

Préavis municipal n° 05 – 2026

Crédit d'investissement pour la construction du bâtiment du Bornalet

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

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement destiné à la réalisation d'un immeuble locatif comprenant 14 logements, une surface commerciale et 20 places de parking sur le site du Bornalet.

Préambule

Acquisition de la parcelle

Le 21 janvier 2021, la Municipalité présentait au Conseil communal le préavis n° 01-2021 relatif à l'acquisition de la parcelle n° 39 à Penthaz, comprenant le bâtiment sis à rue du Bornalet 3. Le Conseil a accepté ce préavis, permettant à la Commune de devenir propriétaire de la parcelle le 31 mai 2021 pour un montant de CHF 629'262.-, frais d'acquisitions inclus.

Crédit d'étude initial

Le 28 mars 2023, le Conseil communal a accepté le préavis n° 02-2023 portant sur un crédit d'étude de CHF 450'000.- destiné à la transformation du site du Bornalet. Ce crédit couvrait l'ensemble des phases préliminaires du projet, soit les études, l'établissement des plans, la procédure de mise à l'enquête, les appels d'offres ainsi que les adjudications.

Crédit d'étude complémentaire

En juin 2025, le Conseil communal a accepté le préavis n° 06-2025 relatif à un crédit d'étude complémentaire de CHF 105'000.-, destiné principalement à la mise à l'enquête complémentaire du projet, au remaniement du sous-sol, à la modification de l'accès au parking et aux études relatives aux aménagements extérieurs.

Situation actuelle

A ce jour, la procédure de mise à l'enquête principale ainsi que la mise à l'enquête complémentaire relative à l'accès au parking sont terminées. Les oppositions ont été traitées et le permis de construire est entré en force. Les études financées dans le cadre des préavis précédents ont été réalisées dans le respect des crédits accordés. La procédure de marché public a également été menée à son terme et a permis de désigner l'entreprise totale chargée de la réalisation du projet.

La Municipalité est désormais en mesure d'engager la réalisation de l'immeuble et sollicite à cet effet l'octroi du crédit d'investissement faisant l'objet du présent préavis.

Evolution du projet

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du canton de Vaud (LPPPL) permet aux communes de bénéficier d'un droit de préemption lors de la vente de certaines parcelles afin d'y développer notamment des logements d'utilité publique. C'est dans ce contexte que la Municipalité

a décidé, en décembre 2020, d'exercer ce droit lors de la vente de la parcelle n° 39 sise à la rue du Bornalet 3. Cette acquisition visait à valoriser le secteur du Bornalet sur le plan urbanistique tout en répondant aux besoins en logements de la population.

La parcelle n° 39 présente la particularité d'être contiguë à la parcelle n° 40, déjà propriété de la Commune. La réunion des deux fonds offrait ainsi un potentiel de développement important au cœur du village, permettant d'envisager la réalisation d'un projet immobilier d'une ampleur significative.

Les premières études prévoyaient la construction d'un bâtiment comprenant des logements, une garderie, une salle communale et des espaces de service. Cette approche visait à maintenir les activités alors exercées dans l'ancienne école du Bornalet tout en valorisant le potentiel constructible du site.

Dans le cadre du développement du projet, différentes analyses ont toutefois démontré qu'une autre solution répondait davantage aux besoins de la Commune en matière d'accueil de l'enfance. Les travaux menés avec l'AJERCO ont conduit à privilégier le regroupement des activités préscolaires, parascolaires et scolaires sur le site de la Léchire. Cette orientation a permis la réalisation d'une nouvelle structure d'accueil mieux adaptée aux besoins futurs de la population ainsi que la création de l'Espace Riau.

Cette évolution a conduit la Municipalité à réexaminer l'affectation du rez-de-chaussée du futur immeuble du Bornalet. Les surfaces initialement destinées à des activités communales ont fait l'objet de plusieurs réflexions visant à déterminer leur utilisation la plus appropriée à long terme. Plusieurs variantes ont été étudiées, notamment dans les domaines de la santé, du commerce et de la restauration.

