



Municipalité  
de  
Vucherens

**Au Conseil communal  
1509 Vucherens**

Vucherens, le 20 mars 2023

## **Préavis municipal n°01/2023**

### **Demande de crédit d'étude de CHF 150'000.00 TTC pour la rénovation de la maison communale à la Rte du Village 2**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

#### **1. Préambule**

La Municipalité de Vucherens revient vers le conseil communal avec les compléments d'informations concernant le préavis n°06/2022 « Demande de crédit d'étude de CHF 150'000.00 pour la rénovation de la maison communale à la Rte du Village 2 ». Pour rappel, le présent préavis porte sur le montant nécessaire pour les phases d'études de projet, devis consolidé et mise à l'enquête ; permettant de déposer un préavis définitif de demande de crédit de construction.

A préciser pour la suite, que tous les chiffres communiqués ci-dessous s'entendent TTC.

#### **2. Historique**

Dans sa séance du 14.07.2020, le Conseil communal, a accordé un crédit de CHF 900'000.00 pour l'achat de la propriété « Lorini ».

Le 1<sup>er</sup> octobre 2020, la Commune est devenue propriétaire de l'ancienne maison Lorini, ainsi que de la parcelle n° 84, pour un montant de CHF 900'000.00 hors frais de notaire.

Dans sa séance du 1<sup>er</sup> juin 2021, le Conseil communal, a octroyé un crédit d'étude de CHF 128'500.00 pour « la transformation de l'ancienne maison Lorini et la construction d'une chaufferie à plaquettes de bois ».

En janvier 2022, la Municipalité a annoncé, par voie de tout-ménage, le renoncement au premier projet de transformation, jugé trop lourd pour les finances communales et contenant trop d'incertitudes. Le montant total investi s'est élevé à CHF 70'130.00.

En juillet 2022, La Municipalité a mandaté 3 bureaux d'architectures afin d'obtenir différents avant-projets libres de droit, le montant total investi pour la réalisation de ces avant-projets s'est élevé à CHF 15'000.00. Après réception de ceux-ci, un des projets remplit pleinement les attentes de la Municipalité, une offre d'honoraires a été demandée au bureau retenu pour continuer l'étude de l'avant-projet.

Le 17 octobre 2022, lors de la séance du conseil communal, le préavis n° 06/2022 « Demande de crédit d'étude de CHF 150'000.00 pour la rénovation de la maison communale à la Rte du Village 2 » a été retourné à la Municipalité pour compléments d'informations.

### **3. Buts et objectifs du préavis**

Le présent préavis a pour objectif de répondre à la demande des conseillers quant aux diverses interrogations formulées lors de la dernière séance du conseil communal.

Les points abordés nécessitant des compléments d'informations sont notamment les suivants :

- présentation de l'avant-projet sélectionné,
- détails concernant le crédit d'étude et les honoraires du mandataire principal,
- rentabilité projetée de l'investissement final et son amortissement.

### **4. Complément d'information concernant la présentation de l'avant-projet sélectionné**

La maison communale à la Rte du Village 2 a été acquise pour les raisons suivantes :

- Position stratégique : en face de l'auberge communale, à côté de l'arrêt de bus ainsi qu'à proximité de places de parc communales ;
- Aménagement : conformément au PPA, ce bâtiment autorise l'aménagement de 3 appartements, 1 studio et des surfaces réservées à des activités pour autant que celles-ci ne dépassent pas 60 m<sup>2</sup> ;
- Caractéristique du bâtiment : permet la création d'un local voirie répondant aux normes de santé et sécurité au travail. La voirie existante ne répondant plus aux exigences en la matière ;
- Libérer de l'espace pour la déchetterie communale ;
- Investissement immobilier pour le futur.

Afin d'optimiser les volumes disponibles, il est prévu de créer (voir annexe « Dossier d'avant-projet ») :

- 3 logements à rendements comprenant :
  - un appartement de 2.5 pièces de 63m<sup>2</sup>,
  - un appartement de 3.5 pièces de 78m<sup>2</sup>,
  - un appartement de 4.5 pièces de 142m<sup>2</sup>,
- 1 local commercial de 48m<sup>2</sup>.
- Les locaux de la voirie communale pour un total de 232m<sup>2</sup> comprenant : la création d'un vestiaire, douche, WC, zone de stockage pour les véhicules et le matériel, une cafétéria avec zone bureau.

