

CONSTRUCTION

Privilégier une excellente planification

Martine Romanens

Pour que des travaux de construction aboutissent sans dépassement de budget, se donner les moyens d'établir une bonne planification semble central. L'architecte devient ainsi un pilier indispensable.

Gérer le budget d'un projet de construction n'est pas une tâche facile. Quand les caisses sont vides et qu'il reste à s'acquitter d'un certain nombre de factures, la situation devient même très complexe.

Si ce type de situation semble, jusqu'ici du moins, plutôt rare – un grand nombre de dépassements se voient absorbés par des entreprises saines – Daniel Kämpf, gérant de l'Office de crédit agricole de Prométerre et son adjointe, Céline Despont, évoquent d'emblée la situation particulière de flambée des prix qui a eu lieu durant la première moitié de l'année (lire ci-dessous). S'ils ne disposent d'aucun levier sur cette question, les deux experts connaissent les points clés qui, s'ils sont respectés, garantissent tant que faire se



La planification est une des clés les plus importantes pour éviter les dépassements de budget.

nous nous occupons d'un projet, nous évaluons la précision du calcul du coût de construction et imposons d'augmenter le poste dédié aux imprévus si l'on pressent qu'il pourrait arriver des mauvaises surprises. Mais nous ne sommes pas infallibles. Certains projets qui nous paraissaient sérieux dans leur planification ont débouché sur des dépassements de coûts, et, heureusement, l'inverse se produit aussi.» Le gérant justifie: «En tant que gardiens des fonds publics, nous cherchons l'équilibre entre une attitude prudente, pour éviter aux familles paysannes de foncer dans le mur, et une attitude plus optimiste, afin de permettre à l'agriculture d'évoluer et de renouveler ses structures».

Planification mais pas que...

Si les deux experts affirment que les principaux problèmes découlent, la plupart du temps, d'une planification lacunaire, il ne faut pas non plus négliger, selon eux, certaines étapes sensibles comme celle des choix à consentir en cours de construction (équipements, etc.). D'autres détails peuvent aussi impacter les projections financières: «Il faut penser à une éventuelle expertise géologique, par exemple».

garantissent, tant que faire se peut, le succès d'un projet de construction.

Selon eux, en premier lieu, l'immense majorité des dépassements de coûts problématiques ont pour origine des défauts de planification. Un exemple? Une construction dans le cadre du réemploi d'une vente immobilière, avec un apport important de fonds propres. «Cet agriculteur ne rencontrera peut-être aucun établissement financier avant le début du chantier. Personne ne le rendra attentif à l'importance absolue de maîtriser ses coûts. Dans ce type de transaction, il se sent en sécurité tout en oubliant que, sur le montant encaissé, les impôts réduiront,

entre autres, ses liquidités», explique le gérant.

Ces projets à la dérive finissent par s'échouer sur le bureau de l'Office sans que ses conseillers en aient au préalable entendu parler. «Et, malheureusement, nous ne pouvons plus rien faire. Les travaux ont déjà commencé.»

Investir dans le conseil

Comment ne pas en arriver là? Premier conseil des deux professionnels: bien qu'il faille bourse délier, faire appel à un architecte qui connaît la construction agricole et le laisser piloter le projet est une excellente initiative. «Chacun son métier. Il ne faut pas se gêner

d'en contacter quelques-uns.» Et Daniel Kämpf de préciser: «S'allier à un ami n'est pas toujours la meilleure idée».

Pour les gérants de l'Office de crédit agricole, il ne faut pas hésiter non plus à se faire conseiller même si cela peut engendrer des coûts. «A titre d'exemple, celui qui veut s'engager dans un projet de construction rurale doit être prêt à investir entre 5000 et 10000 francs de frais et honoraires pour disposer de vraies réponses. S'il n'y consent pas, il s'expose au risque de n'obtenir que des retours flous, ceci à tous les échelons.»

Un exploitant qui présente un plan d'avant-projet avec

mention des volumes ou, mieux, un photomontage ad hoc de sa ferme pourra compter sur un retour précis des services cantonaux. «Certains tentent de se lancer avec un dessin fait maison et le projet revient avec des réserves», poursuit Daniel Kämpf.

L'impact évalué

«Il faut vraiment tout faire dans l'ordre», insiste-t-il. Pour lui, dans l'idéal, un projet bien ficelé en vue d'une demande de financement rassemble:

- un budget prévisionnel qui offre une estimation de la capacité financière de l'exploitation après l'investissement;

- un programme des volumes qui va déterminer les montants des crédits d'investissement voire des contributions à fonds perdu dont on va pouvoir bénéficier;

- des plans destinés à l'enquête préalable avec même, déjà, un éventuel retour d'avant-projet;

- une estimation de coûts par l'architecte.

«Il s'agit, à ce stade, d'une estimation. Plus tard, on demandera des récapitulatifs basés sur des soumissions.»

