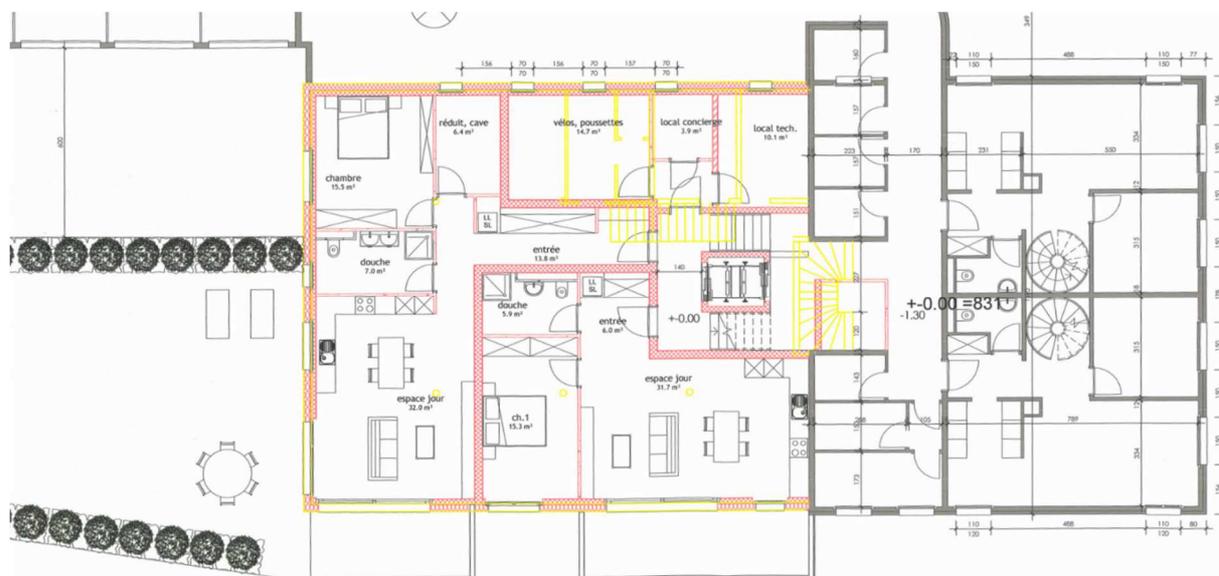


LA MUNICIPALITÉ DE FROIDEVILLE

AU CONSEIL COMMUNAL



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation le présent préavis concernant une demande de crédit extrabudgétaire pour financer la transformation de l'immeuble Belle Vue par la création de 4 appartements et 16 places de parc.

Table des matières

1	PREAMBULE	3
2	HISTORIQUE	3
3	ANALYSE DE LA SITUATION	4
4	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	4
5	COÛT DES TRAVAUX (TTC)	6
6	LOCATION	7
7	INCIDENCES FINANCIERES	8
8	REMARQUE FINALE	8
9	CONCLUSIONS	9

1 PREAMBULE

La Commune dispose dans son patrimoine immobilier du bâtiment de Belle Vue, sis au chemin du Réservoir 2. Ce bâtiment mixte composé d'appartements et de l'ancien dépôt de notre voirie d'une superficie d'environ 200m² se situe en zone village.

Depuis le déplacement de notre voirie dans ses nouveaux locaux, l'ancien dépôt a fait l'objet de pré analyses sur son affectation future : création d'appartements, surface pour les artisans, dépôts etc. La zone de réserve rentrée en force, la Municipalité a temporisé, afin de mieux se projeter. Cependant, après analyse, il ressort que la création d'appartements dans le volume existant est la meilleure solution, aussi bien qualitative que financière, étant entendu que ce bâtiment est amorti et que, dès lors, ce bâtiment deviendrait un objet rendement pour notre commune, en complément des 5 logements déjà existants. Le règlement de notre zone réservée permet de faire du logement en zone légalisée dans le volume existant (art. 3, al. 2).

2 HISTORIQUE

Ce bien-fonds a été acquis par la Commune le 14 février 1977 (source : extrait du registre foncier). Sa situation est au chemin du Réservoir 2. La couverture du sol est composée actuellement et toujours selon la même source, d'un bâtiment de 385 m², routes-chemins pour 235 m², accès place privées pour 780 m² et un jardin de 1'594 m². En plus un garage de 90 m² complète notre bien. L'estimation fiscale est à ce jour de CHF 1'250'000.00.

Une station de transformation électrique bénéficie d'un droit de superficie jusqu'en 2071. Plusieurs servitudes de canalisations d'électricité souterraines, d'eau ou de passages à pied, à chars et pour tous complètent l'extrait du registre foncier.

