



COMMUNE DE CHEYRES-CHÂBLES
CANTON DE FRIBOURG

3. Transformation de la ferme communale et création d'une crèche, avec crédit y relatif



TABLE DES MATIERES

1. Contexte
2. Situation générale
3. Démarches de la commission
 - 3.1 Réflexions sur les besoins sociaux
 - 3.2 Choix de la variante de construction
4. Le projet
 - 4.1 Plans
 - 4.2 Coûts du projet
 - 4.3 Rendement
5. Aspects financiers liés à la crèche
6. Coûts financiers
7. Demande

ANNEXES

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

1. CONTEXTE

Le dossier de la ferme communale a été présenté au conseil général le 28 mai 2018 sous la forme de la création d'une coopérative. Il a été approuvé.

Un referendum a abouti et le vote du 25 novembre 2018 a clairement refusé cette variante. Cependant, à aucun moment durant le débat, le dossier en lui-même a été remis en cause. Bien au contraire, les opposants ont fortement appuyé sur le fait que seul le financement posait problème. De plus, la demande de ne pas retarder le projet a également été formulée.

Le Conseil communal adhère pleinement à cette dernière demande et a souhaité soumettre au vote du conseil général le même projet mais avec un financement communal traditionnel.

Ainsi, aucun changement n'a été effectué sur ce dossier. Il a simplement été mis à jour en retirant les éléments qui concernaient la coopérative.

Vous trouverez ainsi ci-dessous les mêmes éléments que dans le dossier de l'année passée, ainsi que les mêmes annexes.

La commission de la ferme Märki, qui avait été constituée par le Conseil communal pour mener le projet au vote, a rempli son rôle et sera dissoute.

Une nouvelle commission, de bâtisse proprement dit, sera créée en cas d'approbation du crédit par le Conseil général.

2. 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.

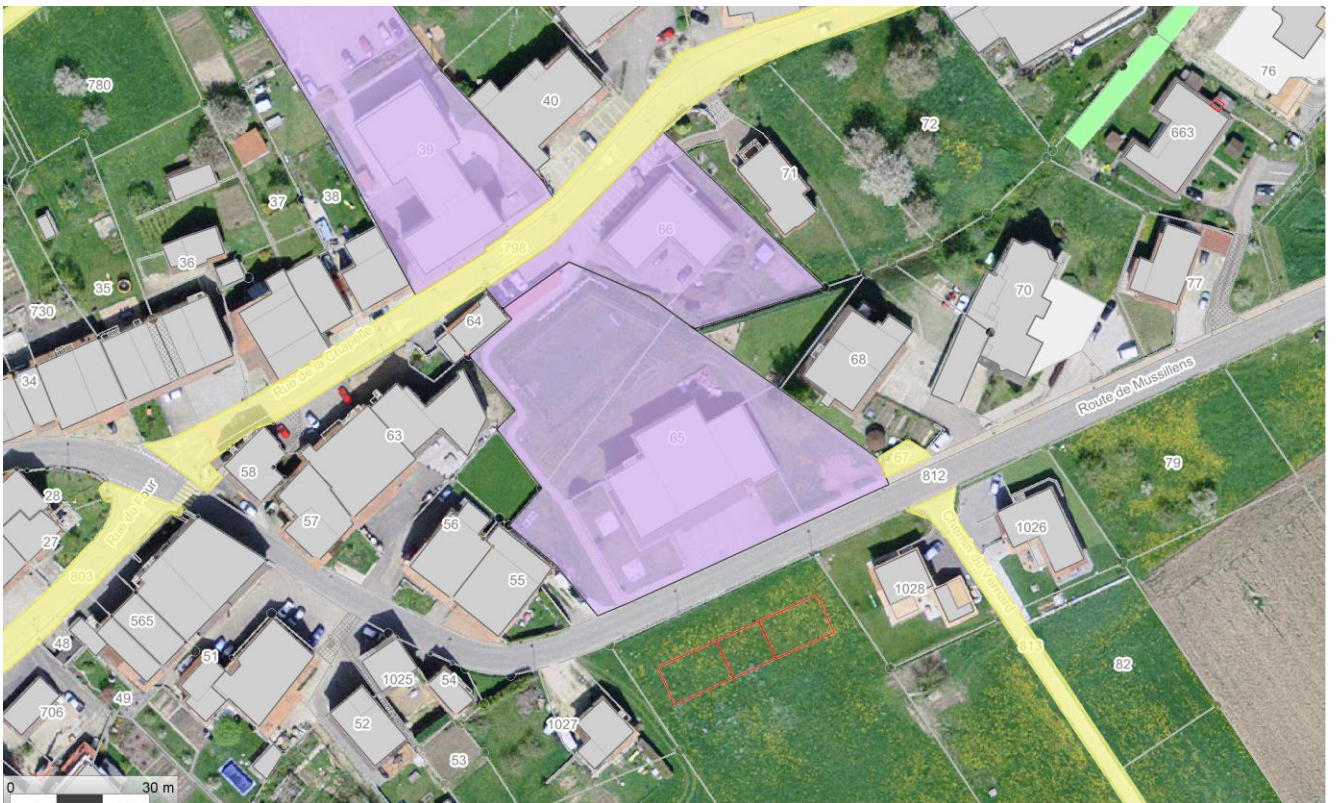
La ferme dispose sur sa façade nord d'une vue sur le lac de Neuchâtel.



