
Vente de terrains	+	
Crédits bancaires disponibles	+	
Crédits LIM attendus : Confédération / Canton	+	
Autres (à préciser) :	+	
Emprunt	+	550 000.00
→ Montant net de la dépense	=	550 000.00
3 CHARGES DE FONCTIONNEMENT INDIQUÉES À L'ASSEMBLÉE		
Charges de fonctionnement		
Perte d'intérêts actifs sur capitaux utilisés (taux%)	+	
Intérêts passifs sur crédits ou emprunts (taux 0.5 % sur 10 ans)	+	2 750.00
Amortissement annuel minimal (taux 3 %)	+	16 500.00
Charges d'exploitation annuelles estimées	+	
Autres (à préciser) :	+	
Sous-total	=	19 250.00
Produits de fonctionnement		
Économie des frais d'entretien	-	
Économie des charges de location	-	
Autres (à préciser) :	-	
Montant net des charges de fonctionnement annuelles	=	19 250.00

5. Discussion / questions





Divers

Questions ?



Remarques ?



**Le Conseil communal vous remercie de votre
participation et vous donne rendez-vous**

le 16 décembre 2021

pour l'assemblée communale des budgets 2022