

Réponse du Conseil communal du 4 mars 2024

au postulat de M. Philippe Savoy du 30 mai 2022 sur la stratégie immobilière de la Commune de Gibloux et consultation citoyenne y relative

Table des matières

1. Postulat de M. Philippe Savoy
2. Analyse du parc immobilier communal
3. Utilisation du parc immobilier
4. Acquisitions de biens immobiliers
5. Consultation citoyenne
6. Conclusions
7. Annexes

1. Postulat de M. Philippe Savoy

« N'attendez pas pour acheter l'immobilier, achetez l'immobilier et attendez ». Cette citation de l'homme d'affaires et conférencier T. Harv Eker illustre la situation dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui. L'Etat de Fribourg l'a d'ailleurs bien identifié en réduisant ses charges de location et en devenant davantage propriétaire de biens immobiliers.

Dans son plan de législature 2021-2026, le Conseil communal nous dit vouloir vendre au moins deux de ses bâtiments (à Magnedens, Villarsel-le-Gibloux ou Rueyres-St-Laurent). Je cite le message « L'évolution d'une collectivité passe par la construction de nouveaux centre (...) cela implique une désaffectation de certains bâtiments qui deviennent une charge financière pour la commune. Aussi, il s'agira de valoriser ces biens en les vendant, à l'exception de ceux pour lesquels un besoin avéré est identifié ».

Sachant que le besoin avéré d'aujourd'hui n'est peut-être pas celui de demain, je voudrais que notre commune se dote d'une stratégie immobilière fine construction sur la durée (horizon 2035) telle que vient de l'établir le canton de Fribourg.

Parce que lorsqu'on parle de vendre des bâtiments, il semble important de ne pas oublier qu'au-delà de la pierre, c'est de la terre (souvent bien placée, en centre village) dont la commune se séparerait potentiellement. Le fait qu'on veuille se soulager aujourd'hui de charges d'entretien, il est vrai souvent trop élevées, ne devrait pas être le seul élément à prendre en considération dans notre réflexion.

Ainsi, la remise à la nature de certaines parcelles (développement de la biodiversité), la mise en location pour des projets de coopératives citoyennes, la réflexion autour des enjeux liés aux réseaux de santé, etc ... sont autant de points qui devraient être questionnés attentivement. Les exemples peuvent être nombreux car les défis environnementaux et sociétaux (présentés par exemple dans le film « Demain » ou via les nombreuses initiatives citoyennes qui naissent dans le monde) vont continuer d'occuper nos débats.

Suivant donc l'exemple du Conseil d'Etat¹ (<https://www.fr.ch/sites/default/files/2021-11/strategie-immobiliere.pdf>), je demande que la commune de Gibloux établisse un rapport sous la forme de stratégie immobilière en incluant une consultation citoyenne. Cette stratégie pourrait prendre ses racines sur une analyse SWOT des biens communaux, une réflexion autour de la possibilité d'octroyer des droits de superficie plutôt que de vendre des biens, ou d'explorer les pistes de locations de ces objets... . Au-delà du très bon recensement des bâtiments qui existe déjà, il s'agit aujourd'hui de ne pas se précipiter et de définir les meilleurs usages de tous ces biens avant de potentiellement s'en séparer et/ou de mener leurs mutations. Car une fois vendu, il est trop tard pour revenir en arrière sans perdre beaucoup.

Car toute appropriation privée est possiblement une expropriation collective. Notre devoir politique est bien de défendre l'intérêt commune. »

2. Analyse du parc immobilier communal

Un rapport sur les bâtiments communaux a été établi le 8 septembre 2020 par le Conseil communal. Celui-ci est toujours d'actualité.

La valeur actuelle du parc immobilier de la commune est estimée (valeur ECAB) à environ CHF 73'000'000.00. Les frais d'entretien à un taux annuel de 1% s'élèvent à environ CHF 700'000.00 par année. Il s'agit ici d'un entretien courant qui ne tient pas compte des investissements prévus dans le plan financier de la commune.

Actuellement, le service technique travaille sur l'élaboration d'un plan financier d'entretien des bâtiments jusqu'à l'horizon 2035. Il s'agit de déterminer les lourds investissements qui permettront de maintenir la valeur de notre parc immobilier.

L'optimisation énergétique des bâtiments fait également l'objet d'une analyse. Nous désirons connaître entre autres le potentiel d'auto-production énergétique de l'ensemble de nos biens ainsi que les coûts nécessaires. L'optimisation énergétique comprend bien entendu l'enveloppe du bâtiment, le type de chauffage, la capacité de production électrique, etc.

Les investissements immobiliers prévus dans le plan financier de la commune se concentrent pour les prochaines années sur les agrandissements/rénovations des écoles, de la salle de sport de Farvagny et de la place de loisirs de Vuisternens-en-Ogoz. Ces investissements absorbent passablement notre capacité financière d'investissement.

Le rapport sur les bâtiments communaux établi le 8 septembre 2020 relevait l'intention de mettre en vente les biens immobiliers suivants :

- Magnedens, ancienne école ;
- Rueyres-St-Laurent, ancienne administration communale et garage du feu ;
- Villarsel-le-Gibloux, chalet d'alpage Les Râpes ;
- Villarsel-le-Gibloux, ancienne école.

3. Utilisation du parc immobilier

La Commune de Gibloux est propriétaire des bâtiments dont elle a besoin. Ainsi, elle n'a pas à supporter des charges de location. Il ressortait du rapport du 8 septembre 2020 l'intention de mettre en vente les cinq biens immobiliers suivants :

- Magnedens, ancienne école ;
- Rueyres-St-Laurent, ancienne administration communale ;
- Rueyres-St-Laurent, garage du feu ;
- Villarsel-le-Gibloux, chalet d'alpage Les Râpes ;
- Villarsel-le-Gibloux, ancienne école.

En tenant compte de l'utilisation du garage du feu de Rueyres-St-Laurent par les services communaux ainsi que de la décision du Conseil communal de ne pas vendre le chalet d'alpage Les Râpes, seul trois biens immobiliers demeurent dans cette intention de vente, soit :

1. Magnedens, ancienne école ;
2. Rueyres-St-Laurent, ancienne administration communale ;
3. Villarsel-le-Gibloux, ancienne école.

1. Magnedens, ancienne école

L'ancienne salle de classe de Magnedens est actuellement louée ou mise à disposition de divers intervenants. L'appartement du 1^{er} étage est mis à disposition de l'ORS pour l'accueil de réfugiés ukrainiens et les combles sont loués comme atelier artistique.

2. Rueyres-St-Laurent, ancienne administration communale

L'appartement est loué comme logement principal. La salle du Conseil est utilisée par des sociétés locales ou par l'administration communale.

3. Villarsel-le-Gibloux, ancienne école

L'appartement est loué comme logement principal.

Ces trois bâtiments doivent faire l'objet d'investissements importants pour leurs assainissements.

Dans le cadre du budget 2024, un montant de CHF 5'000.00 par bâtiment est prévu en honoraires afin de mandater un ou des bureaux d'architectes afin de déterminer l'usage possible de ces trois biens immobiliers (appartements, salle pour les sociétés locales, etc.) ainsi que le coût approximatif des rénovations.

Avec ces rapports, le Conseil communal détiendra tous les éléments nécessaires afin de confirmer son intention de se séparer de ces trois bâtiments ou de modifier son intention.

Ces trois biens ont déjà fait l'objet d'une évaluation financière effectuée par le bureau ACE Expertises van Zanten Sàrl.

4. Acquisitions de biens immobiliers

Le Conseil communal est attentif aux biens immobiliers qui sont en vente sur le territoire de la commune. Cette attention se porte sur des biens utiles et nécessaires à la vie villageoise. C'est pourquoi, dans le cas où la commune proposerait de se séparer d'un des trois biens mentionnés ci-dessus, le montant de la vente serait affecté à l'achat d'un autre bien immobilier. Ainsi, la valeur du parc immobilier communal ne serait pas diminuée.

5. Consultation citoyenne

En 2021/2022, toutes les sociétés villageoises ont été consultées afin de connaître leur besoin en locaux. En tenant compte des planifications immobilières de ces prochaines années, la commune répondra entièrement aux besoins des sociétés locales.

Dans le cadre de l'harmonisation du plan d'aménagement communal (PAL), deux séances publiques ont été organisées. L'utilisation du sol de la commune selon le PAL a ainsi pu être présenté à nos concitoyen.ne.s.

Le Conseil communal n'a pas l'intention d'organiser une consultation citoyenne. Il s'engage continuellement à répondre, selon ses moyens, aux besoins de la population. Que ce soit au niveau des écoles, des sociétés locales, des transports, des cabinets médicaux, etc.

Il est conscient du manque de commerces de proximité dans la commune. Toutefois, le Conseil communal est limité dans son action pour combler ce manque. Mais il reste à l'écoute et s'engage activement pour répondre à ce besoin.

Le Conseil communal reste à l'écoute de tout un chacun et des Conseillers généraux qui sont également les représentants de la population de notre commune.

6. Conclusions

Le postulat de M. Savoy permet au Conseil communal de confirmer sa politique en matière de gestion de son parc immobilier. A savoir, être propriétaire des biens nécessaires au bon fonctionnement de la commune, offrir à nos jeunes des bâtiments scolaires adaptés aux exigences d'aujourd'hui, mettre à disposition des lieux d'accueil de la petite enfance, des locaux adaptés pour les sociétés locales, etc. Des logements adaptés seront prochainement disponibles, etc.

Il reste actif afin de préserver les biens utiles à une vie communale harmonieuse, que la commune soit propriétaire ou non de ces lieux.

