



Commune de Granges

RAPPORT FINANCIER

Objet Bâtiment de la Léchère 2B – Démolition et construction d'un bâtiment

But Création d'un bâtiment multifonctionnel au centre du village et proche des transports publics

Le 24 avril 2017, l'Assemblée communale a accepté l'achat de la parcelle 583 pour un montant de CHF 500'000.- afin d'y construire un bâtiment comprenant des salles et des logements attractifs pour des jeunes et des seniors de la commune.

Le législatif a ensuite accepté un montant de CHF 220'000.- (Assemblée communale ordinaire du 10 décembre 2018) pour l'étude du projet. Une étude de faisabilité a permis de travailler sur les volumes disponibles pour prendre en compte un maximum de propositions faites par la population lors de l'atelier participatif du 10 novembre 2018, soit entre autres :

- Utilisation multifonctionnelle du bâtiment
- Préservation d'un patrimoine existant → style architectural de maison villageoise
- Volonté de proposer des loyers modérés
- Lieu de rencontre (pour tous les âges, fêtes de village, repas, coworking, etc.).

Le bureau d'architecture Archidoers a obtenu le mandat pour la suite du projet (appel d'offres sur invitation). Le projet se trouve maintenant en phase d'avant-projet et est dans l'attente de l'acceptation par le législatif du crédit d'investissement pour continuer son élaboration.

Descriptif du bâtiment :

Le bâtiment propose les volumes suivants (les plans sont disponibles sur le site internet de la commune) :

Rez-de-chaussée :

- Une grande salle modulable en deux salles à l'aide d'une paroi amovible
- Une petite salle donnant sur une cour extérieure privative
- Une grande cuisine fonctionnelle et adaptée
- Des sanitaires dédiés uniquement au rez-de-chaussée
- Un ascenseur privé desservant les 2 étages de logements et indispensable au public cible
- Un local technique

1^{er} étage :

- 2 logements de 2.5 pièces avec balcon
- 1 logement de 3.5 pièces avec balcon
- Entrée possible par un escalier extérieur et dégagement

2^{ème} étage :

- 1 logement de 2.5 pièces sans balcon
- 2 logements de 2.5 pièces avec balcon baignoire
- Escalier d'accès avec dégagement
- Une buanderie

Combles :

- 6 galetas pour les logements
- 1 local pour les espaces communaux

Extérieurs :

- A l'avant : zone de rencontre piétonne avec aménagement convivial incluant une zone privative dédiée à la petite salle
- Accès par l'ouest pour les véhicules et les piétons vers l'arrière du bâtiment
- A l'arrière :
 - o Places de parc privées et visiteurs
 - o Annexe pour les salles communales
 - o Local à vélos

Toiture :

- Panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

Coût total du projet :

Le projet de démolition et de construction du bâtiment est évalué à CHF 3'435'000.- En tant que maître d'ouvrage public, le bâtiment se doit de respecter des critères énergétiques poussés, augmentant les coûts de construction, mais permettant également une diminution des charges énergétiques d'exploitation. De plus, la volonté de permettre l'accès au bâtiment aux personnes à mobilité réduite engendre également des investissements plus onéreux (pentes, ascenseurs, etc.).

L'avant-projet tel que présenté est redimensionné (par rapport à l'étude de faisabilité) et les coûts sont évalués par un calcul au mètre cube SIA et par une estimation du code des frais de construction (CFC). Il comprend également les honoraires des mandataires, les aménagements extérieurs et les frais secondaires.

À ce stade, le montant de l'investissement est un plafond auquel les différentes subventions possibles octroyées par le Canton et la Confédération (subventions énergétiques, seniors +, etc.) n'ont pas encore été prises en compte. Une attention particulière sera accordée au suivi des coûts de construction. Des adaptations seront envisagées en cas de nécessité.

Coût total du projet (achat du terrain, démolition et construction) :

CHF 3 935 000.00

Montant de l'investissement proposé :

Coût total du projet	CHF	3 935 000.00
- Investissement achat de la parcelle	CHF	- 500 000.00
- Investissement étude du projet	CHF	- 220 000.00
Demande de crédit d'investissement	CHF	3 215 000.00

Rentabilité du projet :

La rentabilité du projet est calculée de manière distincte pour la partie logements et pour la partie salles. Elle tient compte des spécificités liées à ces deux catégories, tant au niveau des revenus que des charges.