Les démarches entreprises ont démontré qu'il était difficile d'arrêter définitivement l'affectation de ces locaux plusieurs années avant leur mise en exploitation. Compte tenu du calendrier de réalisation du projet et de l'évolution potentielle des besoins du marché, la Municipalité a retenu le principe d'une surface commerciale flexible. Cette approche permettra d'adapter les locaux aux opportunités qui se présenteront lors de la mise en location de l'immeuble, tout en préservant la rentabilité globale du projet.

L'évolution du programme a ainsi permis de faire évoluer un projet initialement conçu comme un ensemble mixte comprenant des fonctions communales vers un immeuble principalement dédié au logement, complété par une surface commerciale modulable. Cette adaptation répond à la fois aux besoins actuels de la Commune, aux exigences du marché locatif et à l'objectif de valorisation durable du patrimoine communal.

Projet

Architecture

Dès l'origine du projet, la Municipalité a souhaité privilégier une construction d'architecture traditionnelle s'intégrant harmonieusement au bâti existant et à son environnement villageois.

Dans le cadre du crédit d'étude, plusieurs variantes architecturales ont été examinées. Au terme des analyses réalisées, le projet élaboré par l'architecte Jean-Francis Godat a été retenu comme base de développement du projet.

Le projet mis à l'enquête du 18 mai au 17 juin 2024 prévoit la réalisation :

- de 14 logements de typologies variées, dont 3 logements d'utilité publique - LUP¹ ;
- d'une surface commerciale au rez-de-chaussée, livrée brute ;
- d'un parking souterrain de 20 places ;
- des aménagements extérieurs nécessaires à l'intégration du bâtiment dans son environnement.

¹ LUP : Logements d'utilité publique. Vu l'utilisation du droit de préemption pour l'acquisition de la parcelle 39, 3 logements d'utilité publique de catégorie logement à loyer abordable (LLA).



2



VUE DEPUIS LE SUD

² Illustrations 3D pour présentation du projet. Les plans de mise à l'enquête font foi.

Flexibilité de la surface commerciale

La surface commerciale du rez-de-chaussée a été conçue de manière à offrir une grande souplesse d'utilisation. Sans modifications structurelles importantes, celle-ci pourra être exploitée sous différentes formes :

- une seule surface commerciale ;
- deux surfaces commerciales distinctes ;
- une surface commerciale combinée à un logement ;
- un établissement de type restaurant ou tea-room.

Cette conception vise à faciliter la commercialisation des locaux lors de la mise en exploitation du bâtiment et à permettre une adaptation aux besoins du marché au moment de leur location.

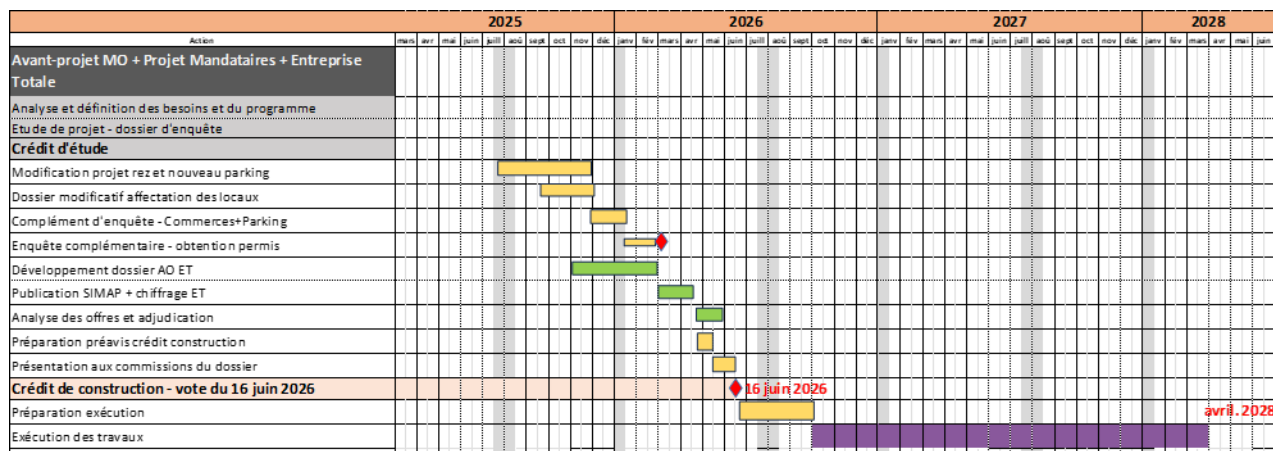
Mise en service

Selon le planning actuel, la mise en service du bâtiment est envisagée pour la fin de l'année 2028.