7. Annexes

Rapport des bâtiments communaux du 8 septembre 2020.
Fichier « Bâtiments état des lieux 25.01.2024 ».

Farvagny-le-Grand, le 4 mars 2024

Le Conseil communal



Immeubles du patrimoine de la commune de Gubloux

Table des matières

| | | |
|------|--|----|
| I. | Introduction..... | 2 |
| II. | Etat général du patrimoine communal | 3 |
| | A) Bâtiments/locaux n'ayant plus d'utilités pour la commune, à louer ou à vendre | 4 |
| | 1727 Magnedens - Ancienne école enfantine | 5 |
| | 1695 Rueyres-St-Laurent - Ancienne administration communale..... | 6 |
| | 1695 Rueyres-St-Laurent - Garage service du Feu | 7 |
| | 1695 Villarsel-le-Gubloux - Chalet d'alpage Les Râpes | 8 |
| | 1695 Villarsel-le-Gubloux - Ancienne école | 9 |
| | B) Bâtiments/locaux communaux loués..... | 11 |
| | C) Bâtiments/locaux à rénover selon planification | 13 |
| | D) Bâtiments/locaux autres avec un suivi normal d'entretien | 15 |
| III. | Besoins | 17 |
| IV. | Conclusions..... | 18 |
| V. | Mise en œuvre | 19 |
| VI. | Annexes | 20 |

Date : 08 septembre 2020
Etabli par : Service Technique – SHD
Projet : -

I. Introduction

La fusion des communes de Corpataux-Magnedens, Farvagny, Le Glèbe, Rossens et Vuisternens-en-Ogoz au 1^{er} janvier 2016, a mis à la disposition de la nouvelle commune de Gibloux un riche patrimoine immobilier.

Il s'agit de pas moins de 52 bâtiments d'une valeur ECAB de 73 millions de francs.

Le comité de fusion avait élaboré un recensement sommaire des bâtiments comprenant un descriptif du bâtiment, son état, son usage et son adéquation à d'autres usages :

- Il y a deux ans, les services communaux (Secrétariat général, Service des finances et Service technique) ont rejoint le nouveau bâtiment administratif de Farvagny, ce qui a libéré des locaux à Rossens et Vuisternens-en-Ogoz.
- Ces derniers ont alors été affectés aux Services social et des curatelles pour Rossens ainsi qu'à la Ludothèque pour Vuisternens-en-Ogoz.
- A Villarlod, l'ancienne école a été libérée suite au déménagement de la crèche La Marelle à Farvagny-le-Grand. L'appartement a été rénové et loué, la salle de classe mise à disposition de la Maison des Petits (école maternelle) et une salle mise à disposition du Chœur mixte et des sociétés de Villarlod.
- En 2018, l'ancienne école des garçons de Farvagny a été mise en vente et a trouvé un acquéreur qui va la rénover. Cette vente avait été programmée par l'ancienne commune de Farvagny en lien avec l'extension du complexe communal de Farvagny-le-Grand.

Aujourd'hui, la majorité des bâtiments communaux ont trouvé une utilisation optimale, mais nous avons besoin d'un outil de gestion pour la planification et la mise en œuvre de leur entretien.

Par ailleurs, pour certains bâtiments, nous nous devons d'analyser l'opportunité de trouver une nouvelle affectation ou alors, de nous en séparer.

Pour répondre à ces deux objectifs, nous avons décidé de développer le recensement de 2016 ainsi qu'attribuer un mandat à un expert immobilier, ACE Expertises van Zanten Sàrl, qui nous ont permis d'avoir une vision d'ensemble de la situation.

II. Etat général du patrimoine communal

Les 52 bâtiments communaux font l'objet d'une fiche personnelle selon le modèle annexé et contenant les indications suivantes :

- La description générale avec :
 - . Identification du bâtiment
 - . Spécification de base
 - . Rapport de propriété
 - . Caractéristiques d'état
 - . Spécifications techniques
 - . Mesures de sécurité et protection incendie

- Le résumé des coûts pour :
 - . Contrats de maintenance
 - . Charges annuelles estimatives
 - . Planification des travaux

- Un descriptif détaillé des bâtiments (surfaces, matériaux, ...)

Une analyse de ces fiches nous a permis de classer ces bâtiments en 4 catégories :

- A. Bâtiments/locaux n'ayant plus d'utilité pour la commune, à louer ou vendre
- B. Bâtiments/locaux communaux loués
- C. Bâtiments/locaux à rénover selon planification
- D. Autres avec un suivi normal d'entretien

A) Bâtiments/locaux n'ayant plus d'utilités pour la commune, à louer ou à vendre

| Village | Nom du bâtiment | Adresse | Valeur ECAB | Utilisation actuelle | | Etat | Valorisation | | Utilisation future potentielle | Certification | Revenus | | Charges | | | | | |
|-----------|---|-------------------------|-------------|--|-----------------|---------|-------------------|---------|--------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|
| | | | | Bâtiment | Place | | Bâtiment | Place | | | Locations annuelles 2020 | Etimation locations ponct. | Contrats maintenance 2020 | Charges annuelles estimatives | Entretien annuel estimatif | Budget 2020 | Rapport (Budget/Valeur ECAB) | Entretien annuel fixe (1% ECAB) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Magnedens | Ancienne école enfantine | Rte de Magnedens 39 | 704'000 | loué partiellement | jeux et parking | mauvais | vente | - | location ou vente | CECB | 1'080 | | 886 | 3'300 | | 2'500 | 0.36% | 7'040 |
| Rueyres | Ancienne administration communale | Chemin des Eglantines 1 | 1'042'200 | appartement loué + salle de réunion/sociétés | parking | mauvais | location privée | parking | location ou vente | CECB | 6'000 | | 987 | 6'200 | | 1'000 | 0.10% | 10'422 |
| Rueyres | Garage service du Feu En dessous réservoir d'eau (hors service) | Rte de Villarlod 5a | 43'000 | loué | - | moyen | location privée | - | location ou vente | | 1'800 | | 0 | 100 | | 0 | 0.00% | 430 |
| Villarsel | Chalet alpage Les Râpes | Pré de la Maison 6 | 153'400 | vide | - | mauvais | location ou vente | - | location ou vente | | | | | | | 0 | 0.00% | 1'534 |
| Villarsel | Ancienne école | Ch. du Chêne 7 | 792'000 | appartement + atelier loué | parking | moyen | location privée | | location ou vente | CECB | 21'600 | | 868 | 5'000 | | 2'500 | 0.32% | 7'920 |

1727 Magnedens, Route de Magnedens 39, RF 1317 – Ancienne école enfantine

La parcelle RF 1317 a une surface de 577 m². Elle est partiellement fermée par un treillis et sommairement aménagée. Elle comprend un petit jardin de 60 m², une place en bitume de 120 m² et une place de jeux. Située en bordure de zone agricole, elle bénéficie d'un excellent ensoleillement et d'une vue dégagée sur les Préalpes. L'autoroute située à 250 mètres provoque toutefois quelques nuisances sonores. Le voisinage consiste en prés, fermes et habitations individuelles.

Construit en 1910, le bâtiment comprend deux salles de classe, un logement de 3.5 pièces et un garage. Il servait d'école jusqu'à la fin de l'année scolaire 2018-2019. La locataire a définitivement quitté son logement en fin d'année 2019, laissant le bâtiment libre de tout occupant. La surface brute est de 464 m² dont 342 m² habitables. Le volume s'élève à 1'451 m³ et sa valeur assurée à l'ECAB est de 704'000 Frs.

Constructivement, il présente des points faibles au niveau de l'isolation et des fenêtres. Le crépi de façades, le vernis des bois et les peintures sont anciens. La chaudière à mazout date de 1995 et sa citerne a une capacité de 10'000 litres.

L'ensemble du bâtiment, inclus les équipements, est vétuste.

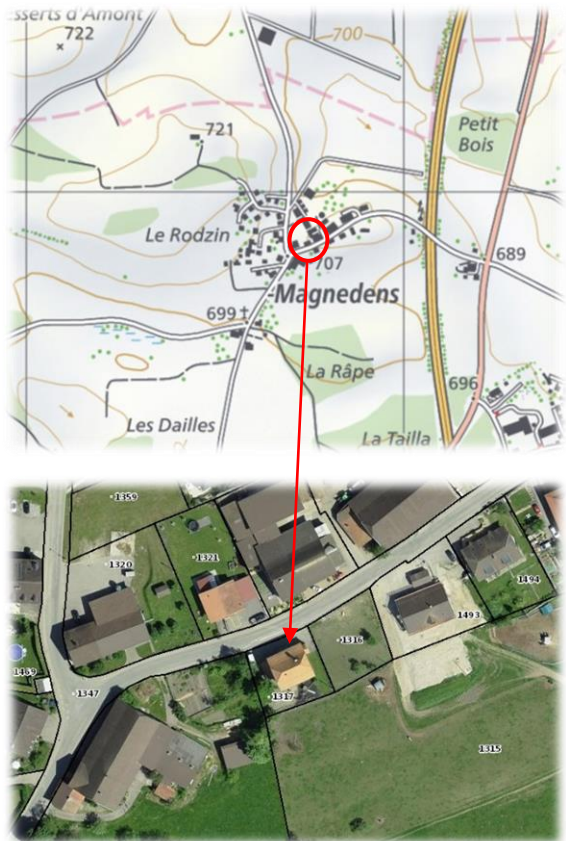
Le bâtiment nécessite une rénovation complète et l'exploitation des surfaces demande une nouvelle réorganisation des locaux moyennant des travaux conséquents. Selon le type de scénarios de rénovation choisi, les coûts peuvent être plus ou moins élevés. Ils se chiffrent à environ 965'500 Frs. Les prix indiqués s'entendent sans les frais éventuels de désamiantage.

