



Préavis municipal n° 02 - 2023

Crédit d'étude pour la transformation du site du Bornalet

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

La Municipalité vous fait part, par le présent préavis, de sa demande de crédit d'étude pour la transformation des bâtiments situés à la Rue du Bornalet 1 et 3 et la réorganisation de la place du Bornalet.

Préambule

En date du 21 janvier 2021, la Municipalité avait présenté au Conseil communal un préavis (01-2021) visant à l'acquisition de la parcelle 39 à Penthaaz, soit le bâtiment situé au n° 3 de la Rue du Bornalet. Lors de cette séance, le Conseil communal avait accepté ce préavis. La Commune est donc devenue propriétaire de cette parcelle en date du 31 mai 2021.

Cette acquisition a été réalisée grâce au droit de préemption accordé aux communes dans le cadre de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du canton de Vaud (LPPPL) du 10 mai 2016. Tenant compte de cette situation, l'utilisation de ce bien est soumise à un certain nombre de conditions, notamment la construction de logements d'utilité publique (LUP). D'autre part, nous sommes tenus de déposer le dossier de mise à l'enquête dans un délai de 3 ans, soit jusqu'au 31 mai 2024.

Après diverses analyses et réflexions, ainsi que des discussions avec les propriétaires de la PPE « Rue du four 2 », la Municipalité est prête à élaborer un projet qui pourra être soumis à une enquête publique. Pour ce faire, elle sollicite de votre part un crédit d'étude.

Options envisagées

Bâtiment

Dans le préavis 01-2021, il avait été fait mention de la construction de logements subventionnés et de logements protégés. Les contraintes en lien avec la réalisation et la gestion de logements subventionnés se sont avérées trop importantes. En conséquence, il a été décidé de proposer des logements protégés ou adaptés.

Dès la rentrée scolaire 2020, la garderie des « Petits Tartreux » a opéré un important changement d'organisation afin de mieux répondre aux attentes des parents. Elle a augmenté ses horaires d'ouvertures, recruté du personnel et répondu aux critères exigés par le Canton lui permettant ainsi d'accueillir 14 enfants. Malgré cela et après deux années de fonctionnement, force est de constater que sa viabilité reste précaire.

Dans le but de pouvoir maintenir un accueil pour la petite enfance dans notre Commune, la Municipalité a engagé des discussions début 2022 avec l'AJERCO pour la reprise de la gestion de la garderie. Dans sa séance du 16 novembre 2022, son CODIR nous a confirmé sa volonté de concrétiser un projet de création de 22 places d'accueil préscolaire à Penthaaz.

Pendant cette période de discussions et dans l'hypothèse que la garderie ne pouvait pas être maintenue, la Municipalité a imaginé d'autres affectations possibles pour les futurs locaux du Bornalet. Il en ressort que, et malgré l'accord de l'AJERCO, la création d'un espace dédié à la garderie dans ce bâtiment ne reste pour le moment qu'une option.

Le projet comporterait, comme présenté en janvier 2021, une salle servant à remplacer l'actuelle salle du Bornalet. Celle-ci permettra également une utilisation par les locataires des logements protégés, voire de salle pour le Conseil communal.

L'entrée du parking souterrain pourra se faire par l'intermédiaire de la rampe de la PPE « Rue du Four 2 ». Cet accord permettra d'augmenter le nombre de place disponible offrant ainsi la possibilité de louer certaines d'entre elles à des habitants du quartier.

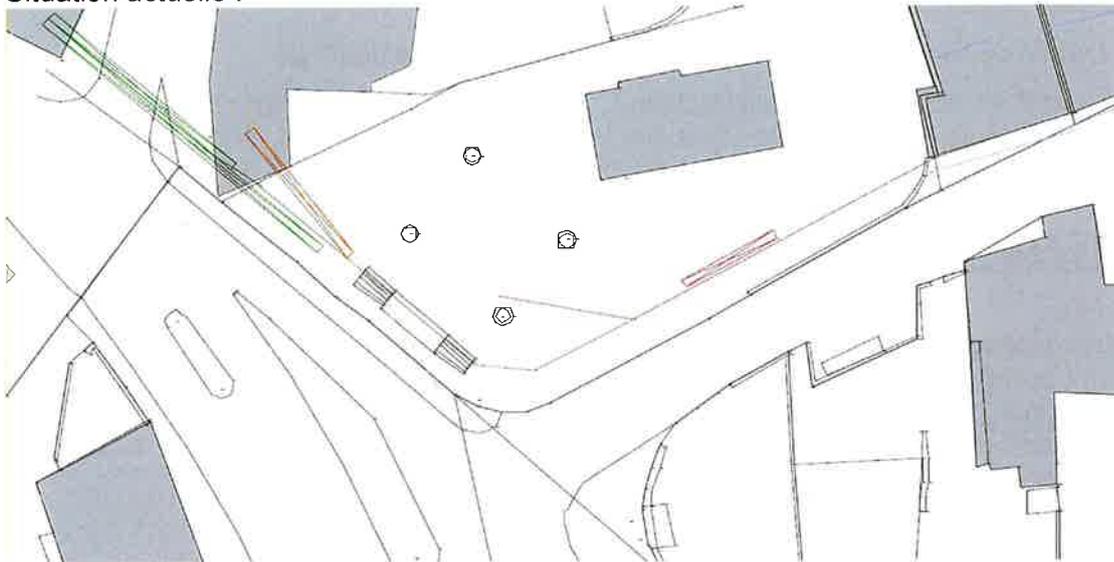
Situation du sous-sol :