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.

3. DEMARCHES DE LA COMMISSION

3.1 Réflexion sur les besoins sociaux

La crèche comptait en 2018 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 2020. 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 comptait en 2018 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.

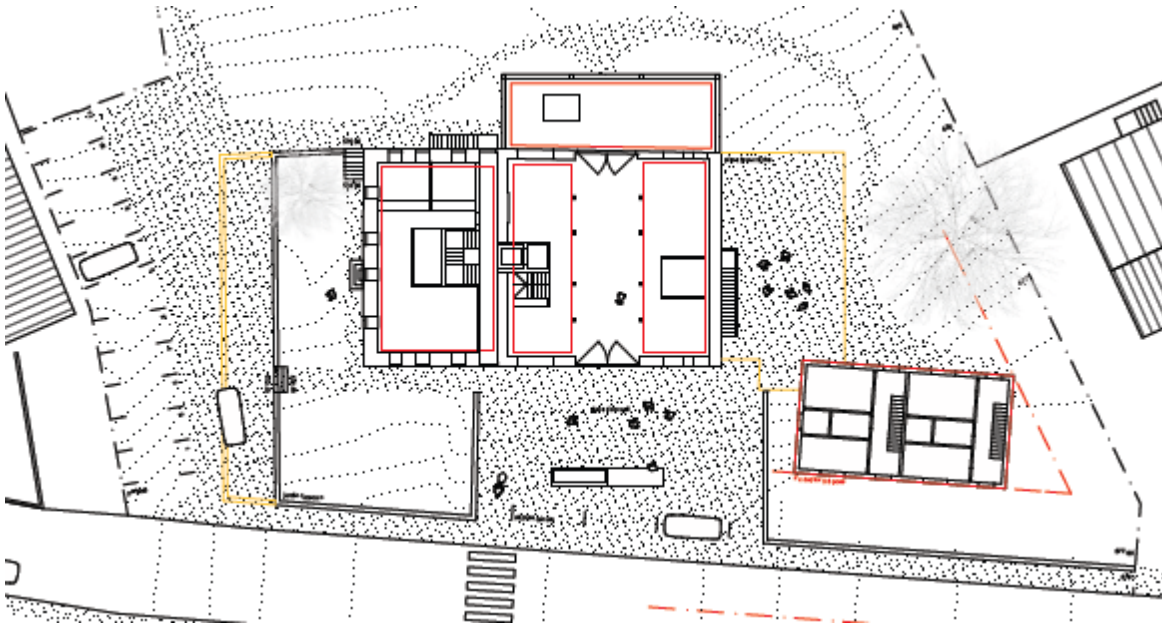
Notre commune est essentiellement composée de maisons individuelles. Même si de nouvelles réalisations privées sont prévues, le besoin en appartements est assez patent. L'objectif est de pouvoir conserver au village les personnes âgées qui ne veulent plus garder leur maison, et leur permettre de continuer 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 communale.

