



## 5. Transformation de la ferme communale et création d'une crèche – demande de crédit complémentaire

### Fiche de projet

<b>Nom du projet</b>	Transformation de la ferme communale et création d'une crèche - demande de crédit complémentaire	<b>N° projet</b>	Infra 2020/3
		<b>N° investissement</b>	CG 2020/15
<b>Mandant</b>	Conseil communal	<b>Chef de projet</b>	Commission de bâtisse pour la transformation de la ferme communale

Préavis				
Service	Nom responsable	Date	Préavis	Commentaire
Conseil Communal	Pierre-Yves Dietlin	01.06.2020	OK	-
Boursier	François Guerry	28.05.2020	OK	-

### Préambule



Le projet de transformation de la ferme communale, basé sur un concours architectural qui a eu lieu en 2016 sous l'égide de l'ancienne commune de Châbles, vous a été présenté le 28 mai 2018. Le crédit d'investissement a, quant à lui, été voté par le Conseil général en date du 18 mars 2019.

Pour la mise en œuvre du projet, une commission de bâtisse a été nommée et ses attributions fixées dans un cahier des charges.

Cette commission se compose des membres suivants :

- M. Stéphane Rey, Conseiller général, président de la commission
- Mme. Christina Darcey, Conseillère générale, vice-présidente de la commission
- M. Jonas Brühlhart, Conseiller général
- Mme. Krisztina Prébandier, Conseillère communale
- M. Fabien Monney, Conseiller communal
- M. Olivier Chablais, architecte
- M. Olivier Fischer, architecte
- M. Romain Cuany, responsable technique, secrétaire de la commission

## Contexte de la demande de crédit complémentaire

Pour donner suite au mandat qui lui a été confié par le Conseil communal, la commission de bâtisse s'est mise à la tâche rapidement, mêlant et enchainant notamment séances techniques et financières, visions locales sur site, séances avec les divers services cantonaux et avec les bureaux d'ingénieurs ainsi que des visites d'autres crèches.

L'aboutissement de ces diverses démarches menées sur plusieurs mois ont conduit à :

- a) la validation du projet architectural définitif, prêt pour la mise à l'enquête ;
- b) la nouvelle estimation des coûts pour la transformation de la ferme et la création de la crèche.

Le projet initial, présenté lors du concours architectural, a été revu en détail et adapté aux impératifs des différents services cantonaux soulevés lors de l'enquête préalable. Pour satisfaire aux exigences du service des biens culturels (SBC), du service de la mobilité (SMO), du service de la Jeunesse (SEJ), de l'ECAB et du service de l'environnement (SEN) en particulier, une modification des plans de projet a été nécessaire.

## Principales modifications et travaux supplémentaires liés au projet

Par rapport au projet initial, les plus importantes modifications et travaux supplémentaires sont les suivants :

- Redéfinition de surfaces habitables (suppression du studio de 1,5 pièce au profit d'appartements plus grands de 2 pièces minimum avec chambre indépendante du séjour)
- Création d'un ascenseur sur mesure afin de sauvegarder la structure existante du plancher et de l'ancienne cage d'escalier
- Travaux de réfection de l'escalier intérieur et extérieur
- Changement complet des tuiles
- Démolition et reconstruction du bûcher
- Terrassement et la construction supplémentaire pour les parties neuves
- Installation d'un chauffage géothermique individuel
- Pose d'une installation photovoltaïque
- Création d'un accès en rampe par le nord
- Réfection des crépis à neuf sur toutes les façades pour les rendre isolantes
- Augmentation de la surface de la crèche, pour 24 – 26 enfants (+17 m<sup>2</sup>)
- Supplément d'honoraires pour les travaux complémentaires
- Aménagement de la cuisine de la crèche
- Drainage et bac de rétention
- Fermeture complète de la grange selon l'exigence de l'ECAB

Le coût des modifications et travaux supplémentaires est de CHF 610'000.-, alors que le coût pour la création d'un accès en rampe par le nord est de CHF 170'000.-. A noter qu'un montant de CHF 300'000.- a été placé au budget 2020 pour la rampe.

## Estimation des coûts de la transformation



Le montant du projet architectural initial présenté, puis voté lors de l'assemblée du CG du 18 mars 2019, était basé sur un prix au mètre cube de CHF 750.-, estimé selon la norme SIA102 (précision de +/-15 %).

**Le coût total du projet initial était de CHF 3'828'000.- (TTC). Ce montant a déjà été voté par le Conseil général.**

Lors de la révision de détail du projet, nécessaire suite aux exigences des services cantonaux, la commission de bâtisse a privilégié l'élaboration d'un devis général (DG) basé sur des offres (précision +/- 10%), plus précis qu'une estimation au cube SIA.

**Ainsi, le nouveau coût du projet de transformation pour la ferme communale et la création de la crèche est de CHF 4'663'000.- (TTC).**

A noter que ce nouveau coût est inférieur à l'estimation du jury du concours qui était alors de CHF 5'493'000.- (TTC).

