



**ADMINISTRATION COMMUNALE**

Rue de la Gare 12  
1468 Cheyres  
026 520 74 21  
conseil@cheyres-chables.ch

## CoBa Ferme communale Rapport final, janvier 2024

### 1. Contexte général

Dans le cadre du mandat qui lui est confié, la CoBa de la ferme communale a suivi régulièrement l'état financier du projet. Lors de la séance de clôture, le 10 novembre 2023, un état à la fin des travaux a été présenté et discuté.

En effet, les travaux ont été terminés fin 2022. Depuis le début de l'année 2023 quelques corrections sous garanties ont été entreprises et les décomptes finaux des divers corps de métiers ont été validés en septembre. Le projet a été présenté dans les comptes 2022 sur la base de prévisions.

Conformément à l'article 6 du règlement communal des finances, le Conseil communal désire informer la Commission financière de l'état financier final du projet.

### 2. Déroulement du projet

Pour rappel, le projet a démarré dans un contexte difficile puisque le début des travaux a coïncidé avec l'arrivée de la crise du COVID. S'en est suivi une crise structurelle de la chaîne d'approvisionnement avec de nombreuses incertitudes sur le prix des matériaux. Malgré de nombreuses revendications, la direction des travaux a pu contenir ces augmentations à un niveau acceptable.

A la fin août 2021, la CoBa et le Conseil communal informait la ComFin de plus-values dues à des exigences de services de l'Etat et à quelques imprévus. Le tableau ci-dessous résume cela :

CFC	Description	Montant
	Devis général	4'663'000
	Adjudications au 31 août 2021	3'861'411
	Différence	154'606
<b>CFC 211.6</b>	Plus-value de maçonnerie	70'000
<b>CFC 214.1</b>	Plus-value de charpente	45'000
<b>CFC 214.4</b>	Plus-value de charpente	70'000
<b>CFC 6</b>	Réserve	70'000

Les plus-values concernent principalement :

Pour le CFC n°211.6, Maçonnerie (CHF 70'000) :

- Remplacement des piliers de la grange par des colonnes en maçonnerie (colonnes en pierre de la Molière en mauvais état et présentant un risque pour la stabilité de la structure)
- Démolition et reconstruction de murs porteurs (risque d'instabilité et ne permettant plus la fonction porteuse)
- D'autres petits travaux imprévus : crépit et réparation de murs en mauvais état.



Pour les CFC 214.1 et 214.4, charpente (CHF 115'000) :

- Pour 1/3 l'augmentation du prix du bois
- Pour 1/3 la reconstruction de cloisons, de parois et de planchers dans la partie habitation (mauvais état des planchers et exigences de l'ECAB pour la protection contre le feu)
- Pour 1/3 ces plus-values concernent différents travaux supplémentaires non prévus dans le devis général (faux plafond phonique de la crèche, velux supplémentaires, etc.)

Réserves :

- Par rapport à une construction neuve, les risques projets sont plus importants dans les rénovations car de nombreuses inconnues subsistent au lancement des travaux. Les réserves n'ont pas été engagées sur les plus-values.

Le chantier s'est terminé sans accident et les délais ont pu être tenu malgré de gros soucis dans la fourniture de certains matériaux.

La commission de bâtisse et le Conseil communal souligne l'excellent travail des architectes et des entreprises mandataires. Tout au long du chantier, la collaboration entre les différents corps de métier a été exemplaire.

### 3. Mise en fonction du bâtiment

Depuis la rentrée d'août 2022, la crèche est opérationnelle et elle offre 26 places réparties en deux groupes d'âge. Sa fréquentation approche les 100%.

La mise en location des appartements a pris un peu de retard, notamment en raison d'une offre importante sur la Broye, tous les appartements sont loués.

Par rapport au premier projet soumis au Conseil général, quelques changements ont été apportés. Le studio (1,5 pièces) initialement prévus dans les combles a été supprimé car les contraintes étaient disproportionnées par rapport au gain envisageable. De plus, ce genre de logements sont loués pour des courtes périodes. La crèche offre deux places de plus qu'initialement prévus. La toiture de la bâtisse (tuile) a été changée et une installation photovoltaïque a vu le jour.

Avec la ferme communale, notre collectivité dispose d'un bâtiment fonctionnel qui remplit la fonction prévue lors du lancement du projet.

Le bâtiment est fonctionnel et en service

### 4. Etat financier :

Le tableau ci-dessous résume l'état financier du projet :

Description	Remarque	Montant
Devis général		4'663'000.00
Contrats engagés	96.58% du DG	4'503'698.55
Coût final		4'807'777.60
Plus-values annoncées	Info ComFin (08.2021)	185'000.00
Différence	+3.11 %	144'777.60



A noter que le projet a été voté avant l'entrée en vigueur de MCH2, raison pour laquelle il n'a pas fait l'objet de demande de crédit additionnel.

