

MUNICIPALITE DE VUFFLENS-LA-VILLE

Préavis municipal N° 7/2017

Demande d'un crédit d'investissement pour la création d'un bâtiment polyvalent comprenant un restaurant et un magasin avec agence postale, une cantine (Pic & Croc), un Club-house et deux courts de tennis, un trottoir et parking avec places de parc supplémentaires pour parcage urbain communal

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

I. Préambule

Historique des commerces à Vufflens-la-Ville

Dans les années 1980, Vufflens-la-Ville possédait encore quelques commerces, soit une boulangerie-épicerie, un kiosque, deux restaurants, une poste et un local de coulage.

Au fil des années, tous ces commerces ont disparu et il n'existe plus de lieux qui permettent aux Vufflanais de se rencontrer fortuitement. Depuis quelques années déjà, la Municipalité souhaite recréer un lieu où les habitants pourraient bénéficier des services de proximité.

Projet présenté en 2016

Par deux préavis 3/2016 et 4/2016, la Municipalité a sollicité l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) au Tennis-Club et l'octroi d'un crédit d'étude pour la construction d'un espace-café.

Le Conseil communal a décidé d'octroyer un crédit d'étude de CHF 40'000.- afin d'affiner le projet.

Evolution du projet

Le Conseil communal a souhaité que la Municipalité ait une approche plus globale. Il s'est également interrogé sur la pertinence de la création d'un DDP.

La Municipalité a dès lors repris sa réflexion, tout en intégrant un élément nouveau, soit la nécessité de disposer d'un local pour la cantine Pic & Croc.

Elle estime désormais judicieux de proposer la construction d'un bâtiment polyvalent incluant le café-boulangerie, l'agence postale, la cantine Pic & Croc et le Club-house du Tennis-Club.

De nombreux contacts ont été pris pour affiner le projet, avec :

- la société Gastroconsult pour définir les conditions permettant à un exploitant d'assurer sa viabilité, en particulier les surfaces et l'équipement nécessaires ;
- la Poste pour vérifier que la possibilité d'ouvrir une agence postale était toujours d'actualité ;
- le fisc et le Comité du Tennis-Club pour vérifier le traitement fiscal qui serait appliqué à la vente du DDP dont bénéficie le Tennis-Club sur la parcelle 230 au bas de l'Arzillier ;
- une personne gérant une boulangerie avec petite restauration.

Les contacts avec Gastroconsult ont permis de définir la surface nécessaire à une exploitation rentable d'une boulangerie et café, ainsi que l'aménagement adéquat d'une cuisine, frigo, chambre froide, de même que les locaux nécessaires à l'exploitation.

Sur la base des renseignements obtenus, la Municipalité a chargé le bureau Buache, à Romont, d'établir un projet prenant également en compte la problématique des accès et des places de parc.

La Municipalité a intégré dans sa réflexion le postulat du Conseiller Parrat. Le projet présenté au Conseil communal utilise une partie de la surface de la Zone d'Utilité Publique (ZUP) en Marteley, tout en préservant une large superficie pour de futurs projets d'intérêt public.

La surface retenue pour les places de parc met par ailleurs en valeur une zone triangulaire difficile à utiliser dans un autre contexte.

II. Objectifs du projet

La Municipalité a procédé à une analyse Swot du projet. Il s'agit, pour vérifier la pertinence et l'adéquation d'un projet, de définir ses avantages et inconvénients ainsi que les risques et opportunités qui lui sont liés.

Les avantages suivants ont été identifiés :

- le projet répond aux attentes et besoins d'une partie importante de la population ;
- il permettra une dynamisation de la vie sociale de la Commune ;
- il offre des services postaux ;
- il offre des services de boulangerie et restauration ;
- il répond aux besoins des sportifs (courts et Club-house) ;
- il répond aux besoins des parents et enfants (cantine Pic & Croc) ;
- il offre des places de parc communales supplémentaires.