À ce stade du projet, la Municipalité n'a pas encore arrêté le mode de gestion de l'immeuble. Celle-ci pourra être confiée à une gérance professionnelle externe ou être assurée directement par l'administration communale.

Dans tous les cas, la Municipalité entend conserver un rôle actif dans l'attribution initiale des logements ainsi qu'un droit de regard lors des changements ultérieurs de locataires, afin de garantir une gestion cohérente avec les objectifs poursuivis par la Commune.

Planning du projet



Procédure de marché public et évolution des coûts

La Municipalité a conduit une procédure de marché public conforme à la législation. À son terme, seules deux entreprises ont remis une offre complète. Cette participation limitée reflète notamment les conditions actuelles du marché de la construction, caractérisé par une forte sollicitation des entreprises, des difficultés de recrutement de personnel qualifié ainsi qu'une hausse générale des coûts de production et une préférence des entreprises à des projets privés, plus souples et moins administratifs.

L'analyse des offres a conduit à l'adjudication de l'entreprise ADV SA, basée à Penthaaz.

Lors des premières estimations, établies il y a près de deux ans sur la base d'un projet encore en développement, le coût de construction avait été évalué à **CHF 7'500'000.-**. Les offres reçues à l'issue de la procédure de marché public font apparaître un coût supérieur à cette estimation. Cette évolution s'explique notamment par :

- la hausse généralisée du prix des matériaux de construction (acier, béton, bois, isolants) ;

- les tensions géopolitiques, notamment au Moyen-Orient, perturbant les chaînes d'approvisionnement ;
- l'augmentation des coûts de l'énergie ;
- les difficultés de recrutement dans certains métiers du bâtiment ;
- l'évolution des normes techniques (sécurité incendie, énergie, accessibilité) ;
- la finalisation progressive du projet et le niveau de détail atteint lors des appels d'offres.

Il convient toutefois de relever que l'estimation initiale constituait une projection établie avant la finalisation du projet et avant la réalisation des appels d'offres. Le montant soumis dans le cadre du présent préavis repose quant à lui sur des offres d'entreprises obtenues à l'issue de la procédure de marché public, ce qui lui confère un degré de précision nettement supérieur.

Ces différents éléments ont contribué à une augmentation générale des coûts observés dans l'ensemble du secteur de la construction.

Adaptation du projet d'accès au parking

Le projet initial prévoyait un accès au parking souterrain par l'intermédiaire de la rampe existante de la PPE voisine située à la rue du Four. Dans le cadre des études, cette solution avait fait l'objet d'échanges positifs avec les représentants de la PPE. Toutefois, malgré ces discussions préalables, cette solution n'a finalement pas pu être concrétisée par suite d'un revirement d'avis de la PPE, rendant impossible l'utilisation de la rampe existante.

La Municipalité a dès lors dû adapter le projet afin de créer un accès indépendant au parking souterrain avec des conséquences importantes.

Premièrement, un second préavis d'étude a dû être présenté, afin de financer les nouvelles études, le remaniement du sous-sol et la création d'une entrée de parking indépendante.

Deuxièmement, ce retard de 9 mois n'est pas anodin ; il a placé la mise en soumission après le début de la guerre en Iran, période durant laquelle les entreprises ont massivement augmenté leurs tarifs en raison de la hausse du coût de l'énergie, de l'incertitude économique et de la volatilité des prix des matériaux.

Ces adaptations ont fait l'objet du préavis n° 06-2025 accepté par le Conseil communal pour un montant de CHF 105'000.-.

Les études ont pu être menées à leur terme dans le respect des crédits accordés par le Conseil communal. La Municipalité dispose aujourd'hui d'un projet abouti, bénéficiant d'un permis de construire en force et d'un coût de réalisation établi sur la base des offres obtenues dans le cadre de la procédure de marché public.