Le coût estimatif du projet issu du concours de 2016 se montait à CHF 5'100'000.

Le récapitulatif des coûts et des adjudications par CFC est annexée au rapport.

La mise en système séparatif du collecteur d'eaux usées votée en même temps que le crédit de construction a été entièrement ventilée dans les CFC de maçonnerie et de travaux d'aménagement.

Le montant de ces travaux se monte à CHF 33'905.60.

Le crédit d'engagement pour les eaux usées de CHF 40'000 voté par le Conseil général n'a pas été touché et l'entier des frais ont été inclus dans le décompte du projet de la ferme.

Au chapitre des subventions, certains montants ont déjà été perçus par la commune, pour les autres nous sommes en attente des décisions des différentes instances. Le tableau suivant résume l'état des subventions (entre parenthèses prévision attendues) :

Subvention	Remarques	Montant au DG	Montant final
OFAS		0.00	62'199.00
SBC	*1	40'000.00	(65'000.00)
SdE	*1	35'000.00	36'000.00
Pronovo	Installation PV	5'500.00	5'236.00
ECAB	Paratonnerre	3'366.00	3'366.00

\*1 en attente de la décision finale

L'état financier du projet fera l'objet d'une présentation à la ComFin en février 2024.

#### 5. Conclusion et remerciement :

Le Conseil communal remercie tous les acteurs qui ont de près ou de loin participé à la réussite de ce projet. Il est risqué de s'aventurer à tous les nommer, néanmoins le Conseil désire remercier les membres des différentes commissions de bâtisse qui se sont engagés dans le projet.

Le Conseil communal a donné décharge à la commission de bâtisse et dissout la commission dans sa séance du 29 janvier 2024.

Cheyres-Châbles, le 29 janvier 2024  
Pour la CoBa, son président  
Rey Stéphane, Conseiller communal

#### Annexe

—  
Récapitulatif des adjudications et coûts (état au 10.11.2023)

