



## Municipalité de la Commune de L'Isle

Préavis n° 09/2024

au Conseil communal

**Demande d'un crédit de construction de CHF 2'250'000.- TTC**

pour la construction d'un bâtiment mixte sur la parcelle 316  
propriété de la Commune de L'Isle, composé de  
5 logements et d'un cabinet médical,  
produit de la vente du lot PPE 316-1 non déduit

Délégué municipal :

M. Claude Rosat

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

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de construction pour la réalisation d'un bâtiment mixte sur la parcelle 316, propriété de la Commune de L'Isle.

## 1. Bref historique

Afin de pouvoir conserver la présence d'un cabinet médical sur le territoire communal, la Municipalité avait prévu son installation dans le bâtiment de l'ancienne Gendarmerie, à la rue de Chabiez 1 à L'Isle. En raison des contraintes techniques liées aux obligations de conservation du monument classé en note 2 au recensement cantonal des sites historiques, il s'est avéré finalement impossible d'y créer un cabinet médical.

Fort de ce constat, la Municipalité a élaboré un nouveau projet consistant à l'édification d'un immeuble sur une parcelle communale encore non bâtie, présenté dans le cadre de la demande du crédit d'étude, préavis municipal n° 06/2023. Un appel d'offres pour le mandat d'architecte selon la procédure sur invitation a été réalisé auprès de quatre bureaux d'architecture. Deux ont répondu, et après une analyse multicritères, la Municipalité a adjugé le marché au bureau BSD S.A. à Lonay.

## 2. Objectif du préavis

L'objectif du présent préavis est d'octroyer un crédit de construction pour la réalisation, la mise en service et les aménagements extérieurs du bâtiment. Le devis estimatif est établi sur la base d'offres reçues des principaux corps de métiers. Un poste « divers et imprévus » ainsi que les frais de notaires ont été ajoutés au devis.

## 3. Description générale du bâtiment

Le bureau d'architecture BSD SA a travaillé sur deux variantes proposant la construction de 3 ou 5 appartements. Parvenue à ce stade, la Municipalité a souhaité consulter la Commission de gestion et la Commission des finances. Une séance a permis de déboucher sur le choix du nombre de 5 logements, pour un volume SIA de 2'718 m<sup>3</sup>. Cette variante a été définie afin d'optimiser l'utilisation du sol et de permettre un meilleur rendement financier.

Techniquement, l'immeuble, situé sur la parcelle 316 à la rue du Moulin 8, en zone centrale 15 LAT A aura une hauteur au faîte de 12.55 mètres et une surface au sol de 186.5 m<sup>2</sup>.

- L'architecture développée respecte le milieu rural par sa volumétrie. Les volumes s'intègrent à l'échelle du village.
- Le projet comprend 1 bâtiment de 5 logements et 1 cabinet médical, répartis comme suit :
  - Sous-sol :**
    - local technique, buanderie et caves
  - Rez :**
    - 1 cabinet médical (86.1 m<sup>2</sup>)
    - 1 appartement de 2.5 pièces (55.8 m<sup>2</sup>)
  - 1er étage :**
    - 1 appartement de 3.5 pièces (68.9 m<sup>2</sup>)
    - 1 appartement de 3.5 pièces (71.1 m<sup>2</sup>)

### 2ème étage :

- 1 studio (37.3 m<sup>2</sup>)
- 1 appartement de 4.5 pièces (104.5 m<sup>2</sup>)

### Combles :

- 1 local « disponible ».
- L'ensemble des structures porteuses sont superposées pour une construction économique et stable. Les portées sont faibles à moyennes.
- Le local technique, la buanderie et les caves sont au sous-sol.
- Chaque appartement s'ouvre côté ensoleillé sur des terrasses et des balcons.
- L'articulation des logements permet la meilleure orientation offerte par le site.
- La toiture à 2 pans est réalisée sous forme de volumes de moyenne importance, de façon à s'intégrer dans le village.
- Le concept global se veut durable pour un bon vieillissement de l'ensemble, en respectant les nouveaux labels d'économie d'énergie et d'isolation thermique.

### Production de chaleur

L'immeuble sera raccordé au chauffage à distance (CAD). Chaque appartement sera indépendant, permettant le réglage personnel sur un thermostat individuel centralisé par logement. Aucune installation solaire ne sera nécessaire puisque la production de chaleur sera assurée par le CAD.

