



Commune de Rochefort

Rapport du Conseil communal au Conseil général

à l'appui d'une demande de crédit d'engagement relative à la réfection
du bâtiment de la Cernia et à la rénovation et la sécurisation du creux à lisier attenant

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

La commune de Rochefort est propriétaire du bâtiment de la Cernia, situé sur les hauteurs de la Commune.

Ladite construction est constituée d'une loge – louée à l'année –, d'une écurie et d'une grange. Elle est implantée sur une parcelle également propriété de la Commune d'une surface de 885'543 m², composée à 90% de forêts, le solde étant des pâturages, prés-champs et des chemins.

La dernière intervention menée sur le bâtiment en question, outre des travaux d'entretien courant (par exemple : remplacement de tuiles, petites réfections), date de 1975 et consistait en des réparations de la bâtisse.

Voilà donc près d'un demi-siècle que plus aucune intervention significative n'a été réalisée. Cinq décennies qui correspondent aux yeux du Conseil communal à une limite avant de « basculer » dans le défaut d'entretien. Il relève en effet de la responsabilité de tout propriétaire de veiller à un entretien adapté de ses biens. Ce devoir constitue par ailleurs un des principes fondamentaux du Plan financier et des tâches (PFT) qui est soumis à l'approbation du législatif chaque année lors du processus budgétaire.

Sur le plan réglementaire, la Loi sur les finances du Canton et des communes (LFinEC) et son règlement d'exécution prévoient qu'une demande de crédit portant sur un bien du patrimoine financier relève de la compétence de l'exécutif et non plus du législatif comme c'était le cas précédemment. Néanmoins, dans la mesure où le Conseil communal s'est engagé sous l'ancien droit déjà à étudier l'avenir du bâtiment de la Cernia et à proposer un rapport au Conseil général, il tient ici à respecter l'engagement pris jadis.

Ainsi, il se conformera dans tous les cas à la décision Conseil général à l'égard de la demande qui lui est présentée.

C'est dans cet esprit que le Conseil communal vous soumet la présente demande de crédit qui prend une fois n'est pas coutume la forme de deux arrêtés et non pas d'un seul. Par cette façon de faire, l'exécutif entend laisser une marge de manœuvre au législatif quant à l'importance de l'intervention à mener sur le bâtiment.

2. Solutions préconisées

En préambule, le Conseil communal relève qu'il a examiné l'opportunité d'une vente du bâtiment, ce qui dispenserait la commune d'engager un investissement. Il y a toutefois renoncé pour les raisons qui suivent.

Sur un plan philosophique tout d'abord et quand bien même il admet le statut particulier de l'immeuble de la Cernia, l'exécutif considère qu'une vente d'un objet relevant du patrimoine communal ne doit être envisagée qu'en cas de nécessité absolue ou lorsque l'intérêt public le commande. Ces deux conditions ne sont en l'état pas réunies aux yeux du Conseil communal.

De surcroît, il est illusoire d'envisager une recette significative par la vente du bâtiment actuel, en particulier du fait de son état, de sa composition ou encore de sa situation géographique.

Enfin, il convient de ne pas oublier qu'une partie du bâtiment en question est également louée à l'agriculteur de la Cernia (bail à ferme).

Pour ces raisons, l'exécutif a exclu cette éventualité.

Un état des lieux a dès lors été effectué avec des professionnels du bâtiment. Celui-ci a révélé la nécessité d'une intervention tout en précisant que la situation du bâtiment ne s'était pas notablement détériorée depuis le dernier constat effectué il y a une vingtaine d'années.