Le seul inconvénient identifié est le coût significatif du projet.

Les risques identifiés sont les suivants :

- défaillance de l'exploitant ;
- hausse des taux des prêts (il est ici précisé que les taux seront bloqués pour 10 ans) ;
- modification dans la politique de la Poste ;
- diminution d'intérêt pour le tennis.

Enfin les opportunités suivantes ont été identifiées :

- la possibilité de développer la vie sociale à Vufflens-la-Ville ;
- ces nouveaux services offrent une plus-value significative à notre population.

En synthèse, les objectifs du projet sont d'offrir à notre population de nouveaux services et de dynamiser la vie sociale.

III. Présentation du projet

Boulangerie et espace-café

La Municipalité a approché différents boulangers afin de s'assurer de l'intérêt d'exploiter une boulangerie avec un espace-café à Vufflens-la-Ville. Sur les trois boulangers contactés, un a été particulièrement intéressé.

Nous avons également mandaté Gastroconsult pour une étude de faisabilité. Les conclusions nous ont permis de modifier notre projet. Ce dernier est, comme dit ci-avant, notamment plus grand, afin d'avoir une surface suffisante pour faire un chiffre d'affaires permettant de dépasser le seuil de rentabilité. Le projet ainsi modifié conviendrait à tout exploitant.

La rétribution de l'agence postale permettrait également de rentabiliser le loyer et créer une synergie entre les différentes prestations.

La Municipalité a rencontré le boulanger intéressé au mois de février 2017 afin qu'il puisse confirmer son intérêt pour ce nouveau projet. A cette occasion, nous lui avons également indiqué que nous allions lancer un appel d'offres pour d'autres candidatures, si le projet devait être adopté par notre Conseil communal.

Agence postale

Au départ de la Poste, la Municipalité a accepté la fermeture - après des années de résistance - à la condition de pouvoir avoir une agence postale si l'occasion devait se présenter. Pour pouvoir remplir cette condition, il faut qu'il y ait un commerce qui accepte une agence postale dans ses murs.

Nous avons écrit à la Poste l'année passée afin de nous assurer que leurs engagements étaient toujours d'actualité.

Nous avons reçu confirmation que si un projet devait voir le jour encore en 2017, la Poste tiendrait ses engagements. Par contre, si le projet devait aboutir bien plus tard, la Poste n'entrerait plus en matière pour la création d'une agence postale.

Cantine Pic & Croc

La cantine a été mise sur pied en 2011, afin de répondre à une demande croissante de la part des parents. Douze enfants étaient accueillis. Le premier lieu de notre cantine se trouvait à la salle de paroisse, en accord avec le pasteur en place à cette époque.

Assez rapidement, ce lieu s'est trouvé inadéquat par rapport au bruit que faisaient les enfants. Nous avons dès lors décidé, en octobre 2012, de transférer la cantine Pic & Croc à la salle de sport. Ce nouveau lieu d'accueil plus grand répondait mieux aux besoins.

Pour rappel, sont inscrits à la cantine Pic & Croc :

- 2012 - 44 enfants
- 2013 - 45 enfants
- 2014 - 49 enfants
- 2015 - 63 enfants
- 2016 - 71 enfants

Avec la mise en place d'une garde l'après-midi, la cohabitation avec les autres utilisateurs commence à poser quelques soucis, de bruit notamment.

Environ 120 repas et 30 goûters sont dispensés par semaine. Le taux de fréquentation varie de 15 à 42 enfants selon les jours de la semaine. Six personnes travaillent à temps partiel pour la cantine Pic & Croc, soit environ 1 ETP.

La Municipalité a intégré un local pour la cantine dans le projet. Les enfants étant de plus en plus nombreux à profiter de ce service, nous sommes soucieux de répondre à la demande.

Tennis

La Municipalité a été approchée de nombreuses fois par la société du tennis ainsi que par des promoteurs intéressés par l'achat du DDP, sur la parcelle 230 sise au bas de l'Arzillier.

