



COMMUNE DE VILLENEUVE

MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 11/2014

AU CONSEIL COMMUNAL

Crédit de construction pour le chalet d'alpage de Rafevex

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le 22 mai 2014, le Conseil communal a octroyé à la Municipalité un crédit d'étude de Frs 82'000.- (préavis N° 02/2014), afin qu'elle puisse réaliser toutes les étapes nécessaires à la présentation d'un crédit de construction pour la reconstruction du chalet d'alpage de Rafevex en 2015, sur la base des soumissions rentrées.

La Commission ad hoc souhaite, à l'unanimité, que le montant de la valeur ECA du chalet (Frs 622'092.-) ne soit pas dépassé lors de la reconstruction et que la création d'un WC/douche, d'une cuisinette ainsi que la mise en conformité de la fosse à purin soient intégrés au projet.

La Commission des finances, à l'unanimité, met en évidence que la valeur d'assurance doit être considérée comme valeur-plancher et que des travaux d'amélioration doivent être prévus.

Le préavis se base sur les soumissions rédigées par le bureau d'architecte, qui a aussi établi le plan financier et s'occupe de la mise à l'enquête publique.

Les tâches suivantes, assumées par le personnel communal, seront affectées au budget ordinaire de fonctionnement :

1. Direction et surveillance des travaux ;
2. Protection des murs existants ;
3. Coupe des arbres brûlés et plantations de remplacement.

La mise à l'enquête se fait en parallèle du dépôt de ce préavis au Conseil communal.

2. BESOINS

L'entretien des alpages est nécessaire afin de conserver un paysage ouvert (non boisé) et une activité économique agricole vivante, produisant des produits de qualité. Le chalet d'alpage de Rafevex est le dernier bâtiment agricole communal au Col de Chaude, côté Vallon de la Tinière, pouvant abriter du bétail qui pâture les alpages communaux. L'actuel utilisateur a souligné son attachement à cette bâtisse qui lui rend précieusement service pour la mise à l'abri du bétail ainsi que la traite. La nouvelle écurie pourra recevoir 26 vaches pour la traite.

Pour rappel, c'est la famille Olivier Yersin qui est actuellement amodiataire des alpages de Rafevex, Longeveaux, Plan d'Areine, Les Troncs, Lavanchy, les Grands Villars et Chaude. Historiquement, ces alpages n'ont cependant pas toujours été loués à un seul amodiataire. Le chalet de Rafevex pourrait donc à terme être attribué à un autre exploitant.

3. DESCRIPTIF DU PROJET DE CONSTRUCTION

La Municipalité a fixé les principes de base suivants pour la reconstruction du chalet:

- Le chalet est une construction simple, économique et fonctionnelle pour poursuivre l'exploitation agricole de montagne traditionnelle
- Le chalet doit répondre aux normes de sécurité en vigueur
- Le chalet doit répondre aux normes agricoles, afin de pouvoir être exploité de manière rationnelle par un agriculteur.

Travaux après incendie :

- Protection des murs restants
- Evacuation des déchets
- Démolition et reconstruction d'un radier dans la partie habitation
- Création du chaînage des murs de façades pour pose de charpente
- Rhabillage de la maçonnerie des murs de façades
- Remplacement des encadrements en bois des ouvertures et des volets
- Reconstruction d'un local de stockage y compris la porte
- Fourniture et pose d'une cuisinette à gaz
- Fourniture et pose d'une cuisinière à bois et d'un canal de fumée
- Création d'un appoint électrique par génératrice (génératrice non fournie)
- Pose d'un plancher en bois sur l'écurie et l'habitation
- Reconstruction de parois en bois sur pignons
- Reconstruction de la charpente en bois, y compris revêtement tavillons
- Création d'un escalier pour l'accès aux combles y compris la balustrade et la mezzanine
- Abattage et évacuation des arbres brûlés, plantation.

Travaux de mise en conformité et d'assainissement

- Pose d'une fosse étanche pour les eaux usées (existante mais hors normes car perméable)
- Transformation de la fosse existante en puits perdu pour les eaux claires
- Création d'un radier dans l'écurie (sol étanche)
- Création d'un mur en béton armé au nord (stabilité du bâtiment)
- Création d'un mur coupe-feu entre l'habitation et le rural y compris la porte
- Drainage superficiel du terrain au nord du bâtiment (humidité)
- Création d'une salle wc-douche avec fourniture d'eau chaude, y compris la porte
- Création d'un éclairage électrique solaire
- Isolation du pignon de l'habitation et toiture de l'habitation
- Sous-couverture anti-feu (toiture).

