



COMMUNE DE  
DAILLENS

## PREAVIS de la Municipalité au Conseil communal

Préavis N° 2023.01 CC – Patrimoine financier

**Demande de crédit de 3'065'000 francs pour la rénovation de l'ancienne laiterie du village, avec la création de quatre appartements, des locaux pour l'Ecole de Musique et pour la Fédération vaudoise des Jeunes campagnardes**

---

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **A. Préambule**

En septembre 2021, votre Conseil accordait un crédit à la Municipalité pour l'achat de la parcelle 37, à la rue du Cottet 5, sur laquelle se situe l'ancienne laiterie du village.

En mai 2022, la Municipalité présentait au Conseil un préavis demandant un crédit de Fr.420'000.00 pour l'étude sur le projet de rénovation de ce bâtiment.

Après un appel d'offres, c'est le bureau d'architectes « Zuff Architecture », de M. Basile Zufferey, à Renens, qui a été choisi pour mener le projet.

Plusieurs séances ont eu lieu avec les futurs utilisateurs du bâtiment, Ecole de Musique de l'Echo de la Molombe et FVJC, ainsi qu'avec le Bureau d'Accompagnement au Maître d'Ouvrage (BAMO), qui coordonne avec la Municipalité ce projet.

Ces séances ont permis de spécifier les besoins des différents utilisateurs; d'écartier des variantes et d'en élaborer d'autres, afin d'arriver au résultat qui vous est présenté via ce préavis.

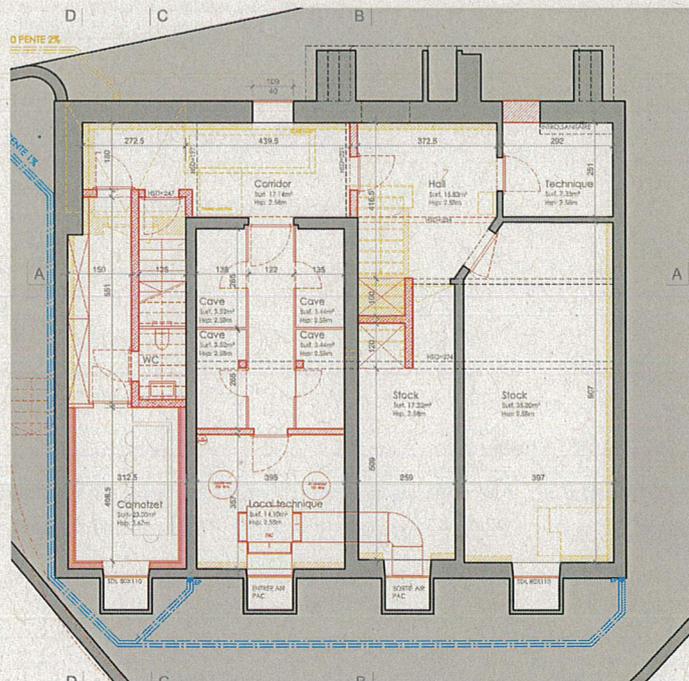
### **B. Le projet**

Le projet de construction a été présenté au Conseil communal lors de la dernière séance de l'année, et mis à l'enquête dans la foulée, jusqu'au 23 décembre 2022.

Il prévoit l'aménagement du bâtiment de la manière suivante :

