



Bottens, le 20 novembre 2020

CONSEIL COMMUNAL DE BOTTENS

## Commission des finances

Au Conseil communal  
de et à  
1041 Bottens

### Rapport de la Commission des finances sur le préavis municipal N° 2020-12

*relatif à la*

### **Demande de crédit d'étude pour la réhabilitation du Battoir en un immeuble d'occupation mixte, commerce et habitation**

---

Monsieur le Président du Conseil,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances, composée de David Bailly, Patrick Oyon, Hervé Pittet et Michel Panchaud, s'est réunie les 9, 16 et 20 novembre 2020, afin de statuer sur l'objet en titre.

Nous nous sommes entretenus avec la Municipalité et le boursier et avons posé des questions à propos de ce préavis.

La Commission des finances a fait savoir à la Municipalité que c'était inacceptable de recevoir un tel préavis d'autant plus pour une dépense si importante. Celui-ci manque de clarté, comporte des erreurs et d'informations nécessaires à la prise de décision.

#### ***Les informations suivantes complètent et corrigent ce préavis :***

#### **Volumes et coûts de construction**

Volumes : Commerce 1'410 m<sup>3</sup> + appartements 1'760 m<sup>3</sup>, soit un total de **3'170 m<sup>3</sup>**.

Coûts : Commerces : CHF 580.00/m<sup>3</sup> et appartements CHF 800.00/m<sup>3</sup>.

#### **Revenu locatif mensuel sans les charges communiqué par l'architecte**

Tea Room	300 m <sup>2</sup>	CHF 4'760.00	
Appartement de 4 ½ pièces	137 m <sup>2</sup>	CHF 2'650.00	
Appartement de 3 ½ pièces	93 m <sup>2</sup>	CHF 2'150.00	
Appartement de 3 ½ pièces	90 m <sup>2</sup>	CHF 1'970.00	
Appartement de 3 ½ pièces	106 m <sup>2</sup>	CHF 2'150.00	
16 places de parcs à CHF 60.00		<u>CHF 960.00</u>	
Total		CHF 14'640.00 /mois	<b>CHF 175'680.00/an</b>

#### **Différents postes de la construction**

La Municipalité a remis à la Commission des finances le budget de construction complet pour un montant de **CHF 2'529'000.00**.

### Coût de revient de l'objet

Transformations selon préavis CHF 2'529'000.00 + acquisition CHF 540'000.00, pour un total de **CHF 3'069'000.00**.

### Rendement sur investissement

CHF 175'680.00 / CHF 3'069'000.00, **soit 5,7 %**.

Une éventuelle diminution des loyers ne mettrait pas l'opération en péril.

### Commerce et tea-room

L'ensemble de l'équipement (mobilier, matériel, installations) est à la charge du locataire. Les pourparlers avec le futur locataire sont bien avancés et la Municipalité souhaite mettre en place une convention. La durée du bail devrait être d'au minimum 10 ans.

### Rendement sur valeur vénale

Un autre calcul de rendement au taux de 5 % pourrait également être retenu, celui-ci consiste à prendre en considération la valeur vénale estimée de l'immeuble.

Donc la valeur de cet objet, y compris les transformations, pourrait s'articuler comme suit :  
CHF 175'680.00 / 5 %, **soit CHF 3'513'600.00**.

La différence positive entre la valeur vénale, mentionnée ci-dessus, et la valeur d'investissement se monte à CHF 444'600.00. Ce qui confirme que l'achat au prix de CH 540'00.00 était une excellente opération.

### Conclusion :

- Vu le préavis municipal N° 2020-12 ;
- Considérant que cet objet figure à l'ordre du jour ;

La Commission des finances, à l'unanimité, propose au Conseil communal :

1. D'accorder à la municipalité à cet effet un crédit d'investissement de CHF 2'529'000.00.
2. D'amortir cet investissement par le compte N° 3541.330 sur une durée de 30 ans, la première fois l'année suivant la fin des travaux.

Les membres de la Commission des finances incorpore



David Bailly, Président



Patrick Oyon



Hervé Pittet



Michel Panchaud, Rapporteur