



COMMUNE DE CHEYRES-CHÂBLES
CANTON DE FRIBOURG

3. FERME MÄRKI : DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE AU CONSEIL COMMUNAL POUR LA CRÉATION D'UN DDP DE 99 ANS SUR UNE PARTIE DE LA PARCELLEN°65, INVESTISSEMENT DE CHF 500'000 DANS LA COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION ET VENTE À LA COOPÉRATIVE



TABLE DES MATIERES

1. Situation générale
2. Démarches de la commission
 - 2.1 Réflexions sur les besoins sociaux
 - 2.2 Choix de la variante de construction
3. Le projet
 - 3.1 Plans
 - 3.2 Coûts du projet
 - 3.3 Rendement
 - 3.4 Variantes de financement
4. Financement et fonctionnement de la coopérative
 - 4.1 Financement de la construction
 - 4.2 Financement à la consolidation
 - 4.3 Budget de fonctionnement de la coopérative
 - 4.4 Notions de base de la coopérative
5. Aspects financiers liés à la crèche
6. Demande formelle au conseil général
7. Risques liés à l'opération
8. En résumé

ANNEXES

1. Plans
2. Calculs surfaces et coûts
3. Crèche - comparatif comptes 2017-budgets futurs

1. SITUATION GENERALE

L'immeuble est situé sur une parcelle de 3'700 m² appartenant à la commune, reliant la route d'entrée sud du village avec la route traversant le centre. Au-delà de cette route traversant le centre se situe l'école.

Ainsi, la commune dispose en propriété de toute une langue traversant de part et d'autre le centre villageois.

La ferme dispose sur sa façade nord d'une vue sur le lac de Neuchâtel.



Carte de Châbles

La ferme est située juste en dessus des carrés rouges.

Agrandissement de la zone



Orthophoto. En violet, la zone propriété de la commune, avec tout au sud la ferme.

2. DEMARCHES DE LA COMMISSION

2.1 Réflexion sur les besoins sociaux

La crèche compte aujourd'hui 40 enfants pour 12 places reconnues par le canton. Les locaux actuels ne répondent plus du tout aux normes en vigueur. Il ne serait d'ailleurs plus possible d'ouvrir une crèche dans ces locaux.

Elle est complète jusqu'en 2019. La demande pour des places supplémentaires existe déjà. Il paraît raisonnable de prévoir à l'avance le nombre de places maximales, fixé à 24, soit l'équivalent du nombre actuel de places en AES, afin d'éviter un autre agrandissement à moyen terme. Les nouvelles places seront ouvertes successivement, en fonction des besoins réels.

La convention de fusion prévoit le maintien de la crèche à Châbles jusqu'en 2028. La réalisation de ce projet ancre la crèche pour une durée plus longue.

La commission estime que les besoins en places supplémentaires sont avérés et urgents. Le changement de locaux est également une nécessité.

L'AES compte aujourd'hui env. 60 enfants pour 24 places reconnues. Les locaux ont été récemment mis à disposition et remplissent les critères demandés par le canton. Il est certes complet à midi, mais offre encore de nombreuses solutions les autres heures de la journée. Nous remarquons par ailleurs depuis deux ans une stabilisation des effectifs scolaires et pensons que les places actuelles sont suffisantes, au moins jusqu'à l'ouverture de nouvelles zones à bâtir, qui n'interviendront pas dans cette législature. A notre avis, la réflexion sur une augmentation du nombre de places n'est pas urgente et se fera en même temps que celle de la création d'un nouveau complexe scolaire.

Notre commune est essentiellement composée de maisons individuelles. Même si de nouvelles réalisations privées sont prévues, le besoin en appartements est assez patent. L'objectif est de pouvoir conserver au village les personnes âgées qui ne veulent plus garder leur maison, et leur permettre de continuer à vivre auprès de leurs proches. La même réflexion s'applique à nos jeunes qui doivent quitter le village faute de places.

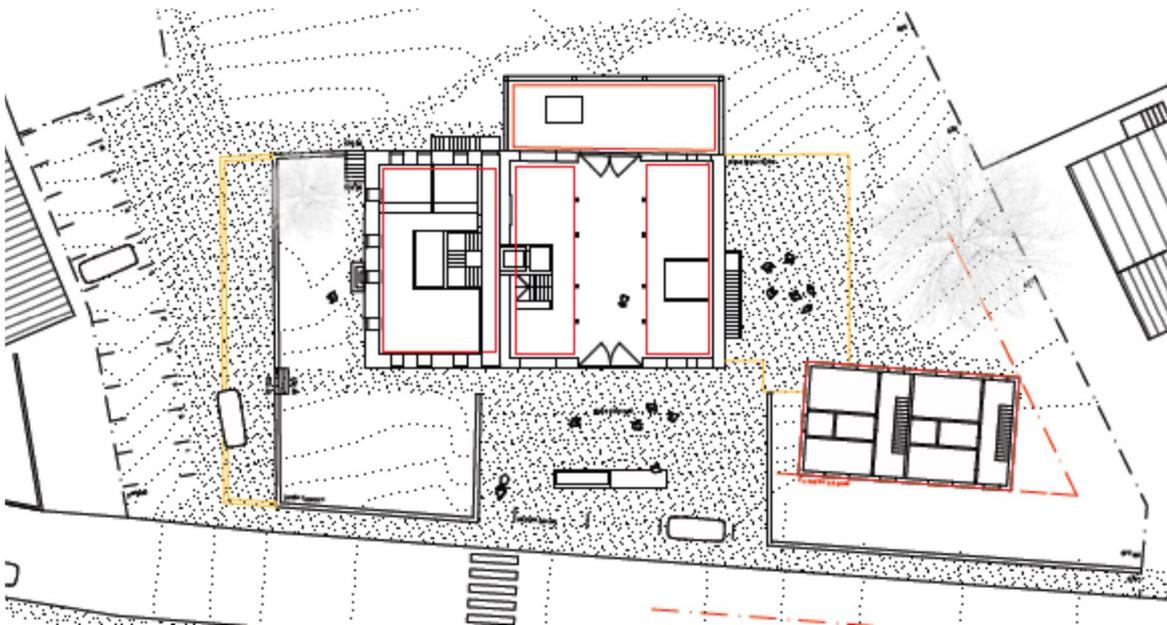
La prévision du nombre d'élèves jusqu'en 2022 montre une stagnation des besoins. A moins d'une arrivée massive d'enfants, le nombre de classes nécessaires ne bougera pas, voire même diminuera d'une unité. La situation actuelle est donc parfaitement viable et ne demande pas d'intervention urgente. A moyen terme cependant, notamment à cause de coûts de déplacements, une réflexion sur le regroupement des classes scolaires sera nécessaire. L'endroit est déjà prévu, il ne peut être qu'à Cheyres en raison de la présence de la salle de gymnastique. Mais ce regroupement demandera une réaffectation des trois bâtiments contenant des classes. De plus, l'administration communale devra être accessible aux handicapés, et donc changée de place. La commission n'est pas en mesure de proposer une esquisse de solution. Celle-ci devra être menée par une

autre commission qui aura besoin d'un budget ad hoc. La commission estime ainsi que cette problématique existe certes, mais ne concerne finalement pas le projet de la ferme Märki.

2.2 Choix de la variante de construction

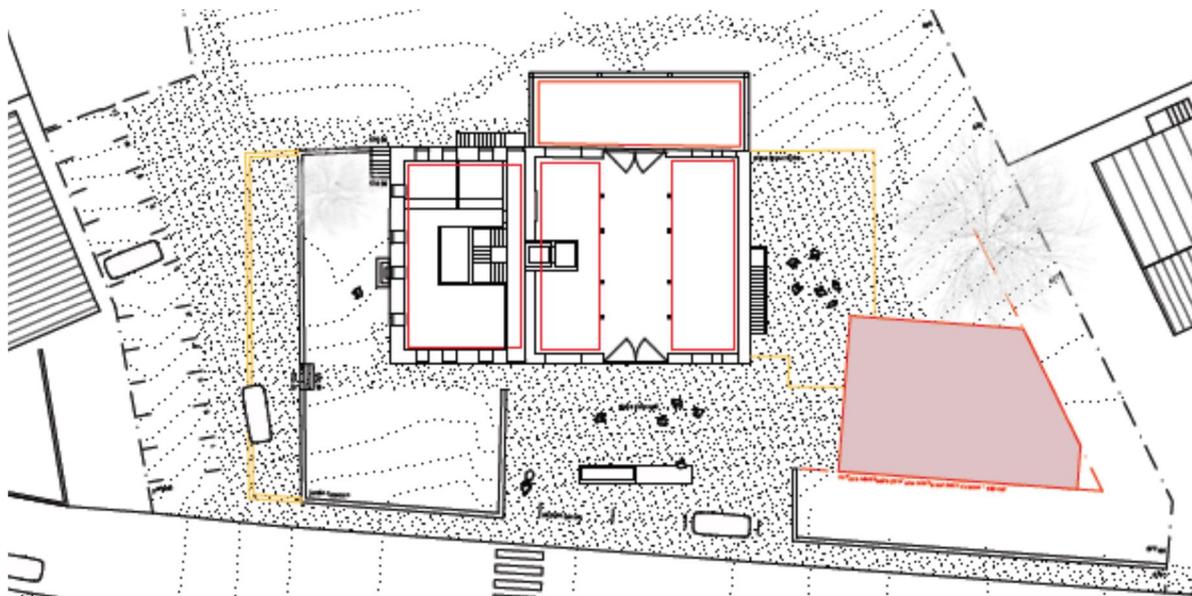
La commission a étudié trois variantes:

Variante 1



Suppression de l'appentis et réalisation de deux duplex à part sur l'espace libre à l'est de la parcelle. Réalisation de la crèche à l'intérieur de la grange, sur deux étages.