La reconstruction après démolition ne permettrait qu'un faible potentiel supplémentaire selon l'affectation de la zone. De plus, le hameau est protégé comme site bâti, bien qu'au degré le plus faible.

Les différentes estimations permettent de résumer la situation :

- **Valeur intrinsèque** (valeur de calcul) de la propriété (bâtiment + terrain) : 475'000 Frs
- **Valeur admissible** après rénovation vente (gain immobilier) :
 - . En cas de vente : 330'000 Frs
 - . En cas de location : 239'000 Frs
- **Valeur vénale** (valeur de vente par rapport au marché actuel) : 510'000 Frs

L'examen de la variante d'une promotion immobilière ne donne pas de résultats intéressants. La variante d'un acheteur particulier effectuant la rénovation pour son propre compte est retenue comme étant celle qui permet d'optimiser la valeur vénale.



1695 Rueyres-St-Laurent, Chemin de l'Eglantine 1, RF 6115 NE / 329 AE – Ancienne administration communale

La parcelle RF 6115 NE/329 AE a une surface de 554 m². Elle est partiellement fermée par un treillis et comprend un petit jardin de 65 m² bordant la route communale, route de Villarlod, ainsi qu'une place en enrobé de 260 m² bordant la route de quartier, route de l'Eglantine. Le tout est situé dans un environnement bâti, aéré et calme, d'habitations individuelles.

Construit en 1910, le bâtiment accueillait, jusqu'à la fusion des communes de 2016, l'administration communale du Glèbe. Il comprend une salle de réunion voûtée, un bureau, un logement de 3.5 pièces, un carnotzet et un garage. Des travaux de rénovation ont eu lieu au rez-de-chaussée et à l'entresol en 2004. La surface brute est de 524 m² dont 400 m² habitables. Le volume s'élève à 1'818 m³ et sa valeur assurée à l'ECAB est de 1'042'200 Frs.

Constructivement, il présente des points faibles au niveau de l'isolation de la toiture et des fenêtres. Des micros fissures sont visibles sur le crépi extérieur. La chaudière à mazout date de 1967 et sa citerne a une capacité de 1'000 litres. Cette installation doit être assainie à court terme.

Mis à part, le revêtement de sol de l'ancien local d'archives au 1^{er} étage qui a un beau parquet en bois, les locaux, de même que les équipements, sont vétustes.

Une partie du bâtiment a dépassé son cycle de vie et demande une rénovation importante et l'exploitation des surfaces nécessite une nouvelle réorganisation des locaux moyennant des travaux conséquents. Selon le type de scénarios de rénovation choisi, les coûts peuvent être plus ou moins élevés. ils se chiffrent à environ 1'137'000 Frs. Les prix indiqués s'entendent sans les frais éventuels de désamiantage.

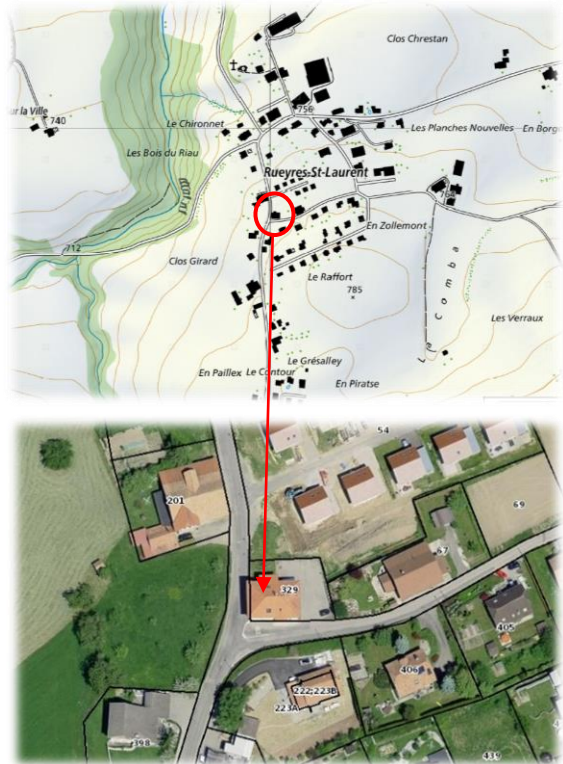
Le logement de 3.5 pces est actuellement loué 6'000 Frs/an, inclus les charges. En l'état, le revenu locatif annuel brut théorique de l'ensemble des surfaces est estimé à 31'760 Frs.

Les différentes estimations permettent de résumer la situation :

- **Valeur intrinsèque** (valeur de calcul) de la propriété (bâtiment + terrain) : 842'000 Frs
- **Valeur de rendement théorique** (valeur capitalisé, calcul mathématique qui ne tient pas compte de la durée de vie restante) : 543'000 Frs
- **Valeur admissible** après rénovation vente (gain immobilier) :
 - . En cas de vente : 552'000 Frs
 - . En cas de location : 543'000 Frs
- **Valeur vénale** (valeur de vente par rapport au marché actuel) : 575'000 Frs

L'examen de la variante d'une promotion immobilière ne donne pas de résultats intéressants. La variante d'un acheteur particulier effectuant la rénovation pour son propre compte est retenue comme étant celle qui permet d'optimiser la valeur vénale.

Source : ACE Expertises van Zanten Sàrl, rapport du 24 janvier 2018

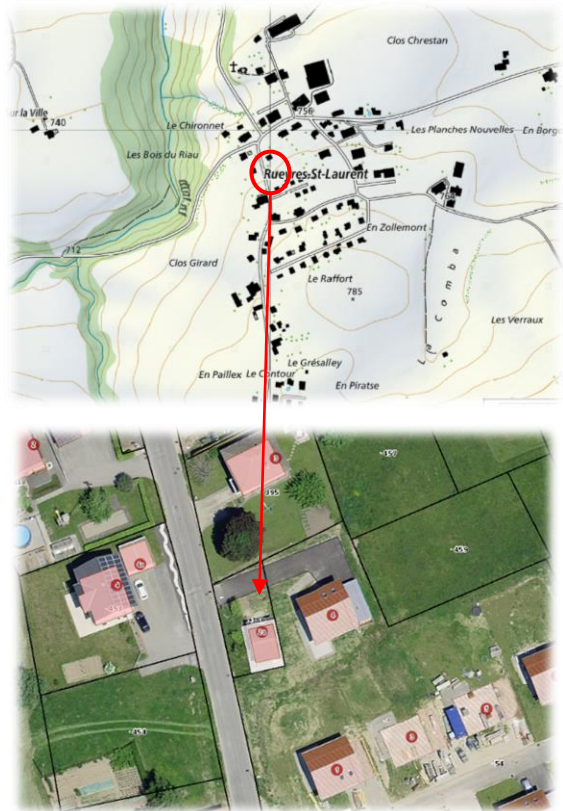


1695 Rueyres-St-Laurent, Rte de Villarlod 5a, RF 389 – Garage service du Feu

La parcelle RF 389 a une surface de 248 m². Il s'y trouve un garage qui était anciennement attribué au Service du Feu.

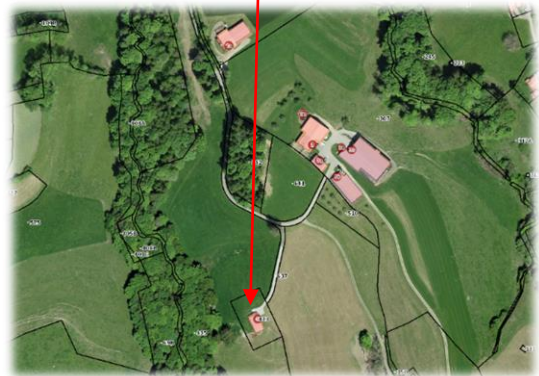
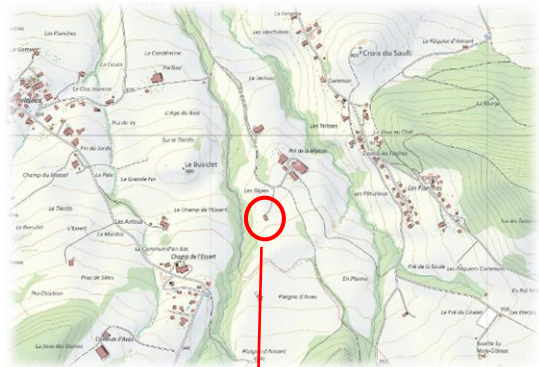
L'accès se fait uniquement par le bâtiment 4 de la parcelle RF 54.

L'examen de la variante d'une promotion immobilière ne donne pas de résultats intéressants. Le propriétaire de la parcelle voisine a fait part d'un possible intérêt d'achat, ce qui semble la meilleure solution.



1695 Villarsel-le-Gibloux, Pré de la Maison 6, RF 433 - Chalet d'alpage Les Râpes

Le chalet d'alpage Les Râpes sis sur la parcelle 433 en zone agricole fait l'objet d'une subdivision parcellaire et il n'est pas lié à l'exploitation du terrain. Par conséquent la possibilité de la vente doit encore étudiée en détail, ce dossier sera présenté en un deuxième temps.



1695 Villarsel-le-Gibloux, Chemin du Chêne 7, RF 7078 NE / 132B AE – Ancienne école

La parcelle RF 7078 NE/132B AE a une surface de 1'057 m². Elle est partiellement fermée par un muret/treillis et comprend un jardin de 490 m², d'un côté du bâtiment, et une place en enrobé de 290 m² de l'autre. L'axe principal du bâtiment est Nord-Est/Sud-Ouest et bénéficie d'un excellent ensoleillement et une vue dégagée. Le tout est situé dans un environnement bâti, aéré et calme, d'habitations individuelles.