Il ressort clairement que le crédit de CHF 3'828'000.- (TTC) voté par le CG le 18 mars 2019 ne pourra couvrir la totalité des coûts de transformation prévus et élaborés pour la mise à l'enquête publique, sans nuire à la qualité des travaux et à la viabilité du projet.

En conséquence et en tenant compte du crédit déjà voté le 18 mars 2019 ainsi que du montant d'honoraires déjà engagés par la commune avant la 1<sup>ère</sup> demande de crédit, **le solde à financer est de CHF 780'000.- (TTC)**

A noter que le prix au m<sup>3</sup> entre l'ancienne estimation au cube SIA et la nouvelle effectuée avec le devis général a augmenté de CHF 35.-.

## Détail des coûts supplémentaires à financer

Les éléments financiers sont récapitulés ci-dessous. Les coûts supplémentaires, par rapport au crédit voté le 18 mars 2019, sont les suivants :

Plus-values liées au développement, à l'évolution du projet, aux exigences des divers services cantonaux *)	CHF 610'000.-
Création d'un accès en rampe par le nord *)	CHF 170'000.-
<b>Solde à financer (TTC)</b>	<b>CHF 780'000.-</b>

\*) voir chapitre « Principales modifications et travaux supplémentaires »

Le financement du crédit complémentaire pour la transformation de la ferme communale et la création de la crèche s'effectuera par un emprunt bancaire.

Ne sont pas compris dans la présente demande de crédit complémentaire, la mise en séparatif du collecteur pour les eaux usées entre la ferme communale et la route de la Chapelle ainsi que le mobilier de la crèche. Ils feront l'objet de demandes séparées.

Le nouveau coût global du projet est le suivant :

Coût pour le projet de transformation de la ferme communale et de la création de la crèche, selon le devis général	CHF 4'663'000.-
Acquisition de la ferme et du terrain	CHF 591'000.-
<b>Total de l'investissement communal</b>	<b>CHF 5'254'000.-</b>

A noter qu'un montant de CHF 55'000.- correspondant aux honoraires d'étude du bureau d'architecture a déjà été payé avant la première demande de crédit. La somme totale du crédit demandé est alors de CHF 4'608'000.- (CHF 3'828'000 + CHF 780'000.-).

La charge d'intérêts sur l'emprunt bancaire de CHF 4'608'000.- s'élèvera à CHF 46'080.-/an (taux estimé à 1 %).

Selon la nouvelle norme comptable MCH2, l'amortissement annuel ne se fera que sur la part d'investissement lié au m<sup>2</sup> de la crèche (patrimoine administratif) soit 40 % (318 m<sup>2</sup>/781 m<sup>2</sup>) de CHF 4'608'000.- représentant CHF 1'843'200.-. Au taux de 3 % sur 33 ans cela représentera un amortissement de CHF 55'296.- et ceci à partir de l'année suivant la fin des travaux.

Les frais d'entretien, estimés à 1 % de CHF 4'663'000.-, seront de CHF 46'630.-

## Calcul du rendement des loyers

Tenant compte des modifications et des nouvelles surfaces, l'estimation des nouveaux loyers est la suivante :

Objet	Etage	Nbre pièces	Prix au m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Loyer annuel	Loyer mensuel
Crèche		-	180	282	50'760.00	
Crèche (dans la Grange) (surface non chauffée)		-	90	72	6'480.00	540
Appartement	Rez	3,5	220	73	16'060.00	1'338.33
Appartement	1 <sup>er</sup>	2	230	43	9'890.00	824.17
Appartement	1 <sup>er</sup>	2	230	41	9'430.00	785.83
Appartement	2 <sup>ème</sup>	2	230	44	10'120.00	843.33
Appartement	2 <sup>ème</sup>	2	230	43	9'890.00	824.17
Appartement	Duplex	3,5	220	88	19'360.00	1'613.33
Appartement	Duplex	3,5	220	95	20'900.00	1'741.67
Places de parc		12	600/an/place	-	7'200.00	50
<b>Total des locations</b>				<b>781</b>	<b>160'090.00</b>	

Le rendement brut est de 3,05 % avec la crèche et de 1,95 % sans la crèche. A noter que par rapport au projet initial à CHF 3'828'000.-, il n'y a aucune péjoration du rendement.

## Programme d'exécution

Dès l'octroi du crédit par le législatif communal.

## Conclusion

Le Conseil Communal demande en conséquence au Conseil général de bien vouloir lui octroyer **un crédit complémentaire de CHF 780'000.- (TTC)** pour terminer le projet de transformation de la ferme communale avec création d'une crèche et d'appartements.



*Le projet représenté par une maquette*

---

Cheyres-Châbles, juin 2020  
*Krisztina Prébandier, Conseillère communale*  
*Fabien Monney, Conseiller communal*