Le hangar des Communailles a été acheté en 1977, pour le prix de CHF 159'500.00 (env. 53.00 le m²). Il est construit sur une parcelle de 3'008 m². A l'origine, il s'agissait uniquement d'un hangar agricole, mais déjà situé en zone village. Dès 1986, la Municipalité soucieuse d'entretenir son patrimoine et propriétaire d'un hangar ne respectant plus les normes de sécurité en vigueur (fort vieillissement du bien), a effectué plusieurs études pour l'avenir de sa propriété.

L'étude a abouti sur le préavis 101-2/92, qui prévoyait une partie dépôt et 5 appartements tels que nous les connaissons à ce jour.

En 1992, le Conseil communal a accepté de financer cette transformation pour un montant total de CHF 1'500'000.00 (CHF 390'000.00 pour la partie hangar et CHF 1'110'000.00 pour la partie habitation).



3 ANALYSE DE LA SITUATION

Fort de cette analyse, la Municipalité a mandaté l'entreprise Patrick Schmalz construction générale à Cugy afin d'établir un projet de faisabilité pour les transformations envisagées. Il s'avère que la création de 4 appartements (3x2,5 pièces et 1x4,5 pièces) est tout à fait envisageable dans le volume existant. En outre il est prévu également la création de 16 places de parc sur la partie Ouest de la parcelle.

La pose de panneaux solaires sur le versant Sud de la toiture complétera encore cette transformation.

Après contrôle des possibilités d'extension du chauffage à distance, le raccordement est parfaitement adapté, mis à part le changement d'échangeur qui devra être proportionné pour la desserte des 4 nouveaux appartements.

4 DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Le projet de transformation au bâtiment de Belle Vue s'inscrit dans le cadre suivant :

Aménagement extérieur

Route d'accès et place + Terrassement.

Création de 16 places de parc (côté Ouest de la parcelle)

Signalisation verticale.

Programme intérieur du bâtiment de Belle Vue

Mentionné dans les coûts des travaux au chiffre 4

5 COÛT DES TRAVAUX (TTC)

Démolition	CHF	45 000.00	↕ CFC 1
Route d'accès et place + Terras.	CHF	76 400.00	
Consommation électricité	CHF	4 000.00	
Adaptation au réseau (eau)	CHF	3 500.00	
Fouille, intro, canalisation	CHF	12 000.00	↕ CFC 2
Terrassement	CHF	20 000.00	
Travaux de maçonnerie	CHF	287 600.00	
Echafaudages	CHF	8 600.00	
Charpente	CHF	85 000.00	
Trappe Felma	CHF	2 500.00	
Abris	CHF	8 000.00	
Fenêtres extérieures, portes d'entrée	CHF	38 000.00	
Couverture, ferblanterie	CHF	64 000.00	
Etanchéité	CHF	14 000.00	
Isolation extérieure	CHF	56 000.00	
Stores	CHF	14 000.00	
P.V. stores électriques	CHF	5 000.00	
Electricité + tableau	CHF	68 000.00	
Barrières extérieures	CHF	22 000.00	
Chauffage, ventilation	CHF	65 000.00	
Sanitaire fourniture	CHF	40 000.00	
Sanitaire	CHF	37 000.00	
Tuyauterie sanitaire eau etc.	CHF	2 500.00	
Cuisines	CHF	65 000.00	
Ascenseur	CHF	44 000.00	
Plâtrerie + peinture	CHF	62 000.00	
Serrurerie	CHF	8 000.00	
Tablettes de fenêtres	CHF	4 000.00	
Boîtes aux lettres	CHF	5 000.00	
Menuiseries intérieures	CHF	17 200.00	
Armoires	CHF	6 000.00	
Panneaux solaires	CHF	75 000.00	
Chapes + isolation	CHF	21 000.00	
Carrelage, pose	CHF	30 000.00	
Fourniture de carrelage	CHF	24 000.00	
Parquet + plinthes + joints	CHF	12 000.00	
Assèchement du bâtiment	CHF	5 000.00	
Nettoyages du bâtiment	CHF	5 000.00	
Nettoyages du chantier (benne)	CHF	5 000.00	
Architecte	CHF	166 000.00	
Ingénieur	CHF	21 500.00	
Ingénieur en chauffage	CHF	2 000.00	
Géomètre	CHF	4 500.00	
Normes feu ECA	CHF	2 500.00	
Divers 3 %	CHF	43 200.00	
Aménagements extérieurs	CHF	40 000.00	↕ CFC 4
Permis de construire	CHF	3 000.00	
Taxes de raccordement : élec.	CHF	16 000.00	↕ CFC 5
Raccordements télé-réseau	CHF	30 000.00	
Héliographe	CHF	2 000.00	
Assurances RC et TC	CHF	3 000.00	