Variante 2



Suppression de l'appentis et réalisation de la crèche à part sur la partie sud de la parcelle (surface de 160 m²)

Variante 3

- la variante retenue. Plusieurs distributions différentes ont de plus été étudiées. Les plans définitifs tiennent notamment compte des remarques émises par l'Office fédéral du logement (OFL).

Les deux premières variantes ont été rapidement écartées non seulement pour des raisons architecturales, mais aussi parce qu'elles ne faisaient que renchérir les coûts du projet sans amener une véritable amélioration de la rentabilité.

3. LE PROJET

3.1 Plans

Vous trouvez en annexe les plans établis par le bureau Chablais & Fischer à Estavayer-le-Lac.

3.2 Coûts du projet

COÛTS	
Crédit étude + concours architecture	-55 000
CFC 1	135 000
CFC 2	3 358 000
CFC 4	259 000
CFC 5	131 000
TOTAUX	3 828 000

A noter que les calculs ont été faits au coût de CHF 750.-/m³, et qu'une réserve pour imprévus correspondant à 5 % du CFC 2 a été retenue. Par ailleurs, le poste "Crédit étude + concours architecture" correspond aux montants déjà payés par la Commune (CHF 35'000.- pour le gain du concours et CHF 20'000.- pour l'étude), qui seront déduits des coûts du bureau d'architecte figurant dans le CFC 2. De ce fait, il paraît que le coût final maximal sera bien celui indiqué ci-dessus, même si l'architecte mentionne prudemment dans son dossier un coût de +/- 15 %.

Le total de l'investissement peut paraître élevé en regard des surfaces construites, mais cela est dû à la typicité du bâtiment et notamment à l'utilisation de l'ancienne grange. La commission a envisagé la création d'appartements supplémentaires dans la partie grange et dans les combles, mais cela se heurte à des problèmes insolubles d'amenées de lumière, tout en renchérissant fortement les coûts. De plus, ce qui fait justement la spécificité du projet serait totalement gâché.

Vous trouvez en annexe le calcul des surfaces et coûts établis par le bureau d'architectes.

3.3 Rendement

Les rendements locatifs sont évalués de la manière suivante (les montants de loyers s'entendent hors charges):

RENDEMENTS						
Objet	Etage	Nbre pièces	m2	Prix au m2	Loyer proj.	Loyer mens.
Appartement	Rez	3,5	79	220	17 380	1 448
Crèche	Rez		265	200	53 000	4 417
Appartement	1er	3,5	96	230	22 080	1 840
Appartement	1er	2	46	230	10 580	882
Appartement	1er-2e	3,5	81	220	17 820	1 485
Appartement	2e	2	55	220	12 100	1 008
Appartement	2e	1	36	230	8 280	690
Appartement	2e	2	39	230	8 970	748
Appartement	Combles	1,5	47	230	10 810	901
Places de parc (11)					6 600	50
			744		167 620	

Les prix au m2 ont été revus de 10 % à la hausse par rapport à ceux appliqués par le bureau d'architectes, ceci pour tenir compte des remarques faites tant par la banque que par l'OFL.

Ces loyers sont jugés tout-à-fait dans les normes de la région.

3.4 Variantes de financement

Plusieurs variantes ont été réfléchies:

- la vente du bâtiment à un investisseur, avec comme conséquence la perte du terrain et la nécessité de créer une nouvelle crèche de toute manière;
- un partenariat avec un investisseur intéressé par la partie habitation et la commune pour la partie crèche; cette piste n'a pas été suivie vu les faibles rendements;
- le financement traditionnel par la commune;
- la création d'une coopérative de construction et d'habitation.

Les deux dernières variantes ont été étudiées en détail et comparées entre elles, à chaque fois sous l'angle de la commune.

Eléments étudiés	Variante Commune	Variante Coopérative
Coût total du projet	CHF 3'828'000.-	CHF 3'868'000.-. CHF 40'000.- supplémentaires pour la création de la coopérative et la constitution de cédules hypothécaires.
Apport communal	Totalité à financer	Vente de l'immeuble à CHF 1.-, avec droit de superficie de 99 ans sur env. 2'000 m2 de terrain CHF 500'000.- investi dans le capital de la coopérative
Impact sur capacité financière	Le montant réduit d'autant la capacité financière. Cependant, la MNA est touchée positivement, puisque l'investissement est rentable avec les taux actuels	Aucun. Côté vente, l'immeuble a été suffisamment amorti en 2017, sans besoin supplémentaire. Côté investissement, on reste au niveau du bilan de la commune.
Loyer de la crèche	Intrinsèquement gratuit. Il n'y aura qu'une imputation interne.	Nouvelle charge pour la commune, loyer payé à la coopérative
Entretien de l'immeuble	A charge de la commune	A charge de la coopérative
Rentabilité	Très faible. Dépend de l'évolution des taux d'intérêts et du taux de remplissage de l'immeuble	Au taux de l'épargne BCF sur l'investissement de CHF 500'000.-. Terrain payé à CHF 300.-/m2 sur 85 ans, par le DDP (15 premières années gratuites). A l'échéance du DDP, immeuble reprise à moitié-prix ou prolongation du DDP au triple du prix.
Mainmise sur le projet	Totale	Aucun risque lors de la constitution de la coopérative et de la construction de l'immeuble, faible risque de perte de contrôle par la suite. La coopérative est indépendante de la commune et le droit de vote de celle-ci est limité à une voix.
Risques	Risque sur les taux d'intérêts. Risque sur le taux de remplissage des appartements. Risques liés à la propriété foncière.	Risque uniquement sur l'investissement de CHF 500'000.-. En cas de problème financier de la coopérative, la commune devra certainement intervenir.
Adjudication des travaux	Soumise à la procédure des marchés publics	Totalement libre. La coopérative est une personne morale régie par le CO.

La variante coopérative permet de mesurer très facilement les coûts sur les 50 prochaines années: CHF 2'370'000.- (loyer de la crèche, moins le produit des intérêts sur l'investissement de CHF 500'000.- estimés à 0.5 % et le produit du DDP), soit CHF 47'400.- par année.

En tenant compte d'un taux d'intérêt moyen de 1.5 % sur 50 ans, et d'une charge d'immeuble de CHF 20'000.- par année, la variante commune ne doit louer que 35 % des appartements pour être sensiblement identique à la variante coopérative.

Ainsi, clairement, la variante commune est plus intéressante en termes financiers.

Cependant, la commission préconise la variante coopérative pour trois raisons majeures:

- l'investissement financier de départ est huit fois moins important et n'impacte nullement notre capacité financière;
- la solution permet de conserver notre argent pour d'autres dossiers tout aussi importants à Châbles (la réfection du bâtiment de l'école et la valorisation du terrain en dessous de la ferme Märki);
- elle répond entièrement aux buts sociaux visés par la commune.

4. FINANCEMENT ET FONCTIONNEMENT DE LA COOPERATIVE

Il est bien entendu nécessaire de s'assurer du financement de la coopérative. Nous avons travaillé en étroite collaboration avec le service cantonal du logement, l'OFL, l'ARMOUP (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, à qui la coopérative doit adhérer pour pouvoir disposer des aides fédérales) ainsi que la Banque Alternative Suisse (qui travaille régulièrement avec l'ARMOUP pour le financement des coopératives).

Il n'est évidemment pas possible d'avoir des confirmations écrites de ces organismes en l'état actuel du dossier, puisque la coopérative n'est pas créée. Néanmoins, les bases des financements mentionnés ci-dessous ont été avalisées.