Depuis sa création en 1982, le tennis possède un DDP sur cette parcelle pour 50 ans. La parcelle est en zone constructible. En 2032, le propriétaire actuel pourra à nouveau disposer de sa parcelle. Actuellement le tennis possède deux courts et un club-house. Le nombre de membres est d'environ 120.

Au niveau des activités tennistiques, 67 actifs et 38 juniors profitent de ces infrastructures. De plus, 4 équipes participent au championnat Suisse Interclubs. Une équipe milite en 1^{ère} ligue. Par ailleurs 37 enfants participent aux stages d'été.

Places de stationnement

La Municipalité souhaite profiter de ce projet pour créer des places supplémentaires pour l'espace-café et la grande salle. Il a en effet été constaté un déficit de places de stationnement lors des grands événements. Calcul des places de parc selon norme VSS 640 281 :

Places obligatoires pour espace-café, magasin, poste et tennis :

Buvette :	15 places assises	= 3 places
Bistrot/Tea-room :	45 places assises	= 9 places
Magasin et poste :	28m ²	= 10 places
Tennis :	2 places par court + 0.1 spectateur	= 5 places
Cantine :		= 2 places
Personnes à mobilité réduite		= 1 place
Total places obligatoires :		<hr/> = 30 places

Places de parc supplémentaires et parcage urbain :

Place de livraison :	= 1 place
Places pour personnes à mobilité réduite	= 2 places
Places standards :	= 5 places
Total places supplémentaires :	<hr/> = 8 places
Total des places de parc	= 38 places
Places vélos et motos	= 12 places

La conception du parking a été validée par le voyer. D'autre part, un trottoir sera construit avec un éclairage public pour rejoindre la grande salle et la rue de Marteley en toute sécurité.

Surface utilisée

La surface de la parcelle 97 de la zone d'utilité publique En Marteley est de 21'094 m². Avec la création d'un espace café, cantine, tennis et parking et compte tenu des bâtiments déjà existants, le solde restant pour des constructions futures est de 12'760 m². On pourrait donc aisément construire plusieurs bâtiments de la surface de la salle de sport.

Un accès futur est prévu pour la zone d'intérêt public. Il est ici précisé que la construction du bâtiment polyvalent ne pèjore pas l'utilisation future de la zone.

IV. Description du bâtiment

Espace-café, magasin, agence postale, cantine Pic & Croc et Club-house

L'espace-café aura une surface totale de 165.65 m², soit une capacité d'environ 45 places avec cuisine, chambre froide et local de rangement. Il y aura également des WC dames et handicapés, WC hommes, un magasin, une boulangerie et une agence postale, ainsi qu'une terrasse couverte de 35 m².

La salle qu'occupera la Cantine Pic & Croc sera polyvalente. Elle pourra être utilisée lors de grandes occasions par le restaurateur avec un accès depuis la cuisine. La surface de 120 m² est suffisante pour 60 enfants (2 m² par enfant). Il y aura également une kitchenette, une entrée vestiaire et des WC filles et garçons pour une surface totale de 153.68 m².

Le Club-house comprenant des vestiaires et WC hommes et femmes, un local de rangement, une cuisinette et une buvette, aura une surface totale de 81.35 m².

Au sous-sol, on trouve les vestiaires hommes et femmes pour le personnel, un local de ventilation, un local technique, une cave et des locaux de rangement d'une surface totale de 112.10 m².

Plans et mise à l'enquête

Le projet est soumis à l'enquête publique du 13 mai 2017 au 11 juin 2017.

Une copie du plan de situation, des plans d'enquête et d'un plan d'implantation sont joints en annexe au présent préavis.