4. COÛTS ET FINANCEMENT

4.1 Coûts

Le chalet de Rafevex est assuré pour un montant de Frs 622'092.- auprès de l'Etablissement Cantonal d'Assurance (ECA). Le montant exact mis à disposition par l'assurance pour la reconstruction est calculé en fonction du coût effectif du projet de reconstruction, sous déduction des parties réutilisables

Pour rappel, le montant remboursé par l'ECA est uniquement destiné à couvrir la reconstruction du chalet tel qu'il était avant le sinistre ; il ne peut en aucun cas servir à financer les améliorations de confort ainsi que les frais de mise en conformité, tels que les nouvelles normes incendie ou de construction en vigueur. Ces derniers seront donc à charge de la Commune. Sur la base des soumissions rentrées d'entreprises, l'assurance a établi un décompte provisoire et estimé le montant remboursable à Frs 461'911.40.

Les versements effectifs de la participation de l'assurance incendie seront effectués sur la base des factures finales ou des acomptes des entreprises.

Récapitulatif des coûts

CFC	Désignation	Devis
2	Bâtiments	Frs 526'000.-
5	Frais secondaires	Frs 33'000.-
	TOTAL	Frs 559'000.-
	Participation de l'ECA PROVISOIRE	Frs 461'911.40
	TOTAL A CHARGE DE LA COMMUNE	Frs 97'088.60

Coûts par CFC

2		BATIMENTS	
2 1	Gros œuvre 1		
2 1 1	Travaux d'entreprise de maçonnerie		Frs 200'000.-
2 1 1 1	Echafaudages		Frs 5'000.-
2 1 4	Construction bois charpente		Frs 145'000.-
2 2	Gros œuvre 2		
2 2 0	Menuiserie		Frs 32'000.-
2 2 1	Ferblanterie		Frs 12'000.-
2 2 3	Couverture tavillons		Frs 65'000.-
2 2 4	Installation électrique + installation à courant faible		Frs 14'000.-
2 2 5	Installations sanitaires + appareils sanitaires courants		Frs 25'000.-

2 2 6	Aménagements intérieurs + crépis et endui intérieurs, yc petites retouches extérieures	Frs	7'000.-
2 2 7	Honoraires		
2 2 8	Architecte	Frs	3'000.-
2 2 9	Ingénieur civil	Frs	5'000.-
2 2 10	Géomètre	Frs	2'000.-
2 2 11	Autres (expert avalanche, hydrogéologue)	Frs	9'000.-
2 2 12	Expert Amiante	Frs	2'000.-
3	Divers et imprévus	Frs	33'000.-
	TOTAL	Frs	559'000.-

4.2 Financement

L'investissement brut se monte à Frs 559'000.-. Il sera financé par la trésorerie courante et des demandes d'acomptes régulières seront adressées à l'ECA, en fonction de l'avancement des travaux.

Il n'y aura donc pas d'intérêt intercalaire. L'amortissement légal maximum est fixé à 10 ans.

La Municipalité vous propose d'amortir le solde à sa charge, à savoir Frs 97'088.60, par un amortissement linéaire sur 10 ans, soit Frs 9'708,90 par année.

Il n'y a pas lieu d'escompter un loyer supplémentaire, dès lors que le bâtiment est compris dans le contrat d'amodiatore en vigueur.

CONCLUSION

Les frais effectifs ainsi engendrés par le sinistre pour la Commune peuvent en toute probabilité être considérés comme inférieurs à ceux qui auraient été nécessaires à terme pour la mise en conformité de l'ancien chalet. Rappelons qu'il s'agit principalement de la consolidation et du drainage du mur amont fortement bombé, ainsi que de la mise en conformité de la fosse à purin perméable.

La Municipalité estime, par ailleurs indispensable, d'installer un WC-douche ainsi qu'une cuisinière à gaz dans la partie habitable afin de garantir un minimum de confort à l'exploitant de l'alpage, après une journée de travail dans nos monts.

Le chalet d'alpage de Rafevex fait partie intégrante des infrastructures agricoles du patrimoine communal.

La reconstruction de ce bâtiment agricole traditionnel simple et fonctionnel, bien intégré dans notre paysage préalpin, permettra de poursuivre une gestion optimale des alpages communaux et de répondre aux multiples attentes des divers utilisateurs de la montagne.

