Au Conseil communal de Château-d'Oex

Rapport de la Commission chargée de l'étude du préavis no 10/2026 Reclassement des chalets d'alpage communaux dans le patrimoine financier et ouverture à une évolution de leur composition

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission chargée de l'étude de ce préavis s'est réunie le 14 avril 2026, sous la conduite de Mme Anastasia Andrey 1ère membre, accompagnée par MM. Roger Blatti, Frédéric Combremont, Patrice Rossier et du soussigné. La Municipalité était représentée par Mme Cosette Hämmerli, Municipale en charge du dossier et par M. Pierre-François Mottier, vice-Syndic. MM. Frédéric Daenzer, Boursier et Amaury Berney, adjoint technique étaient également présents pour nous apporter toutes les informations utiles sur ce sujet. Le Président du Conseil communal, Nicolas Henchoz nous a fait l'honneur de participer à cette séance.

Après les salutations d'usage, *Mme Anastasia Andrey* passe la parole aux représentants de la Municipalité pour ce préavis qui présente déjà une sensibilité particulière.

Mme Cosette Hämmerli prend la parole pour nous expliquer que ce préavis s'est basé sur une réflexion qui a amené la Municipalité à proposer de reclasser ce patrimoine en le sortant du cadre administratif représenté par des biens affectés à un usage public et dès lors invendables, pour le placer au titre de patrimoine financier représenté par des biens réalisables, sans perturber les tâches publiques. Mais il est clair que le patrimoine dont nous parlons, soit celui de la succession Henchoz, présente en plus une valeur symbolique à laquelle nous sommes très attachés. Ce capital nous est ensuite présenté sur une carte géographique avec les 18 chalets communaux mis en évidence. Cette vue nous montre toute la richesse de ce patrimoine qui pourrait voir sa situation évoluer. Ensuite nous revenons à la réalité avec les aspects financiers et la question que l'on doit se poser sur notre capacité à continuer à entretenir ces bâtiments dans la durée. Les recettes issues des loyers ne vont que peu évoluer, avec une légère adaptation permettant de s'aligner sur les tarifs demandés par Prométerre, mais ces recettes ne devraient plus permettre de couvrir les charges.

En effet, d'importants investissements sont encore à prévoir ces prochaines années et même si les amodiateurs que l'on peut remercier, participent souvent aux travaux et ceci à bien plaire, l'on peut se demander si la Commune arrivera encore à l'avenir, à entretenir correctement ces bâtiments. Les amodiateurs sont assez satisfaits de leur situation mais ils souhaiteraient parfois disposer d'un meilleur équipement et l'on peut se demander si une bâtisse ne sera pas mieux entretenue par un privé plutôt que par la Commune. A relever encore que certains bâtiments n'ont pas connu de réfection ni d'amélioration depuis fort longtemps et que leur avenir pourrait être compromis. Mme Hämmerli précise ensuite qu'il n'y a pas de pression avec ce préavis, et elle souhaiterait que l'on apporte un soutien à la Municipalité avec une décision à prendre ensemble. Notre Municipale précise encore qu'en cas de ventes, il sera nécessaire de tenir compte de la situation des familles, l'intention de la Commune étant que sa population vive bien et ne soit pas péjorée par une situation particulière.

Si l'on en vient à la valeur non pas sentimentale mais financière de ce patrimoine, les montants articulés montrent une valeur relativement faible au bilan, soit frs 824'000.— et une estimation de valeur de revente d'un peu plus de 5 millions. A relever que la valeur vénale des bâtiments est décidée par Prométerre. *Mme Hämmerli* précise encore que la Commune a le devoir d'entretenir son patrimoine et que si nous trouvons des acheteurs, la vie dans les alpages pourra se perpétuer dans de bonnes conditions, tout en nous permettant d'investir dans nos projets.

Après cet état des lieux, la Commission en vient à s'intéresser aux conditions qui seraient proposées en cas d'éventuelles ventes. Ainsi, à la question de savoir quels bâtiments pourraient être soumis à la vente, il est répondu que la décision de vente d'un chalet serait déterminée par l'état général de l'alpage et de son équipement, par sa situation géographique et par le niveau de difficulté d'accès. Les ventes éventuelles auraient lieu aussi par « *train d'alpage* » afin de permettre sans perturbation, la poursuite de la fabrication des fromages.

L'utilisation des éventuelles recettes issues d'une vente fait aussi l'objet d'une discussion et la Commission souhaiterait qu'un Fonds de projet soit ouvert à cet effet. Notre Boursier nous informe que cela est possible mais pour une utilisation dans les 3 à 5 ans. Les recettes ne pourraient être utilisées que pour la phase deux du projet CLES, soit la transformation de la Grande Salle, si bien que les premières propositions de ventes ne devraient pas intervenir à court terme. La Commission insiste pour que ces recettes ne soient en aucun cas utilisées pour un autre objet.

Un autre point sensible est discuté soit celui de la notion d'appel d'offres tel que stipulé dans le décide du préavis et cet élément amène son lot d'inquiétudes. En effet, par définition, un bâtiment mis en vente par un appel d'offres devrait intéresser plusieurs acheteurs potentiels et l'offre la plus élevée devrait être retenue. Cela pourrait nous amener à vivre des situations tendues avec une mise en péril possible des activités d'une famille.

Au terme des discussions, nous pouvons résumer la situation comme suit :

- *En cas d'acceptation du préavis, les premières propositions de ventes ne devraient pas nous être soumises à court terme, peut-être même seulement à l'échéance des nouveaux baux à ferme ;*
- *Ce préavis est le bienvenu par rapport à la situation financière actuelle et son acceptation ne présente aucun risque, tout en offrant un temps de réflexion ;*
- *Des investissements importants devront être consentis ces prochaines années sur les chalets communaux ;*
- *En cas de proposition de vente, la situation des familles serait examinée avec attention ;*
- *En cas de vente d'un bien, l'acquéreur ne pourrait pas s'en séparer avant plusieurs années, ceci pour éviter un effet de spéculation ;*
- *Les acquéreurs ne pourraient provenir que de la région et du milieu agricole ;*
- *Les recettes nettes des ventes devraient être placées dans un Fonds de projet lié à la transformation de la Grande Salle ;*

Le constat est que de nombreuses questions sont encore en suspend mais il est nécessaire de considérer qu'avec ce préavis, nous entrons déjà dans une nouvelle ère, qui pourrait poser les bases pour une procédure de ventes de notre patrimoine affectif et financier.

A l'issue de la présentation et des discussions, les membres des autorités sont libérés et la Commission poursuit son travail afin de prendre position sur ce sujet.

Aux termes d'un petit débat et en conclusion, les membres de la Commission estiment que ce préavis peut être accepté, mais qu'il faudra être très attentif lorsque la Municipalité nous amènera une proposition de vente, qui ne devrait s'adresser qu'à des acquéreurs de la région. De plus, les préavis devraient nous être soumis en toute transparence et toutes les données de l'appel d'offres devraient figurer sur le document. Nous sommes conscients qu'il s'agit d'un thème qui présente une grande sensibilité et en temps voulu, nous devrons trouver un équilibre entre les intérêts de la Commune et ceux des agriculteurs.

DECISION

Les membres de la Commission vous recommandent à l'unanimité d'accepter l'intégralité du décide du préavis no 10/2026.

Pour la Commission, le rapporteur
Michel Jequier

Château-d'Oex, le 19 avril 2026