3.2 Choix de la variante de construction

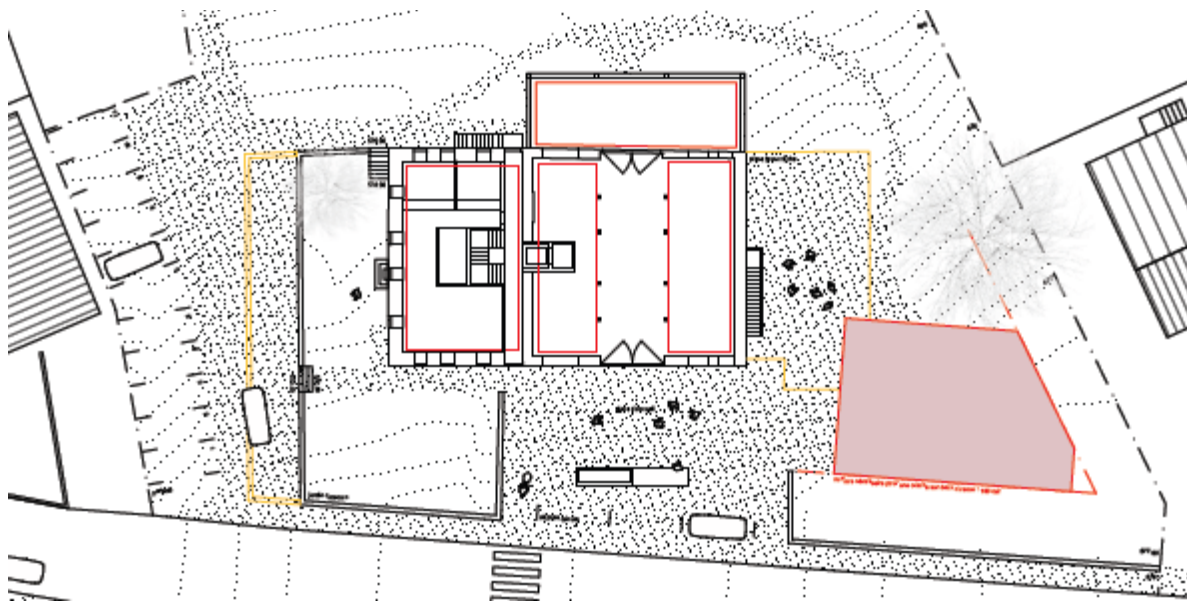
La commission a étudié trois variantes:

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.

4. LE PROJET

4.1 Plans

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

4.2 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'aménages 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.

4.3 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			
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 (8)					4 800	50
			744		112 820	

** Le loyer de la crèche et des 3 places de parc dédiées, pas encore défini, ne sera qu'artificiel, puisque nous nous paierons le loyer.*

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

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. COÛTS FINANCIERS

Les coûts financiers sont estimés, aux taux actuels, de la manière suivante:

Intérêts 1 % sur CHF 3'868'000.-	CHF	38'680.-
Amortissement 1 % sur CHF 3'868'000.-	CHF	38'680.-
Frais d'entretien 1 % sur CHF 3'868'000.-	<u>CHF</u>	<u>38'680.-</u>
TOTAL	CHF	116'040.-
Rendement projeté (cf. pt. 3.3)	CHF	112'820.-
Coût annuel de la crèche	CHF	3'220.-

7. DEMANDE

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. Le besoin de la réaliser est impératif.

La population a pu s'exprimer et a largement accepté le referendum. Le risque financier lié à l'augmentation des taux d'intérêts a été de facto accepté.

Fort de ces constats, le Conseil communal vous prie d'accorder un crédit de CHF 3'828'000.- pour la transformation de la ferme communale et la création d'une nouvelle crèche.

Le financement se fera par crédit bancaire et les coûts financiers annuels sont estimés à CHF 77'360.- (1 % pour le crédit de CHF 3'828'000.- et 1 % d'amortissement).

Cheyres-Châbles, février 2019

Pierre-Yves Dietlin, Syndic

