



MUNICIPALITÉ DE BOTTENS

Bottens, le 22 janvier 2021

Au Conseil communal
de et à
1041 Bottens

Préavis municipal n° 2021 - 01

relatif à

**La demande d'un crédit de construction pour la transformation du Battoir
en un immeuble à vocation mixte (4 appartements et 1 surface commerciale)**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Historique

La Municipalité de Bottens vous a présenté le préavis 2017-07 qui porte sur l'acquisition a des conditions exceptionnelles du bâtiment du Battoir par la Commune pour un montant de CHF 540'000.-. Situé sur la parcelle No 309 qui compte 1559 m², la surface de ce bâtiment est de 385 m². Vous avez accepté cet investissement.

Dans le préavis 2019-01 vous avez également accepté un crédit d'étude qui nous a permis d'explorer différentes possibilités pour le futur de cet immeuble. Cette étude a été confiée à l'entreprise Totale Patrick Schmaltz S.A.

Un préavis 2020-12 vous a été présenté en date du 7 décembre 2020, mais celui-ci n'étant pas assez détaillé, la Municipalité a préféré le retirer afin de présenter un objet plus exhaustif. Elle a pris en compte les remarques de la commission ad hoc concernant le préavis 2020-12.

2. Volonté de la Municipalité

Sur la base de l'étude réalisée, la Municipalité souhaite rénover le Battoir en un immeuble à affectation mixte, résidentielle et commerciale. Le but est de pérenniser la présence d'une épicerie ainsi que d'un bureau de poste dans notre village.

Monsieur Pascal Clément, boulanger-pâtissier, s'est engagé par écrit auprès de la Municipalité pour la location de ces nouveaux locaux commerciaux. Il souhaite se développer sur le site de Bottens et ouvrir un tea-room, ce qui constitue un plus pour notre village. Dans ce but, il est disposé à faire un investissement conséquent afin de financer l'entier de l'aménagement des locaux pour leur exploitation.

3. Description du projet

L'immeuble d'un volume de 3'170 m³ sera subdivisé en deux affectations : appartements et surface commerciale.

Rez-de-chaussée

- Le rez-de-chaussée de 335 m² sera destiné à une surface commerciale exploitée par la boulangerie – épicerie Clément avec un office de poste et un tea-room. Cette surface commerciale aura à sa disposition 11 places de parc. En cas de besoin, des places supplémentaires sont disponibles devant la salle polyvalente, côté route de Lausanne. Tous les équipements annexes nécessaires à son exploitation (cuisine, chambre froide, armoires réfrigérantes, mobilier etc.) ainsi que leur entretien, seront à la charge de l'exploitant.

1^{er} étage :

- 1A, appartement de 4 ½ pièces de 132 m² avec une terrasse de 43 m² et une cave
- 1B, appartement de 4 ½ pièces de 109 m² avec une terrasse de 17 m² et une cave

2^{ème} étage :

- 2A, appartement de 3 ½ pièces de 110,5 m² avec balcon de 14,5 m², combles non habitables et une cave
- 2B, appartement de 3 ½ pièces de 94,5 m² avec balcon de 14,5 m², combles non habitables et une cave

Remarques

- Chaque appartement disposera d'un garage fermé et d'une place de parc extérieure privative.
- Des tubes seront prévus afin d'installer, dans le futur, des bornes de recharge pour véhicules hybrides ou électriques.
- Un couvert à vélos commun sera à disposition.

4. Plans

En annexe

5. Amendement du Conseiller Métraux

Ce projet tient compte de l'amendement Métraux « *transformation en partie significative en bois* ».

En conséquence, la construction sera réalisée de la façon suivante : rez-de-chaussée en béton, le reste en bois.

L'origine du bois sera la plus locale possible en fonction des disponibilités de notre groupement forestier.