Nous nous sommes également assurés que la coopérative pouvait fonctionner à long terme sans injection de fonds supplémentaires. A ce sujet, la commune donne un coup de pouce supplémentaire au projet en différant le premier paiement du DDP à la 16e année, permettant ainsi un amortissement conséquent de la dette et une viabilité économique renforcée.

4.1 Financement de la construction

FINANCEMENT CONSTRUCTION		
		Montant
Banque		3 094 000
Fds roulement	30'000.-/app.	240 000
Fds de solidarité		34 000
Fonds propres		500 000
		3 868 000

N.B. La différence de CHF 40'000.- du coût total par rapport à celui mentionné sous le point 3.2 provient des frais de notaire et d'émoluments pour la constitution de cédulas hypothécaires à mettre en garantie.

Le fonds de roulement est de l'aide fédérale. Le montant versé par appartement dépend de sa qualité énergétique, les CHF 30'000.- correspondant aux exigences minergie.

Le fonds de solidarité est alimenté par les coopératives afin de permettre aux jeunes coopératives de boucler le financement.

4.2 Financement à la consolidation

FINANCEMENT A LA CONSOLIDATION						
	Part en %	Montant	Taux	Intérêts	Taux	Amort.
Banque	50,00	1 934 000	3,00	58 020	0	0
CCL	29,99	1 160 000	0,80	9 280	3	34 800
Fds roulement	6,20	240 000	1,00	2 400	5	12 000
Fds de solidarité	0,88	34 000	1,00	340	5	1 700
Fonds propres	12,93	500 000	0,50	2 500	0	0
	100,00	3 868 000		72 540		48 500

La CCL est la centrale d'émission pour la construction de logement d'utilité publique, à laquelle il n'est possible d'avoir recours qu'à la fin des travaux et avec un taux de remplissage de l'immeuble adéquat.

Les taux d'amortissements dépendent des durées maximales des prêts accordés. Dans la pratique, en raison du fait que le prêt CCL est obligatoire, aucun amortissement n'est payé durant sa durée de 15 ans. La banque amortit à la place ou la coopérative thésaurise le montant nécessaire à l'échéance du prêt.

A noter que les fonds propres seront plus conséquents dès les premiers locataires, puisque la garantie loyer de 3 mois sera remplacée par une obligation de souscrire des parts sociales pour le même montant. Le capital social sera, lorsque l'immeuble sera entièrement rempli, de CHF 40'000.- supplémentaires.

4.3 Budget de fonctionnement de la coopérative

BUDGET DE FONCTIONNEMENT								
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8
Loyer crèche	53 000	53 000	53 000	53 000	53 000	53 000	53 000	53 000
Loyer appart.+parcs	53 870	72 290	84 990	114 620	114 620	114 620	114 620	114 620
Total rentrées locatives	106 870	125 290	137 990	167 620				
Intérêts bancaires	58 020	58 020	58 020	58 020	58 020	58 020	58 020	58 020
Intérêts CCL	9 280	9 280	9 280	9 280	9 280	9 280	9 280	9 280
Prov.amort.CCL	34 800	34 800	34 800	34 800	34 800	34 800	34 800	34 800
Int.&amort. fds de roul.	2 400	2 400	2 400	14 280	14 160	14 040	13 920	13 800
Int.&amort. fds de sol.	340	340	340	2 023	2 006	1 989	1 972	1 955
Intérêts sur fds propres	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Total charges financières	107 340	107 340	107 340	120 903	120 766	120 629	120 492	120 355
Provisions rénovations	19 340							
Bénéfice/perte brut	-19 810	-1 390	11 310	27 377	27 514	27 651	27 788	27 925
<i>%age des rentrées loc.</i>	<i>-18,54</i>	<i>-1,11</i>	<i>8,20</i>	<i>16,33</i>	<i>16,41</i>	<i>16,50</i>	<i>16,58</i>	<i>16,66</i>
<i>%age de l'investissement</i>	<i>-0,51</i>	<i>-0,04</i>	<i>0,29</i>	<i>0,71</i>	<i>0,71</i>	<i>0,71</i>	<i>0,72</i>	<i>0,72</i>
<i>%age des fonds propres</i>	<i>-3,96</i>	<i>-0,28</i>	<i>2,26</i>	<i>5,48</i>	<i>5,50</i>	<i>5,53</i>	<i>5,56</i>	<i>5,59</i>

Ce budget a été basé sur les éléments suivants:

- la crèche sera louée immédiatement, ainsi que trois places de parc;
- la 1re année, 3 appartements loués avec place de parc (les deux 3.5 pièces et celui des combles)
- la 2e année, le duplex en plus, avec place de parc
- la 3e année, le 2 pièces de 55 m2 en plus, avec place de parc
- la 4e année, le solde
- un amortissement de 0.5 % de la valeur totale de l'investissement est appliqué pour les provisions pour rénovation
- un délai de 3 ans est demandé pour l'amortissement des fonds de roulement et de solidarité, même si ce dernier devrait être remboursé rapidement par l'apport de capital des parts sociales.

Il faut relever que le budget a été établi avec un taux bancaire de 3 %, alors qu'il est nettement inférieur aujourd'hui. Les statuts de la coopérative permettent d'être très directifs en ce qui concerne la constitution de provisions, notamment pour rénovation. Les bénéfices éventuels devront être affectés au surplus à un remboursement plus rapide de la dette.

4.4 Notions de base de la coopérative

Il s'agira d'une coopérative de construction et d'habitation, d'utilité publique (voir art. 828 ss CO). Sept membres fondateurs au minimum doivent la constituer, mais ensuite le nombre de membres est illimité.

Quel que soit le capital investi, chaque membre n'a droit qu'à une voix. Le capital n'est pas fixé par avance, il est évolutif et varie en fonction des entrées et des sorties de la coopérative. Un coopérateur n'engage que son capital investi. Le montant de la part sociale sera fixé à CHF 100.-. Le capital sera rémunéré au taux de l'épargne BCF, au min. 0.5 % et au max. 3 %.

L'organisation minimale est la suivante: une assemblée générale composée de tous les coopérateurs, un conseil d'administration et un organe de contrôle, tous deux élus par l'assemblée générale. Les administrateurs ne seront pas rétribués, ou très faiblement.

Chaque locataire doit impérativement adhérer à la coopérative. Le montant minimal de son investissement correspond à trois mois de garantie loyer.

La structure même de la coopérative, ainsi que les restrictions possibles dans les statuts, garantissent que les buts visés par la commune ne seront pas détournés et qu'aucune spéculation foncière n'est possible.

5. ASPECTS FINANCIERS LIES A LA CRECHE

Vous trouvez en annexe un document présentant deux budgets estimatifs (avec 18 ou 24 places remplies) par rapport aux comptes 2017 qui sont les pires de ces dernières années. Les deux budgets ne tiennent ainsi pas compte des mesures qui pourraient être prises pour limiter la perte communale. Des effets de synergies sont clairement escomptés au niveau administratif et entretien, ainsi que sur les charges de personnel par un effet d'optimisation des présences.

6. DEMANDE FORMELLE AU CONSEIL GENERAL

Le conseil communal vous demande:

- d'accepter la vente de l'immeuble no 23 de la route de Mussillens à Châbles pour un franc symbolique;
- d'autoriser la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie de la parcelle no 65 de Châbles (2'000 m² au maximum) pour une durée de 99 ans, pour un prix de CHF 7'000.- par année, en faveur de la coopérative à créer;
- d'autoriser un investissement de CHF 500'000.- maximum dans le capital social de la coopérative à créer.

7. RISQUES LIES A L'OPERATION

Tant que la coopérative n'est pas créée et que les devis ne sont pas affinés, il n'est pas possible d'avoir l'assurance écrite d'un financement pour la coopérative. Ainsi, il est possible que cette dernière n'obtienne aucun financement. Cette hypothèse a été analysée. Par mesure de sécurité, la mise communale dans le capital de la coopérative sera progressive. Voici le déroulement:

- suite à l'accord du CG, constitution d'une coopérative. Frais de notaire max. CHF 2'000.-.
- vente de l'immeuble à la coopérative et constitution du DDP. Frais de notaire max. CHF 5'000.-.
- travaux d'architecte à financer pour la mise à l'enquête et les devis définitifs: CHF 130'000.-.

A part d'autres frais liés à l'obtention du permis de construire, il n'y a pas d'autres dépenses prévues.