Construit en 1954, le bâtiment accueillait l'ancienne école du village. Il comprend un appartement de 4.5 pièces, un atelier et un garage intérieur. La surface brute est de 438 m² dont 280 m² habitables. Le volume s'élève à 1'413 m³ et sa valeur assurée à l'ECAB est de 768'000 Frs.

Constructivement, il présente des points faibles au niveau de l'isolation de la toiture, des fenêtres et des caissons de stores. La porte en bois du garage, basculante, est à rénover. La chaudière à mazout date de 2015 et sa citerne a une capacité de 6'000 litres. L'eau chaude sanitaire est produite par un chauffe-eau de 300 litres. Hormis certains appareils techniques, les locaux sont vétustes.

Le bâtiment dévoile un beau potentiel de rénovation en deux appartements, sans urgence vu qu'il est sain malgré la vétusté et l'obsolescence constatée. Une reconstruction, après démolition, ne serait pas possible en raison des distances de construction aux limites selon le RCU.

Le coût de rénovation se chiffrerait à environ 1'663'000 Frs. Une nouvelle mensuration est en cours dans le secteur et le propriétaire veillera à ce que la parcelle ne devienne pas plus étroite qu'elle ne l'est déjà.

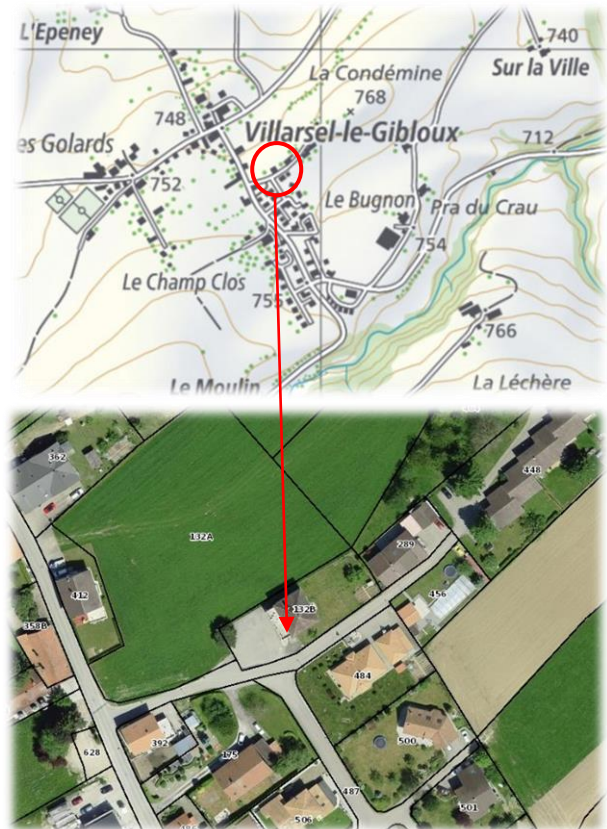
La propriété complète est actuellement louée : l'appartement à 1'400 Frs/mois y-compris les frais de chauffage estimés à 250 Frs/mois et le local peinture à 400 Frs/mois. Le revenu locatif annuel brut actuel est estimé à 21'600 Frs.

Les différentes estimations permettent de résumer la situation :

- **Valeur intrinsèque** (valeur de calcul) de la propriété (bâtiment + terrain) : 751'000 Frs
- **Valeur de rendement théorique** (valeur capitalisé, calcul mathématique qui ne tient pas compte de la durée de vie restante) : 279'000 Frs

Sur la base du loyer en vigueur, la valeur de rendement actuelle ne permet pas de rentabiliser la valeur intrinsèque

- **Valeur admissible** après rénovation vente (gain immobilier) :
 - . En cas de vente : 486'000 Frs
 - . En cas de location : 312'000 Frs
- **Valeur vénale** (valeur de vente par rapport au marché actuel) : 525'000 Frs



L'examen de la variante d'une promotion immobilière ne donne pas de résultats intéressants. La variante d'un acheteur particulier effectuant la rénovation pour son propre compte est retenue comme étant celle qui permet d'optimiser la valeur vénale.

Source : ACE Expertises van Zanten Sàrl, rapport du 24 janvier 2018

B) Bâtiments/locaux communaux loués

| Village | Nom du bâtiment | Adresse | Valeur ECAB | Utilisation actuelle | | Etat | Valorisation | | Utilisation future potentielle | Certification | Revenus | | Charges | | | | | |
|-------------|------------------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------------------|---------|-----------------|---|-------|---------------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|
| | | | | Bâtiment | Place | | Bâtiment | Place | | | Locations annuelles 2020 | Etimation locations ponct. | Contrats maintenance 2020 | Charges annuelles estimatives | Entretien annuel estimatif | Budget 2020 | Rapport (Budget/Valeur ECAB) | Entretien annuel fixe (1% ECAB) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Corpataux | Bâtiment de la Tuffière | Route du Centre 59 | 6'183'400 | culture, sociétés, location | parking | bon | optimiser l'utilisation par les sociétés communales | - | location des anciens locaux communaux | | | | 26'700 | | 35'000 | 0.57% | 61'834 | |
| Grenilles | Entrepôt | Route de Contramont 97a | 31'000 | loué par Philippe Eisseiva 90.00/mois | - | moyen | location privé à rediscuter | - | édilité ou location | | | | | 0 | 0.00% | 310 | | |
| Grenilles | Garage | Route de St-Jacques 60a | 24'000 | laiterie Posat | - | mauvais | location privé à rediscuter | - | location privée | | | | | 0 | 0.00% | 240 | | |
| Rossens | Chaudrette | Impasse de la Chaudrette 25 | 323'300 | location + fermage | - | mauvais | location + fermage | - | location + fermage | | | | 1'200 | 1'000 | 0.31% | 3'233 | | |
| Rueyres | Chapelle | Chemin de la Chapelle 7 | 843'300 | cérémonie | - | moyen | cérémonie | - | cérémonie | | | | 1'900 | 2'000 | 0.24% | 8'433 | | |
| Rueyres | Chalet commun de Rueyres | Rte du Chalet 32 | 104'400 | fermage | - | mauvais | fermage | - | fermage | | | | | 0 | 0.00% | 1'044 | | |
| Villarlod | Chalet alpage le Commun | Rte du Gibloux 105 | 217'000 | fermage | - | mauvais | fermage | - | fermage | | | | | 0 | 0.00% | 2'170 | | |
| Villarlod | Chalet d'alpage La Montagne | Rte du Gibloux 141 | 425'000 | fermage | - | mauvais / moyen | fermage | - | fermage | | | | | 0 | 0.00% | 4'250 | | |
| Vuisternens | Chalet d'alpage la Vuisterna | Vuisterna 130 | 628'500 | location avec alpage | - | moyen | alpage | - | alpage | | | | 1'400 | 5'000 | 0.80% | 6'285 | | |

Ces bâtiments font l'objet d'un contrat de location ou d'un fermage :

- Corpataux : La Tuffière est actuellement louée ponctuellement.
- Grenilles : L'entrepôt et le garage sont loués à des privés, la location est à renégocier.
- Vuisternens, Rueyres, Villarlod : Les chalets d'alpage sont liés par un fermage.
- Rossens : L'appartement à l'Impasse de la Chauderette 25 est loué et le rural est lié au pâturage communal.
- Rueyres : La Chapelle est loué ponctuellement.

Le contrôle de l'entretien de ces bâtiments est suivi dans les fiches correspondantes.

C) Bâtiments/locaux à rénover selon planification

| Village | Nom du bâtiment | Adresse | Valeur ECAB | Utilisation actuelle | | Etat | Valorisation | | Utilisation future potentielle | Certification | Revenus | | Charges | | | | | |
|-------------|---------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------|------------------|---------|---------------------------------------|---------|---------------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|
| | | | | Bâtiment | Place | | Bâtiment | Place | | | Locations annuelles 2020 | Etimation locations ponct. | Contrats maintenance 2020 | Charges annuelles estimatives | Entretien annuel estimatif | Budget 2020 | Rapport (Budget/Valeur ECAB) | Entretien annuel fixe (1% ECAB) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Corpataux | Ecole des filles | Rte du Centre 28 | 736'000 | école 1 et 2 H | place récréation | mauvais | selon nouvelle planification scolaire | - | selon nouvelle planification scolaire | | | | 5'000 | | 10'000 | 1.36% | 7'360 | |
| Vuisternens | Ecole | Chemin de l'Ecole 1 et 3 | 2'762'000 | école 3 à 8 H | parking | mauvais | selon nouvelle planification scolaire | parking | selon nouvelle planification scolaire | CECB+ | | | 12'600 | | 10'000 | 0.36% | 27'620 | |
| Rossens | Pavillon communal | Rte de Montena 45 A | 357'800 | locations diverses | parking | mauvais | remplacer | parking | nouvelle buvette | | | | 3'100 | | 6'000 | 1.68% | 3'578 | |
| Villarlod | Garage école | Place de l'Ecole 2a | 70'000 | CSP et maison des petits | parking | mauvais | CSP et maison des petits | parking | CSP et maison des petits | | | | | | 0 | 0.00% | 700 | |
| Villarlod | Hangar des Polonais | Rte de Catillon 8a | 88'000 | édilité, ski-club, Parenthèse | parking | mauvais | édilité, ski-club, Parenthèse | parking | édilité, ski-club, Parenthèse | | | | | | 0 | 0.00% | 880 | |
| Villarlod | Dépôt sel | Rte du Gibloux 2a | 77'000 | édilité, troupe du Levant | parking | mauvais | édilité, troupe du Levant, CSP | parking | édilité, troupe du Levant, CSP | | | | | | 0 | 0.00% | 770 | |

Ces bâtiments devront être rénovés selon la planification future :

- Corpataux et Vuisternens : L'école des filles de Corpataux et l'école de Vuisternens sont liées à la nouvelle planification scolaire.
- Rossens : Le pavillon communal est particulièrement bien loué pour différentes manifestations. Sa rénovation et son utilité seront étudiées suite à la construction de la nouvelle buvette prévue avec la construction des vestiaires du terrain de foot.
- Villarod : Les trois locaux sont judicieusement utilisés et leurs entretiens font également partie des fiches correspondantes.