Espaces publics et place du Bornalet

La Municipalité souhaite pouvoir offrir à la population une place de village agréable et spacieuse. Dans ce but, le domaine public, notamment l'arrêt du bus sera décalé en direction de la route, afin d'agrandir la place du Bornalet. Cela permettra également de restructurer le carrefour Route de Lausanne – Rue du Bornalet – Route de Sullens.

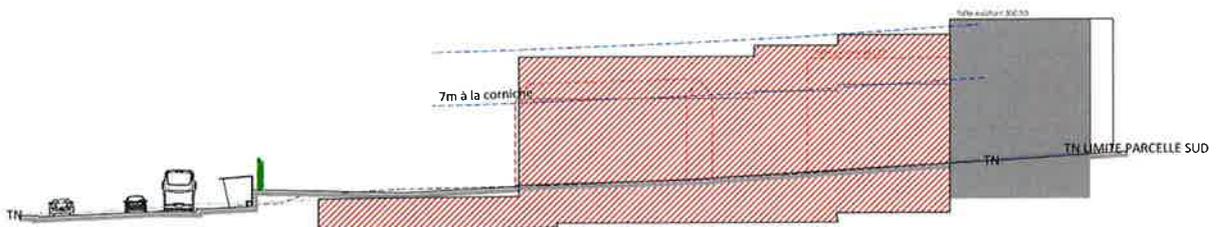
Situation actuelle :



Situation projetée :



Coupe longitudinale :



But du crédit d'étude

Le crédit d'étude de CHF 450'000.- (voir détail au point suivant) a pour but :

1. la réalisation des plans de construction, y compris l'aspect extérieur du bâtiment ;
2. l'élaboration de l'ensemble des documents nécessaires à la mise à l'enquête ;
3. le chiffrage des coûts nécessaires à la réalisation du projet.

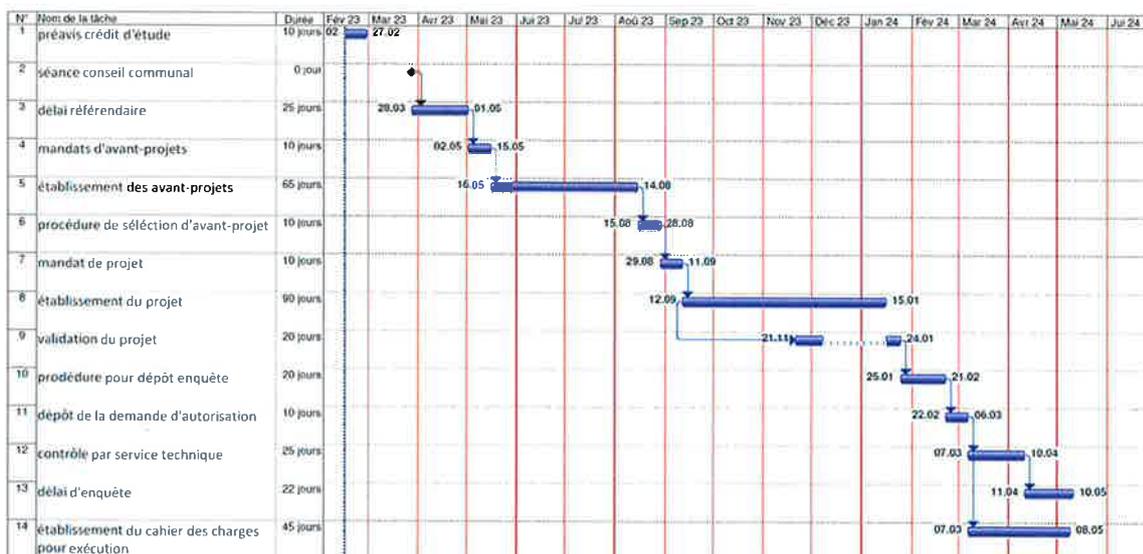
Coût du projet d'étude (montants TTC)