### Places de stationnement

Des places de parc couvertes et non couvertes sont prévues pour les véhicules, vélos et motos, en respectant les normes VSS.

### Aspects de durabilité

En dehors de la stricte consommation d'énergie de l'habitat et du cabinet médical, les critères liés au développement durable ont été appliqués dans le choix de divers matériaux, pour autant qu'ils se prêtent à une mise en œuvre techniquement et financièrement acceptables.

La construction satisfait aux exigences d'étanchéité et de déperdition thermique des normes Minergie, qualité d'enveloppe, ventilation douce par système simple-flux hygrométrique en toiture.

## 4. Destination du bâtiment

Les appartements situés dans les étages seront ouverts à la location. Le prix des loyers sera fixé de manière aussi raisonnable que possible, l'objectif étant de proposer des loyers accessibles, tout en couvrant les dépenses liées à la réalisation du projet.

Le promettant-acheteur ne voulant pas louer la surface destinée à son cabinet médical, il se portera acquéreur de l'entièreté du rez-de-chaussée, de 2 places de stationnement extérieures (1x couverte et 1x non couverte) et 2 caves. Il constituera un droit de préemption sur son lot 316-1, en faveur de la Commune de L'Isle, pour une durée de 25 ans.

6 lots de PPE seront donc finalement constitués, comprenant le rez-de-chaussée (316-1), les 4 appartements (316-2 à 316-5) et les combles (316-6).

Une promesse de vente et d'achat conditionnelle a été signée le 4 novembre 2024 avec le promettant-acheteur du rez-de-chaussée. Tous les actes notariés nécessaires seront établis.

## 5. Volet financier

La parcelle 316 étant déjà la propriété de la Commune, aucune acquisition ne sera réalisée.

A noter que ce terrain est concerné par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir (art. 3.9 du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions), entré en vigueur le 5 janvier 2023. Ce qui signifie que la Commune respecte le délai des 12 ans imparti depuis le 5 janvier 2023 pour y réaliser une nouvelle construction.

### Coûts de la construction

CFC	Désignation	TTC, CHF	TTC, CHF
1	Travaux préparatoires		5'000.-
2	Bâtiment (sans les honoraires)	1'740'000.-	
2	Bâtiment (honoraires)	199'000.-	1'939'000.-
4	Aménagements extérieurs		75'000.-
5	Frais secondaires (assurances, photocopies, inauguration, ...)		105'000.-
	<b>Total CFC 1-2-4-5</b>		<b>2'124'000.-</b>
	Divers et imprévus, ~5%		106'000.-
	Honoraires et frais		20'000.-
	<b>Total</b>		<b>2'250'000.-</b>

### Récapitulatif des coûts de l'ensemble du projet (TTC)

	TTC, CHF
Préavis 06/2023, crédit d'étude	100'000.-
Préavis 09/2024, crédit de construction	2'250'000.-
Vente du rez-de-chaussée, lot 316-1	- 890'000.-
<b>Coût global</b>	<b>1'460'000.-</b>
<i>Intérêt annuel de la dette, 1,5% (cours actuel)</i>	<i>21'900.-</i>

Avec l'introduction des directives sur les durées d'amortissement obligatoire édictées par le manuel MCH2 (méthode comptable harmonisé 2), le Règlement sur la comptabilité des communes (RCCOM) art. 14, et les principes régissant les comptes annuels de la Commune de L'Isle, les actifs du patrimoine financier ne font pas l'objet d'un amortissement planifié.

### Rendements

Le prix de vente du rez-de-chaussée a été déterminé en prenant en compte les prix actuels du marché et avec pour objectif principal de préserver les services du médecin sur le territoire communal. Il a été fixé à CHF 890'000.- et se décompose de la manière suivante : CHF 850'000.- pour le rez-de-chaussée et 2 caves, et CHF 40'000.- pour les 2 places de parc.

Les loyers des locations sont estimés à environ CHF 25.- le m<sup>2</sup>, soit un revenu mensuel de CHF 7'055.- ou CHF 84'660.- par année.

## Couverture de l'investissement

Aux frais de financement, s'ajouteront les charges courantes d'exploitation, incluant la conciergerie, le jardinage, ainsi que divers travaux mineurs d'entretien. Par conséquent, les loyers devraient couvrir à la fois les charges financières et d'exploitation.

## 6. Adaptation comptable

La parcelle 316, actuellement comptabilisée en patrimoine administratif, doit être transférée au patrimoine financier.