CFC 0 - Terrain, notaire, divers	CHF	6 100.00
CFC 1 - Travaux préparatoires	CHF	128 900.00
CFC 2 – Bâtiments	CHF	1 477 100.00
CFC 4 - Aménagements extérieurs	CHF	40 000.00
CFC 5 - Frais secondaires	CHF	54 000.00
Total TTC	CHF	1 700 000.00

6 LOCATION

Après analyse du prix du marché avec consultation auprès de spécialistes, il ressort que la location avec des baux usuels serait de :

Appartement 1, rez (73,5m² + terrasse 7m²) 2,5 pièces

Loyer mensuel :	CHF	1 650.00
Charges mensuelles :	CHF	130.00
Total :	CHF	1 780.00

Appartement 2, rez (58,9m² + terrasse 7m²) 2,5 pièces

Loyer mensuel :	CHF	1 450.00
Charges mensuelles :	CHF	160.00
Total :	CHF	1 610.00

Appartement 3, étage (107,7m² + terrasse 10m²) 4,5 pièces

Loyer mensuel :	CHF	2 200.00
Charges mensuelles :	CHF	190.00
Total :	CHF	2 390.00

Appartement 4, étage (58,9m² + terrasse 8m²) 2,5 pièces

Loyer mensuel :	CHF	1 350.00
Charges mensuelles :	CHF	130.00
Total :	CHF	1 480.00

Loyers mensuels

Places de parc extérieures 16x 80.00	CHF	1 280.00
Panneaux solaires	CHF	500.00
Loyers mensuels sans charges	CHF	8 430.00

Loyers annuels sans charge	CHF	101 160.00
Charges annuelles	CHF	7 320.00
Loyers annuels charges comprises	CHF	108 480.00

7 INCIDENCES FINANCIERES

La Municipalité devra emprunter CHF 1'700'000.00 Elle propose de rembourser ce montant sur 30 ans. La Municipalité propose de prélever CHF 350'000.00 à la réserve bâtiment et d'amortir le solde en 30 ans.

En tenant compte d'un intérêt bancaire de 2 %, les rendements seraient les suivants :

Description	Montant annuel
Revenus annuels nets	101'160
Intérêts bancaires (moyenne sur 30 ans)	-17'567
Amortissement après déduction du prélèvement à réserve	-45'000
Frais d'entretien et coûts annuels à charge du propriétaire	-17'000
Rendement net	21'593

8 REMARQUE FINALE

Cette démarche suit également le plan de législature de la Municipalité au thème 8 « *aménagement du territoire* » *Veiller à développer un habitat adapté aux besoins de la population pour favoriser l'accèsion à l'habitat aux jeunes, aux familles et retraités.*

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE

- vu la volonté de transformer l'immeuble Belle Vue;
- vu le préavis N° 15/2022 ;

après avoir :

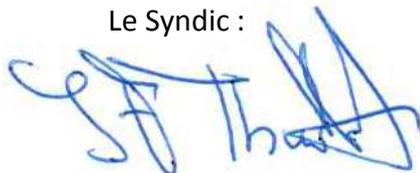
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet ;
- ouï le rapport de la Commission des finances ;
- constaté que cet objet figure à l'ordre du jour.

DECIDE

1. D'accorder un crédit extrabudgétaire de CHF 1'700'000 en vue de la création de 4 appartements et de 16 places de parc au bâtiment de « Belle Vue », sis chemin du Réservoir 2.
2. D'autoriser la Municipalité à emprunter, si nécessaire, tout ou partie du montant sollicité sous point 1, cela auprès de l'établissement de son choix et aux meilleures conditions du moment.
3. D'amortir une première tranche de CHF 350'000 la première année d'exploitation par le compte 350.331
4. De prélever CHF 350'000 à la réserve bâtiments, compte 9282.01, la première année d'exploitation.
5. D'amortir le solde des travaux sur une période de 30 ans.

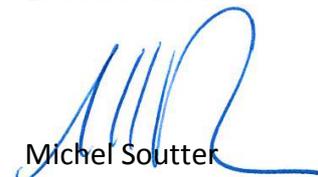
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :


Jean-François Thuillard



Le Secrétaire :


Michel Soutter

Froideville, le 25.04.2022 /MG/ms

Direction responsable : Service des bâtiments M. Michel Girod, Municipal