Impact réel de l'augmentation pour la Commune

L'augmentation du coût de construction par rapport aux premières estimations représente un investissement supplémentaire d'environ CHF 800'000.-.

Conformément aux dispositions comptables applicables au patrimoine financier, cet investissement ne fait pas l'objet d'un amortissement comptable. L'incidence principale sur le budget communal réside dès lors dans l'augmentation de la charge d'intérêts liée au financement du projet.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 1,5 %, le financement de ce montant supplémentaire représente une réduction de la rentabilité annuelle d'environ CHF 12'000.-.

Il convient également de relever que cet investissement supplémentaire s'inscrit dans un projet générant des revenus locatifs récurrents et contribuant à l'accroissement du patrimoine financier communal. La Commune demeure propriétaire de l'actif immobilier et bénéficie des revenus qu'il produira sur le long terme.

Procédure de marché public

La Municipalité a examiné les résultats de la procédure de marché public ainsi que les différentes options à sa disposition. Au regard des offres reçues, du contexte du marché de la construction et de l'avancement du projet, elle estime que la poursuite du projet sur la base des adjudications obtenues constitue la solution la plus appropriée. Un report du projet aurait engendré des délais supplémentaires sans garantie d'obtenir des conditions plus favorables

Avantages concrets d'ADV SA pour la Commune

Sans constituer un critère d'adjudication, la localisation de l'entreprise totale retenue présente certains avantages pratiques pour la réalisation du projet :

- proximité immédiate du chantier, facilitant les interventions et les séances de coordination ;
- réactivité accrue en cas d'imprévus ou d'adaptations nécessaires durant les travaux ;
- bonne connaissance du contexte local et des contraintes propres au secteur concerné ;
- limitation des déplacements liés au chantier, contribuant à réduire les nuisances et les impacts environnementaux associés, notamment réduction de l'empreinte carbone ;
- simplification des échanges entre les différents intervenants du projet.
- Potentielles retombées économiques locales : ADV SA paie ses impôts à Penthaaz,
- soutien au tissu économique communal et à l'emploi local.

Synthèse de la procédure de marché public

La procédure de marché public a été conduite conformément à la législation en vigueur et a permis d'obtenir des offres permettant d'établir le coût du projet sur la base de soumissions d'entreprises. Malgré une évolution des coûts par rapport aux premières projections, le projet conserve son équilibre financier et son potentiel de rendement à long terme. La Municipalité estime dès lors réunies les conditions nécessaires à l'adjudication à ADV SA et à la réalisation du bâtiment du Bornalet et soumet au Conseil communal la demande de crédit d'investissement faisant l'objet du présent préavis.

Coût du projet estimatif (montants TTC)

Crédit d'investissement

Coût de construction	CHF	8'325'000.-
<i>CFC 1 (travaux préparatoires): CHF 833'450</i>		
<i>CFC 2 : (gros oeuvre) CHF 6'018'050</i>		
<i>CFC 4 (aménagement extérieurs) : CHF 111'700</i>		
<i>CFC 5 (frais secondaires): CHF 1'361'800</i>		
Bureau d'aide au maître d'ouvrage (BAMO)	CHF	105'000.-
Divers et imprévus 5 % des coûts de construction	CHF	416'500.-
Potentiel aménagement du rez-de-chaussée	CHF	300'000.-
Total	CHF	<u>9'146'500.-</u>

Le présent crédit d'investissement englobe l'ensemble des coûts permettant la réalisation et le suivi des travaux du bâtiment et de ses extérieurs.