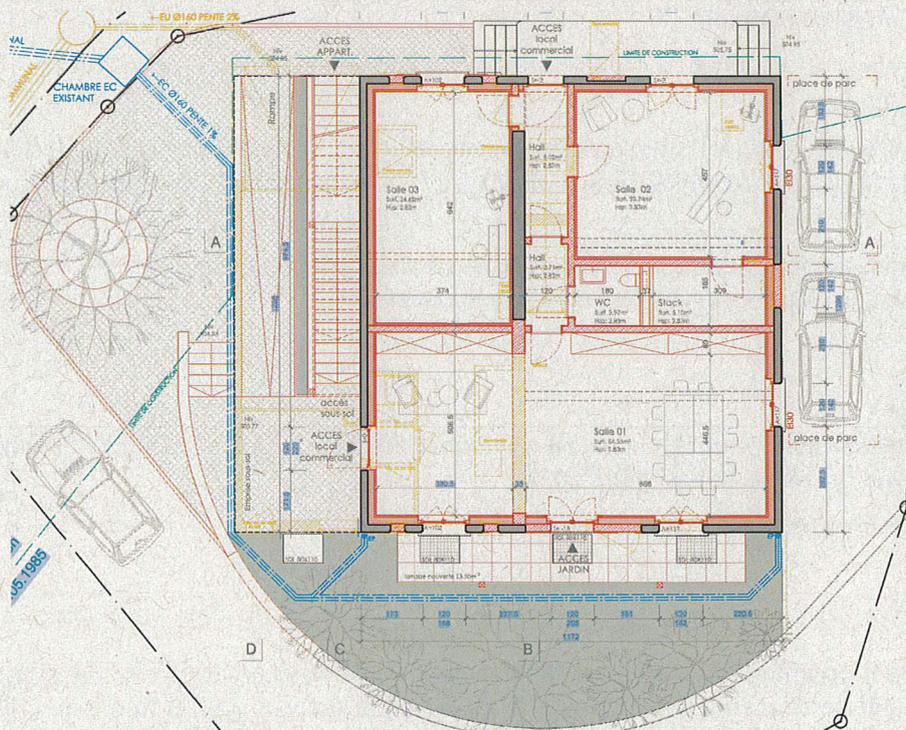
- Sous-sols :

Les sous-sols seront occupés pour moitié par des locaux accueillant les archives et les serveurs informatiques de la Fédération Vaudoise des Jeunes Campagnardes (abrégée ci-après sous la forme de FVJC ou de « Fédé »). L'autre moitié sera dévolue aux « communs », c'est-à-dire les caves des appartements, le local technique, ainsi qu'à une salle de réunions/carnotzet qui sera mise à disposition des sociétés locales du village.



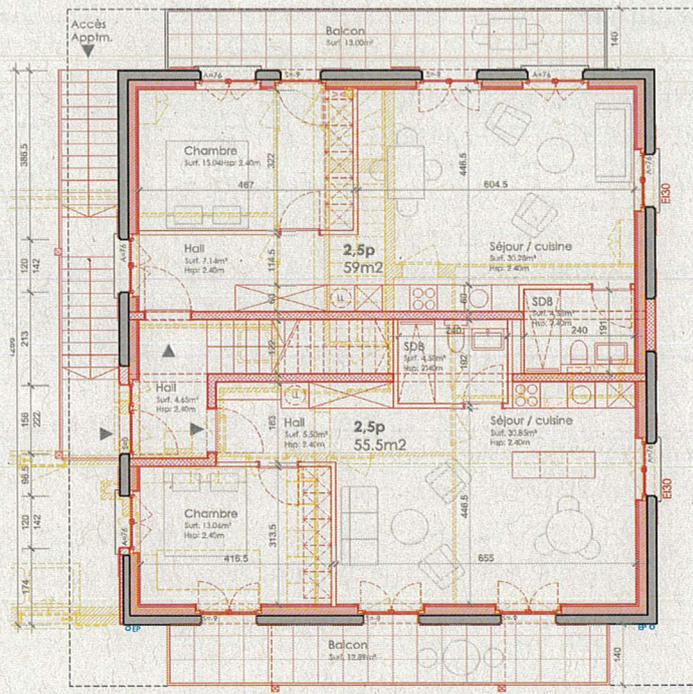
- Le rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée abritera la partie « administrative » de ce bâtiment, avec des locaux destinés à l'Ecole de Musique, et d'autres à la FVJC. Les accès aux deux locaux s'effectueront de manière séparée. Pour ce qui est de l'Ecole de Musique par la porte actuelle, et pour la « Féd » par une porte latérale, accessible via une rampe adaptée aux personnes à mobilité réduite. Le jardin actuel sera réaménagé, et les annexes actuelles (garage + terrasse) démolies afin de créer un l'accès au rez-de-chaussée ainsi qu'à l'étage supérieur via un escalier extérieur.