Daniel Kämpf rappelle de prêter attention aux petites lignes rédigées au fond des contrats, offres et autres propositions. Il précise: «Lorsque, à l'Office,

tise géologique, par exemple». Enfin, après la construction, les défauts qui apparaissent font l'objet d'une garantie. Si le projet a été mené par un architecte, la question sera probablement mieux gérée. «En voulant économiser sur le suivi, on prend le risque de se retrouver bien seul pour régler ce type de problèmes.»

Votre avis

Comment se déroule votre chantier avec les conditions actuelles du marché?

Votre réponse

journal@agrihebdo.ch
Fax 021 613 06 40

La situation délicate de cette année 2021

On ne peut consacrer un dossier à la question du suivi des budgets de chantier sans évoquer la hausse des coûts de construction due à la flambée du prix de certaines matières premières, en début de cette année. «Une hausse certainement imputable à un gros effet de spéculation», selon Daniel Kämpf.

«Les prix semblent toutefois se stabiliser depuis l'été», précise Céline Despont. «Nous sommes confiants, la décrue va s'amorcer. De tels coûts de matières premières sont fatals pour l'économie», complète le gérant qui évoque des croissances à deux chiffres sur certains éléments.

«Du côté des projets en phase de planification, on constate un bon réflexe de mise en suspens ou pour le moins de ralentissement. Les entrepreneurs ne veulent pas avoir à assumer une annuité de dette plus importante pendant vingt ans, juste parce qu'ils ont construit dans la mauvaise période.»

La catégorie la plus sensible est celle dont les projets se sont amorcés au début de cette an-



Ceux dont le projet est en cours ressentiront plus fortement l'impact de la hausse des coûts.

PIXABAY.COM

née et qui n'ont pas pu passer à côté de la hausse. «On va voir arriver des dossiers très épineux ces prochains temps. On sait qu'ils n'auront pas pu faire autrement et il faudra gérer des dépassements de l'ordre

de 100, 200 ou 300 000 francs.» Faudrait-il veiller à insister pour bloquer les prix proposés lors d'une offre? «Avant, ils étaient garantis deux à trois mois. Aujourd'hui, ce n'est plus qu'à trente jours», souligne Cé-

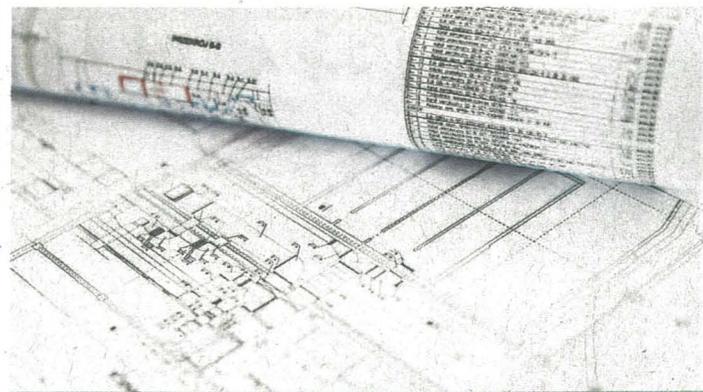
line Despont. «Dans une phase d'inflation, les leviers d'actions sont proches de zéro. Les chantiers se mènent par étapes. Certains travaux et mandats sont adjugés au fur et à mesure», précise Daniel Kämpf.

Certains corps de métier pourraient profiter, indirectement, de ces budgets plus élevés? «Je ne pense pas. Dans l'agriculture, les architectes ne se rétribuent pas au pourcentage du coût du projet. Les aides à l'investissement cantonales et fédérales sont déterminées en fonction du projet réalisé (au m², m³, à l'UGB, etc.) et non en fonction du coût.»

Les montants sont donc fixés avant le début du chantier et il n'y a malheureusement pas de possibilité de compenser la hausse des coûts par des compléments d'aides à la fin du chantier.

«Nous sommes néanmoins en mesure d'aider les agriculteurs concernés à trouver une solution, notamment en collaboration avec leur établissement bancaire ou avec des arrangements de remboursement des crédits d'investissement», conclut l'expert. MR

Des formations pour anticiper



Appréhender la question dans une petite formation qui rassemble les professionnels impliqués.

PIXABAY.COM

Prométerre organise, chaque année, un cours sur la construction rurale. «C'est du temps bien investi. En une journée, on rencontre des architectes et des interlocuteurs expérimentés issus des mondes agricole, financier ou de l'aménagement du territoire», explique Daniel Kämpf. La date n'est pas encore fixée, mais il aura lieu cet automne.

En 2021, un cours semblable a eu lieu, cette fois, dans le canton de Fribourg. Il se dispense tous les deux ans et aborde également cadre légal, financement public et rôle d'un architecte. Enfin, la Fondation ru-

rale interjurassienne propose aussi, selon la demande, une telle formation.

Démolition non prévue

Avant de conclure, puisque la question fait débat, qu'en est-il de la considération d'une éventuelle remise en état lors de la préparation d'un dossier? «Pour l'instant on ne s'en préoccupe que peu, même lorsqu'elle entre dans le cadre du permis de construire. Il n'est, à ce jour, pas question de demander le blocage d'un montant permettant une éventuelle remise en état du terrain dans un avenir lointain.» MR