PRÉAVIS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal :

1. d'approuver la réalisation du projet de construction du chalet d'alpage de Rafevex tel que présenté ;
2. d'accorder à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement de Frs 559'000.- dont à déduire la subvention ECA de Frs 461'911.40 ;
3. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ;
4. D'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement en dix ans dès la fin des travaux.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 13 octobre 2014 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Mesdames et Messieurs les Conseillères, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :

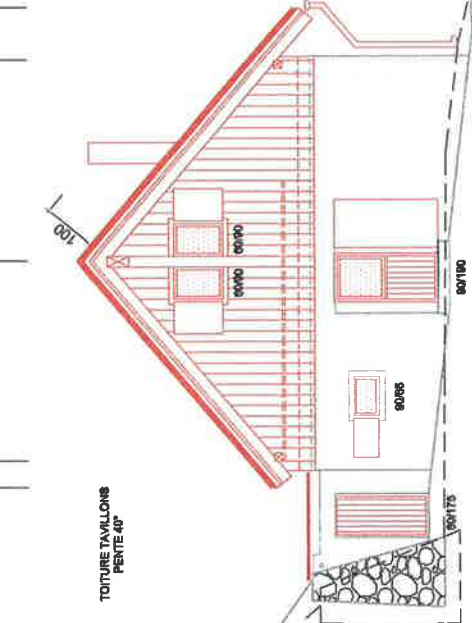
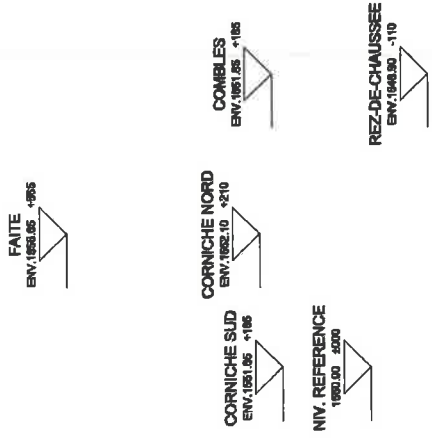
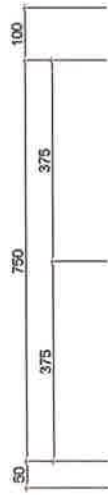
La Syndique		La Secrétaire adjte :
		
P. D. Lachat		Ch. Bugnard

Annexe : Plans du chalet

Déléguée de la Municipalité : Mme Annik Morier-Genoud, Municipale

Villeneuve, le 13 octobre 2014/VdA/YCX

PROJET DE RECONSTRUCTION D'UN CHALET D'ALPAGE. RAFEVEY.		19 AOÛT 2014
PARCELLE N°--		28 AOÛT 2014
ECA N°--		24 SEPTEMBRE 2014
COMMUNE DE VILLENEUVE		
LES PROPRIETAIRES COMMUNE DE VILLENEUVE		
ARCHITECTE C. WITTEWER		
ECHAPE N°--		
PLAN N° 004		
FACADE OUEST		



