



Commune de Montanaire

Postulat de Robin Jatton

Rapport de la Municipalité

Conseil communal du 15 décembre 2022

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Lors de la séance du Conseil Communal du 21 juin 2022, un postulat a été déposé par M. Jatton Robin intitulé « Pour la sauvegarde des bâtiments emblématiques et la promotion du commerce local ».

1 PRÉAMBULE

Les rumeurs qui ont suivi la mise en vente de l'ancienne laiterie de Chapelle-sur-Moudon, ont agi comme détonateur déclenchant ce postulat. En effet, ce bâtiment est rempli d'histoire. Non seulement par sa situation au centre du village, mais plus particulièrement par son utilisation commerciale connue loin à la ronde. Pour les habitants de Chapelle-sur-Moudon, le commerce actuel est hélas le dernier endroit où il est encore possible de faire ses courses de première nécessité. Un rôle social important et très prisé où les rencontres et la convivialité sont toujours bien présentes. Plusieurs rassemblements villageois, notamment la remise des prix de l'Abbaye, suivit de l'apéro des Rois, font de ce bâtiment un lieu emblématique et chargé d'émotions intenses et intergénérationnels.

2 DÉMARCHE

Comme le précise le règlement du Conseil Communal, dès qu'un conseiller communal remet un postulat à la Municipalité, cette dernière a au maximum un an pour le traiter et donner une réponse au législatif. Fort de cette mission, après analyse et réflexion, nous avons entrepris plusieurs démarches avec différents scénarios, permettant de pérenniser l'activité actuelle et de conserver un commerce de proximité.

2.1 PREMIER SCÉNARIO

Le premier scénario, espéré et envisagé dans un premier temps, aurait été que la société de laiterie change de stratégie et retire ce bien de la vente. L'arrêt de l'exploitation de la porcherie de Chapelle-sur-Moudon et les coûts engendrés par le démantèlement de cette dernière, nécessitent des engagements financiers importants. Cet argument fût déterminant lors de leur prise de décision.

2.2 SECOND SCÉNARIO

Le second scénario aurait été que la locataire actuelle fasse l'acquisition de ce bâtiment, permettant ainsi de continuer cette activité sur un moyen terme. Moyen terme, car dans une dizaine d'années la retraite arrivant pour le couple de commerçants, aucune garantie sur la reprise de l'activité commerciale par une tierce personne ne peut être actée.



Commune de Montanaire

2.3 TROISIÈME SCÉNARIO

Le troisième scénario serait qu'un investisseur acquiert ce bien, en conservant le commerce actuel au rez-de-chaussée du bâtiment. A nouveau, cette possibilité ne garantit en aucun cas le maintien du commerce. Pour le même argument que décrit dans le second scénario mais aussi parce qu'il n'y a aucune possibilité d'obliger ou de forcer, de quelque manière que ce soit, un propriétaire foncier privé de maintenir une activité commerciale.

2.4 QUATRIÈME SCÉNARIO

Le quatrième et dernier scénario esquissé serait que la commune de Montanaire investisse dans l'achat de cette bâtisse. Ceci permettrait de pérenniser le local commercial. Il est évident que cette variante correspond en tout point aux interrogations citées dans le postulat. Dès lors, la Municipalité a de suite mandaté un bureau d'architecture, dans le but d'échafauder plusieurs variantes permettant de connaître la qualité du bâtiment et les travaux d'entretien à envisager dans les dix prochaines années, mais aussi la possibilité de créer des logements supplémentaires afin d'améliorer la rentabilité du bien.

3 RAPPORT

Ci-dessous, le rapport de l'architecte conseil concernant l'acquisition de l'ancienne laiterie de Chapelle-sur-Moudon :

3.1 DONNÉES DE BASE

Parcelle n° 3029 d'une surface de 1'025 m²

Bâtiment datant de 1932 surface brute de plancher ±728m², dont 290 m² locaux de services et 438 m² habitable en logement ou activités.

Actuellement exploité ±146m² en logement et ±146m² en locaux d'activités, le solde de surface annexe de 436m² à bien plaire au locataire en place.

Rendement actuel loyer de l'ensemble CHF 2'000.-- par mois, soit un rendement annuel de CHF 24'000.--.

L'activité actuelle pourrait être maintenue encore 10 ans avant la retraite de la locataire en place.

État extérieur correct

État intérieur structure : corps principal hors sol ok

sous-sol : mauvais

garage : mauvais au niveau de la toiture

quai de déchargement : mauvais

Chauffage production en ordre, distribution en ordre pour usage actuel

Électricité en ordre pour usage actuel

Sanitaires vétustes, canalisations obsolètes, un sanitaire et une salle d'eau.

Performance énergétique inexistante, CECE vraisemblablement en note G.