D) Bâtiments/locaux autres avec un suivi normal d'entretien

| Village | Nom du bâtiment | Adresse | Valeur ECAB | Utilisation actuelle | | Etat | Valorisation | | Utilisation future potentielle | Certification | Revenus | | Charges | | | | | |
|-------------------|---|--------------------------|-------------|---|------------------|---------|---|---------|---|---------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|
| | | | | Bâtiment | Place | | Bâtiment | Place | | | Locations annuelles 2020 | Etimation locations ponct. | Contrats maintenance 2020 | Charges annuelles estimatives | Entretien annuel estimatif | Budget 2020 | Rapport (Budget/Valeur ECAB) | Entretien annuel fixe (1% ECAB) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Corpataux | Buvette du terrain de foot | Imp.vers Chavaille 29 A | 132'000 | par le FC et location gérée par eux | parking | mauvais | non | - | à démolir | | | | | | 0 | 0.00% | 1'320 | |
| Corpataux | Ecole des garçons | Route du Centre 26 | 1'605'000 | école 3 à 8 H | place récréation | moyen | école | - | crèche la Marelle | CECB+ | | | 19'300 | 10'000 | 0.62% | 16'050 | | |
| Farvagny-le-Grand | Local pompier | Chemin des Cleyettes 71 | 670'000 | CSP | parking | bon | CSP | parking | CSP | | | | | 0 | 0.00% | 6'700 | | |
| Farvagny-le-Grand | Halle de sport | Chemin des Cleyettes 41 | 5'309'000 | Ecole et sociétés | parking | bon | Ecole et sociétés | parking | Ecole et sociétés | | | | | 0 | 0.00% | 53'090 | | |
| Farvagny-le-Grand | Déchetterie | Chemin des Cleyettes 71a | 25'600 | Déchetterie | parking | bon | Déchetterie | parking | Déchetterie | | | | | 0 | 0.00% | 256 | | |
| Farvagny-le-Grand | Garage | Route de Kaisa 3a | 31'100 | Garage édilité | parking | moyen | Location ou vente | parking | Garage édilité | | | | | 0 | 0.00% | 311 | | |
| Farvagny-le-Grand | Ecole, salle communale, salle sociétés, AES | Rte de Grenilles 6 | 11'895'000 | Ecole, salle communale, salle sociétés, AES | parking | bon | Ecole, salle communale, salle sociétés, AES | parking | Ecole, salle communale, salle sociétés, AES | | | 76'750 | 75'000 | 0.34% | 118'950 | | | |
| Farvagny-le-Grand | Bâtiment communal et crèche | Route de Fribourg 5 | 4'013'000 | administration et crèche | parking | neuf | administration et crèche | parking | administration et crèche | | | | | 0 | 0.00% | 40'130 | | |
| Farvagny-le-Grand | Dépôt | Route du Mystère 26a | 27'800 | dépôt édilité | - | moyen | dépôt édilité | - | dépôt édilité | | | | | 0 | 0.00% | 278 | | |
| Farvagny-le-Petit | Garage et réservoir d'eau | Route de St-Claude 51a | 26'700 | dépôt fontainier | - | moyen | dépôt fontainier | - | dépôt fontainier | | | | | 0 | 0.00% | 267 | | |

| Village | Nom du bâtiment | Adresse | Valeur ECAB | Utilisation actuelle | | Etat | Valorisation | | Utilisation future potentielle | Certification | Revenus | | Charges | | | | | |
|-------------|---|---------------------------|-------------|---|---------|-----------|---|---------|---|---------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|
| | | | | Bâtiment | Place | | Bâtiment | Place | | | Locations annuelles 2020 | Etimation locations ponct. | Contrats maintenance 2020 | Charges annuelles estimatives | Entretien annuel estimatif | Budget 2020 | Rapport (Budget/Valeur ECAB) | Entretien annuel fixe (1% ECAB) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vuisternens | Cabane Pépinière | Route de la Pépinière 95a | 52'400 | forêts | - | moyen | forêts | - | forêts | | | | | | 0 | 0.00% | 524 | |
| Vuisternens | Stand de tir | Route de la Pépinière 55 | 510'000 | société de tir | parking | moyen | société de tir | parking | société de tir | | | | | | 1'000 | 0.17% | 5'100 | |
| Vuisternens | Ciblerie | Route de la Pépinière 55a | 95'600 | société de tir | - | moyen | société de tir | - | société de tir | | | | | | 0 | 0.00% | 956 | |
| Vuisternens | Garage service du feu | Route de la Pépinière 14a | 204'800 | CSP | parking | moyen | CSP | parking | CSP | | | | | | 550 | 0.17% | 2'048 | |
| Vuisternens | Centre forestier et ludothèque | Chemin de la Pépinière 20 | 1'433'000 | service des forêts | parking | moyen | service des forêts | parking | service des forêts | CECB+ | | | 9'800 | | 8'000 | 0.56% | 14'330 | |
| Vuisternens | AES (container) | Chemin de l'Ecole 3a | | AES | parking | moyen | démonter | parking | démonter | | | | | | 0 | | 0 | |
| Rossens | Halle de sport | Rte de Jordil 14 | 6'881'000 | écoles et sociétés | parking | bon | écoles et sociétés | parking | écoles et sociétés | | | | 7'050 | | 14'000 | 0.20% | 68'810 | |
| Rossens | Ecole (ancienne) | Rte d'Illens 1 | 2'700'200 | écoles | parking | moyen | écoles | parking | écoles | CECB+ | | | 11'000 | | 8'000 | 0.30% | 27'002 | |
| Rossens | Ecole + salle ST-Rémy | Rte d'Illens 3 | 3'450'100 | écoles | parking | bon | écoles | parking | écoles | | | | 16'000 | | 12'000 | 0.35% | 34'501 | |
| Rossens | Bâtiment édilité | Rte d'Illens 116a | 1'012'000 | édilité | parking | bon | édilité | parking | adapter aux équipements | | | | 12'000 | | 10'000 | 0.99% | 10'120 | |
| Rossens | Service social et curatelle école maternelle, locaux sociétés | Rte de Jordil 10 | 2'338'000 | Service social et curatelle école maternelle, locaux sociétés | parking | bon | Service social et curatelle école maternelle, locaux sociétés | parking | Service social et curatelle école maternelle, locaux sociétés | CECB+ | | | 5'750 | | 35'000 | 1.50% | 23'380 | |
| Rossens | Cabane de la Source | Impasse de la Source 150a | 30'000 | locations diverses | parking | moyen | locations diverses | parking | locations diverses | | | | 200 | | 1'000 | 3.33% | 300 | |
| Rossens | Maison familiale | Route d'Illens 190 | 1'636'000 | habitation du fermier | parking | moyen | habitation du fermier | parking | habitation du fermier liée à l'exploitation | | | | | | 0 | 0.00% | 16'360 | |
| Rossens | Rural | Route d'Illens 190a | 1'972'000 | fermage | parking | moyen | fermage | parking | fermage | | | | 36'300 | | 10'000 | 0.24% | 19'720 | |
| Rossens | Remise | Route d'Illens 190b | 65'000 | remise | parking | moyen | remise | parking | remise | | | | | | 0 | 0.00% | 650 | |
| Rossens | Stabulation | Route d'Illens 190d | 534'000 | stabulation | parking | moyen | stabulation | parking | stabulation | | | | | | 0 | 0.00% | 5'340 | |
| Rossens | Garage bus scolaire | Rte d'Illens 2a | 189'500 | local édilité | - | bon | local édilité | - | local édilité | | | | | | 500 | 0.17% | 1'895 | |
| Estavayer | Complexe scolaire + halle polyvalente | Rte de l'Eglise 21 | 8'681'300 | école 1 à 8H | parking | moyen/bon | école 1 à 8H | parking | école 1 à 8H | | | | 45'000 | | 35'000 | 0.36% | 86'813 | |
| Estavayer | Pavillon scolaire | Rte de l'Eglise 21A | 1'009'000 | école 1 à 8H | parking | bon | école 1 à 8H | parking | école 1 à 8H | CECB+ | | | | | 0 | 0.00% | 10'090 | |
| Estavayer | Garage édilité | Rte de Grenilles 6a | 109'000 | local édilité | parking | moyen | local édilité | parking | local édilité | | | | | | 1'000 | 0.36% | 1'090 | |
| Villarod | Cabane des Bûcherons | Rte du Gibloux 121a | 25'000 | forêts | - | moyen | forêts | - | forêts | | | | | | 500 | 2.00% | 250 | |
| Villarod | Appartement, maison des petits, chœur mixte | Place de l'Ecole 2 | 1'164'000 | locataire, maison des petits, chœur mixte | parking | moyen | locataire, maison des petits, chœur mixte | parking | locataire, maison des petits, chœur mixte | | | | 4'950 | | 3'000 | 0.24% | 11'640 | |

III. Besoins

Toutes les sociétés de notre commune bénéficient de locaux qui leur sont attribués en primeur ou qui font l'objet de réservations avec un contrôle communal de planification. Même si des améliorations restent possibles, la commune répond globalement aux besoins des sociétés locales.

