



## **Préavis municipal n° 06 – 2025**

### **Demande de crédit d'étude complémentaire pour les aménagements extérieurs du site du Bornalet**

---

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

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude complémentaire destiné à la modification de l'entrée du parking souterrain du futur bâtiment du Bornalet et ses aménagements extérieurs ainsi que le réaménagement de l'arrêt du bus.

#### **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 Penthaz, 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.

En date du 28 mars 2023, la Municipalité avait présenté au Conseil communal un préavis (02-2023) concernant un crédit d'étude pour la transformation du site du Bornalet. Lors de cette séance, le Conseil communal avait accepté ce préavis, permettant de financer l'ensemble du projet, de l'étude préliminaire jusqu'aux appels d'offres et adjudications, en passant bien évidemment par une procédure de mise à l'enquête.

Le projet est actuellement en phase de finalisation des soumissions. Ce qui nous permet au chapitre suivant d'indiquer un coût de construction assez proche du crédit d'investissement qui vous sera demandé ultérieurement. L'état d'avancement du projet, nous permet d'envisager le début des travaux pour la fin de l'année courante.

#### **Le projet**

Le bâtiment mis à l'enquête entre le 18 mai et 17 juin 2024 prévoit 14 logements et une surface commerciale au rez-de-chaussée. Il avait été initialement prévu de consacrer le rez-de-chaussée à une garderie et une salle communale, mais après analyses, il était devenu évident que cette partie du bâtiment devait être valorisée et louée comme surface commerciale afin d'en améliorer la rentabilité. Des discussions sont en cours pour en faire un pôle de santé.

La répartition des appartements et des loyers projetés se composent comme ceci :

		Nbre pièces	M2	M2 pondéré	prix m2/an	Total HC
rez	0.1	2.5	53.40	55.68	325.00	1 508
étage	1.1	2.5	57.77	61.04	325.00	1 653
	1.2	1	30.18	30.18	400.00	1 006
	1.3	2.5	53.43	55.53	325.00	1 504
	1.4	3.5	73.56	81.76	325.00	2 214
	1.5	3.5	62.45	66.51	325.00	1 801
	1.6	3.5	62.45	66.09	325.00	1 790
combles	2.1	2.5	57.77	60.86	325.00	1 648
	2.2	3.5	72.26	78.09	325.00	2 115
	2.3	3.5	62.45	65.05	325.00	1 762
	2.4	1	30.60	30.60	400.00	1 020
	2.5	2.5	58.48	60.63	325.00	1 642
	2.6	2.5	54.48	56.75	325.00	1 537
Locaux	0.2	1	254.00	254.00	300.00	6 350
	0.3	1	43.68	43.68	380.00	1 383
Place de parcs	20		à	120.00	pce	2 400
<b>Total mensuel</b>						<b>31 334.00</b>

### Calcul de rendement du bâtiment

Prix achat Maison Marino inclus notaire		629 262.00
Crédit d'étude		450 000.00
Crédit d'étude complémentaire		70 000.00
Prix construction <i>estimation</i>		7 800 000.00
Valorisation parcelle 40	m2	prix/m2
	1182	1 000.00
		1 182 000.00
<b>Total</b>		<b>10 131 262.00</b>
Intérêt	1.5 %	124 800.00
Pas d'amortissement selon les normes comptables		-
Entretien / fonds rénovation	1 %	82 700.00
<b>Charges annuelles</b>		<b>207 500.00</b>
<b>Locations totales annuelles</b>		<b>376 008.00</b>
<b>Différence</b>		<b>168 508.00</b>
<b>Rendement net</b>		<b>1.66%</b>
<b>Rendement net (hors parcelle 40)</b>		<b>1.88%</b>

Les tableaux présentés indiquent qu'à ce stade du projet, la Commune peut escompter un produit net d'environ CHF 168'000.– par an, ce qui correspond à un rendement net de 1,66 % (1.88% sans la valorisation de la parcelle 40).

Dans le calcul de ce rendement, la parcelle no 40 – propriété de la commune et déjà intégralement amortie – a été intégrée à sa juste valeur. Les loyers prévisionnels ont été estimés dans la fourchette basse du marché actuel, compte tenu du niveau d'équipement prévu dans le bâtiment.

Concernant la surface commerciale, les conditions de location ont déjà été négociées et un bail devrait être signé prochainement. Ce futur locataire représente une plus-value pour la population de Penthaz, raison pour laquelle des conditions légèrement préférentielles ont été accordées, dans une logique de soutien communal.

En conclusion, malgré des hypothèses prudentes et une approche modérément incitative pour un commerce utile à la collectivité, le projet immobilier demeure rentable.