Si la coopérative ne trouvait finalement pas de financement, l'immeuble serait revendu à la commune, le DDP annulé et la coopérative radiée. Par contre, la nécessité de valoriser le bâtiment serait toujours d'actualité et le financement serait fait par la commune directement. Ainsi, au pire, la commune perdrait env. CHF 20'000.- en divers frais de notaire et de registre du commerce, les autres frais devant de toute manière être engagés.

8. EN RESUME

Il s'agit d'un magnifique projet qui réunit une revitalisation d'une ferme historique protégée en plein coeur du village et une volonté de la commune de mettre à disposition des appartements pour les personnes âgées et les jeunes du village.

La crèche permet une dimension intergénérationnelle bienvenue. Elle offrira le doublement de ses possibilités actuelles.

La commune pilotera la construction et gèrera administrativement la coopérative. Il n'y a pas de risque réel que le but de cette dernière soit détourné.

Les risques financiers liés à la non obtention de financement par la coopérative sont minimes.

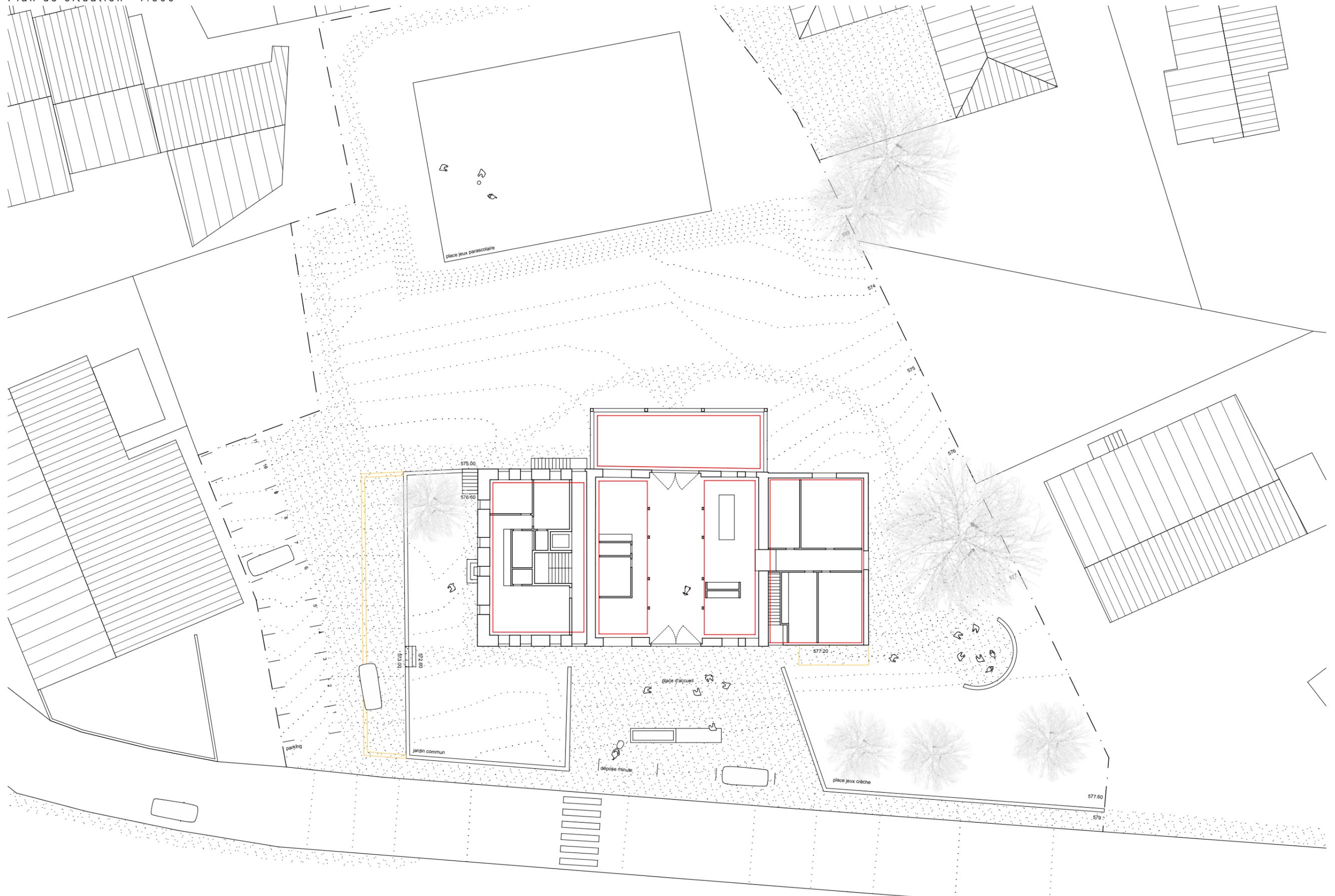
Fort de ces constats, le Conseil communal vous prie d'accepter les demandes formulées au point 6.