Trois axes d'interventions ont été identifiés, à savoir :

a) Réfection et sécurisation du creux à lisier

Actuellement la situation est clairement insatisfaisante. Les interventions réalisées pour sécuriser et préserver l'efficacité de l'infrastructure revêtent un caractère très temporaire. Partant, une intervention sur cette infrastructure apparaît indispensable.

b) Réfection des façades du bâtiment

Au niveau des façades, deux options sont envisageables, soit l'assainissement complet de celles-ci (variante 1) ou la réparation de certains secteurs uniquement (variante 2). Si cette dernière intervention est nécessaire, une intervention plus conséquente demeure optionnelle. Elle fait donc l'objet d'un arrêté distinct.

c) Toiture

Si la charpente du bâtiment est encore dans un état acceptable, elle nécessite toutefois quelques travaux. L'on ne peut pas en dire autant de la couverture. Ainsi, des interventions sont nécessaires (charpente, couverture, ferblanterie).

3. Aspects financiers

L'ensemble des travaux, pour les deux variantes, ont été devisés comme suit :

Echafaudages		CHF	9'000.00
Assainissement complet des façades	Variante 1	CHF	95'000.00
Réfection partielle des façades	Variante 2	CHF	30'000.00
Rénovation charpente		CHF	10'000.00
Réalisation ferblanterie		CHF	12'000.00
Travaux de couverture		CHF	56'000.00
Divers et imprévus 10%	Variante 1	CHF	18'200.00
Divers et imprévus 10%	Variante 2	CHF	11'700.00
			<hr/>
Total des travaux devisés	Variante 1	CHF	200'200.00
Total des travaux devisés	Variante 2	CHF	128'700.00

L'immeuble, qui relève rappelons-le ici du patrimoine financier, est valorisé au bilan de la Commune à raison de CHF 50'000.00. La recette locative annuelle (loyer loge) représente quant à elle un montant de CHF 2'400.00. En découle un rendement de l'ordre de 4,8%. Il n'est pas tenu compte ici de la location des terres (bail à ferme) à l'agriculteur et le produit des forêts de la Cernia qui sont au passage les plus rentables de la Commune du fait des bois de qualité qui la composent.

Au niveau du compte de fonctionnement de la Commune, l'investissement consenti – ce quelle que soit la variante retenue – n'impactera pas les résultats des exercices futurs. En effet, les bâtiments du patrimoine financier sont comptabilisés au bilan sur la base de leur valeur de rendement. Il en résulte qu'une dépense ne pouvant être répercutée sur le prix de location – ce qui est le cas en l'espèce – doit être prélevée à la réserve de fluctuations de valeurs du Patrimoine financier. Ainsi, c'est cette dernière qui diminuera du montant de l'investissement consenti. Pour mémoire, ladite réserve se montait à CHF 276'150.00 au 31 décembre 2022.

5. Conclusion

S'il admet volontiers que l'investissement à consentir n'est pas à minimiser en regard de l'utilisation et du rendement de l'immeuble de la Cernia, l'exécutif considère qu'il doit être engagé à la lumière de la situation qui prévaut et dans la mesure où une vente ne lui paraît pas une option.

Il recommande ainsi au législatif d'accepter a minima l'un des arrêtés proposés et, comme exprimé en introduction, s'engage dans tous les cas à respecter la décision de votre Autorité.

Dans l'intervalle, et en demeurant à votre entière disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'assurance de notre considération distinguée.

Rochefort, le 9 février 2024

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le secrétaire,

Le président,

F. Beutler

T. Perrin

Annexes : 2 arrêtés.



Commune de Rochefort

ARRETE

du Conseil général de Rochefort

relatif à une demande de crédit d'engagement inhérente à la réfection du bâtiment de la Cernia et à la sécurisation du creux à lisier attenant

Le Conseil général de Rochefort,

Vu la Loi sur les communes du 21 décembre 1964,

Vu le rapport du Conseil communal du 9 février 2024,

a r r ê t e :

- Article premier** - Un crédit d'engagement, de **CHF 128'700.00** est accordé au Conseil communal en vue de procéder à la réfection des façades et de la toiture de l'immeuble de la Cernia ainsi qu'à la rénovation et la sécurisation du creux à lisier attenant.
- Art. 2.** - La dépense sera portée au compte des investissements F9630 / N50400.
- Art. 3.** - Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.
- Art. 4.** - Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.

Rochefort, le 22 février 2024

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le secrétaire, Le président,

C. Reber

N. Regis