**Ferme communale de Châbles\_récapitulatif final des adjudications et des coûts**

10.11.2023

CFC	DESCRIPTION	ENTREPRISE	DEVIS REVISE	CONTRAT	DIFFERENCE	PREVISION	FACTURE FINALE
112	Démolition (désamiantage)	Fridésam SA, Marly	0.00	6'900.00	6'900.00	6'900.00	6'900.00
153	Electricité (adaptation du réseau existant)	Groupe E SA	0.00	0.00	1'409.20	1'409.20	1'409.20
154	Dégazage et démontage citerne	Guignard Transport Mazout Sàrl, Suchy	0.00	0.00	500.00	500.00	500.00
154	Dégazage et démontage citerne	Robert Magnin SA, Ursy	3'000.00	2'200.00	-800.00	2'200.00	2'200.00
179	Divers	KFS Serv. Canalisations SA, Payeme	0.00	0.00	5'623.05	5'623.05	5'623.05
211.1	Echafaudages	Kayhan Echafaudages Sàrl, Romont	3600.00	4'518.10	918.10	34'789.85	34'789.85
211.6	Maçonnerie	MRC Construction Sàrl, Estavayer-le-L.	449'000.00	274'413.65	-174'586.35	371'854.70	371'854.70
211.6	Maçonnerie	Florian Monney	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
214.1	Charpente (gros-œuvre bois)	Charpentes Carrard Sàrl, Sévaz	397'000.00	519'406.00	122'406.00	585'693.75	585'693.75
214.4	Revêtements bois (second-œuvre bois)	Charpentes Carrard Sàrl, Sévaz	344'000.00	300'315.30	-43'684.70	424'641.25	424'641.25
216.0	Travaux en pierre naturelle	Atelier Novapierre Sàrl, Estavayer-le-L.	76'000.00	26'514.45	-49'485.55	51'395.05	51'395.05
221.0	Fenêtres en bois	Maendly Menuiserie Sàrl, Châbles	258'000.00	257'835.35	-164.65	254'038.70	254'038.70
224	Couverture des combles	Puissance 4 SA, Vesin	218'000.00	95'178.25	-122'821.75	95'607.80	95'607.80
225.3	Etanchéités spéciales	Variotechnik SA, Prez-vers-Noréaz	6'000.00	13'450.40	7'450.40	14'404.60	14'404.60
226.1	Crépis et enduits extérieurs	A. Buache et Fils Sàrl, Corcelles-près-P.	50'000.00	41'504.20	-8'495.80	45'888.95	45'888.95
228	Volets-contrevents fenêtres et p.-fenêtres	Baudois Fils SA, Estavayer-le-Lac	45'000.00	46'776.05	1'776.05	47'810.50	47'810.50
228.3	Stores en toiles	Lamelcolor SA, Estavayer-le-Lac	22'000.00	11'365.85	-10'634.15	10'331.40	10'331.40
232	Installations électriques	ETF SA, Givisiez	143'000.00	174'643.00	31'643.00	207'609.75	207'609.75
233	Lustrerie	BDK SA, Gletterens	37'000.00	18'439.40	-18'560.60	18'226.90	18'226.90
242	Production de chaleur (instal. de chauff.)	Beutler San. Chauff. SA, Yvonand	168'000.00	147'440.30	-20'559.70	147'440.25	147'440.25
244	Installations de ventilation	Ney SA, Payeme	33'000.00	46'727.25	13'727.25	46'727.25	46'727.25
247	Installations spéciales (MCR)	Energest Sàrl, Matran	22'000.00	19'868.10	-2'131.90	21'303.75	21'303.75
248	Isolation de tuyauterie, gaines, appareils	ISSA SA, Bulle	14'000.00	33'505.00	19'505.00	15'214.05	15'214.05
249	Divers (sondes géothermiques)	Augsburger Géothermie SA, Chavornay	77'000.00	57'313.70	-19'686.30	57'921.85	57'921.85
251	Installations sanitaires	Ney SA, Payeme	153'000.00	192'741.60	39'741.60	191'614.35	191'614.35
251	Installations sanitaires (machines LL+SL)	Bernard Chevalley Sàrl	0.00	12'960.00	12'960.00	12'960.00	12'960.00
258	Agencements de cuisine	Bloechle Cuisines SA, Estavayer-le-Lac	115'000.00	105'273.25	-9'726.75	105'273.25	105'273.25
261	Ascenseurs, monte-charge	Meditec SA, Bercher	61'000.00	65'481.00	4'481.00	65'481.00	65'481.00
271.0	Crépis et enduits intérieurs	A. Buache et Fils Sàrl, Corcelles-près-P.	80'000.00	127'158.00	47'158.00	123'400.00	123'400.00
272.2	Ouvrages métalliques courants	AD Serrurerie SA, Estavayer-le-Lac	36'000.00	33'930.90	-2'069.10	33'930.90	33'930.90
273.0	Portes intérieures en bois	A. Guerry SA, St-Aubin FR	64'000.00	51'994.85	-12'005.15	55'500.00	55'500.00
273.3	Menuiserie courante	Baudois Fils SA, Estavayer-le-Lac	143'000.00	185'841.10	42'841.10	180'414.00	180'414.00
275.0	Systèmes de verrouillage	Besson Sécurité, Salavaux	12'000.00	30'156.00	18'156.00	29'380.90	29'380.90
281.0	Couches de support composés, chapes	Laik SA, Forel (Lavaux)	107'000.00	78'677.90	-28'322.10	79'294.45	79'294.45
281.6	Carrelages	AD Carrelage SA, Payeme	49'000.00	32'863.90	-16'136.10	39'571.90	39'571.90
281.7	Revêtements de sols en bois	Parquetierie Marion Sàrl, Grandcour	47'000.00	78'195.20	29'195.20	76'624.50	76'624.50
285.1	Peinture intérieure	Nago Peinture Sàrl, Estavayer-le-Lac	123'000.00	63'212.00	-59'788.00	59'759.00	59'759.00
286.0	Assèchement du bâtiment	NOVOSAN AG	0.00	0.00	0.00	1'729.10	1'729.10