			Nbre pièces	M2	M2 pondéré	prix m2/an	Total HC
Appartements	rez	0.1	2.5	53.40	55.68	325	1 508
		0.2	2.5	43.68	43.68	325	1 183
	étage	1.1	2.5	57.77	60.13	325	1 629
		1.2	3.5	73.56	85.02	325	2 303
		1.3	3.5	62.45	66.51	325	1 801
		1.4	3	62.45	66.08	325	1 790
		1.5	1	30.18	30.18	400	1 006
	combles	1.6	2.5	53.43	53.43	325	1 447
		2.1	2.5	57.77	61.17	325	1 657
		2.2	3.5	72.26	78.83	325	2 135
		2.3	3.5	62.45	65.05	325	1 762
		2.4	1	30.60	30.60	400	1 020
		2.5	2.5	58.48	60.63	325	1 642
		2.6	2.5	54.48	57.18	325	1 549
	Surfaces commerciales	Locaux A	1	132.00	132.00	300	3 300
Locaux B		1	72.52	72.52	320	1 934	
Degagement + sanitaire		1	31.54	31.54	320	841	
Place de parcs		20	à	120 pce		2 400	
Total mensuel							30 905

Calcul de rendement du bâtiment

			Hors parcelle 40	
			CHF	CHF
Prix achat Parcelle 39, inclus notaire			629 262	629 262
Crédit d'étude, frais engagé sur les CHF 450'000.- accordés			419 611	419 611
Crédit d'étude complémentaire, frais engagés sur les CHF 105'000 accordés			65 830	65 830
Coût du projet estimatif			9 146 500	9 146 500
Valorisation parcelle 40	m2	prix/m2		
	1 182	1 000.00	1 182 000	
Total			11 443 203	10 261 203
Revenu locatif			370 800	370 800
Taux de rendement locatif			3.24%	3.61%
Entretien / fonds rénovation	1%		89 500	89 500
Frais de gestion	5%		18 500	18 500
Charges annuelles d'exploitation			108 000	108 000
Rendement net avant intérêts			262 800	262 800
Taux de rendement d'exploitation			2.30%	2.56%
Emprunt prévu			9 146 000	9 146 000
Intérêt	1.71 %		156 400	156 400
Amortissement comptable	0 %		-	-
Charges totales annuelles			264 400	264 400
Rendement net après charges et intérêts			106 400	106 400
Taux de rendement net			0.93%	1.04%

Les tableaux présentés indiquent qu'à ce stade du projet, la Commune peut escompter un produit net d'environ CHF 106'000.- par an, ce qui correspond à un rendement net de 0,93 % (1.04% sans la valorisation de la parcelle 40).

Dans ce calcul de rendement, la parcelle n° 40, propriété de la Commune et déjà intégralement amortie, a été intégrée à sa valeur de marché. Les loyers prévisionnels ont été estimés de manière prudente, dans la partie inférieure de la fourchette observée sur le marché pour des biens comparables, compte tenu du niveau d'équipement prévu dans le bâtiment.

Le taux d'intérêt retenu repose sur une offre indicative obtenue auprès d'un établissement financier. Les conditions effectives de financement ne seront toutefois connues qu'au moment de la réalisation de l'emprunt. Les taux pourraient ainsi évoluer, à la hausse comme à la baisse, d'ici à la mise en exploitation du bâtiment. Il convient néanmoins de relever que les revenus locatifs tendent généralement à évoluer dans une tendance similaire à celle des taux hypothécaires de référence.

Le rendement présenté doit être apprécié dans une perspective patrimoniale de long terme. Au-delà du revenu annuel généré, le projet permet à la Commune de conserver la maîtrise d'un site stratégique au centre du village, de développer une offre de logements répondant aux besoins de la population et de renforcer durablement son patrimoine financier.

En conclusion, malgré des hypothèses prudentes tant en matière de revenus que de charges, le projet immobilier présente un résultat positif et demeure financièrement viable pour la Commune.

Comptabilisation et financement

La Municipalité vous propose de financer ce projet en recourant aux marchés des capitaux pour un montant maximum de CHF 9'146'000.-.

À ce jour, selon les renseignements obtenus auprès d'un établissement financier, le taux d'intérêt applicable à la Commune peut être estimé à 1,71 % pour une durée de dix ans. Sur cette base, la charge d'intérêts peut être évaluée à CHF 156'400.- par an. Ce montant évoluera en fonction des conditions effectivement obtenues ainsi que de l'évolution de l'endettement lié au projet.

Il convient toutefois de relever que ce calcul repose sur l'hypothèse prudente d'un financement à taux fixe sur dix ans. Selon les conditions actuelles du marché, des financements à plus court terme, notamment indexés sur le SARON, pourraient présenter des taux compris entre 0,4 % et 1,1 % selon les établissements financiers et les modalités retenues.

