



## MUNICIPALITÉ DE CHÉSEREX

Rue du Vieux Collège 38  
1275 Chésorex

tél. 022 369 90 40  
fax 022 369 90 49

greffe@cheserex.ch  
www.cheserex.ch

### PRÉAVIS MUNICIPAL

44/2020

**TRAVAUX DE RÉFECTION DES FAÇADES ET VOLETS DU REFUGE DE COMBE GELÉE  
DEMANDE DE CRÉDIT D'INVESTISSEMENT**

Municipal responsable : M. Pascal Steimer

---

**Travaux de réfection des façades et volets du refuge de Combe Gelée**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Préambule**

En 2006, la commune de Chésereux a fait l'acquisition du chalet de Combe Gelée en vous soumettant le préavis municipal 12/2006.

**Etat actuel du bâtiment**

Le chalet de Combe Gelée est situé à une altitude de 1'515 m. Par sa situation, il est régulièrement soumis à des conditions climatiques rudes, telles que la pluie, l'humidité, le soleil et le froid. En conséquence et compte tenu des matériaux utilisés pour sa construction (essentiellement du sapin), son état général se dégrade relativement rapidement.

Les façades et les boiseries ont fait l'objet d'un entretien léger en 2010. Puis en 2014, nous avons procédé à une remise en état partielle des façades et des volets ainsi qu'à la rénovation du toit (nettoyage, ponçage et peinture étanche) pour un montant de CHF 21'690.00, lequel sera amorti à fin 2023.

Comme pour tous les bâtiments communaux, des travaux d'entretien sont régulièrement effectués. Durant les cinq dernières années, ces travaux se sont montés à CHF 3'200.00 environ par année en moyenne. Une dépense supplémentaire de CHF 4'580.00 a été nécessaire en 2018 pour sécuriser la dalle de la terrasse.

Il faut noter que de nombreux petits travaux sont également effectués régulièrement par nos employés communaux.

Toutefois, l'état actuel nécessite une intervention plus importante. Les façades les plus exposées aux intempéries impliquent un entretien urgent. Les volets en bois croisé ou en sapin sont en mauvais état, voire très mauvais état. Les vire-vents et avant-toits demandent également une intervention.

**Description des travaux prévus et coût**

Les travaux prévus concernent essentiellement le traitement des façades et la réfection des volets.

Avant application, les façades feront l'objet d'un traitement de décapage par un processus de jet sous pression (microgommage). Toutes les parties en bois seront traitées, y compris le garde-corps de la terrasse. Cette technique assure une protection plus efficace dans le temps qu'un simple décapage/ponçage et revêtement par une lasure.

Les volets, certains en très mauvais état, seront intégralement remplacés. Le choix s'est porté sur des volets en aluminium pour leur meilleure résistance aux conditions climatiques. Les produits actuels sont d'un aspect comparable à une exécution traditionnelle en bois pour un coût nettement inférieur.

Dans le même temps, il sera remédié à d'autres petits défauts constatés, comme les cadres de fenêtres et les fenêtres, la ferblanterie, le crépi et la serrurerie. Un nouvel enduit sera appliqué aux parties en crépi.

./.

### Travaux de réfection des façades et volets du refuge de Combe Gelée

Ces travaux seront entrepris en mai 2021, en fonction des conditions météorologiques, et leur durée est estimée à 4 semaines environ. Le refuge ne sera donc pas disponible durant cette période.

Sur la base des différents devis reçus, nous pouvons estimer le coût des travaux comme suit :

• Installation de chantier, protections	CHF	1'225.00
• Microgommage des façades, avant-toits et barrière	CHF	9'274.00
• Enduit des façades en bois	CHF	8'613.00
• Lucarnes (ponçage, antirouille et peinture)	CHF	1'200.00
• Réfection des façades en crépi	CHF	1'500.00
• Echafaudage (location jusqu'à 2 mois)	CHF	8'500.00
• Remplacement des volets (17 fenêtres)	CHF	16'375.00
• Divers et imprévus (10 % env.)	CHF	4'381.00
<b>Total HT</b>	<b>CHF</b>	<b>51'068.00</b>
TVA 7.7 % (arrondi)	CHF	3'932.00
<b>Total TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>55'000.00</b>

### Aspect financier général : coûts, revenus et taux d'occupation

Le montant de ces travaux et les charges induites par la possession de ce bien communal peuvent être mis en comparaison avec l'occupation du refuge et les revenus générés.