## Pourquoi un crédit d'étude complémentaire ?

Le projet mis à l'enquête prévoit que l'entrée du parking souterrain de notre bâtiment communal se fasse par l'intermédiaire de la rampe d'accès au parking souterrain de la PPE de la « Rue du Four 2 ». Cette solution avait été retenue à la suite de diverses analyses et réflexions, ainsi que de discussions avec les propriétaires de la PPE. Une décision de principe de la PPE a été communiquée par son administrateur en 2022 déjà. Lors de l'assemblée générale de la PPE du 15 mai dernier, un point de l'ordre du jour visait à confirmer cet arrangement par l'acceptation d'un projet de servitude établie par un notaire. Cette confirmation n'a finalement pas pu être obtenue, l'unanimité des propriétaires requise n'étant pas atteinte. Dès lors, la Municipalité n'a pas d'autre choix que de reprendre partiellement le projet pour traiter cette problématique.

Le crédit d'étude de CHF 450'000.- alloué au projet du bâtiment est respecté. À ce jour, les engagements (phases réalisées et phases non encore réalisées mais contractuellement signées) s'élèvent à CHF 446'299.-, ce qui représente une marge prévisionnelle de CHF 3'701.-. La marge actuelle ne suffit pas à couvrir les études complémentaires envisagées.

Le crédit d'étude sollicité doit permettre à la Municipalité de proposer un nouvel accès au parking, d'adapter les aménagements extérieurs du bâtiment du Bornalet et de reconsidérer la configuration de l'arrêt de bus du Bornalet. Il est également prévu d'étudier la faisabilité d'une zone 30km/h sur la route cantonale aux environs de l'arrêt du bus.

Une décision rapide de ce nouveau crédit d'étude doit permettre à la Municipalité de poursuivre le projet sans interruption ni retard, notamment en ce qui concerne la mise à disposition du rez-de-chaussée.

## Coûts

Etude d'une nouvelle entrée parking et sous-sol :	70'000.-
<i>Est compris dans cet estimatif : Architecte, ingénieur civil, ingénieur CVSE, Géotechnicien, Géomètre, BAMO, Autorisations</i>	
Etude du déplacement de l'arrêt du bus - Cabinet d'ingénieurs :	25'000.-
Divers et imprévus :	<u>10'000.-</u>
<b>Total :</b>	<b><u>105'000.-</u></b>

## Comptabilisation et financement

Ce crédit d'étude se compose d'une part qui concerne l'immeuble du Bornalet et qui doit s'inscrire dans le patrimoine financier de notre Commune. Comptablement, ces coûts viendront augmenter les investissements déjà consentis dans le compte 10840.03 (crédit d'étude Bornalet 1-3).

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, si le projet est porté à son terme. Dans le cas contraire, il devra être amorti sur les comptes de l'exercice concerné.

Ce crédit d'étude se compose également d'une part qui concerne le réaménagement du domaine public, en particulier l'arrêt de bus et ses alentours. Comptablement, ces coûts viendront dans le dicastère « Routes communales » (compte 61500.3132.00). Il s'agit d'un crédit complémentaire au budget 2025.

Les frais seront répartis entre les dicastères en fonction du coût effectif des études.

Le financement de ce crédit d'étude sera effectué en recourant aux marchés des capitaux pour un montant maximum de CHF 105'000.-. Tenant compte du niveau des intérêts actuels (le dernier emprunt à long terme que nous avons effectué se montait à 1.08 % à 5 ans), on peut estimer prudemment le coût annuel de cet emprunt à CHF 1'500.-.

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

### Le Conseil communal de Penthaz,

- vu le préavis municipal n°06 – 2025 Demande de crédit d'étude complémentaire pour les aménagements extérieurs du site du Bornalet,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- ouï le rapport de la Commission des espace publics,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

#### décide

- de donner à la Municipalité son approbation sur l'utilisation d'un crédit d'étude CHF 105'000.- et son mode comptabilisation par les comptes 10840.03 et 61500.3132.00 en fonction de la répartition effective des coûts d'étude,
- d'autoriser la Municipalité à financer ce projet en recourant aux marchés des capitaux pour un montant maximum de CHF 105'000.-, ceci aux meilleures conditions du marché, entraînant ainsi une charge d'intérêts estimative de CHF 1'500.- annuellement (selon taux d'intérêts actuel).

Approuvé par la Municipalité incorpore dans sa séance du 26 mai 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :

La Secrétaire :

Jean-François Pollien

Marielle Goy Bommottet



*Municipaux en charge du dossier :*

- *Jean-François Pollien, Syndic*
- *Thierry Buttin, Municipal des constructions*
- *Sébastien Durussel, Municipal des finances*