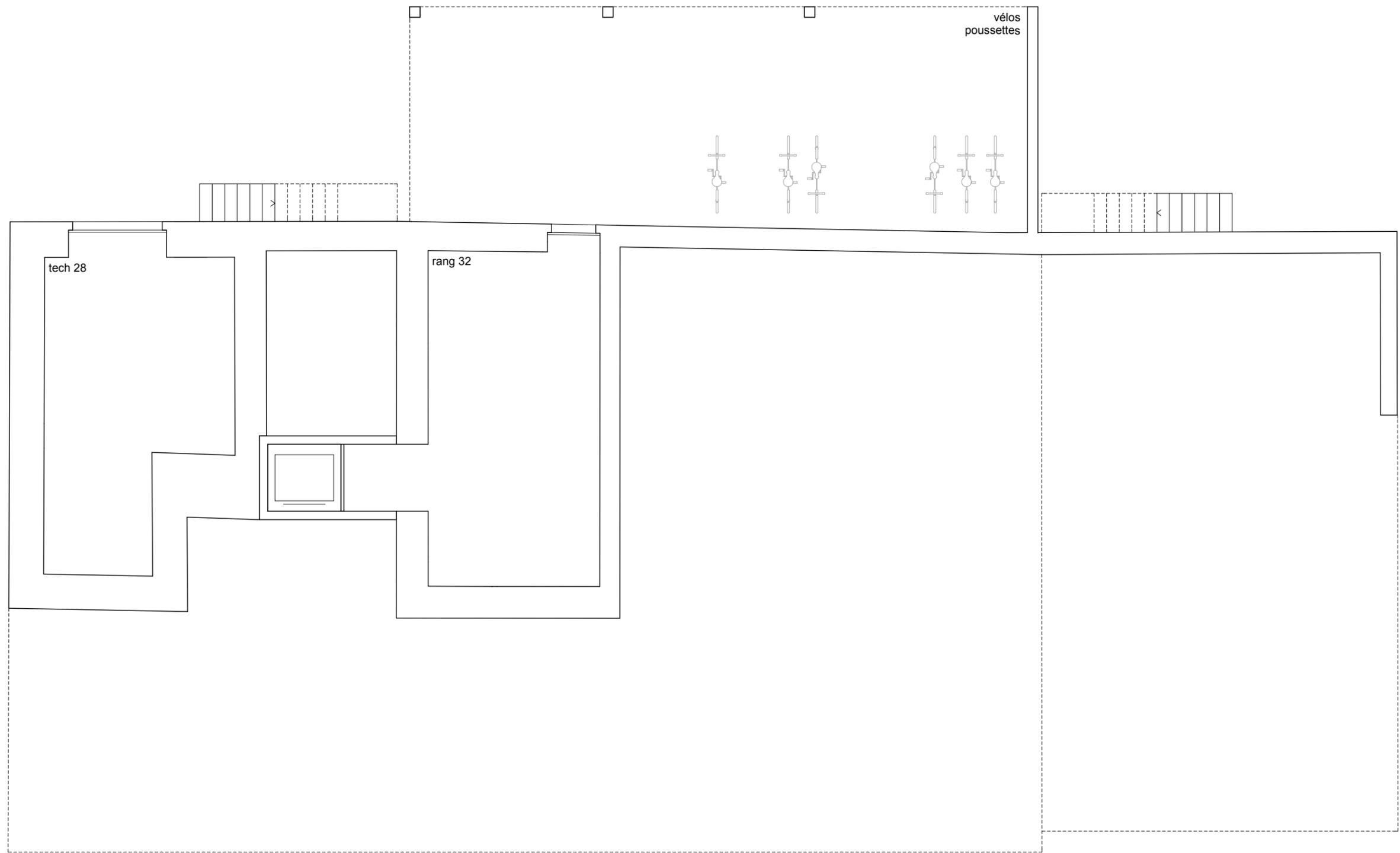
Cheyres-Châbles, avril 2018

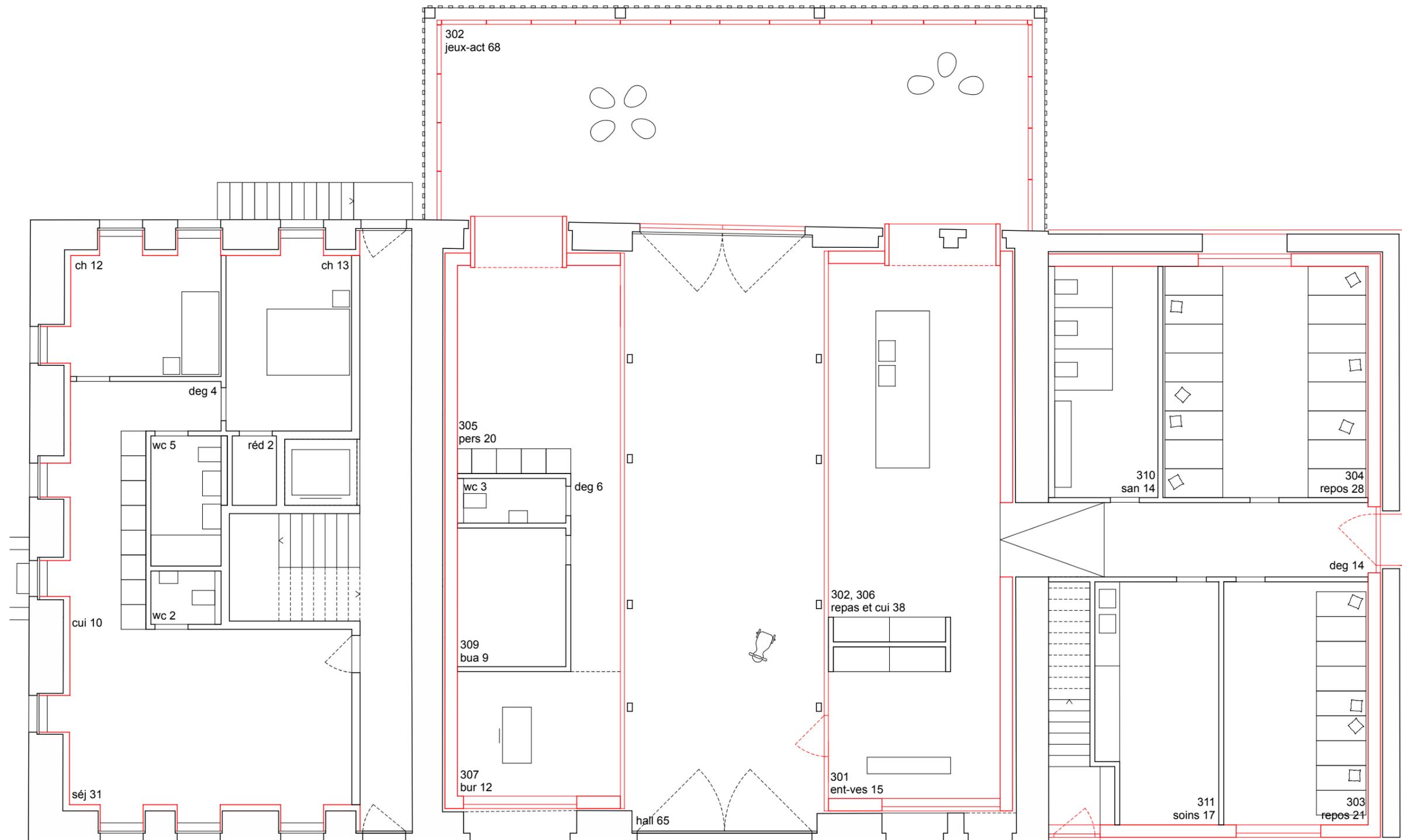
Pierre-Yves Dietlin

Syndic



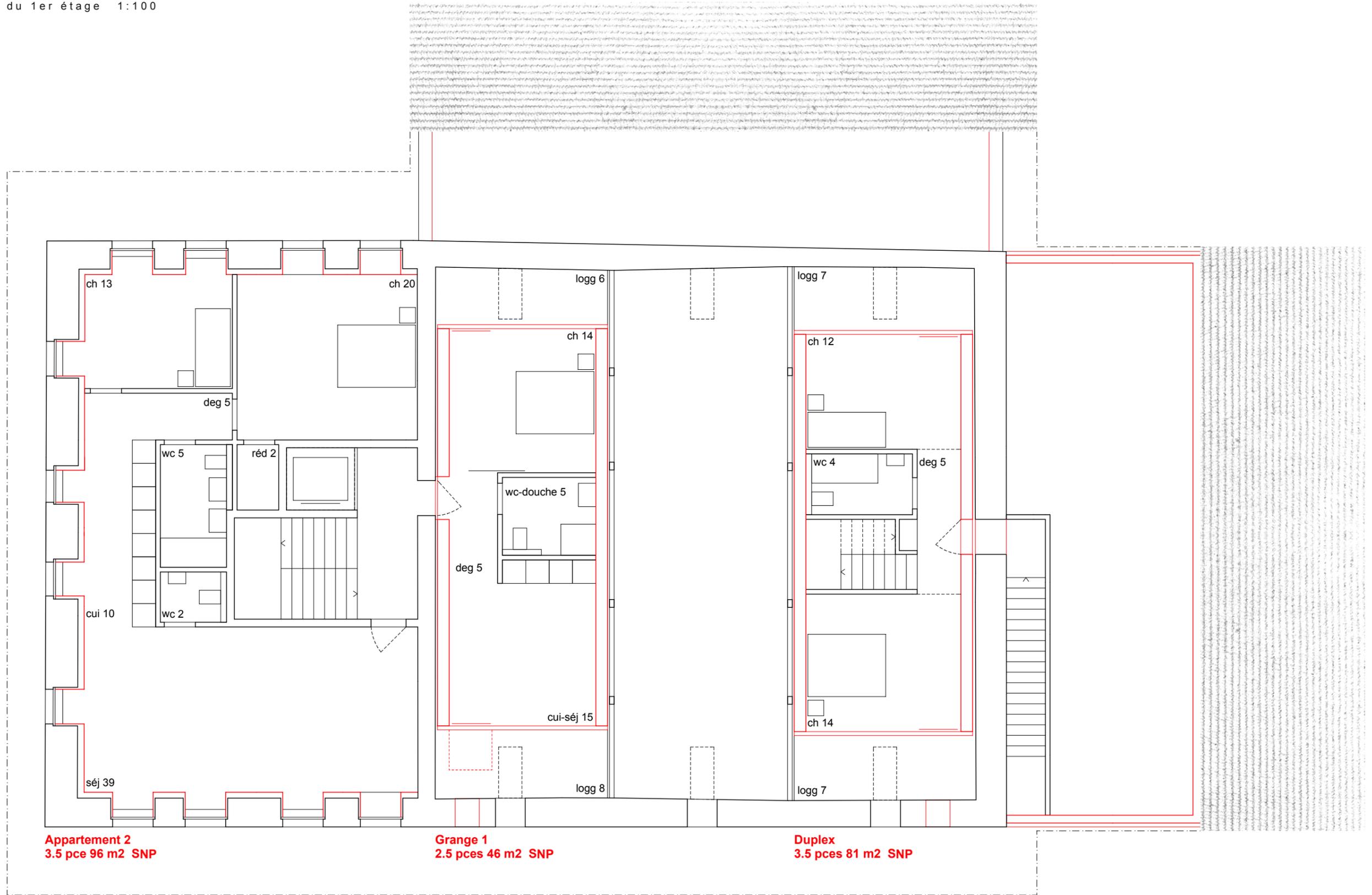




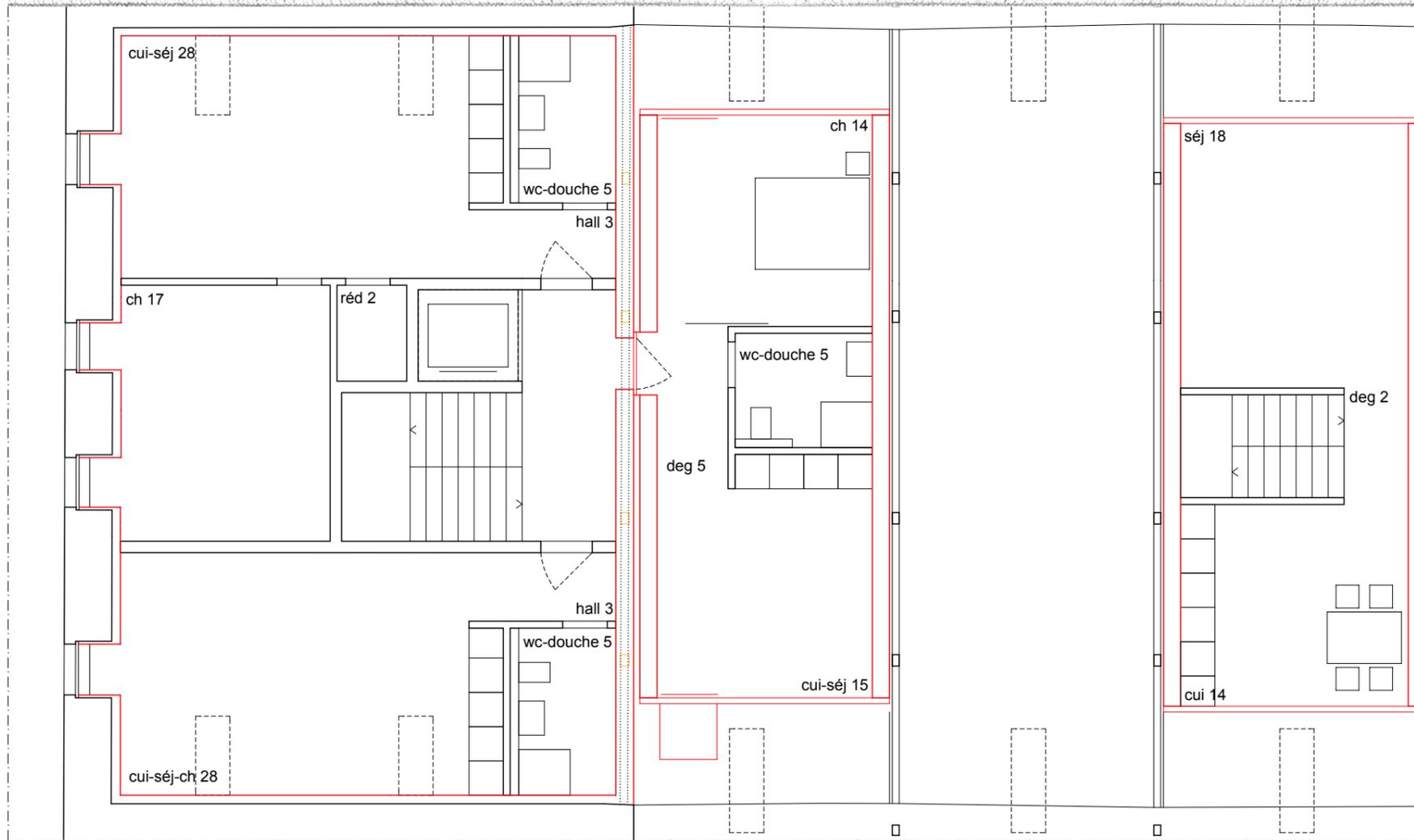


Appartement 1
3.5 pces 79 m2 SNP

Crèche 265 m2 SNP



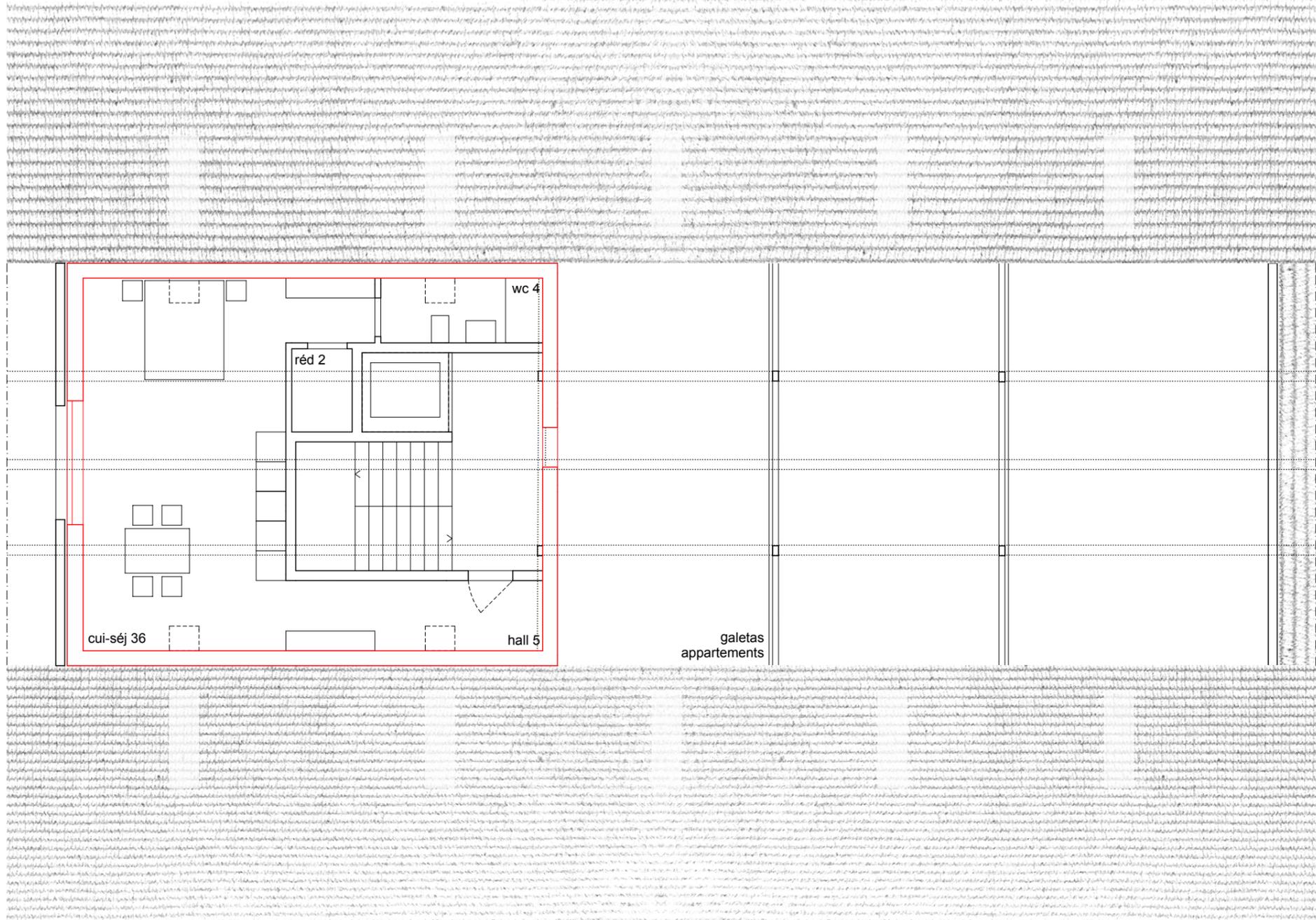
Appartement 3
2.5 pcs 55 m2 SNP

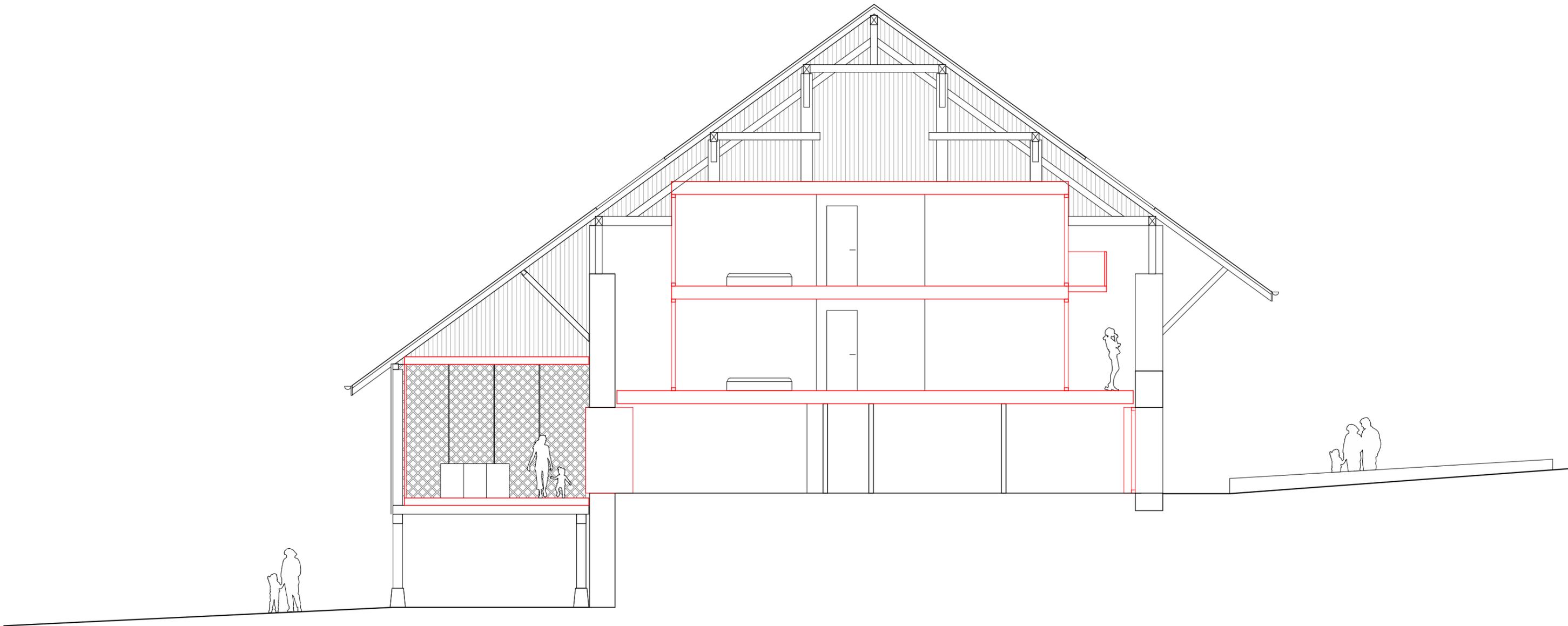


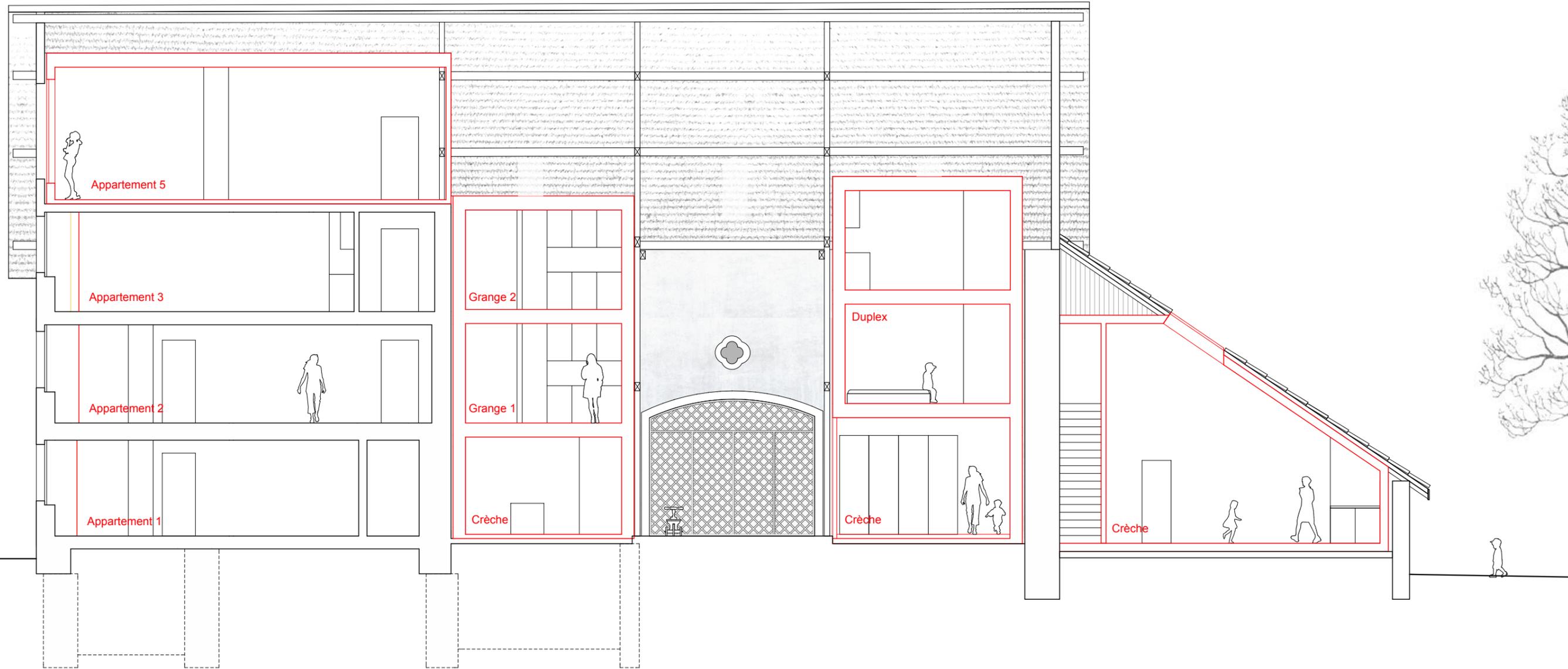
Appartement 4
1 pce 36 m2 SNP

Grange 2
2.5 pcs 39 m2 SNP

**Appartement 5
1.5 pcs 47 m2 SNP**







Transformation de la ferme communale Märki à Châbles

Aménagement d'appartements et d'une crèche

Calcul des surfaces utiles et des coûts approximatifs

Commune de Cheyres-Châbles



Estavayer-le-lac, le 30 avril 2018

Ce document résume les surfaces locatives (surfaces nettes) de chaque fonction qui compose le programme de la transformation de la ferme Märki à Châbles. Il s'appuie sur les plans du projet mis à jour le 30.04.2018. Un prix de location est évoqué sans engagement. Ce document comprend également une estimation des coûts remise à jour selon cette dernière variante.

Calcul des surfaces