Nous pouvons établir un « bilan financier » en prenant également en considération les amortissements des coûts d'acquisition en 2006 et des grands travaux de 2014, bien que ces coûts aient été en réalité pris sur la trésorerie courante.

Description	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Charges courantes moyennes (électricité, assurances)	2'400	2'400	2'400	2'400	2'400	2'400	2'400
Frais d'entretien courants	2'830	5'404	3'210	2'267	6'145	3'482	2'738
<b>Total des charges</b>	<b>5'230</b>	<b>7'804</b>	<b>5'610</b>	<b>4'667</b>	<b>8'545</b>	<b>5'882</b>	<b>5'138</b>
Revenus des locations	16'330	12'350	13'980	14'260	13'240	12'230	9'810
<b>Bénéfice/perte</b>	<b>11'100</b>	<b>4'546</b>	<b>8'370</b>	<b>9'593</b>	<b>4'695</b>	<b>6'348</b>	<b>4'672</b>
Amortissement coût d'acquisition	48'000	21'662	0	0	0	0	0
Amortissement coût des travaux de 2014 (jusqu'en 2024)	2'169	2'169	2'169	2'169	2'169	2'169	2'169
<b>Bénéfice/perte net(te) après amortissements</b>	<b>-39'069</b>	<b>-19'285</b>	<b>6'201</b>	<b>7'424</b>	<b>2'526</b>	<b>4'179</b>	<b>2'503</b>

Nb de jours d'occupation par an (du 1 <sup>er</sup> mai au 31 octobre)	92	67	71	86	83	63	50*
--	----	----	----	----	----	----	-----

\*du 12 juin au 18 octobre 2020 en raison de la pandémie du coronavirus

Ce tableau fait ressortir que le refuge a généré des revenus positifs à partir de 2016, dès lors que les coûts d'acquisition ont été amortis. Il est évident que de nouveaux investissements viendront péjorer les résultats financiers pendant quelques années. Avec un revenu annuel net moyen de CHF 7'046.00 (sur les sept dernières années, avant amortissements), nous devrions retrouver un résultat global positif dès 2025.

Il est intéressant de savoir que, dès son acquisition, la Municipalité avait mis en question la rentabilité de ce bien et avait donc considéré le refuge comme faisant partie du patrimoine administratif de la commune de Chésereux.

Il faut encore noter l'attrait grandissant de notre refuge qui est aujourd'hui pratiquement occupé chaque week-end de la saison estivale.

./.

---

**Travaux de réfection des façades et volets du refuge de Combe Gelée**

---

**Conclusion**

Lors de son achat, le préavis mentionnait « ...cet achat est exceptionnel par le fait qu'il n'est plus guère possible d'acquérir ce type de bâtiment dans une zone aussi convoitée que le sommet du Jura. La qualité de cette construction due à un entretien régulier et son excellente situation avec une vue incomparable justifie pleinement son acquisition. Une commune comme la nôtre, avec maintenant plus de 1'200 habitants, pourra offrir à sa population un nouvel endroit permettant de promouvoir le tourisme doux et les loisirs en moyenne montagne. »

Dans le contexte actuel, cette affirmation prend aujourd'hui encore plus de sens et se confirme au vu de l'attrait que présente notre refuge, tant pour nos habitants que pour la région.

C'est pourquoi, nous estimons qu'il est logique et raisonnable que ce bien fasse l'objet d'un entretien régulier permettant de conserver sa valeur et son attractivité.

**Décision**

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

**Le Conseil communal de Chésereux**


- dans sa séance du 10 décembre 2020
- vu le préavis municipal 44/2020
- entendu les rapports des commissions chargées d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour



**Décide**

- **d'autoriser la Municipalité à entreprendre des travaux de réfection des façades et volets du refuge de Combe Gelée,**
- **d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 55'000.00 (cinquante-cinq mille francs suisses) pour le financement de ces travaux,**
- **d'autoriser la Municipalité à emprunter le montant nécessaire, en lui laissant le soin de négocier cet emprunt aux conditions les plus favorables.**

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 2 novembre 2020 pour être soumis au Conseil communal de Chésereux.

Au nom de la Municipalité

La Syndique  
  
M. Locatelli

  
La Secrétaire  
  
F. Monnaert-Chambaz

**Annexe**

Photos des façades et volets du refuge