Il découle des statistiques que les infrastructures communales connaissent une bonne utilisation mais qu'il existe également un grand potentiel d'optimisation de l'utilisation des locaux, ce qui permet de répondre tant aux besoins actuels qu'aux besoins futurs. Par ailleurs, les salles de sport situées au CO du Gibloux peuvent également servir les besoins de nos sociétés locales et des projets communaux, comme c'est partiellement le cas à ce jour, notamment durant la saison hivernale :

| TAUX D'OCCUPATION WEEK-END | LE GLEBE | CORPATAUX | ROSSENS | | | FARVAGNY | | CO-GIBLOUX | |
|----------------------------|----------------------|-------------|----------|---------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------------------|----------|
| | Estavayer-le-Gibloux | La Tuffière | Pavillon | Cabane Source | Halle Sport | Salle communale | Salle sport | Total des heures journalières en | |
| Sociétés locales | 31% | 28% | 17% | 3% | 24% | 49% | 8% | janv-mars | avr-déc. |
| Autres locataires | 11% | 30% | 62% | 24% | 0% | 7% | 39% | | |
| Totaux | 42% | 58% | 79% | 27% | 24% | 56% | 47% | 416 | 425 |

Inclus dans le tableau : 38 Midnight (17, Farvagny-Rossens & 21, CO Farvagny) / 21 lotos (Salle, Farvagny)

Fig. 1 : Statistique d'utilisation des salles communales (week-end et jours fériés)

Par ailleurs, les bâtiments scolaires font l'objet d'une planification liée à la nouvelle organisation scolaire. Pour de plus amples informations, il est renvoyé au Message du Conseil communal relatif à la Politique scolaire et extrascolaire du mois de juin 2019 et à ses annexes. Cette politique induit à terme la libération de certains locaux (p. ex. l'école de Vuisternens-en-Ogoz) ou l'agrandissement de locaux existants (p. ex. transformation de la salle double de Farvagny-le-Grand en salle triple). Ces modifications permettront aussi d'améliorer l'offre pour nos sociétés locales, notamment à Vuisternens-en-Ogoz.

Les réflexions y relatives interviendront lors de la prochaine législature, en marge des réaffectations projetées.

Enfin, certains projets à la planification financière peuvent aussi contribuer à libérer à terme les infrastructures intérieures (p. ex. terrain de football synthétique).

IV. Conclusions

Le présent rapport relève les éléments suivants :

- Le patrimoine communal immobilier est composé de 52 bâtiments.
- Les fiches individuelles de ces bâtiments nous permettent un suivi de l'entretien et des couts liés.
- L'inventaire général nous a permis de contrôler l'état de nos bâtiments qui est relativement bon.
- Les cinq bâtiments dont l'administration communale n'a plus l'utilité feront l'objet d'une demande de décision au Conseil général pour leurs utilisations futures.
- L'identification des bâtiments/locaux nécessitant la rénovation, la location ou la vente a pu être effectué.
- La commune répond globalement bien aux besoins des sociétés locales avec de nombreuses infrastructures de qualité.

V. Mise en œuvre

En séance du 6 octobre 2020 du Conseil Général, le Conseil Communal informe de l'intention de mettre en vente les 5 bâtiments communaux suivants :

- Magnedens, ancienne école enfantine
- Rueyres-St-Laurent, ancienne administration communale et garage du feu
- Villarsel-le-Gibloux, chalet d'alpage les Râpes et ancienne école

Une délégation de compétence pour la vente de ces bâtiments sera demandée lors des séances du mois de novembre/décembre 2020.

VI. Annexes

- Inventaire de tous les bâtiments et classification en quatre catégories A/B/C/D
- Fiches des bâtiments communaux à vendre : Magnedens (ancienne école enfantine), Rueyres-St-Laurent (ancienne administration communale et garage du feu), Villarsel-le-Gibloux (ancienne école)
- (*Renvoi*) Message du mois de juin 2019 relatif à la Politique communale scolaire et extrascolaire



| Village | RF | Nom du bâtiment | Adresse | Numéro | Utilisation actuelle | | Observations | Etat | Valorisation | | Utilisation future potentielle | Classe | Certification | Code comptable | Revenus | | Charges annuelles estimatives CHF | Entretien annuel estimatif | Budget 2023 CHF | Rapport (Budget/Valueur ECAB) % | Entretien annuel fixe (1% ECAB) CHF | Bilan | | ECAB | | | | |
|---------|------|----------------------------|----------------------|--------|---|------------------|--------------|-----------|---|---------|---|--------|---------------|----------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------|---------------|----------------------|--------------------|--------------|--|
| | | | | | Bâtiment | Place | | | Bâtiment | Place | | | | | Locations annuelles 2022 CHF | Estimation locations ponct. CHF | | | | | | Réel CHF | Optimal CHF | Numéro Assuré | Années Constructives | Valeur assurée CHF | Compte | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CO | 109 | Salle La Tuffière | Route du Centre | 59 | culture, sociétés, location | parking | | bon | optimisation utilisation sociétés commun. | - | location des anciens locaux communaux | B | | 3229 | 21850 | ? | 67'100 | 0 | 57'300 | 0.93% | 61'834 | | | 49201 | 2016 | 6'183'400 | 3229.3134.00 | |
| CO | 195 | Buvette du terrain de foot | Imp. Vers Chavaille | 29A | buvette | parking | | mauvais | Etat délabré et en zone de protection des eaux, difficile de faire quelque chose travaux | - | à démolir | D | | 3419 | | | | 0 | 0.00% | 1'320 | | | 49201 | 2016 | 132'000 | 3419.3134.00 | | |
| CO | 133 | Bâtiment | Route du Centre | 26 | Ecole 3 à 8 H | place récréation | | moyen | Crèche la Marelle | - | Crèche la Marelle | F | CECB | 2170 | | | | 0 | 29'250 | 1.82% | 16'050 | | | 49201 | 2016 | 1'605'000 | 2170.3134.00 | |
| CO | 133 | Bâtiment | Route du Centre | 28 | Ecole 1 et 2 H | place récréation | | mauvais | A définir, évent. Complément crèche de la Marelle | - | Archives communales - Bureau administratif | D | ? | 2170 | | | | 0 | 29'250 | 3.97% | 7'360 | | | 49201 | 2016 | 736'000 | 2170.3134.00 | |
| CO | 133 | Abri bus | Route du Centre | 26A | Abri à vélos | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 290 | | | 49201 | 2016 | 29'000 | 0298.3134.00 | |
| CO | 1311 | Abri bus | Chêne des Croix | 1A | Abri arrêt de bus | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 150 | | | 49201 | 2016 | 15'000 | 0298.3134.00 | |
| CO | 65 | Abri bus | Derrière les Chênes | 2A | Abri arrêt de bus | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 150 | | | 49201 | 2016 | 15'000 | 0298.3134.00 | |
| CO | 1326 | Abri bus | Derrière les Chênes | 2B | Abri à vélos | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 40 | | | 49201 | 2016 | 4'000 | 0298.3134.00 | |
| CO | 133 | Abri bus | Route du Centre | 26B | Abri bus communal | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 180 | | | 49201 | 2016 | 18'000 | 0298.3134.00 | |
| CO | 314 | Station de pompage | Route de la Tuffière | 20A | Station de pompage EU | | | | | | | | | 7201 | 0 | | | | | 0.00% | 250 | | | 49201 | 2016 | 25'000 | 7201.3134.00 | |
| CO | 1347 | Abri bus | Route d'Écuwillens | 1A | Abri arrêt de bus | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 80 | | | 49201 | 2016 | 8'000 | 0298.3134.00 | |
| CO | 389 | Station de pompage | Impasse du Chaney | 1A | Station de pompage | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | | 0.00% | 110 | | | 49201 | 2016 | 11'000 | 7201.3134.00 | |
| MA | 1317 | Ancienne école | Rte de Magnedens | 39 | loué partiellement | jeux et parking | | mauvais | Utilisation de la salle par le société locales - Utilisation de l'appartement pour réfugiés ou social | - | à définir | A | CECB | 9633 | 720 | | 13'400 | | 11'000 | 1.56% | 7'040 | | | 49201 | 2016 | 704'000 | 9633.3439.34 | |
| EG | 28 | Halle polyvalente et école | Route de l'Eglise | 21 | école 1 à 8H | parking | | moyen/bon | école 1 à 8H | parking | école 1 à 8H | D | | 2171 | 1'750 | | 74'400 | | 78'650 | 0.91% | 86'813 | | | 52674 | 2006 | 8'681'300 | 2171.3134.00 | |
| EG | 28 | Bâtiment scolaire | Route de l'Eglise | 21A | école 1 à 8H | parking | | bon | école 1 à 8H | parking | école 1 à 8H | D | CECB+ | 2171 | 1'750 | | 74'400 | | 78'650 | 7.79% | 10'090 | | | 52674 | 2016 | 1'009'000 | 2171.3134.00 | |
| EG | 173 | Garage édilité | Route de Grenilles | 6A | local édilité | parking | | moyen | local édilité | parking | local édilité | D | | 6191 | 0 | | 4'517 | | 6'600 | 6.06% | 1'090 | | | 52674 | 2018 | 109'000 | 6191.3134.00 | |
| FG | 493 | Service du feu | Chemin des Cleyettes | 71 | CSP | parking | | bon | CSP | parking | CSP | D | | 1501 | 0 | | 18'250 | | 22'000 | 3.28% | 6'700 | | | 48793 | 2007 | 670'000 | 1501.3134.00 | |
| FG | 493 | Halle polyvalente | Chemin des Cleyettes | 41 | Ecole et sociétés | parking | | bon | Ecole et sociétés | parking | Ecole et sociétés | D | | 3412 | -590.75 | | 69'350 | | 58'000 | 1.08% | 53'560 | | | 48793 | 2018 | 5'356'000 | 3412.3134.00 | |
| FG | 493 | Déchetterie | Chemin des Cleyettes | 71A | Déchetterie | parking | | bon | Déchetterie | parking | Déchetterie | D | | 7301 | 0 | | | | 0 | 0.00% | 256 | | | 48793 | 2007 | 25'600 | 7301.3134.00 | |
| FG | 1174 | Garage | Route de Kaisa | 3A | Garage édilité | parking | | moyen | Location ou vente | parking | Garage édilité | D | | 0298 | 0 | | 942 | | 0 | 0.00% | 311 | | | 48793 | 2007 | 31'100 | 0298.3134.00 | |
| FG | 452 | Bâtiment scolaire | Rte de Grenilles | 6 | Ecole, salle communale, salle sociétés, AES | parking | | bon | Ecole, salle communale, salle sociétés, AES | parking | Ecole, salle communale, salle sociétés, AES | D | | 2172 | 3910 | | 138'500 | | 148'000 | 1.24% | 118'950 | | | 48793 | 2018 | 11'895'000 | 2172.3134.00 | |
| FG | 452 | Bâtiment administratif | Route de Fribourg | 5 | administration et crèche | parking | | neuf | administration et crèche | parking | administration et crèche | B | | 0290 | 0 | | 54200 | | 44200 | 1.10% | 40'130 | | | 48793 | 2018 | 4'013'000 | 0290.3134.00 | |
| FG | 452 | Cabane place de jeux | Route de Fribourg | 5A | cabane | | | | | | | | | | 0 | | | | | 0.00% | 310 | | | 48793 | 2018 | 31'000 | 0290.3134.00 | |
| FG | 539 | Dépôt | Route du Mystère | 26A | dépôt édilité | | | moyen | dépôt édilité | | dépôt édilité | D | | 0298 | 0 | | 942 | | 0 | 0.00% | 278 | | | 48793 | 2007 | 27'800 | 0298.3134.00 | |
| FG | 227 | Réservoir d'eau | Les Versannes | 77A | réservoir d'eau | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | | 0.00% | 333 | | | 48793 | 2007 | 33'300 | 7101.3134.00 | |
| PO | 1453 | Station de pompage | Chemin de la Glâne | 12A | station de pompage | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | | 0.00% | 330 | | | 48793 | 2017 | 33'000 | 7101.3134.00 | |
| FG | | Chaufferie FARCAD | | | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| FG | 461 | Cabine arrêt de bus | Route de Fribourg | 19A | arrêt de bus FG | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 200 | | | 40734 | 2004 | 20'000 | 0298.3134.00 | |
| FG | 334 | Cabine arrêt de bus | Route de Fribourg | 92A | arrêt de bus FP | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 110 | | | 40734 | 2002 | 11'000 | 0298.3134.00 | |
| FG | 1033 | Réservoir d'eau | Impasse du Belvédère | 7A | réservoir d'eau | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | | 0.00% | 720 | | | 48793 | 2017 | 72'000 | 7101.3134.00 | |
| FP | 12 | Garage | Route de St-Claude | 51A | dépôt fontainier | | | moyen | dépôt fontainier | | dépôt fontainier | D | | 1500 | 0 | | | | 0 | 0.00% | 270 | | | 48793 | 2019 | 27'000 | 7101.3134.00 | |
| GR | 4332 | Entrepôt-PO | Route de Contramont | 97A | loué par Philippe Eissevo 90.00/mois | | | moyen | location privé à rediscuter | | édilité ou location | B | | 1500 | 0 | | | | 0 | 0.00% | 340 | | | 48793 | 2017 | 34'000 | 1500.3134.00 | |
| PO | 1487 | Garage | Route de St-Jacques | 60A | laiterie Posat | | | mauvais | location privé à rediscuter | | location privée | B | | 1500 | 0 | | | | 0 | 0.00% | 240 | | | 48793 | 2017 | 24'000 | 1500.3134.00 | |
| PO | | Station de pompage | | | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| RO | 9 | Halle polyvalente | Route de Jordil | 14 | école et sociétés | parking | | bon | écoles et sociétés | parking | école et sociétés | D | | 3413 | 7057.5 | | 69'100 | | 69'500 | 1.01% | 68'810 | | | 49408 | 2015 | 6'881'000 | 3413.3134.00 | |
| RO | 13 | Bâtiment scolaire 1 | Route d'Illens | 1 | école | parking | | moyen | écoles | parking | écoles | D | CECB+ | 2173 | 100 | | 13'725 | | 13'250 | 0.49% | 27'002 | | | 49408 | 2008 | 2'700'200 | 2173.3134.00 | |