Le descriptif suivant énumère les surfaces locatives nettes de chaque appartement.

L'habitation :

Appartement 1, rez-de-chaussée, 3.5 pces :

- séjour + cuisine :	31 m ² + 10 m ²	
- chambres :	12 m ² + 13 m ²	
- salle de bain, wc, réduit, dégag. :	5 m ² + 2 m ² + 2 m ² + 4 m ²	total 79 m ²

Appartement 2, étage 1, 3.5 pces :

- séjour-cuisine :	39 m ² + 10 m ²	
- chambres :	13 m ² + 20 m ²	
- salle de bain, wc, réduit, dégag :	5 m ² + 2 m ² + 2 m ² + 5 m ²	total 96 m ²

Appartement 3, étage 2, 2 pces :

- séjour-cuisine + réduit :	28 m ² + 2 m ²	
- chambre :	17 m ²	
- salle de bain + hall :	5 m ² + 3 m ²	total 55 m ²

Appartement 4, étage 2, 1 pce :

- séjour + cuisine :	28 m ²	
- salle de bain + hall :	5 m ² + 3 m ²	total 36 m ²

Appartement 5, combles, 1.5 pces :

- séjour-cuisine + réduit :	38 m ²	
- salle de bain + hall :	4 m ² + 5 m ²	total 47 m ²

Total des surfaces locatives pour le corps d'habitation : total 313 m²

Surfaces des communs pour le corps d'habitation :

- corridor :	18 m ²	
- local technique sous-sol :	28 m ²	

Total des surfaces des communs pour le corps d'habitation: total 46 m²

La crèche :

- entrée-vestiaire :	15 m2	
- repas et cuisine :	38 m2	