3.2 SCÉNARIO B - ACHAT AVEC MAINTIEN DE LA LOCATAIRE ET TRAVAUX DANS 10 ANS

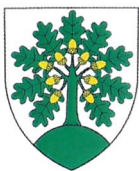
Valeur de vente actuelle	CHF	870'000.--
--------------------------	-----	------------

Frais d'acquisition ±4.5%	CHF	40'000.--
---------------------------	-----	-----------

Total acquisition	CHF	910'000.--
--------------------------	------------	-------------------

Valeur de rendement	CHF	24'000.--/an
---------------------	-----	--------------

Coût d'entretien	CHF	- 4'000.--/an
------------------	-----	---------------



Commune de Montanaire

3.3 SCÉNARIO C - ACHAT AVEC MAINTIEN DE LA LOCATAIRE ET TRAVAUX DANS 10 ANS

Valeur de vente actuelle	CHF	870'000.--
Frais d'acquisition $\pm 4.5\%$	CHF	40'000.--
Total acquisition	CHF	910'000.--
Valeur de rendement	CHF	24'000.--/an
Coût d'entretien	CHF	- 4'000.--/an
Solde dette à 10 ans	CHF	710'000.--

Trois étages habitables (logements ou activités), rez, 1er et combles surfaces nettes utiles : 330 m² louables à CHF 2'000.-- par étage et par mois, soit un total de rendement annuel de CHF 72'000.--.

Estimation des travaux

Sous-sol (assainissement)	CHF	50'000.--
Rez	CHF	350'000.--
Étage	CHF	200'000.--
Combles	CHF	350'000.--
Aménagements et extérieurs	CHF	50'000.--
Total investissement	CHF	1'000'000.--
Nouvelle dette dans 10 ans	CHF	1'710'000.--
Valeur de rendement	CHF	72'000.--/an
Coût d'entretien	CHF	- 2'000.--/an

3.4 SCÉNARIO D - ACHAT ET TRAVAUX IMMÉDIATS

(La locataire peut toutefois rester en place, mais voit son loyer doublé au profit d'un meilleur confort et une sensible réduction de ses charges mensuelles).

Potentiel d'amélioration du rendement

Trois étages habitables (logements ou activités) : rez, 1er, et combles surfaces nettes utiles : 3 x 110m² louables à CHF 2'000.-- par étage et par mois = total rendement annuel : CHF 72'000.--.

Estimation des travaux

Sous-sol (assainissement)	CHF	50'000.--
Rez	CHF	350'000.--
Étage	CHF	200'000.--
Combles	CHF	350'000.--
Aménagements et extérieurs	CHF	50'000.--
Total investissement	CHF	1'000'000.--
Valeur de vente actuelle	CHF	870'000.--
Frais d'acquisition $\pm 4.5\%$	CHF	40'000.--
Total acquisition	CHF	1'910'000.--
Valeur de rendement	CHF	72'000.--/an
Coût d'entretien	CHF	- 2'000.--/an

3.5 SYNTHÈSE

Selon le scénario d'investissement B, C ou D, l'amortissement de l'immeuble varie entre 30 à 50 ans. Une tolérance de 10% doit être considérée comme marge (renchérissement des prix de la construction et des taux hypothécaires).



Commune de Montanaire

4 CONCLUSION

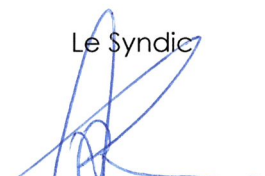
La Municipalité constate que, au vu des nombreux immeubles et appartements encore à rénover, isoler ou à entretenir, cet investissement non seulement n'est pas inscrit dans le plan d'investissement de la législature, mais obligera de repousser un ou plusieurs projets planifiés de longue date. Dès lors, la Municipalité ne désire pas se porter acquéreur de ce bâtiment.

Par contre, la problématique de la disparition des commerces locaux nous inquiète grandement. Notre région est riche de produits régionaux qui doivent être mis en valeur et qui méritent évidemment qu'une vitrine leur soit dédiée. Un point de vente proche de la population doit impérativement être conservé, les circuits courts seront ainsi optimisés.

Par conséquent, la Municipalité s'engage à rester vigilante et attentive quant à l'avenir du commerce actif actuellement au sein de la fromagerie de Chapelle-sur-Moudon. En cas de fermeture ou d'arrêt de cette activité, la Municipalité proposera des solutions de remplacement, soit par la création d'un local commercial, dans ou aux alentours du Battoir, dévolu à la vente de produits de détails ou en facilitant l'implantation d'un shop ou d'une épicerie autonome.

Nous prions le Conseil Communal de prendre acte du rapport de la Municipalité en réponse au postulat de M. Robin Jatton.

Pour la Municipalité

Le Syndic

Claude-Alain Cornu



La Secrétaire

Isabelle Freymond

Rapport adopté par la Municipalité dans sa séance du 22 novembre 2022

Délégué de la Municipalité : Claude-Alain Cornu