| Village | RF | Nom du bâtiment | Adresse | Numéro | Utilisation actuelle | | Observations | Etat | Valorisation | | Utilisation future potentielle | Classe | Certification | Code comptable | Revenus | | Charges annuelles estimatives CHF | Entretien annuel estimatif CHF | Budget 2023 CHF | Rapport (Budget/Valueur ECAB) % | Entretien annuel fixe (1% ECAB) CHF | Bilan | | ECAB | | | | |
|---------|---------------|---|--------------------------|--------|---|---------|--------------|-----------------|---|---------|---|--------|---------------|----------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------|--|
| | | | | | Bâtiment | Place | | | Bâtiment | Place | | | | | Locations annuelles 2022 CHF | Estimation locations ponct. CHF | | | | | | Réel CHF | Optimal CHF | Numéro Assuré | Année Constructive | Valeur assurée CHF | Compte | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RO | 13 | Bâtiment scolaire 3 | Route d'Illens | 3 | école + salle St. Remv | parking | | bon | écoles | parking | écoles | B | | 2173 | 100 | | 13'725 | | 13'250 | 0.38% | 35'180 | | | 49408 | 2006 | 3'518'000 | 2173.3134.00 | |
| RO | 236 | Pavillon communal | Route de Montena | 45A | locations diverses | parking | | mauvais | remplacer | parking | locations diverses | C | | 3423 | 32595.35 | | 19'250 | | 18'500 | 4.79% | 3'860 | | | 49408 | 2005 | 386'000 | 3423.3134.00 | |
| RO | 558 | Bâtiment édilitaire | Route d'Illens | 116A | édilité | parking | | bon | édilité | parking | adapter aux équipements | D | | 6190 | | | 19'900 | | 17'000 | 1.68% | 10'120 | | | 49408 | 2012 | 1'012'000 | 6190.3134.00 | |
| RO | 9 | Complexe communal | Route de Jordil | 10 | Service social et curatelle école maternelle, locaux sociétés | parking | | bon | Service social et curatelle école maternelle, locaux sociétés | parking | Service social et curatelle école maternelle, locaux sociétés | D | CECB+ | 0291 | 0 | | 22'500 | | 22'500 | 0.96% | 23'380 | | | 49408 | 2015 | 2'338'000 | 0291.3134.00 | |
| RO | 265 | Cabane forestière la Source | Impasse de la Source | 150A | locations diverses | parking | | moyen | locations diverses | parking | locations diverses | D | | 3424 | 5830 | | 2'900 | | 2'100 | 5.00% | 420 | | | 49408 | 2006 | 42'000 | 3424.3134.00 | |
| RO | 135 | Fermette la Chaudrette | Impasse de la Chaudrette | 25 | location + fermage | - | | mauvais | location + fermage | - | location + fermage | B | | 9631 | 7200 | | 2'000 | | 2'000 | 0.58% | 3'430 | | | 49408 | 2002 | 343'000 | 9631.3439.34 | |
| RO | 23 | Garage bus scolaire | Route d'Illens | 2 | local édilité | - | | bon | local édilité | - | local édilité | D | | 6191 | 0 | | 4'517 | | 6'600 | 3.48% | 1'895 | | | 49408 | 2008 | 189'500 | 6191.3134.00 | |
| RO | 348 | Station d'épuration | Route d'Illens | 250A | bâtiment rétention | | | | | | | | | 7201 | 0 | | | | | 0.00% | 1'830 | | | 49408 | 2017 | 183'000 | 7201.3134.00 | |
| RO | 236 | Buvette du terrain de foot | Route de Montena | 45 | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| RO | | Garage édilité | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RO | 559 | Pavillon | Route d'Illens | 118A | bureau local surveillant | | | | | | | | | 7301 | 0 | | | | | 0.00% | 120 | | | 49408 | 2001 | 12'000 | 7301.3134.00 | |
| RO | 13 | Abri de bus | Route d'Illens | 1A | Abri arrêt de bus | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 490 | | | 49408 | 2008 | 49'000 | 0298.3134.00 | |
| RO | 213 | Abri de bus | Route du Barrage | 31D | Abri arrêt de bus | | | | | | | | | 0298 | 0 | | 942 | | | 0.00% | 122 | | | 49408 | 2006 | 12'200 | 0298.3134.00 | |
| RS | 321 | Chapelle | Chemin de la Chapelle | 7 | cérémonie | - | | moyen | cérémonie | - | cérémonie | B | | 3121 | 200 | | 7'000 | | 7'500 | 0.90% | 8'370 | | | 40575 | 2004 | 837'000 | 3121.3439.34 | |
| RS | 6115NE /329AE | Ancienne administration communale | Chemin des Eglantines | 1 | Appartement loué + salle de réunion/sociétés | parking | | mauvais | location privée | parking | location ou vente | A | CECB | 9634 | 7'200 | 0 | 14'350 | 0 | 10'700 | 1.01% | 10'570 | | | 40575 | 2004 | 1'057'000 | 9634.3439.34 | |
| RS | 6113 | Garage service du Feu En dessous réservoir d'eau (hors service) | Impasse du Pré-Vert | 2A | Aucune - Réservoir pour arrosage | - | | moyen | location privée | - | location ou vente | A | | 1500 | 1'800 | | 100 | | 0 | 0.00% | 430 | | | 40575 | 2018 | 43'000 | 1500.3134.00 | |
| RS | 6214 | Chalet Commun de Rueyres (les Joux) | Route du Chalet | 32 | fermage | - | | mauvais | fermage | - | fermage | B | | 9632 | | | 3'200 | | 0 | 0.00% | 1'040 | | | 40575 | 2004 | 104'000 | 9632.3439.34 | |
| RS | | Garage (Local de pompe) | Route de Villarlod | 5A | | | | | | | | | | | 0 | | | | | 0.00% | 430 | | | | 2018 | 43'000 | | |
| RS | | Réservoir | | | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| VI | 337 | Cabane des Bûcherons | Route du Gibloux | 121A | forêts | - | | moyen | forêts | - | forêts | D | | 9636 | 0 | | 2'000 | | 2'000 | 8.00% | 250 | | | 40649 | 2018 | 25'000 | 9636.3439.34 | |
| VI | 354 | Ancienne école | Place de l'Ecole | 2 | locataire, maison des petits, chœur mixte | parking | | moyen | locataire, maison des petits, chœur mixte | parking | locataire, maison des petits, chœur mixte | D | | 0292 | 15'600 | | 11'000 | | 17'500 | 1.47% | 11'920 | | | 40649 | 2018 | 1'192'000 | 0292.3134.00 | |
| VI | 357-AB | Garage école | Place de l'Ecole | 2A | Maison des petits | parking | | mauvais | Maison des petits | parking | Maison des petits | C | | 0292 | 0 | | 11'000 | | 17'500 | 25.00% | 700 | | | 40649 | 2018 | 70'000 | 0292.3134.00 | |
| VI | 422 | Hangar des Polonais | Route de Catillon | 8A | édilité, ski-club, Parenthèse | parking | | mauvais | édilité, ski-club, Parenthèse | parking | édilité, ski-club, Parenthèse | C | | 6191 | | | 4'517 | | 6'600 | 7.50% | 880 | | | 40649 | 2018 | 88'000 | 6191.3134.00 | |
| VI | 256 - B | Dépôt sel | Route du Gibloux | 2A | édilité, troupe du Levant | parking | | mauvais | édilité, troupe du Levant | parking | édilité, troupe du Levant | C | | 1500 | | | | | 0 | 0.00% | 770 | | | 40469 | 2018 | 77'000 | 1500.3134.00 | |
| VI | 375 - A | Chalet alpage le Commun | Route du Gibloux | 105 | fermage | - | | mauvais | fermage | - | fermage | B | | 9632 | | | 3'200 | | 0 | 0.00% | 2'170 | | | 40469 | 2018 | 217'000 | 9632.3439.34 | |
| VI | 375 - A | Chalet d'alpage La Montagne | Route du Gibloux | 141 | fermage, Ski-Club Giblousia | - | | mauvais / moyen | fermage, Ski-Club Giblousia | - | fermage, Ski-Club Giblousia | B | | 9632 | | | 3'200 | | 0 | 0.00% | 4'250 | | | 40469 | 2018 | 425'000 | 9632.3439.34 | |
| VI | | Réservoir d'eau | Route de Catillon | 9A | réservoir d'eau | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | | 0.00% | 3'540 | | | 40469 | 2000 | 354'000 | 7101.3134.00 | |
| VI | 433 | Chalet alpage Les Râpes | Pré de la Maison | 6 | vide | - | | mauvais | | - | à valider, transformation en place de pique-nique | A | | 9632 | | | 3'200 | | 0 | 0.00% | 1'534 | | | 52728 | 2011 | 153'400 | 9632.3439.34 | |
| VI | | Sous-station eaux | | | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| VG | 132-B | Ancienne école | Ch. du Chêne | 7 | appartement + atelier loué | parking | | moyen | location privée | | location ou vente | A | CECB | 9635 | 16'800 | | 12'150 | | 9'500 | 1.20% | 7'920 | | | 52728 | 2018 | 792'000 | 9635.3439.34 | |
| VO | 362 | Cabane Pépinière | Route de la Pépinière | 95A | forêts | - | | moyen | forêts | - | forêts | D | | 0298 | | | 942 | | 0 | 0.00% | 570 | | | 40734 | 2001 | 57'000 | 0298.3134.00 | |



