



Municipalité
de
1081 Montpreveyres

PREAVIS MUNICIPAL N° 6/2023

Demande de crédit d'investissement
de CHF 18'360.00 pour la mise aux normes des
infrastructures du bâtiment communal
dit de « l'ancienne laiterie », parcelle 251

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Introduction et contexte

Le bâtiment dit de « l'ancienne laiterie » sis sur la parcelle n°251, acquis en 2005, fait partie du domaine foncier communal. Ce bâtiment de petite taille abrite le congélateur communal au sous-sol dont les cases sont louées au public ainsi qu'un espace d'une trentaine de m² au rez-de-chaussée.

Jusqu'au 30 juin 2022, cet espace était loué et destiné à du stockage. Par la suite, la Municipalité a proposé un projet participatif en vue de créer un espace de rencontre. Cette démarche n'ayant pas abouti, une brasserie artisanale amateur du nom de « la brasserie des randonneurs » s'est installée en juin 2023. Le loyer du local a été revu à la hausse en raison de l'augmentation du prix de l'énergie et en prévision de travaux essentiels à l'exploitation de ces lieux.

Projet de brasserie artisanale

« La brasserie des randonneurs », composée d'amis passionnés de bières et de randonnée, a pour objectif de produire de la bière artisanale locale et de la distribuer. Dans un second temps, leur idée est d'ouvrir ponctuellement les lieux au public pour des dégustations et des moments de partage au cœur de notre village.

Ainsi, ce projet correspond au souhait de la Commune d'établir un lieu de rencontre à « l'ancienne laiterie ».

Etat des lieux et travaux

Afin d'assurer la sécurité du matériel coûteux entreposé dans « l'ancienne laiterie » et pour améliorer son efficacité énergétique, la Commune a entrepris le remplacement des fenêtres du rez-de-chaussée pour un montant de CHF 2'095.00 dépense assurée par le budget annuel de l'exercice en cours.

Les travaux d'aménagement intérieur nécessaires à l'exploitation de la brasserie sont pris en charge par les locataires, selon le processus au gré du preneur.

Le local actuellement loué en l'état n'est pas pourvu d'une alimentation en eau chaude.

Objectifs

1. Changement d'affectation du bâtiment

Un changement d'affectation doit être réalisé dans le but d'une part, de correspondre à la nouvelle nature d'exploitation des lieux et, d'autre part de permettre de l'affecter à terme, à toutes autres activités économiques. Toutefois, cette modification comprend une mise aux normes en matière d'infrastructures, soit une alimentation en eau chaude dans le local, ainsi que l'installation de WC tant pour les locataires que pour le public.

Cette procédure est soumise à autorisation de permis de construire. La Municipalité établira une demande de permis de construire « P » qui sera soumise aux autorités cantonales concernées. La Municipalité pourrait toutefois décider de dispenser le projet d'enquête publique.

2. Mise aux normes des infrastructures pour l'exploitation des lieux

Afin de rendre conforme les lieux à une nouvelle affectation liées à des activités économiques, la Municipalité souhaite

- A. construire des WC extérieurs attenant à l'actuel bâtiment de « l'ancienne laiterie », qui seront raccordés à l'épuration (EU), dans une chambre existante située à proximité.

Ces WC seront abrités dans un cabanon en bois d'une surface maximale de 8 m². L'ensemble sera alimenté en eau, électricité et d'un système de distributeur de produit de protection cutanée industriel tels que sont pourvus les toilettes en forêt ou les cabines de toilettes mobiles, par exemple. Les travaux de montage de la cabane et son isolation seront réalisés par les employés communaux, avec l'aide des auxiliaires.

- B. Installer un chauffe-eau mural d'une contenance de 100 litres permettant d'alimenter le local existant en eau chaude. Les travaux seront réalisés par une entreprise de sanitaire.

La Municipalité profiterait d'effectuer les travaux de fouille et la pose des conduites des nouveaux WC sur ladite parcelle, ceci conjointement à ceux qui seront prochainement réalisés dans le cadre du préavis municipal N° 1/2023 approuvé par le Conseil général le 16 mars 2023, prévus pour le mois d'octobre, afin d'en atténuer les coûts liés à la mise en place d'un chantier. La longueur de la fouille est de 26 mètres.

3. Transfert du bâtiment affecté à l'actif du patrimoine administratif à l'actif du patrimoine financier, avec effet au 1^{er} janvier 2024

Le bâtiment dit « l'ancienne laiterie » figure actuellement entièrement à l'actif du patrimoine administratif de la commune. En vue de se mettre en conformité au plan comptable MCH2 un transfert de ce bâtiment du patrimoine administratif au patrimoine financier est nécessaire.

La valeur actuelle au bilan étant de CHF 26'670.00 pour une surface locative de 60 m², la Municipalité propose de transférer cet équivalent à l'actif du patrimoine financier.

Financement

Fouille pour la conduite, pose tuyau, percement de la chambre Enrobage béton, embranchement des tuyaux	CHF	6'860.00 TTC
Fourniture cabanon en bois, isolation, Module CWA distributeur	CHF	1'500.00 TTC
Travaux sanitaires, pose d'un WC au sol, d'un chauffe-eau mural et raccordements	CHF	7'000.00 TTC
Ecoulement Geberit et tuyauterie en acier inox	CHF	3'000.00 TTC
Raccordement électrique	CHF	3'000.00 TTC

Total TTC	CHF	18'360.00 TTC
Montant du crédit d'investissement demandé	CHF	18'360.00 TTC
		=====

Amortissements

Le montant de CHF 18'360.00 sera financé par la trésorerie courante et/ou fera l'objet d'une demande d'emprunt aux meilleures conditions du marché et sera comptabilisé dans le compte d'immobilisation au bilan. Il sera amorti sur une durée de dix ans.

La valeur actuelle du bâtiment est de CHF 26'670.00 au bilan de l'actif du patrimoine administratif. Celui-ci sera transféré à l'actif du patrimoine financier et sera amorti sur une durée de 10 ans.

Résumé

La valeur locative des cases du congélateur et du loyer au local-dépôt, est de CHF 9'403.35 pour l'exercice 2022.

Dans le cadre du budget 2023, les revenus affectés au bâtiment de l'ancienne laiterie est estimé à CHF 5'625.00 pour les loyers des cases congélateur. Le loyer au local-dépôt est de CHF 1'500.00.

Les revenus locatifs adaptés comprenant la location des cases est de CHF 7'725.00 et le revenu locatif ajouté serait de CHF 2'100.00.

Pour l'exercice 2024 et suivantes, le revenu du local destiné à la brasserie s'élève 4'200.00 en sus des revenus liés à la location des cases du congélateur.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE MONTPREVEYRES

- vu le préavis municipal n° 6/2023 présenté le 12 octobre 2023,
- ouï les rapports de la commission des finances chargée d'étudier cet objet,
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

accepte

- d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 18'360.00 TTC pour les travaux de mise aux normes des infrastructures du bâtiment communal dit « l'ancienne laiterie » liées à des activités économiques,
- d'autoriser la Municipalité de porter la somme de CHF 26'670.00 à l'actif du patrimoine financier,
- d'admettre le mode de financement proposé.

Approuvé en séance de Municipalité le 11 septembre 2023

Municipal responsable : M. David Mellioret

Au nom de la Municipalité
La Vice-Syndique La Secrétaire
C. Gachet *Italia Torny*
Carol Gachet Italia Torny

