

# Bien planifier pour bien construire

**LES INVESTISSEMENTS CONSENTIS DANS LES BÂTIMENTS ET LES INSTALLATIONS D'ÉTABLE** ont une influence décisive sur le succès économique d'une exploitation. Les mauvaises surprises peuvent être évitées grâce à une préparation sérieuse et à beaucoup d'autodiscipline. Il faut aussi faire preuve de diplomatie lors de l'avant-projet car les oppositions deviennent de plus en plus fréquentes.

Dans l'agriculture, plus de 800 millions de francs sont investis chaque année dans les bâtiments et les installations d'étable. Les conséquences sur la rentabilité sont d'autant plus grandes: en moyenne, les résultats comptables des exploitations qui font partie du dépouillement centralisé des données de ART indiquent que les coûts de réparation, d'amortissement et d'assurance des bâtiments d'habitation et d'exploitation oscillent entre 3 et 4 centimes par kg de lait produit. Si l'on tient en plus compte des intérêts, les coûts doublent pratiquement.

**Planification** Les projets non réalisés, les investissements erronés, les dégâts de construction onéreux ou les tensions au sein de la famille, avec le voisinage ou les entreprises de construction sont souvent dus à une planification incomplète ou sciemment omise. Il faut tout d'abord procéder à une analyse stratégique de l'exploitation, le projet de construction en tant que tel jouant un rôle secondaire à ce stade. De simples adaptations ou des transformations bloquent inmanquablement du capital sur le long terme. Une fois que la décision de construire a été prise, on passe à la planification de la construction. La construction se compose des travaux de préparation à la construction, de la phase de construction et de l'entrée en fonction (graphique).

**Conseil** Dans le cadre d'un projet de construction, il faut généralement économiser à tous les niveaux. C'est la raison pour laquelle la vulgarisation est uniquement impliquée pour procéder au calcul de viabilité financière alors que

d'autres postes de coûts importants tels que la direction des travaux sont supprimés. Celui qui procède ainsi doit être conscient qu'il prend de grandes responsabilités et qu'il doit disposer de connaissances importantes dans le domaine de la construction. Si ces conditions sont remplies, il est effectivement possible de réduire les coûts externes. Pour les projets complexes, il vaut la peine de faire appel à un conseil indépendant tenant compte des particularités de l'exploitation. Pour la construction elle-même, un soutien par des professionnels est recommandé, du moins au début.

**Choisir le site** Beaucoup de projets sont déjà freinés dès que la question du

site devient d'actualité, le terrain abritant les bâtiments de ferme s'étant progressivement rapproché des quartiers d'habitation. Investir sur de tels sites est souvent déconseillé sachant que cela augmente le risque de dépassements de coûts et que les opportunités de développement ultérieures sont exclues d'avance. Le droit des obligations ne prévoit pas de droit acquis en présence d'émissions dépassant les seuils autorisés, ce qui se traduit souvent par des mesures d'assainissement onéreuses voire par l'arrêt d'installations existantes. Il faut donc anticiper le développement de la zone en question. Les normes de distances minimales doivent être respectées voire même augmentées.

Christian Guler



Dans le cadre d'un projet de construction il est bien souvent nécessaire d'économiser partout où c'est possible, raison pour laquelle il judicieux d'effectuer un maximum de travail soi-même. D'une manière générale, il faut également réfléchir à ce qui est vraiment réaliste et économiquement rationnel. Photo: Agridea

### Travaux de relations publiques

L'octroi d'un permis de construire dépend des voisins, des associations et des organisations habilités à former opposition ainsi que des autorités locales. Suivant la taille du projet, il peut donc valoir la peine de définir un concept de communication déterminant les messages à faire passer et les médias à utiliser pour les différents groupes cibles. Si les rapports entre l'exploitation et la population sont déjà ouverts et positifs, cela augmente d'autant la bienveillance face au projet et son acceptation.

