



Rapport de la commission ad hoc au préavis municipal 2019-06 relatif à une demande de crédit de construction complémentaire pour la démolition et la reconstruction du bâtiment dit "du pressoir" sur les parcelles 26 et 27.

1 Situation

La commission ad hoc doit rapporter sur la demande d'augmentation du crédit de construction du pressoir de CHF 240'000.--. Portant le montant total de celui-ci à CHF 1'280'000.--. Elle ne se prononce pas sur la configuration de l'immeuble du pressoir.

À l'heure actuelle, CHF 218'542.-- ont été dépensé pour ce projet.

2 Procédure

- La commission a rencontré Monsieur Laurent Imoberdorf, Syndic, sur le lieu du chantier le 10 avril 2019. Celui-ci a répondu avec clarté et transparence aux questions des commissionnaires.
- Des échanges de courriel avec Madame Joanna Bocksberger, boursière communale, ont permis de compléter les informations de la commission.

3 Précisions de la commission

- Des panneaux photovoltaïques et thermiques seraient installés sur le toit
- La fixation du montant des loyers est de la compétence de la municipalité
- L'application de loyers dits modérés ou non spéculatifs a été énoncée dans le libellé des préavis concernant cet objet et cité lors des débats du Conseil Communal. Néanmoins, ce dernier n'a jamais formellement enjoint la municipalité à en pratiquer
- Le cas échéant, le revenu locatif de cet objet ne sera pas grevé d'impôt car les communes n'y sont pas soumises

4 L'ouvrage

Le bâtiment du pressoir offrirait quatre appartements de 2.5 pièces (voir plans annexés).

5 Rentabilité

Les frais liés à l'immeuble sont absents du calcul de rentabilité du préavis. L'absence de local commun et le peu de surface extérieure permet d'envisager des frais d'exploitation inférieurs aux 20% du revenu locatif communément admis par l'administration des impôts. Bien que l'entretien serait assuré par un employé communal, il doit être pris en compte dans la détermination de la rentabilité de l'immeuble.

5.1 Proposition de la municipalité avec frais calculée sur une année

Libellé	Somme (CHF)	Justification
Crédit	1'280'000	Selon préavis
Fonds propres	295'000	Selon préavis
Valeur totale	1'575'000	
Intérêt hypothécaire annuel	12'800	Taux de 1%
Amortissement annuel	25'600	Amortissement sur 50 ans, 2% par an
Fonds de rénovation	12'800	1% du crédit
Frais d'exploitation	11'000	20% des encaissements
Total des frais annuels	62'200	
Loyers	50'351	Selon préavis
Charges	4'800	CHF 100.— par appartement par mois
Encaissement annuel total	55'151	
Perte annuelle	7'049	

Le plan financier envisagé par la municipalité ne garantit pas la rentabilité de l'immeuble, même en considérant un taux hypothécaire favorable de 1%. La commission ad hoc propose d'amortir l'objet sur 100 ans afin de diminuer la charge d'amortissement annuel.

5.2 Proposition de la commission ad hoc avec frais calculée sur une année

Libellé	Somme (CHF)	Justification
Crédit	1'280'000	Selon préavis
Fonds propres	295'000	Selon préavis
Valeur totale	1'575'000	
Intérêt hypothécaire annuel	12'800	Taux de 1%
Amortissement annuel	12'800	Amortissement sur 100 ans, 1% par an
Fonds de rénovation	12'800	1% du crédit
Frais d'exploitation	11'000	20% des encaissements
Total des frais annuels	49'400	
Loyers	50'351	Selon préavis
Charges	4'800	CHF 100.— par appartement par mois
Encaissement annuel total	55'151	
Bénéfice annuel net	5'751	

Rentabilité : 0.37%

Pour cet objet, la commune bénéficie d'un prêt de Prométerre de CHF 100'000.— sans intérêt. Le plafond de loyer à CHF 241.--/m2 est la condition de ce prêt avantageux. Aussi, le loyer au m2 ne peut pas excéder ce montant.

6 Pérennité du projet

L'opération est quasiment nulle et sans perte grâce à l'absence d'impôt sur le revenu et à la prise en compte d'un taux hypothécaire bas.

En 2017, il y avait 51 appartements de ce type à Bottens, soit 9.4% de l'effectif des appartements (maisons individuelles comprises).

En 2016, 29.7% des ménages du village étaient composés de célibataires de tout âge. Alors que les jeunes couples (moins de 35 ans) représentaient 4.8% des ménages.

Une demande existe donc pour les objets qui seraient mis en location.

Pour un logement de ce type, le prix du marché à Bottens était d'environ CHF 293.--/m2 au 31 décembre 2018. Les loyers envisagés par la municipalité seraient donc réalistes, voire modérés.¹

7 Alternative

La vente de la parcelle à CHF 446.--/m2 permettrait de couvrir les dépenses déjà engagées pour ce projet. Toutefois, outre des aménagements intérieurs différents, le bâtiment prévu par la municipalité est la seule construction possible sur ce terrain.

8 Synthèse

Avantages/opportunités du projet	Inconvénients/risques du projet
Réponse à une demande de la population	Absence de rentabilité
Aménagement pragmatique d'une parcelle communale difficilement réalisable	Situation déficitaire en cas de hausse du taux hypothécaire
Rétablissement de la place du pressoir	Absence d'alternative profitable
Liquidation d'un dossier en souffrance depuis de nombreuses années	

¹ Source : Fahrländer Partner AG, Zürich



9 Conclusion

En dépit de l'absence de rentabilité et du risque de perte en cas de hausse des taux hypothécaires, la commission « *ad hoc au préavis municipal 2019-06 relatif à une demande de crédit de construction complémentaire pour la démolition et la reconstruction du bâtiment dit "du pressoir" sur les parcelles 26 et 27* » est favorable à la rénovation du pressoir telle que proposée par la municipalité car elle répond à une demande vraisemblable de la population et qu'aucune autre alternative profitable ne semble exister. Toutefois, afin de garantir un minimum de pérennité au projet, elle amende les conclusions de la municipalité présentées dans le préavis 2019-06 et invite les Conseillères et Conseillers communaux à décider de :

1. accorder une augmentation du crédit de construction de CHF 240'000.--, portant ainsi le crédit à CHF 1'280'000.--
2. utiliser prioritairement les fonds propres de la commune, à défaut de recourir à l'emprunt bancaire
3. amortir cet investissement sur une période de 100 ans, la première fois au budget de l'année qui suivra la clôture du projet

Pour la commission



Lucien Ecoffey
Rapporteur

Bottens, le 5 mai 2019