Dans cette configuration, la charge d'intérêts supportée par la Commune pourrait être sensiblement réduite, avec un impact direct et favorable sur le rendement du bâtiment. À titre indicatif, une diminution de quelques dixièmes de pour cent du taux de financement représente plusieurs dizaines de milliers de francs d'économies par année.

Avec taux à court terme - Saron

Total - investissement		11 443 203	10 261 203
Revenu locatif		370 800	370 800
Taux de rendement locatif		3.24%	3.61%
Entretien / fonds rénovation	1%	89 500	89 500
Frais de gestion	5%	18 500	18 500
Charges annuelles d'exploitation		108 000	108 000
Rendement net avant intérêts		262 800	262 800
Taux de rendement d'exploitation		2.30%	2.56%
Emprunt prévu		9 146 000	9 146 000
Intérêt moyen estimé	0.75 %	68 600	68 600
Amortissement comptable	0 %	-	-
Charges totales annuelles		176 600	176 600
Rendement net après charges et intérêts		194 200	194 200
Taux de rendement net		1.70%	1.89%

Le rendement présenté dans le présent préavis doit ainsi être considéré comme une estimation prudente fondée sur des hypothèses de financement conservatrices. La Municipalité examinera, en temps utile, les différentes solutions de financement disponibles afin de retenir celle qui offrira le meilleur équilibre entre coût et maîtrise des risques.

L'entier du coût de réalisation du bâtiment sera porté à l'actif du bilan communal au titre du patrimoine financier. Conformément à la réglementation comptable applicable aux communes vaudoises (MCH2), ce type d'investissement ne fait pas l'objet d'un amortissement comptable.

Les revenus locatifs générés par l'immeuble ainsi que les charges liées à son exploitation et à son financement figureront dans la fonction 96300 « Immeubles du patrimoine financier » du budget communal.

Le projet permet ainsi à la Commune de transformer un terrain et un bâtiment existants en un actif immobilier générateur de revenus, dont la valeur patrimoniale est conservée dans le bilan communal.

Plafond d'endettement

La Commune établit son plafond d'endettement selon la méthode de l'endettement net. Cette approche tient compte des dettes contractées par la Commune, diminuées de la valeur de ses actifs financiers.

Dans ce contexte, le bâtiment du Bornalet sera inscrit au patrimoine financier de la Commune. Bien que sa réalisation nécessite le recours à un emprunt, celui-ci est compensé par la création d'un actif immobilier générateur de revenus et conservé au bilan communal.

Evaluation et maîtrise des risques

Comme tout projet immobilier d'envergure, la réalisation du bâtiment du Bornalet comporte un certain nombre de risques techniques, financiers et opérationnels. La Municipalité a identifié les principaux éléments de risque et a pris les mesures nécessaires afin d'en limiter les conséquences potentielles.

Risque de dépassement des coûts

Le risque de dépassement des coûts a été réduit par le recours à une entreprise totale. Le montant du présent préavis repose ainsi sur une offre globale intégrant l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation du projet.

Cette approche permet à la Commune de bénéficier d'un interlocuteur unique responsable de la coordination et de l'exécution des travaux, tout en limitant son exposition aux variations de coûts susceptibles d'intervenir durant le chantier.

Par ailleurs, le crédit sollicité comprend une réserve « Divers et imprévus » destinée à absorber d'éventuels ajustements ou prestations complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires en cours de réalisation.

Risque de retard dans la réalisation

Comme pour tout chantier, des retards peuvent résulter de difficultés d'approvisionnement, de contraintes météorologiques ou d'événements imprévus durant les travaux.

Ce risque est limité par l'avancement important du projet, l'obtention du permis de construire définitif ainsi que la planification détaillée établie dans le cadre des études préparatoires.

Risque lié aux taux d'intérêt

Le financement du projet nécessite le recours à l'emprunt. Une évolution défavorable des taux d'intérêt entre l'adoption du présent préavis et la conclusion du financement pourrait entraîner une augmentation de la charge financière supportée par la Commune.