**Gestion des conflits** Bon nombre d'exploitations organisent régulièrement des événements tels que des fêtes à la ferme, des journées portes ouvertes, des visites d'exploitation ou disposent d'un magasin à la ferme, grâce auxquels elles sont quotidiennement en contact avec leurs voisins. Ce genre d'activités constitue un bon travail de relations publiques et facilite souvent le lancement de tels projets de construction. Le travail de relations publiques s'avère être inefficace lorsqu'il est utilisé dans le seul but de faire accepter le projet prévu ou lorsque la communication manque de franchise. Les personnes qui se montrent critiques par rapport à un projet de construction identifient rapidement quels sont les points faibles et profitent de l'imprécision des informations pour retourner la situation en leur faveur. Faire passer à tout prix un projet par voie légale contre la volonté du voisinage, des autorités, des associations ou des initiatives citoyennes s'avère en règle générale contreproductif et se traduit généralement par des frais supplémentaires ainsi que par des retards au niveau de la construction. A cela s'ajoute le fait que de telles disputes nuisent durablement à une bonne cohabitation avec les voisins, pour de nombreuses années, et qu'il s'ensuit sans cesse de nouveaux conflits.

Lorsque les points de vue des parties divergent fortement, les parties concernées par un projet de construction peuvent également recourir à une médiation publique. Les offres de médiations publiques sont par exemple regroupées au sein de la Fédération suisse des associations de médiation.

Graphique: Les phases d'un projet de construction

	Agriculteur	Vulgarisation	Architecte
Préparatifs			
Analyse d'exploitation → besoin	X	X	
Programme des volumes et fonctionnalités	X	X	
Avant-projet, estimation des coûts	X		X
Financement	X	X	
Projet, demande de permis, budget			X
Construction			
Permis de construire	X		
Planification détaillée, offres, adjudications	X		X
Exécution des travaux	X		X
Fin des travaux, réception de l'ouvrage	X		X
Réception			
Décompte			X
Garanties et vices de construction	X		X

«Bauen in der Landwirtschaft», 2007, LmZ, Agroscope ART Tänikon

### Collaboration et prestations en propre

Seul les conventions écrites ont un effet contraignant et peuvent faire office de preuves ultérieures. Les domaines de responsabilité doivent impérativement être consignés par écrit.

La direction du chantier est un sujet récurrent dans le cadre de travaux de construction. La prise en charge de la direction du chantier par le propriétaire permet certes d'économiser des coûts mais nécessite également de disposer de connaissances techniques, de savoir s'imposer ainsi qu'une bonne dose d'autodiscipline. Lorsque la charge de travail est déjà importante au niveau de l'exploitation, il n'est généralement pas intéressant de prendre en charge la direction des travaux, les économies réalisées au niveau du projet de construction étant souvent réduites par les pertes enregistrées sur l'exploitation. Une prise en charge partielle des travaux de construction ou un partage du travail à ce niveau constitue cependant une solution intermédiaire qui permet de réaliser des économies. Les prestations en propres ne devraient pas simplement couvrir le reste du financement afin de garantir la supportabilité du projet. Lorsqu'une exploitation dispose de réserves au niveau de la main-d'œuvre et d'un certain talent pour les travaux manuels, les coûts peuvent être réduits de 5 à 10% par les prestations effectuées en propre.

**Transparence des coûts** Un contrôle ciblé des coûts implique un contrôle approfondi des factures avant

paiement. Les rapports des travaux confiés en régie ne doivent être signés que lorsque les travaux ont été préalablement approuvés et autorisés.

**Conclusion** Les projets de construction agricoles sont généralement réalisés en dehors des zones à bâtir et suscitent généralement l'intérêt du public. Une prise de contact préalable avec tous les cercles concernés montre les possibilités réelles d'un projet de construction. Pour qu'il soit couronné de succès, il faut prendre suffisamment de temps pour les processus d'évaluation, de planification et de communication. Dans le cadre de la direction des travaux, le maître d'œuvre serait bien inspiré de n'accepter que les tâches pour lesquelles il dispose des capacités nécessaires et qu'il est en mesure d'accomplir dans les délais. Les décisions importantes doivent faire l'objet d'un protocole et être mises à la disposition de toutes les parties. ■

**Auteur** Christian Guler, est ing.agr. ETS et responsable de la technique de construction, de ferme et d'exploitation auprès d'Agridea. Il est également gérant de l'Association suisse pour la construction agricole et la technique de ferme (ALB-CH). Agridea, 8315 Lindau, [www.agridea.ch](http://www.agridea.ch)

**Fiche technique** «Collaborer sans risque», à commander auprès de: [www.agridea-lindau.ch](http://www.agridea-lindau.ch) > Publikationen > Fachgebiete > Bauen.