

Message du Conseil Communal au Conseil Général No 37 du 6 octobre 2014

Objet : Crédit de Fr. 191'300.00 pour la rénovation de la partie habitable de la loge de Chambion à Courfaivre, propriété de la bourgeoisie de Courfaivre

1. Préambule

La loge de Chambion fait partie d'un domaine agricole. Elle est donc soumise aux dispositions fédérales en matière de bail à ferme agricole. Actuellement et depuis le 1^{er} janvier 2013, un contrat de bail est en cours avec MM. André et Yoann Schaffter, agriculteurs à Courfaivre. Accessoirement, les prénommés exercent également la fonction de bergers des pâturages bourgeois.

Le bail à ferme en cours a une durée de 30 ans. Il est résiliable au plus tôt le 31 décembre 2041, pour le 31 décembre 2042.

Dans le cadre de la signature de ce bail, il avait été convenu que la partie habitable de la loge de Chambion serait rénovée dans un délai de 2 ans. Dans l'intervalle, le fermage annuel serait réduit de 30%. Ce dernier sera réajusté après les travaux de rénovation.

Le 25 septembre 2014, un projet de rénovation a été soumis à l'appréciation de l'assemblée bourgeoise de Courfaivre. Il a reçu un soutien unanime de la part des ayants droit présents.

A signaler également que la partie agricole de la loge demeurera en l'état. En effet, seules les installations agricole intérieures (alimentation en eau, râteliers, crèches, etc.) nécessitaient des modifications. Les travaux y relatifs ont été exécutés et financés par M. André Schaffter.

2. Aspect technique

Les derniers travaux exécutés dans le logement de fonction du berger de la loge de Chambion remontent à 1999. A l'époque, ils avaient porté sur l'installation d'une nouvelle chaudière à bois, l'aménagement d'une douche au sous-sol ainsi que divers travaux de peinture. Leur coût s'était élevé à CHF 19'000.00.

Le bureau d'architecture Alain Jeangros, Courfaivre, a été mandaté pour établir un projet. Les travaux envisagés sont plus conséquents, soit :

- aménagement d'une salle de bains, avec pose d'un vélux en toiture ;
- modification des WC existants ;
- pose d'un nouvel agencement de cuisine ;
- construction d'un couloir de desserte pour les pièces d'habitation sises au 1^{er} étage ;
- pose de nouvelles fenêtres ;
- contrôle des installations électriques et de chauffage existants ;
- travaux de peinture ;
- pose de nouveaux revêtements de sols ;
- contrôle de la ferblanterie et de la couverture existantes.



3. Aspect financier

Les travaux prévus sont devisés à CHF 191'300.00, honoraires d'architecte et frais divers compris.

Les coûts seront répartis comme suit :

A charge de la Bourgeoisie de Courfaivre	CHF	95'650.00
A charge de MM. André et Yoann Schaffter	CHF	95'650.00
Total	CHF	<u>191'300.00</u>

Un avenant au contrat de bail en vigueur a été signé entre MM. André et Yoann Schaffter et la commune mixte de Haute Sorne afin d'officialiser la répartition du coût des travaux.

En l'occurrence, le fermier s'acquittera d'une partie de sa participation financière sous forme de travaux personnels, pour une valeur de CHF 20'000.00 environ.

L'investissement consenti par le fermier sera amorti sur une durée de 29 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2042 (date de fin du bail/amortissement constant de 3'298.25 par année). Dès le 1^{er} janvier 2043, le fermier ne pourra plus prétendre à une rétrocession financière.

En cas de résiliation anticipée du contrat de bail à ferme, la commune mixte de Haute-Sorne s'engage à verser au fermier une indemnité équivalant au montant de l'investissement consenti, déduction faite des amortissements déjà effectués.

Le détail du coût des travaux s'établit comme suit :

CFC 2	Bâtiment	Devis	Travaux M.O.	Soumissions
211.6	Maçonnerie : déconstruction et rhabillages divers	9'400.00	9'400.00	-
214.1	Construction bois: isolation, plancher et Velux couloir étage	44'400.00	5'000.00	39'400.00
221.1	Fenêtres PVC : VI 2, U = 0.8 W/m2k: pose nouvelles fenêtres	13'600.00	-	13'600.00
222-224	Ferblanterie et couverture: contrôle existant	2'200.00	-	2'200.00
228	Protections solaires: volets aluminium	5'300.00	-	5'300.00
230	Electricité: installation mise aux norme OIBT	14'000.00	-	14'000.00
240	Chauffage: contrôle installation existante	5'800.00	-	5'800.00
250	Sanitaire: nouvelle salle de bain et modification WC existant	15'500.00	-	15'500.00
258	Cuisine: nouvel agencement et démontage existant	17'200.00	-	17'200.00
271.0	Crépi et peinture int.: parois, plafonds, portes, réfection lambris	19'900.00	-	19'900.00
281.6	Carrelages, faïences: salle à manger, cuisine, W.C., SDB, couloir rez	10'300.00	-	10'300.00
281.7	Parquet bois: démontage existant et pose nouveau couloir étage	2'700.00	2'700.00	-
287	Nettoyages	500.00	500.00	-
289	Réserve : montant admis	4'000.00	-	4'000.00
291	Honoraires de l'architecte	12'200.00	-	12'200.00
292	Honoraires de l'ingénieur civil	2'000.00	-	2'000.00
294	Honoraires du bureau technique: PE et calorimétrie	1'500.00	-	1'500.00
	Total CFC 2	180'500.00	17'600.00	162'900.00
CFC 4	Aménagements extérieurs	Devis	Travaux M.O.	Soumissions
421	Jardinage: végétations d'agrément, pelouse partielle ouest	300.00	300.00	-
462	Canalisations au réseau: visionnage et curage	600.00	-	600.00
482	Superstructure: dalles terrasse, pavage et bordures	6'800.00	2'100.00	4'700.00
485	Superstructure: revêtements et réfections de routes	-	-	-
	Total CFC 4	7'700.00	2'400.00	5'300.00
CFC 5	Frais secondaires	Devis	Travaux M.O.	Soumissions
510	Permis, gabarits	1'000.00	-	1'000.00
511	Taxe raccordement eau potable	-	-	-
513	Taxe raccordement électricité: selon tarif FMB SA	-	-	-
514	Taxe raccordement TV Swisscom ou EBL	-	-	-
515	Taxe compensation abri PC	-	-	-
524	Reproduction de documents	300.00	-	300.00
531	Assurances construction Maître d'ouvrage	800.00	-	800.00
542	Intérêts intercalaires	1'000.00	-	1'000.00
	Total CFC 5	3'100.00	-	3'100.00
CFC 9	Ameublement	Devis	Travaux M.O.	Soumissions
	Mobilier et vaisselle salle restaurant	-	-	-
	Total CFC 9	-	-	-
	Total général	191'300.00	20'000.00	171'300.00

La part à charge de la bourgeoisie de Courfaivre sera financée au travers d'un prélèvement sur le fonds des contributions d'estivage. La fortune de ce dernier s'élève au 31.12.2013 à CHF 270'176.15.

4. Préavis des autorités

Les instances communales concernées par ce projet, soit le Conseil communal, les dicastères des bâtiments et des finances ainsi que l'assemblée bourgeoise de Courfaivre le préavisent favorablement.

Le Conseil général est invité à accepter ce projet.

Haute-Sorne, le 6 octobre 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président


Jean-Bernard VALLAT

Le Secrétaire


Michel GUERDAT