



Commune de Granges

RAPPORT FINANCIER

CREDIT D'ENGAGEMENT

Assemblée communale extraordinaire du 01.09.2026

Objet Bâtiment administratif sis Chemin de la Chapelle 7

But Rénovation et assainissement du bâtiment
Rénovation des locaux administratifs et création de deux appartements

Contexte général

En 2023, le bâtiment de l'administration communale, sis au chemin de la Chapelle 7, a fait l'objet de contrôles liés à la présence de gaz radon, conformément aux recommandations de l'OMS et à la législation fédérale demandant que des mesures au moyen de dosimètres soient effectuées dans tous les locaux situés en sous-sols et/ou rez-de-chaussée où des personnes séjournent régulièrement.

Le rapport d'expertise délivré a fait état de teneurs élevées en radon et même supérieures aux normes tolérées. En conséquence, un délai de trois ans a été donné pour assainir le bâtiment conformément aux lignes directrices de l'OFSP.

Avec des points d'infiltration du gaz à travers l'enveloppe du bâtiment provenant de défauts avérés d'étanchéité contre le terrain, le Conseil communal a pris très au sérieux la présence de ce gaz pouvant engendrer des impacts néfastes sur la santé du personnel présent quotidiennement dans les locaux.

Sur cette base, le Conseil communal souhaite assainir totalement ce bâtiment avec une perspective de redynamisation et de requalification de ses fonctions. Ce projet vise également à rentabiliser les surfaces publiques libérées suite à leur transfert au rez-de-chaussée du bâtiment de la Léchère 2b.

Le bureau d'architecture Atelier 78 SA a été mandaté pour ce projet sur préavis de la Commission de bâtisse après analyse des offres d'honoraires. La poursuite du projet et le dépôt de la mise à l'enquête sont conditionnés à la décision de l'Assemblée communale.



Caractéristiques du bâtiment et limites du projet

Ce bâtiment se situe dans le périmètre de protection, zone de protection 3, de la Chapelle, ce qui nécessite notamment le préavis du Service des biens culturels (SBC) sur tout le projet de rénovation. Les discussions et négociations, qui ont duré plusieurs mois, ont abouti au projet présenté ce soir à l'Assemblée communale.

L'aspect extérieur du bâtiment est peu impacté et respecte les exigences du SBC. Il en va de même pour certaines mesures énergétiques, notamment pour la pose de panneaux photovoltaïques.



Afin de redonner au bâtiment son aspect initial, l'annexe arrière permettant l'accès à l'ancienne salle communale devra être démolie, au profit d'une nouvelle annexe à construire contenant un abri vélos, un WC public et deux locaux de rangement pour les appartements du rez supérieur et des combles.

La dérogation au RCU (règlement communal d'urbanisme) concernant l'absence de construction dans ce périmètre de protection a été validée par les instances compétentes, s'agissant de nouveaux services à la population. Cette nouvelle annexe répond à l'absence d'emplacements dédiés à la mobilité douce au centre de notre village.

Les locaux administratifs, intégrant la salle du Conseil communal, restent au rez-de-chaussée et sont totalement réaménagés.



Deux nouveaux appartements de 3,5 pièces occuperont le rez supérieur et les combles. Un balcon sera créé pour l'appartement des combles.

Pour répondre au principe d'exemplarité des collectivités publiques en matière énergétique, le bâtiment sera entièrement isolé, équipé de panneaux photovoltaïques, ainsi que d'une pompe à chaleur selon les exigences du Service cantonal de l'environnement (SEn).

Coût total du projet - crédit d'engagement de CHF 1'655'000.00

Modification du budget des investissements 2026

Sur la base du budget établi par Atelier 78 SA, il est proposé à l'assemblée un crédit d'engagement pour la rénovation et l'assainissement du bâtiment administratif de **CHF 1'655'000.00** : (en CHF)

Devis général estimé à +/- 15% pour la rénovation et l'assainissement	1'655'000.00
Subventions non prises en compte en l'état	
Total estimé des travaux TTC	1'655'000.00

En fonction des devis obtenus, les demandes de subventions seront adressées aux services compétents et seront portées en diminution du coût de rénovation.

Affectation du projet

L'affectation du projet est déterminée de manière distincte pour la partie administrative rattachée au patrimoine administratif (35%) et pour la partie logement rattachée au patrimoine financier (65%).

La répartition entre les deux patrimoines pourrait être affinée à la fin des travaux comme pour le bâtiment de la Léchère 2b.

Plan de financement (en CHF)		
Coût total estimé		1'655'000.00
A la charge du budget des investissements		
Pour les années 2027 - 2028		
Charges financières du crédit d'engagement dès 2028- 2029		
<i>(La charge d'intérêts dépendra du marché et du besoin en trésorerie)</i>		
Intérêts passifs	2%	33'100.00
Amortissement annuel (patrimoine administratif : CHF 579'250.-)	3%	13'377.50
Total annuel prévisionnel des charges financières		46'477.50
Revenus prévisionnels – partie locative dès 2028-2029		
Etat locatif – 2 appartements		40'560.00
Solde annuel prévisionnel des charges financières nettes (patrimoine administratif)		5'917.50

Il convient de relever que les charges annuelles actuelles du bâtiment sont de l'ordre de CHF 11'000.- et seront probablement revues à la baisse après les travaux.

Conclusion

Sur le préavis de la Commission de bâtisse, le Conseil communal sollicite l'autorisation de l'Assemblée communale pour engager le montant de CHF 1'655'000.- destiné à la rénovation et l'assainissement du bâtiment administratif sis Chemin de la Chapelle 7.

Le montant demandé aujourd'hui n'est pas uniquement un crédit de construction. Il s'inscrit dans la continuité de l'engagement du Conseil communal de valoriser le patrimoine bâti et d'optimiser les locaux d'utilité publique. Il vise aussi à répondre aux besoins liés à la mobilité douce et à poursuivre la dynamisation du centre de notre village.