287.0	Nettoyage du bâtiment	S&T Nettoyage, Domdidier	10'000.00	6'889.85	-3'110.15	6'889.85	6'889.85
291	Architecte	Chablais Fischer Arch. Sàrl, Estavayer	615'000.00	620'655.00	5'655.00	624'998.00	624'998.00
292	Ingénieur civil	Küng et Associés SA, Payeme	61'000.00	76'359.30	15'359.30	84'033.00	84'033.00
293	Ingénieur électricien	open-ing SA (ex C. Risse SA), Givisiez	42'000.00	31'830.70	-10'169.30	31'830.75	31'830.75
294	Ingénieur CVCR (CVS)	BESM SA, Granges-Marnand	67'000.00	66'744.80	-255.20	66'744.90	66'744.90
296.0	Géomètre	Pilonel-Giner SA, Estavayer-le-Lac	5'000.00	6'069.40	1'069.40	6'069.40	6'069.40
296.3	Ingénieur physique du bâtiment	ESTIA SA, Lausanne	17'000.00	23'123.15	6'123.15	23'984.80	23'984.80
296.7	Ingénieur chargé du contrôle (bois/feu)	Carbium Ingénierie SA, Yverdon-les-B.	0.00	9'369.90	9'369.90	9'334.30	9'334.30
299	Divers (analyse amiante)	Marcel Collaud, St-Aubin	0.00	0.00	1'650.00	1'650.00	1'650.00
358	Agencements de cuisine	JH Cuisines Diffusion SA, Lausanne	45'000.00	62'700.00	17'700.00	61'500.00	61'500.00
411	Amén. extérieurs (maçon. yc jardinage)	Amex SA (Clot Frères SA), Cheyres	373'000.00	400'766.80	27'766.80	388'683.35	388'683.35
411	Amén. extérieurs (maçon. yc jardinage)	Amex SA (Clot Frères SA), Cheyres	0.00	0.00	7'764.70	7'764.70	7'764.70
511	Autorisations, gabarits, taxes		20'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
511	Autorisations, gabarits, taxes	media f SA	0.00	0.00	169.60	169.60	169.60
511	Autorisations, gabarits, taxes	Préfecture de la Broye	0.00	0.00	12'370.00	12'370.00	12'370.00
511	Autorisations, gabarits, taxes	Gabarits-Vision SA	0.00	0.00	538.50	538.50	538.50
512	Taxes de raccordement	Groupe E SA	15'000.00	0.00	656.95	656.95	656.95
524	Reproduction de documents, maquette	Chablais Fischer Arch. Sàrl, Estavayer	20'000.00	0.00	12'412.40	12'412.40	12'412.40
524	Reproduction de documents	open-ing SA (ex C. Risse SA), Givisiez	0.00	0.00	946.70	946.70	946.70
524	Reproduction de documents	BESM SA, Granges-Marnand	0.00	0.00	1'992.60	1'992.60	1'992.60
524	Reproduction de documents	Küng et Associés SA, Payeme	0.00	0.00	4'449.75	4'449.75	4'449.75
531	Assurances pour travaux en cours	Vaudoise Assurances, Estavayer-le-Lac	5'000.00	3'944.00	-1'056.00	3'944.00	3'944.00
566	Pose de la première pierre. inauguration		5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
566	Pose de la première pierre. inauguration	Association des Vignerons Broyards	0.00	0.00	285.50	285.50	285.50
566	Pose de la première pierre. inauguration	Locatentes Sàrl	0.00	0.00	592.35	592.35	592.35
566	Pose de la première pierre. inauguration	Boisson Riord Frères Sàrl	0.00	0.00	292.50	292.50	292.50
566	Pose de la première pierre. inauguration	Amicale des Pompiers Cheyres	0.00	0.00	1'600.00	1'600.00	1'600.00
568	Panneaux publicitaires (panneau chantier)	MRC Construction Sàrl, Estavayer-le-L.	3'000.00	3'335.30	335.30	3'335.30	3'335.30
568	Panneaux publicitaires (panneau chantier)	ID Néon SA, Sévaz	2'000.00	2'079.70	79.70	1'924.55	1'924.55
6	Réserve		70'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Réserve	Mica Bois Sàrl	0.00	0.00	5'481.90	5'481.90	5'481.90
6	Réserve	Cinelec SA	0.00	0.00	520.20	520.20	520.20
6	Réserve	Besson Sécurité, Salavaux	0.00	0.00	1'507.80	1'507.80	1'507.80
6	Réserve	CoBa	0.00	0.00	5'810.00	5'810.00	5'810.00
6	Mise en séparatif collecteur communal		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Subventions		-100'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Subventions SBC	Canton de Fribourg	0.00	0.00	-40'000.00	-40'000.00	-40'000.00
7	Subvention confédération pour crèche		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Subventions canton pour crèche (SEJ)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Subventions SdE	Canton de Fribourg	0.00	0.00	-35'000.00	-35'000.00	-35'000.00
7	Subvention panneaux photovoltaïques	Pronovo	0.00	0.00	-5'236.00	-5'236.00	-5'236.00
7	Subvention inst. protection foudre	ECAB	0.00	0.00	-3'366.00	-3'366.00	-3'366.00
<b>TOTAL GENERAL.</b>			<b>4'663'000.00</b>	<b>4'503'698.55</b>	<b>-198'985.20</b>	<b>4'807'777.60</b>	<b>4'807'777.60</b>

Montant devis général révisé 4'663'000.00  
 Contrats engagés 4'503'698.55 96.58% du montant du devis général révisé  
 Coût final 4'807'777.60  
 Coût supplémentaire final par rapport au devis général révisé 3.11%

: en cours de traitement au SBC

: en cours de traitement au SdE