6. Chauffage

La Municipalité, souhaite que ce bâtiment réponde aux critères écologiques et environnementaux actuels et futurs. Elle a donc porté son choix sur une production de chaleur par géothermie.

Le coût d'investissement est certes plus élevé que celui d'un chauffage par énergie fossile, mais il sera amorti à moyen terme. D'autre part son fonctionnement bénéficiera de l'électricité que nous produirons sur le bâtiment.

7. Panneaux photovoltaïques

Il est prévu de couvrir le toit de panneaux photovoltaïques. La production d'énergie sera utilisée en société d'autoconsommation afin d'éviter de la vendre à bas prix à la Romande Energie. Cette vente d'électricité aux locataires permettra de couvrir l'investissement de l'achat des panneaux sur une dizaine d'années.

8. Coût de la construction (selon devis des entreprises) CHF TTC

Travaux préparatoires, démolition	98'200.-
Terrassement, fouilles, canalisations	68'500.-
Echafaudages	25'100.-
Maçonnerie canalisations	330'300.-
Charpente	686'100.-
Électricité	95'500.-
Chauffage par géothermie	152'350.-
Photovoltaïque	66'000.-
Ventilation, sanitaire	175'600.-
Fenêtres, portes, ferblanterie, étanchéité	
Isolation extérieure, stores volets	294'600.-
Cuisines, buanderie	84'000.-
Plâtrerie, plafonds, serrurerie, menuiserie	198'800.-
Chapes, carrelage, parquet, peinture	182'550.-
Assèchement, nettoyage chantier et bâtiment	13'000.-
Architecte, ingénieurs, géomètre	289'000.-
Aménagements extérieur	40'000.-
Permis de construire, taxes diverses, raccordements et assurances	116'500.-
Coût total de la transformation CHF TTC	2'916'100.-

9. Rendements

Appartement 1A : loyer avec garage (CHF 120.-) CHF 2'770.- charges non comprises

Appartement 1B : loyer avec garage (CHF 120.-) CHF 2'270.- charges non comprises

Appartement 2A : loyer avec garage (CHF 120.-) CHF 2'270.- charges non comprises

Appartement 2B : loyer avec garage (CHF 120.-) CHF 2'070.- charges non comprises

4 places extérieures pour locataires (CHF 60.-) CHF 240.-

Surface commerciale CHF 4'759.- charges non comprises

12 places extérieures pour le commerce (CHF 60.-) CHF 720.-

Total annuel de la location CHF 181'188.-

Rendement annuel estimé des panneaux photovoltaïques CHF 8'000.-

Total annuel CHF **189'188.-**

Le rendement est de 5,47 % annuel

10. Financement

Vu les montants articulés ci-dessus, le financement de ce projet passera par un emprunt bancaire.

Il convient de rappeler que ce crédit ne comptera pas dans le calcul de notre plafond d'endettement. En effet, suite à l'acceptation par le Conseil Communal du préavis 2020-01 sur le plafond d'endettement et suite à la décision du Conseil d'Etat du 19 août 2020 autorisant le passage au plafond d'endettement net, les investissements financiers ne sont plus pris en compte.

11. Conclusions

Ceci exposé, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil Communal de Bottens ;

- Vu le préavis municipal n° 2021 - 01
- Considérant que cet objet figure à l'ordre du jour ;
- Entendu le rapport de la commission désignée pour étudier cet objet ;
- Entendu le rapport de la commission des finances ;

Décide

1. D'approuver le projet de transformation du battoir.
2. D'engager une dépense d'investissement de CHF 2'916'100.-
3. De financer cette dépense en recourant à un emprunt bancaire et ce aux meilleures conditions du moment.
4. D'amortir ce montant par le compte de fonctionnement 3541.330, sur une durée de 30 ans, la première fois l'année suivant la fin des travaux.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic

Le Secrétaire municipal ad interim

L. Imoberdorf

N. Salis



Municipal responsable du dossier : Christian Jaquier