- salle jeux-activités :	68 m2	
- local personnel :	20 m2	
- buanderie-wc :	9 m2 + 3 m2	
- dégagement :	6 m2	
- bureau :	12 m2	total 171 m2

- dégagement :	14 m2	
- local soins	17 m2	
- local repos :	21 m2	
- local repos :	28 m2	
- sanitaires :	14 m2	total 94 m2

Total des surfaces locatives pour la crèche **total 265 m2**

Surfaces utiles non chauffées:

- rangement sous-sol :	32 m2
- aire de grange :	69 m2

Total des surfaces utiles non chauffées pour la crèche : **total 101 m2**

La grange :

Grange 1, étage 1, 2 pces :

- dégagement + wc-douche :	5 m2 + 5 m2	
- chambre :	14 m2	
- cuisine + séjour :	15 m2	
- loggias (50% surface)	7 m2	total 46 m2

Grange 2, étage 2, 2 pces :

- dégagement + wc-douche :	5 m2 + 5 m2	
- chambre :	14 m2	
- cuisine + séjour :	15 m2	total 39 m2

Duplex, étage 1-2, 3.5 pces :

- dégagement + wc :	4 m2 + 5 m2	
- chambres :	12 m2 + 14 m2	
- cuisine + séjour + dégagement :	14 m2 + 18 m2 + 2 m2	
- escalier	5 m2	
- loggias (50% surface)	7 m2	total 81 m2

Total des surfaces locatives pour la grange: **total 166 m2**

Calcul des loyers

Les loyers évoqués ci-après sont sans engagement mais permettent de déterminer une idée de rendement.