❖ Architecte				
➤ Etude préliminaire	CHF	15'000.-		
➤ Avant-projet pour la sélection d'un architecte	CHF	30'000.-		
➤ Elaboration des plans de construction	CHF	165'000.-		
➤ Etablissement du cahier des charges	CHF	90'000.-	CHF	300'000.-
❖ Ingénieur et géomètre				
➤ Prestations d'ingénieur relatives au terrain	CHF	40'000.-		
➤ Prestations de géomètre	CHF	17'000.-		
➤ Prestations d'ingénieur relatives au bâtiment	CHF	23'000.-		
➤ Prestations de sécurité (amiante et incendie)	CHF	10'000.-	CHF	90'000.-
❖ Frais et taxes				
➤ Autorisation, gabarits et taxes	CHF	9'000.-		
➤ Reproduction de documents	CHF	6'000.-		
➤ Documents visuels	CHF	10'000.-	CHF	25'000.-
❖ Divers et imprévus				
➤ Réserves	CHF	31'500.-	CHF	31'500.-
❖ Intérêts				
➤ Intérêts intercalaires	CHF	3'500.-	CHF	3'500.-
❖ Total TTC			CHF	450'000.-

La différence de coût entre le chiffre qui était mentionné dans le préavis 01-2021 (CHF 100'000.-) et le montant ci-dessus s'explique par le périmètre pris en compte pour cette étude.

En effet, le présent crédit d'étude englobe l'ensemble des coûts permettant la remise d'un permis de construire et l'adjudication des travaux. Le montant évoqué en janvier 2021 ne comprenait qu'une analyse sommaire permettant de chiffrer le coût global de la construction. Il fallait encore établir les plans d'architectes, les analyses des ingénieurs et géomètres, ainsi que l'établissement du cahier des charges du chantier et l'adjudication aux maîtres d'état.

Planning du projet



Comptabilisation et financement

Ce projet est un investissement qui doit s'inscrire dans le patrimoine financier de notre commune. En effet, il n'a pas pour vocation de servir une tâche publique. Comptablement, ces coûts viendront augmenter les investissements déjà consentis (achat de la parcelle 39) dans le compte 912.301.

Ce mode de comptabilisation (patrimoine financier) ne nécessite pas de devoir amortir cet investissement. En conséquence, aucune hausse de charges d'amortissement ne viendra alourdir le budget du ménage communal.

Le financement de ce crédit d'étude sera effectué en recourant aux marchés des capitaux pour un montant maximum de CHF 450'000.-, y compris intérêts intercalaires.

Sur la base de renseignements pris auprès d'un de nos bailleurs de fonds, le taux se monterait à 1.7 %. La prise en compte, dans le coût du projet, des intérêts est limité à CHF 3'500.- (intérêts intercalaires). Ce chiffre a été calculé en tenant compte de la sortie progressive des fonds et de la durée du projet, juillet 2023 (première sortie de fonds) à mai 2024 selon planning ci-dessus.

A la fin de l'étude, l'emprunt réalisé sera soit intégré à celui nécessaire pour la construction, soit, en cas de refus du projet de construction, maintenu sous forme de crédit distinct. Dans ce cas, il produira des intérêts annuellement jusqu'à son remboursement intégral. Pour la première année, les intérêts se monteraient à CHF 7'650.- en tenant compte du taux susmentionné.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Penthaz,

- vu le préavis municipal n° 02-2023 - Crédit d'étude pour la transformation du site du Bornalet,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- ouï le rapport de la Commission ad hoc
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- 1) d'accepter le préavis municipal n° 02-2023 et d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 450'000.- pour l'élaboration du projet de construction du site du Bornalet.
- 2) d'autoriser la Municipalité à financer ce projet en recourant aux marchés des capitaux pour un montant maximum de CHF 450'000.- (y compris intérêts intercalaires), ceci aux meilleures conditions du marché, entraînant ainsi une charge d'intérêts de CHF 7'650.- annuellement (selon taux d'intérêts actuel).
- 3) d'accepter le mode de comptabilisation, soit de porter le montant de cette étude de CHF 450'000.-, y compris intérêts intercalaires de CHF 3'500.-, au bilan sous la rubrique patrimoine financier.

Penthaz, le 24 février 2023

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 février 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La secrétaire :

J.-F. Pollien

M. Goy Bommottet



Délégués municipaux : MM. J-F. Pollien, Syndic et S. Durussel, Municipal