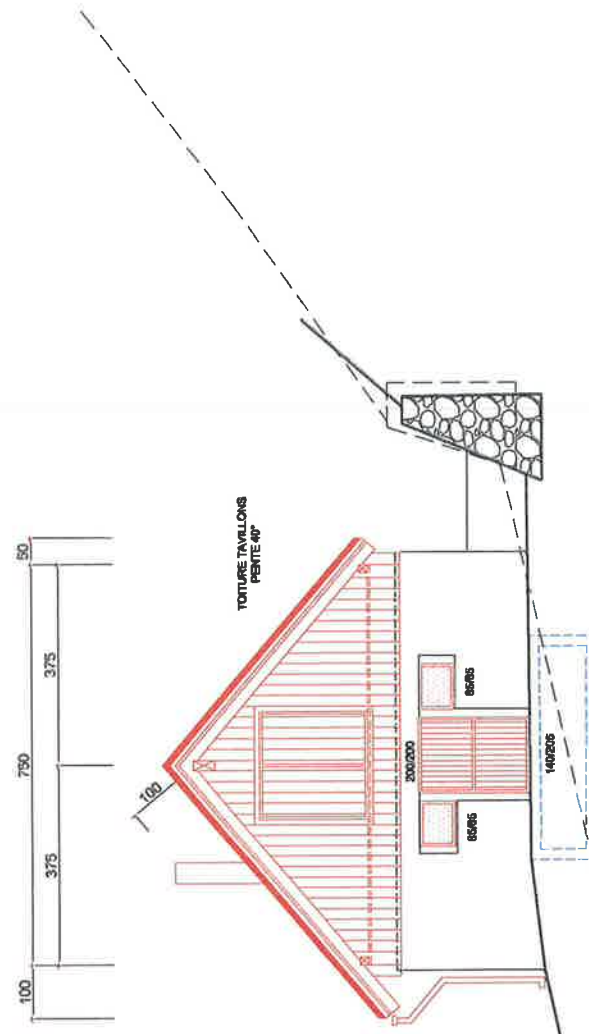
FACADE OUEST 3-3



PARCELLE N°	ECA N°
COMMUNE DE VILLENEUVE	
LES PROPRIETAIRES COMMUNE DE VILLENEUVE	
ARCHITECTE (S. WHIWER)	FAÇADE EST

SCHELE 1/100
PLAN N° 006

EXISTANT
 A DEMOLIR
 A CONSTITUER



FAÇADE EST 1-1

FAITE
ENV. 1088.00 +686

CORNICHE NORD
ENV. 1082.10 +210

CORNICHE SUD
ENV. 1081.85 +185

COMBLES
ENV. 1087.85 +185

NIV. REFERENCE
1080.00 ±000

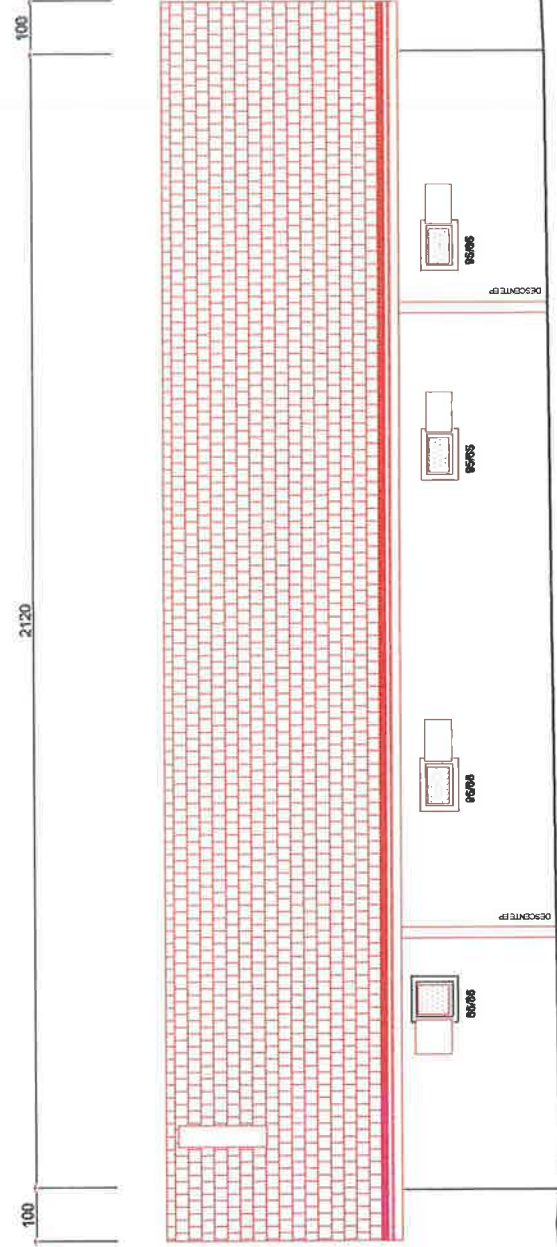
REZ-DE-CHAUSSEE
ENV. 1048.00 -110

**PROJET DE RECONSTRUCTION
 D'UN CHALET D'ALPAGE.**
 RAFEVEX.

19 AOÛT 2014
 29 AOÛT 2014
 24 SEPTEMBRE 2014

EXISTANT
 A DEMOLIR
 A CONSTRUIRE

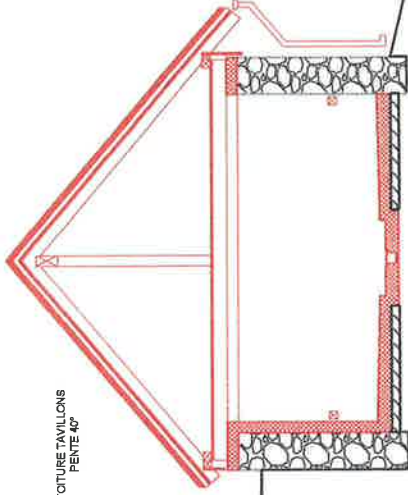
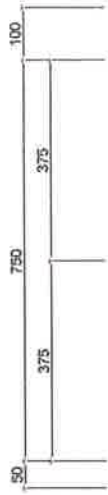
PARCELLE N° 001	ECA N° 001
COMMUNE DE VILLENEUVE	
LES PROPRIETAIRES COMMUNE DE VILLENEUVE	
L'ARCHITECTE C. WITTEWER	
ECHELLE 1/100	PLAN N° 007
FACADE SUD	



FACADE SUD

PROJET DE RECONSTRUCTION D'UN CHALET D'ALPAGE. RAFEVEY.	
19 AOÛT 2014	28 AOÛT 2014
24 SEPTEMBRE 2014	
PARCELLE N°--	ECA N°--
COMMUNE DE VILLENEUVE	
LES PROPRIETAIRES COMMUNE DE VILLENEUVE	
ARCHITECTE C. WITTEWER	
ECHELLE 1/100	COUPE
PLAN N° 003	

EXISTANT
 A DEMOUR
 A CONSTRUIRE



COUPE 2-2