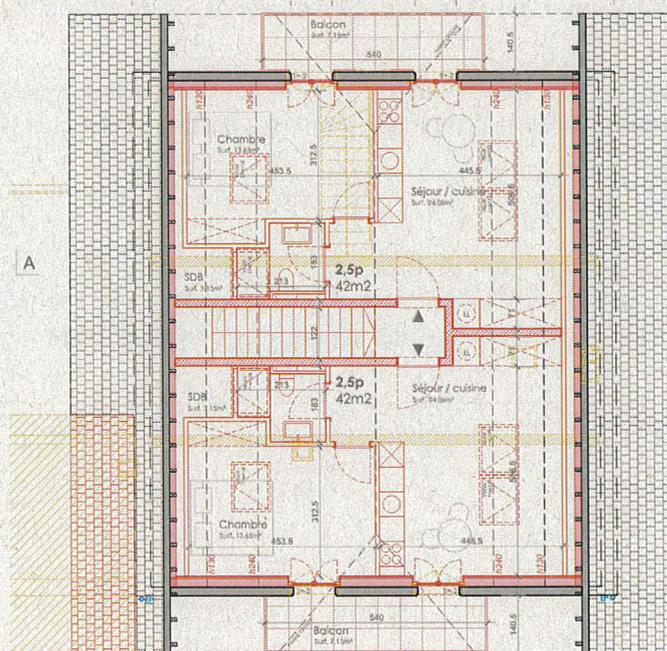
- Le 1<sup>er</sup> étage :

Au premier étage, là où se trouvait le logement de fonction du gérant de la laiterie, sont prévus deux appartements de deux pièces et demie, l'un de 59m<sup>2</sup> et l'autre de 55,5m<sup>2</sup>, tous deux pourvus de balcons.



- Les combles :

Dans les combles enfin, il est également prévu d'aménager deux appartements de deux pièces et demi, tous deux de 42m<sup>2</sup> et munis de balcons. À noter que contrairement aux deux appartements du 1<sup>er</sup> étage, l'accès s'effectuera pas par l'extérieur, mais par une cage d'escalier interne, partant du 1<sup>er</sup> étage.



- Les aménagements extérieurs :

Comme indiqué plus haut, le projet prévoit la destruction des annexes actuelles, constituées par la terrasse et le garage du bâtiment, cela afin d'aménager des escaliers extérieurs, et ainsi gagner de l'espace à l'intérieur, en supprimant la cage d'escaliers reliant le rez au 1<sup>er</sup> étage. Dite destruction permet de libérer de l'espace pour aménager une placette, embellissant urbanistiquement les lieux.



La façade du bâtiment n'est que peu touchée, afin d'en préserver le caractère historique et typique. Un « clin d'œil », encore à déterminer, sera prévu, afin de rappeler l'affectation passée de ce bâtiment, part intégrant du patrimoine historique de notre village. Des balcons sont ajoutés, afin d'améliorer le confort des appartements, et le jardin situé à l'arrière est réaménagé afin de le rendre mieux praticable.

Concernant les places de parc, le caractère exigu de la parcelle et les différentes servitudes vis-à-vis des parcelles voisines rendent leur création sur place difficile. Il est ainsi prévu de privatiser 3 places de parc sur le parking de la grande salle, situé à quelques dizaines de mètres de là, en plus des deux places de parc pouvant être aménagées au Sud du bâtiment.

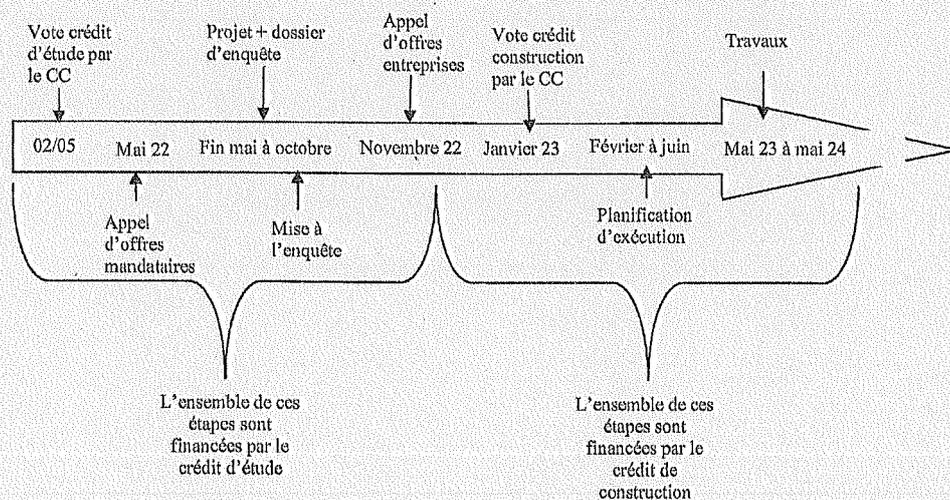
- Energies renouvelables :