L'habitation :

Appartement 1, rez-de-chaussée, 3.5 pces :

- surface nette :	79 m2	
- loyer annuel net :	CHF 220.00/m2 x 79 m2	CHF 17'380.00
- loyer mensuel net :	CHF 1'448.00	

Appartement 2, étage 1, 3.5 pces :

- surfaces nettes :	96 m2	
- loyer annuel net :	CHF 230.00/m2 x 96 m2	CHF 22'080.00
- loyer mensuel net par appartement :	CHF 1'840.00	

Appartement 3, étage 2, 2 pces :

- surfaces nettes :	55 m2	
- loyer annuel net :	CHF 220.00/m2 x 55 m2	CHF 12'100.00
- loyer mensuel net par appartement :	CHF 1'008.00	

Appartement 4, étage 2, 1 pce :

- surfaces nettes :	36 m2	
- chambre :	CHF 230.00/m2 x 36 m2	CHF 8'280.00
- loyer mensuel net par appartement :	CHF 690.00	

Appartement 5, combles, 1.5 pces :

- surface nette :	47 m2	
- loyer annuel net :	CHF 230.00/m2 x 47 m2	CHF 10'810.00
- loyer mensuel net :	CHF 901.00	

Total des revenus locatifs nets pour le corps d'habitation : CHF 70'650.00

La crèche :

- surface nette :	265 m2	
- loyer annuel net :	CHF 200.00/m2 x 265 m2	CHF 53'000.00
- loyer mensuel net :	CHF 4'417.00	

Total des revenus locatifs nets pour la crèche CHF 53'000.00

La grange :

Grange 1, étage 1, 2 pces :

- surface nette :	46 m2		
- loyer annuel net :	CHF 230.00/m2 x 46 m2	CHF	10'580.00
- loyer mensuel net :	CHF 882.00		
-			

Grange 2, étage 2, 2 pces :

- surface nette :	39 m2		
- loyer annuel net :	CHF 230.00/m2 x 39 m2	CHF	8'970.00
- loyer mensuel net :	CHF 748.00		

Duplex 2, étage 1-2, 3.5 pces :

- surface nette :	81 m2		
- loyer annuel net :	CHF 220.00/m2 x 81 m2	CHF	17'820.00
- loyer mensuel net :	CHF 1'485.00		

Total des revenus locatifs nets pour la grange : CHF 37'370.00**Places de parc :**

- nombre places de parc :	11 places extérieures		
- loyer annuel net :	CHF 600 x 11 places	CHF	6'600.00
- loyer mensuel net par place :	CHF 50		

Total des revenus locatifs nets pour les places de parc : CHF 6'600.00**TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS CHF 167'620.00**

Calcul des coûts approximatifs

Le calcul des coûts ci-après ne prend pas en compte les frais d'acquisition du terrain et de la ferme existante. Il est le résumé du projet présenté à la Commission de bâtisse en date du 20.04.2018. Le degré de précision de cette estimation est de $\pm 15\%$ selon la norme SIA 102.

CFC 1 Travaux préparatoires	CHF	135'000.00
CFC 2 Bâtiment	CHF	3'358'000.00
- Partie habitation	CHF	1'322'000.00
- Partie grange	CHF	964'000.00
- Partie bûcher	CHF	358'000.00
- Partie appentis	CHF	454'000.00
- Réfection toiture	CHF	100'000.00
- Divers et imprévus	CHF	160'000.00
CFC 4 Aménagements extérieurs	CHF	259'000.00
- Surfaces minérales	CHF	115'000.00
- Surfaces vertes	CHF	56'000.00
- Constructions + plantations	CHF	88'000.00
CFC 5 Frais secondaires	CHF	131'000.00
CFC 9 Equipement	CHF	80'000.00
TOTAL DES COÛTS CFC 1-9	CHF	3'963'000.00

Remarques

- Le rendement ne peut pas être fixé sans connaître le prix d'achat du terrain et de la ferme existante. En l'état, et sans connaissance de ces 2 points, le taux de rendement brut est d'environ 4.2 %.
- Il serait intéressant de comparer les éléments les plus rentables afin de définir si toutes les parties doivent être réalisées (par exemple renoncement à l'aménagement de l'appartement situé dans les combles de la partie habitation).

CRECHE

Comparatif Comptes 2017/Budgets

	Charges			Produits		
	Comptes	Budget	Budget	Comptes	Budget	Budget
	2017	18 places	24 places	2017	18 places	24 places
540.301.0 Salaires du personnel	268 426,65	362 375,98	483 167,97			
540.302.0 Allocations familiales	14 560,00	19 656,00	26 208,00			
540.303.0 Cotisations AVS - AC - AF	40 849,25	55 146,49	73 528,65			
540.304.0 Cotisations LPP	27 227,75	36 757,46	49 009,95			
540.305.0 Cotisations LAA/PGM	12 667,00	17 100,45	22 800,60			
540.309.0 Formation continue	980,00	1 470,00	1 960,00			
540.310.0 Fourn. bureau - publications - annonces	856,35	1 284,53	1 712,70			
540.312.0 Electricité	996,00	1 494,00	1 992,00			
540.313.0 Matériels pédagogiques et informatiques	2 788,70	4 183,05	5 577,40			
540.313.1 Ménage - collations	3 300,00	4 950,00	6 600,00			
540.313.2 Repas	12 832,45	19 248,68	25 664,90			
540.313.3 Pharmacie - soins corporels	1 375,00	2 062,50	2 750,00			
540.314.0 Entretien-rénov. Locaux et matériel	1 976,75	2 000,00	2 000,00			
540.314.1 Nettoyage	5 000,00	6 000,00	6 000,00			
540.316.0 Loyers	16 200,00	60 000,00	60 000,00			
540.317.0 Frais de personnel divers et déplacements	1 133,85	1 700,78	2 267,70			
540.318.0 Assurances (chose, RC, Juridique)	795,60	1 193,40	1 591,20			
540.318.1 Honoraires administratifs	26 864,35	27 000,00	27 000,00			
540.318.2 Frais comité	2 520,00	3 000,00	3 000,00			
540.319.0 Cotis. Fédération des crèches & Fds soc.	1 060,10	1 060,10	1 060,10			
540.319.1 Frais de ports, bancaires, téléphones	1 408,70	2 113,05	2 817,40			
540.330.0 Amortissement	230,00	345,00	460,00			
540.351.00 Subventions cantonales redistribuées	37 575,05	56 362,58	75 150,10			
540.372.0 Contribution communale critère fam. Redistr.	9 946,55	14 919,83	19 893,10			
540.433.0 Inscriptions				2 250,00	3 375,00	4 500,00
540.433.1 Facturation pension parents Cheyres/Châbles				197 350,67	296 026,01	394 701,34
540.433.2 Facturation pension parents externes				9 490,00	14 235,00	18 980,00
540.433.3 Participation aux frais de repas				12 850,50	19 275,75	25 701,00
540.433.4 Amendes pour retard					0,00	0,00
540.436.0 Remboursement tiers et assurances				12 550,05	0,00	0,00
540.436.1 Retenues sociales s/salaire AVS-SUVA-LPP				34 237,20	46 220,22	61 626,96
540.436.2 Remboursement allocations familiales				14 560,00	19 656,00	26 208,00
540.439.0 Don Loterie Romande				4 800,00	7 200,00	9 600,00
540.439.1 Dons				1 100,00	1 650,00	2 200,00
540.451.0 Subventions état/employeurs				38 161,73	57 242,60	76 323,46
540.472.0 Couverture déficit communal				39 492,07	49 451,46	32 915,25
540.472.1 Contribution communale critère famille				9 946,55	14 919,83	19 893,10
540.472.2 Contribution communale critère revenu				114 781,33	172 172,00	229 562,66
				0,00	0,00	0,00
	491 570,10	701 423,85	902 211,77	491 570,10	701 423,85	902 211,77
Total participation communale				164 219,95	236 543,28	282 371,01
Par place				13 685,00	13 141,29	11 765,46

Données de base pour l'établissement des budgets par rapport aux comptes 2017

De manière générale, les frais et revenus ont été augmentés: de 150 % pour 18 places et de 200 % pour 24 places.

Les charges liées au personnel été augmentées: de 135 % pour 18 places et de 180 % pour 24 places.

Les postes 540.314.0, 540.314.1 et 540.318.2 n'ont que très peu évolués.

Les honoraires administratifs sont inchangés.

Le nouveau loyer est appliqué (loyer + 3 places de parc + charges).