- De nombreuses places de stationnement réservées pour les locataires des appartements et les clients du local commercial.

## **5. Compléments d'informations concernant le crédit d'étude et les émoluments du mandataire principal**

Une étude de projet permettra de définir précisément les différentes interventions concernant chaque objet du bâtiment, d'en consolider les coûts et de planifier leurs interventions. Le projet global sera ponctué par deux étapes décisionnelles liées à l'octroi des crédits nécessaires : le présent préavis, puis un préavis pour la réalisation de l'ouvrage.

Selon l'avant-projet sélectionné, le coût global des travaux est estimé, à ce stade, à CHF 2'000'000.00 ±20%.

L'objet de cette étude permettra d'estimer le coût de manière plus précise, afin de rédiger le préavis pour la demande de crédit de construction. Ce montant comprend les honoraires du mandataire principal (architecte) ainsi que les honoraires des mandataires spécialisés (voir annexe « Détail offre d'honoraire des mandataires »).

Pour rappel, le bureau YR Rénovation SARL a été sélectionné pour réaliser la suite de l'étude.

### **Le montant de cette étude est détaillé comme ceci :**

- Phase SIA 3.32 Projet de l'ouvrage pour un montant CHF 90'000.00
  - Calcul et dimensionnement des éléments de construction et des techniques.
  - Etablissement des plans, coupes et façades à l'échelle prescrite pour la demande d'autorisation de construire.
  - Adaptation du devis estimatif des coûts et validation du budget global.
  - Etablissement du planning intentionnel.
  - Création du dossier de mise à l'enquête public, comprenant les annexes et plans des mandataires spécialisés.
- Phase 4.41 Appels d'offres pour un montant de CHF 55'000.00
  - Elaboration de tous les plans et détails de principe nécessaires aux appels d'offres.
  - Rédaction des soumissions et descriptifs détaillés des matériaux.
  - Lancement des appels d'offres.
  - Contrôle des retours d'offres, comparaisons, analyse, proposition d'adjudication, négociations.
- Divers et débours pour un montant de CHF 5'000.00

Coût total du crédit d'étude CHF 150'000.00 TTC

## 6. Compléments d'informations concernant l'impact des charges de l'investissement global projeté sur le budget communal.

Selon les informations de l'avant-projet, voici une projection des charges liées aux coûts du projet, ainsi qu'une projection liée aux rentrées locatives :

Coûts prévisionnel du projet	
Achat bâtiment	CHF 900 000.00
Coûts des travaux prévisionnels	CHF 2 000 000.00
<b>Total</b>	<b>CHF 2 900 000.00</b>

Frais annuels prévisionnels local voirie	
Amortissement comptable sur 30 ans	CHF 23 000.00
Intérêt s/emprunt achat 0.35%	CHF 1 300.00
Intérêt s/emprunt transformation 2%	CHF 6 700.00
Entretien courant	CHF 4 000.00
<b>Total</b>	<b>CHF 35 000.00</b>

Frais annuels prévisionnels appartements et surface commerciale	
Amortissement comptable sur 30 ans	pas obligatoire
Intérêt s/emprunt achat 0.35%	CHF 2 000.00
Intérêt s/emprunt transformation 2%	CHF 34 000.00
Entretien courant	CHF 6 000.00
<b>Total</b>	<b>CHF 42 000.00</b>

Remboursement annuel prévisionnel des emprunts	
Rbt part local voirie achat	CHF 8 000.00
Rbt part appartements et surface commerciale achat	CHF 12 000.00
Rbt part local voirie transformation	CHF 11 000.00
Rbt part appartements et surface commerciale transformation	CHF 56 000.00
<b>Total</b>	<b>CHF 87 000.00</b>

	Loyers prévisionnels selon l'architecte du projet	
	Mensuel	Annuel
Appt. 2.5 pces	CHF 1 400.00	CHF 16 800.00
Appt. 3.5 pces	CHF 1 900.00	CHF 22 800.00
Appt. 4.5 pces	CHF 2 700.00	CHF 32 400.00
Surface commerciale	CHF 800.00	CHF 9 600.00
Places de parc	CHF 1 330.00	CHF 15 960.00
<b>Total</b>	<b>CHF 8 130.00</b>	<b>CHF 97 560.00</b>