Le chauffage au gaz du bâtiment actuel sera remplacé par une pompe à chaleur. Quant à la toiture, elle sera recouverte presque entièrement de panneaux solaires. Cette couverture, qui dépasse largement les minimums légaux prévus par Loi vaudoise sur l'énergie, permettra de produire environ 24'000 kWh par année, soit plus que l'entier de la consommation prévue pour le bâtiment. La vente de cette énergie permettra un bénéfice escompté de 75'000 francs sur 25 ans, en plus de l'amortissement de l'installation. On estime en effet les gains générés par la vente de l'énergie photovoltaïque (25% en autoconsommation, et 75% en injection dans le réseau) à 5000 francs par année, ce qui représente 125'000 francs sur 25 ans. Si on déduit à cette somme les 50'000 francs d'investissement, on arrive à un amortissement de l'installation en 10 ans ( $10 \times 5000 = 50'000$ ) et à un solde de 75'000 francs ( $15 \times 5000 = 75'000$ ) de gain sur les années restantes.

À noter qu'une option avec utilisation de « tuiles solaires », jugées par d'aucuns plus esthétiques, a été étudiée, mais écartée au vu du coût plus important pour une production d'énergie passablement plus faible.

### C. Calendrier

Le calendrier – plutôt serré et ambitieux – qui avait été planifié pour ce projet, a pour l'heure été tenu. En cas d'acceptation par le Conseil communal du crédit de construction, les travaux vont pouvoir démarrer, sauf mauvaise surprise, en avril/mai 2023, pour une durée d'environ une année, avec une inauguration, si tout va bien, au printemps 2024.



#### D. Budget et incidences financières

Le budget tel que présenté ci-dessous est « consolidé », en ce sens qu'il repose sur plus de 80% de soumissions rentrées. Il est donc précis, et ne devrait pas être soumis à des variations liées à des renchérissements.

Il se décline ainsi, pour des montants TTC :

<b>Travaux</b> <i>Terrassement, maçonnerie, menuiserie, ferblanterie, sanitaires, électricité etc.</i>	2'370'000 CHF
<b>Honoraires des mandataires</b> <i>BAMO, Direction des travaux</i>	200'000 CHF
<b>Aménagements extérieurs</b>	130'000 CHF
<b>Frais divers</b>	85'000 CHF
<b>Réserve pour imprévus</b>	280'000 CHF (10% du total)
<b>TOTAL PRESTATIONS TTC</b>	<b>3'065'000 CHF</b>

Ces chiffres s'entendent sans les subventions que la commune pourra toucher, notamment pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et via le programme cantonal de subvention des rénovations énergétiques des bâtiments.

- Rentabilité du projet :

Pour rappel, ce bâtiment est compris dans le patrimoine financier de la commune, et de ce fait ne doit pas être amorti selon les règles de la comptabilité communale. Il figurera au patrimoine financier de la commune, et n'impactera pas le plafond d'endettement.

La rentabilité d'un tel projet se calcule donc en soustrayant aux revenus prévus pour le bâtiment les charges liées aux intérêts d'un éventuel emprunt.

Pour réaliser ce projet, la commune devra recourir à l'emprunt.

Les taux d'intérêt actuels fluctuent passablement, et ont été dans une tendance haussière cette dernière année. À l'heure où sont rédigées ces lignes, une collectivité publique peut emprunter à court terme à un taux d'environ 1,5%, et à moyen terme à un taux légèrement inférieur à 2%. Une prévision prudente est donc d'un emprunt à 2%, ce qui signifie des intérêts annuels de 61'000 francs par année.

Le revenu locatif escompté pour le bâtiment est d'au minimum 90'000 francs.

Le rendement net du bâtiment est donc de 29'000 francs par année. Il reste positif même si on y ajoute les 420'000 francs de frais d'étude (qui ont été payés via reprise de fonds de réserve, sans recourir à l'emprunt), et si on table sur un taux d'intérêt de 2,5%.

Tout cela encore une fois sans compter les subventions touchées pour la rénovation énergétique du bâtiment, ni les revenus relatifs à la vente du courant photovoltaïque.

Il s'agit donc d'un projet financièrement rentable pour notre commune, au-delà des aspects positifs pour sa vie sociale.

Emprunt	Taux d'intérêt	Intérêts annuels	Revenu locatif	Rentabilité annuelle
3'065'000	2%	61'000	90'000	29'000
3'065'000	2,50%	76'000	90'000	14'000
3'485'000	2%	70'000	90'000	20'000
3'485'000	2,50%	86'500	90'000	3'500