La Municipalité limitera ce risque en sollicitant plusieurs offres auprès d'établissements financiers et en retenant les conditions les plus favorables au moment de la conclusion des emprunts.

Il convient également de relever que les revenus locatifs évoluent généralement dans une tendance similaire à celle des taux d'intérêt. Le droit du bail permet notamment aux propriétaires d'adapter les loyers en fonction de l'évolution du taux hypothécaire de référence, dans les limites prévues par la législation applicable. Une hausse durable des taux d'intérêt tend ainsi, à moyen terme, à se répercuter partiellement sur les revenus locatifs du bâtiment.

Risque de commercialisation

La location des logements et de la surface commerciale constitue une condition importante de l'équilibre financier du projet.

La situation du bâtiment au centre du village, à proximité des transports publics et des principales infrastructures communales, constitue un atout important pour son attractivité. La conception flexible de la surface commerciale permettra en outre d'adapter les locaux aux opportunités du marché lors de leur mise en exploitation.

Risque d'exploitation

La gestion future de l'immeuble et la conservation de sa valeur patrimoniale nécessiteront un suivi rigoureux.

Afin de garantir une exploitation durable du bâtiment, la Municipalité examinera les différentes options de gestion, qu'il s'agisse d'une gérance professionnelle ou d'une gestion interne. Les revenus locatifs permettront par ailleurs de constituer les réserves nécessaires à l'entretien futur de l'immeuble.

Appréciation générale

Au regard de l'état d'avancement du projet, des études réalisées, du permis de construire obtenu, des adjudications effectuées et des mesures prévues pour limiter les principaux risques identifiés, la Municipalité considère que le niveau de risque du projet demeure maîtrisé et compatible avec les objectifs poursuivis par la Commune.

Appréciation d'ensemble

Le projet du Bornalet constitue un investissement structurant pour la Commune. Il permettra de valoriser durablement un site communal devenu obsolète situé au cœur du village, de créer une offre de logements répondant aux besoins de la population et de renforcer le patrimoine financier communal.

Au-delà de son intérêt urbanistique, ce projet contribuera à la diversification des revenus de la Commune grâce à la création d'un actif immobilier générateur de recettes locatives. Sa situation centrale, à proximité immédiate des transports publics, constitue un atout important pour son attractivité à long terme.

Le projet répond également à la pénurie de logements observée dans le Canton de Vaud et dans la région. La diversité des typologies de logements proposées, la présence de trois logements à loyer abordable ainsi que la qualité des aménagements prévus permettront de répondre à différents besoins de la population. Les aménagements prévus dans les logements permettront de se distinguer positivement d'autres programmes immobiliers notamment si le marché régional du logement devait se détendre.

Enfin, la conception flexible de la surface commerciale et la qualité globale du projet offrent à la Commune des perspectives favorables tant en matière d'exploitation que de valorisation patrimoniale. La Municipalité estime ainsi que cet investissement s'inscrit dans une vision de long terme cohérente avec les objectifs de développement de la Commune et avec une gestion responsable de son patrimoine.

Conclusions

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

Le Conseil communal de Penthaz,

- vu le préavis municipal n° 05-2026 - Crédit d'investissement pour la création d'un bâtiment au 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° 05-2026 et d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 9'146'000.- pour la construction d'un bâtiment au Bornalet.
- 2) d'autoriser la Municipalité à financer ce projet en recourant aux marchés des capitaux pour un montant maximum de CHF 9'146'000.- ceci aux meilleures conditions du marché, entraînant ainsi une charge d'intérêts de CHF 156'400.- annuellement (selon taux d'intérêts actuel).
- 3) d'accepter le mode de comptabilisation, soit de porter le montant de cette construction de CHF 9'146'000.-, au bilan sous la rubrique « Immobilisations corporelles et incorporelles PF ».
- 4) d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de démolition de l'immeuble sur la parcelle n°40, rue du Bornalet 1 à Penthaz.

Penthaz, le 17 août 2026

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 17 août 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Philippe Tesse



La secrétaire :

Marielle Goy Bommottet

Municipaux en charge du dossier :

- *Thierry Buttin, Municipal des constructions*
- *Sébastien Durussel, Municipal des finances*

Annexe : Plans de mise à l'enquête