## 7. Calendrier intentionnel

Octroi du crédit d'ouvrage	Décembre 2024
Mise à l'enquête	Février 2025
Obtention du permis	Avril 2025 (sous réserve de la procédure)
Début des travaux	Juin 2025
Fin des travaux	Décembre 2026
Entrée en jouissance	Mars 2027

## 8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE L'ISLE

- Vu le préavis de la Municipalité n° 09/2024,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet et du rapport de la Commission des finances,
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

### DECIDE

- D'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de construction d'un bâtiment mixte sur la parcelle 316, propriété de la Commune de L'Isle,
- D'octroyer à cet effet à la Municipalité un crédit de construction de CHF 2'250'000.- TTC,
- D'accepter que ce montant soit financé par la trésorerie courante et / ou par l'emprunt,
- De valider la délégation de compétence dans le cadre de la vente du lot 316-1 sis au rez-de-chaussée, pour un montant de CHF 890'000.-,
- D'autoriser le transfert de la parcelle du patrimoine administratif au patrimoine financier.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 11.11.2024.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

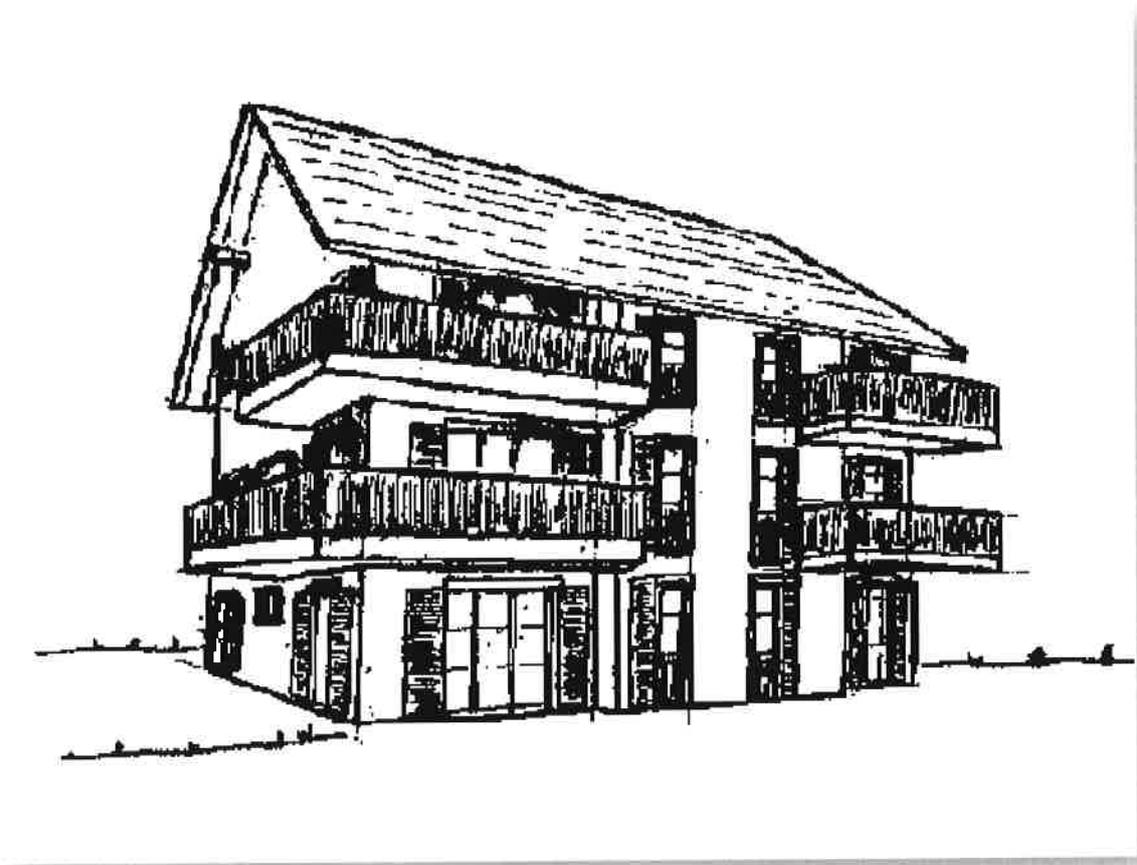
La Syndique

La Secrétaire

Anne-Lise Rime

Danièle Jordan





*Cette image représente une version conceptuelle, susceptible de changements avant la réalisation finale*