| Village | RF | Nom du bâtiment | Adresse | Numéro | Utilisation actuelle | | Observations | Etat | Valorisation | | Utilisation future potentielle | Classe | Certification | Code comptable | Revenus | | Charges annuelles estimatives | Entretien annuel estimatif | Budget 2023 | Rapport (Budget/Valeur ECAB) | Entretien annuel fixe (1% ECAB) | Bilan | | ECAB | | | | | |
|---------|-----|------------------------------|-------------------------|----------|---|----------|-----------------------|----------|---------------------------------------|----------|--|----------|---------------|----------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|----------------|-------|----------|-----------|--------------|--------------|------------|---------|
| | | | | | Bâtiment | Place | | | Bâtiment | Place | | | | | Locations annuelles 2022 | Estimation locations ponct. | | | | | | CHF | CHF | CHF | CHF | % | CHF | Réel | Optimal |
| VO | 414 | Chalet d'alpage la Vuisterna | Route de la Vuisterna | 130 | location avec alpage | - | | moyen | alpage | - | alpage | B | | 9632 | | | 3'200 | | 5'000 | 0.72% | 6'940 | | | 40734 | 2001 | 694'000 | 9632.3439.34 | | |
| VO | 414 | Stand de tir | Route de la Pépinière | 55 | société de tir | parking | | moyen | société de tir | parking | société de tir | D | | 1610 | | | | 1'000 | 0.18% | 5'630 | | | 40734 | 2005 | 563'000 | 1610.3134.00 | | | |
| VO | 414 | Ciblerie | Route de la Pépinière | 55A | société de tir | - | | moyen | société de tir | - | société de tir | D | | 1610 | | | | 0 | 0.00% | 930 | | | 40734 | 2005 | 93'000 | 1610.3134.00 | | | |
| VO | 578 | Garage service du feu | Route de la Pépinière | 14A | Locaux loués à la jeunesse de Villarlod | parking | | moyen | utilisation future à définir | parking | utilisation future à définir | D | | 1500 | | | | 550 | 0.23% | 2'390 | | | 40734 | 2001 | 239'000 | 1500.3134.00 | | | |
| VO | 3 | Bâtiment scolaire | Chemin de l'Ecole | 1 | école 3 à 8 H | parking | Entrée 1 et 3 / école | mauvais | selon nouvelle planification scolaire | parking | à définir à la fin de son utilisation scolaire | C | CECB+ | 2174 | | | 41'500 | 43'500 | 1.57% | 27'620 | | | 40734 | 2013 | 2'762'000 | 2174.3134.00 | | | |
| VO | 578 | Centre forestier | Route de la Pépinière | 20 | service des forêts et ludothèque | parking | | moyen | service des forêts | parking | service des forêts | D | CECB+ | 8201 | | | 16'900 | 12'000 | 0.81% | 14'810 | | | 77832 | 2016 | 1'481'000 | 8201.3134.00 | | | |
| VO | 27 | Bûcher près école | Chemin de l'Ecole | 3B | cabane de jardin et stockage | | | | | | cabane de jardin et stockage | | | 2174 | 0 | | 0 | | 0.00% | 230 | | | 40734 | 2015 | 23'000 | 2174.3134.00 | | | |
| VO | | Container AES | | | accueil extrascolaire | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VO | | Cabane Ch. des Tanières | | | cabane | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VO | 385 | Station de pompage | Chemin de la Clavaleyre | 15A | station de pompage | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | 0.00% | 1'500 | | | 40734 | 2019 | 150'000 | 7101.3134.00 | | | |
| VO | 414 | Réservoir Verné | Chemin de l'Echenalla | 14A | réservoir d'eau | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | 0.00% | 10'160 | | | 40734 | 2019 | 1'016'000 | 7101.3134.00 | | | |
| VO | 332 | Réservoir | Route de Montban | 100A | réservoir d'eau | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | 0.00% | 3'560 | | | 48793 | 2017 | 356'000 | 7101.3134.00 | | | |
| VO | 318 | GABG | Route de Boulevyres | 95A | station de pompage | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | 0.00% | 628 | | | 68498 | 2000 | 62'800 | 7101.3134.00 | | | |
| VO | 542 | GABG | Route de Boulevyres | 65A | réservoir d'eau potable | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | 0.00% | 6'150 | | | 68498 | 2019 | 615'000 | 7101.3134.00 | | | |
| VO | 532 | STAP Kaisa | Chemin des Tourbières | 20A | STAP | | | | | | | | | 7101 | 0 | | | | 0.00% | 2'520 | | | 48793 | 2017 | 252'000 | 7101.3134.00 | | | |
| | | | | 0.00 fr. | | 0.00 fr. | | 0.00 fr. | | 0.00 fr. | | 0.00 fr. | | 0.00 fr. | | 880'750 | | 860'950 | | 1.18% | | 706'178.00 fr. | | 0.00 fr. | | 0.00 fr. | | 73'092'600 | |