## Récapitulatif

### Compte de fonctionnement prévisionnel

Loyer annuel prévisionnel local voirie	CHF 36 000.00
Loyers annuels prévisionnels appartements et surface comm.	CHF 97 560.00
<b>Total des loyers prévisionnels</b>	<b>CHF 133 560.00</b>
./.. Frais annuels prévisionnels local voirie	-CHF 35 000.00
./.. Frais annuels prévisionnels appartements et surface commerciale	-CHF 42 000.00
<b>Résultat prévisionnel du compte de fonctionnement annuel</b>	<b>CHF 56 560.00</b>

### Bilan prévisionnel

./.. Remboursement prévisionnel des emprunts	-CHF 87 000.00
<b>Impact financier prévisionnel pour la Commune</b>	<b>-CHF 30 440.00</b>

Par ces projections, nous pouvons constater que les charges de fonctionnement annuelles du bâtiment seront compensées par les loyers. De plus, le remboursement des emprunts sera en partie compensé par les loyers. Le solde restant à charge de la Commune (environ CHF 31'000.-) correspond à environ 2 points impôts.

Ce projet permettra de bénéficier d'un nouveau local voirie adapté aux besoins actuels répondant aux normes de santé et sécurité au travail. Si la Commune doit créer un nouveau bâtiment, les coûts d'investissement seraient plus importants. Il convient de souligner que le service de voirie est indispensable pour le bon fonctionnement de la Commune.

## 7. Financement

Le montant du présent préavis sera financé par la trésorerie courante.

## 8. Amortissement

Le montant de CHF 150'000.00 sera amorti par un prélèvement sur le compte 9282.1 « Fonds de réserve : travaux ».

## 9. Organisation du projet

La Municipalité, en tant que maître de l'ouvrage, est représentée par le Service Technique Intercommunal (AISTBV) qui assure le pilotage du mandat d'étude de ce projet en bureau d'aide au maître de l'ouvrage (BAMO). Il travaillera en collaboration étroite avec les membres de la Municipalité prenant part au projet.

## 10. Position de la Municipalité

Après l'achat intervenu en 2020, la prochaine étape pour ce projet est tout naturellement la rénovation/transformation de cette maison afin d'exploiter pleinement son potentiel tout en tenant compte des moyens financiers de notre Commune. Le projet sélectionné est

pragmatique, polyvalent et répond à toutes les attentes liées à l'acquisition. Le déplacement de la voirie dans ce bâtiment permettra d'améliorer le fonctionnement de ce service communal et libérera de la place à la déchetterie afin de l'optimiser.

Ce projet permet la création d'un local commercial qui pourrait être mis à disposition pour un commerce de proximité. Les appartements pourront accueillir 3 ménages, ils seront un investissement sur le long terme.

Après ces quelques années de réflexion avec le soutien et les conseils de différents professionnels, ce projet a pu voir le jour. La Municipalité estime qu'il exploite au maximum le potentiel de cette maison située à un point névralgique de notre village. Ce projet est un réel enjeu d'avenir dans lequel la Municipalité souhaite maintenant rapidement avancer afin de pouvoir répondre aux besoins de la Commune.

Un refus ou une nouvelle non entrée en matière du Conseil communal aurait comme conséquence l'abandon du projet de transformation de la maison et une réflexion devra être faite pour une éventuelle revente de cette propriété.

## 11. Conclusion

Au vu de ce qui précède, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nous vous demandons de bien vouloir prendre la décision suivante :

**Le Conseil communal de Vucherens,**

- **vu le préavis municipal n°01/2023,**
- **ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,**
- **considérant que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour de la présente séance,**

**décide**

- **d'accorder le crédit d'étude de CHF 150'000.00 TTC pour la rénovation de la maison communale, Rte du Village 2.**

Adopté en séance de Municipalité le 20 mars 2023

Etienne Cherpillod  
Syndic

Au nom de la Municipalité



Noémie Steiger  
Secrétaire

Municipaux responsables : Messieurs Jean-François Perroud et Etienne Cherpillod

Annexes : mentionnées