CALCUL DE RENDEMENT (INCLUANT AMORTISSEMENT)

		Logements		Salles	Total
COÛT TOTAL DU PROJET :		Sous-total	Fr.-	Fr.-	Fr.-
VALEUR DU BIEN	COÛT RÉALISATION	3'435'000			3'935'000
	AQUISITION TERRAIN	500'000			
INVESTISSEMENTS EN COURS					
FRAIS D'ETUDE (AVANCE SUR COÛT REALISATION) - AC 10.12.2018			176'056	43'944	220'000
ACQUISITION PARCELLE - AC DU 24 .04.2017					
- ACQUISITION TERRAIN (LIQUIDITES)			24'008	5'992	30'000
- ACQUISITION TERRAIN (EMPRUNT)			376'119	93'881	470'000
NOUVEAU CREDIT D'INVESTISSEMENT A APPROUVER - par emprunt bancaire					3'215'000
RENTABILITE DU PROJET (COMPRENANT LE COÛT TOTAL DU PROJET) :					
Part du montant concernant les logements (~80% du total) (inclus terrain)			3'149'000		3'935'000
Part du montant concernant les salles (~20% du total) (inclus terrain)				786'000	
ETAT LOCATIF (annuel)	Loyers logements + parking		94'080		125'436
	Charges logements		13'356		
	2 Salles/3c/40 sem	60.00		14'400	
	Location Gde salle 12x/an	300.00		3'600	
CHARGES DU BÂTIMENT	15% de l'état locatif		-13'356	-2'700	-16'056
ENTRETIEN DU BÂTIMENT	10% (logements) et 15% (salles) de l'état locatif		-8'904	-2'700	-11'604
ETAT LOCATIF	Etat locatif - Charges - entretien		85'176	12'600	97'776
RENDEMENT S/ ETAT LOCATIF	Etat locatif/Coût projet		2.7%	1.6%	2.5%
INTERÊTS S/ PRÊT CONSTRUCTION	1.0%	3'215'000	-25'728	-6'422	-32'150
INTERÊTS S/ PRÊT ACQUISITION	0.55%	470'000	-2'069	-516	-2'585
FRAIS DE GÉRANCE	5% de l'Etat locatif / an		-4'704	-900	-5'604
AMORTISSEMENT LOGEMENTS	1% du coût du projet (patrimoine financier)		-31'490		-31'490
AMORTISSEMENT SALLES	3% du coût du projet (patrimoine administratif)			-23'580	-23'580
RENDEMENT NET (EN CHF)	Rendement - Intérêts - Frais de gérance - Amortissements		21'185	-18'818	2'367
RENDEMENT NET (EN %)	Rendement net/Coût du projet		0.7%	-2.4%	0.1%

Les pourcentages de charges retenus pour les logements et pour les salles sont usuels et correspondent aux normes appliquées par les régies immobilières.

Plan de financement:					
Charges prévisionnelles, basées sur le crédit d'investissement demandé (par emprunt bancaire)					
(poste 947.503.00)					
Frais financiers:					
2022	Intérêts (pro rata 6 mois/ Avancement travaux)	1.0%	1.0%	3 215 000	16 075.00
Total frais financiers prévisionnels 2022					16 075.00
Dès 2023	Intérêts	1.0%	1.0%	3 215 000	32 150.00
	Amortissement (Patrimoine financier)	1.0%	1.0%	2 540 000	25 400.00
	Amortissement (Patrimoine administratif)	3.0%	3.0%	675 000	20 250.00
Total frais financiers prévisionnels dès 2023					77 800.00
Revenus prévisionnels, basés sur le montant total de l'investissement Léchère :					
Etat locatif net total annuel estimé (après déductions des frais de gérance)				92 172.00	
Pour 2023 (8 mois)					
Etat locatif net (logements)					53 648.00
Etat locatif net (salles)					7 800.00
Total revenus prévisionnels 2023					61 448.00
Dès 2024					
Etat locatif net (logements)					80 472.00
Etat locatif net (salles)					11 700.00
Total revenus prévisionnels dès 2024					92 172.00

Annexe :

Plans du projet

Granges, le 17.01.2021/AK, CV