V. Financement

Le coût total du projet est de l'ordre de trois millions de francs :

• travaux préparatoires	CHF 32'000.-
• bâtiment	CHF 1'958'000.-
• équipements d'exploitation	CHF 270'000.-
• aménagements extérieurs (courts CHF 450'000.-)	CHF 665'000.-
• frais secondaires	<u>CHF 75'000.-</u>
Total	<u>CHF 3'000'000.-</u>

Comme indiqué au Conseil communal, le produit de la vente du DDP du Tennis-Club au promoteur sera affecté au financement de ce projet. Il est estimé à CHF 600'000.- après paiement de l'impôt sur le gain immobilier. CHF 400'000.- seront utilisés pour le financement des courts ; CHF 200'000.- seront affectés au remboursement de la dette du Tennis-Club à l'égard de la Commune.

Le remboursement de la dette permettra de dissoudre la provision de CHF 200'000.- la garantissant ; cette somme permettra de financer une grande partie de l'équipement d'exploitation, qui sera amorti en totalité dès le départ.

Notre Commune dispose également d'un important Cash Flow. En tenant compte des projections à l'horizon 2021, CHF 600'000.- pourront être utilisés comme fonds propres.

Compte tenu du versement de CHF 400'000.- par le Tennis-Club et de fonds propres de CHF 600'000.-, l'emprunt nécessaire est de CHF 2'000'000.- .

Au taux actuel des prêts aux collectivités, le coût financier annuel sera de l'ordre de CHF 60'000.-, amortissement annuel de CHF 40'000.- compris. Le coût total des intérêts des dettes consolidées sera ainsi de l'ordre CHF 140'000 par an, soit son niveau de 2014, nettement inférieur au coût des années précédentes.

La Municipalité procédera à des amortissements financiers extraordinaires si l'évolution des liquidités le permet.

Au niveau comptable et compte tenu du fait que les équipements d'exploitation seront immédiatement amortis, l'investissement sera de l'ordre de CHF 2'730'000.- .

L'amortissement comptable annuel sera donc de l'ordre de CHF 90'000.-, pendant 30 ans. La Municipalité relève qu'après un pic de 2017 à 2019, le montant des amortissements obligatoires devrait, sur la base des investissements connus à ce jour, retrouver dès 2020 un niveau similaire à celui des cinq dernières années, soit environ CHF 400'000.- par an.

En fonction du résultat des exercices 2018 et suivants, des amortissements comptables extraordinaires pourraient permettre de diminuer quelque peu cette charge comptable.

Les charges annuelles (conciergerie, eau, chauffage, électricité etc...) seront de l'ordre de CHF 15'000.-, réparties entre les différents utilisateurs au prorata de leur consommation.

Le loyer envisagé pour l'espace-café est de l'ordre CHF 24'000.- par an, charges non comprises.

VI. Conclusions

La Municipalité est consciente que la population a besoin d'un lieu de rencontre et d'un endroit où elle pourrait faire quelques achats ainsi que régler tout ce qui est en relation avec les prestations fournies par une agence postale.

L'emplacement à proximité des places de jeu permettrait aux parents et grands-parents des enfants présents de les surveiller, tout en profitant de la terrasse du café, avec vue sur le Mont-Blanc et le château de Mex.

* * * *

Nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VUFFLENS-LA-VILLE

- vu le préavis municipal N° 7/2017 du 15 mai 2017 ;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 3'000'000.-, destiné à la création d'un bâtiment polyvalent comprenant un restaurant et un magasin avec agence postale, une cantine (Pic & Croc), un Club-house, deux courts de tennis, un trottoir et parking avec places de parc supplémentaires pour parcage urbain communal ;
2. d'amortir immédiatement l'équipement d'exploitation à hauteur de CHF 270'000.- ;
3. d'amortir le solde du crédit, soit CHF 2'730'000.- sur une durée de 30 ans ;
4. d'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt de CHF 2'000'000.- destiné à financer uniquement l'investissement décrit ci-dessus aux meilleures conditions.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

La Secrétaire

I. Rossel

S. Böhlen



Vufflens-la-Ville, le 15 mai 2017

Traité par la Municipalité

