



Préavis N° 01/2017

De la Municipalité de Jorat-Mézières au Conseil communal

Carrouge, le 17 janvier 2017
Réf. : 1.10.101.02/cj

Demande d'un crédit complémentaire pour la création d'appartements au bâtiment du Moulin à Ferlens

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

1. Historique et présentation du projet.

Après plusieurs années de réflexions, le projet de création d'appartements dans le bâtiment du Moulin a été présenté en 2013. La Municipalité voulait ainsi ouvrir quelques possibilités sur le marché du logement pour les familles et les jeunes adultes de la région qui peinent à trouver un appartement abordable ou répondant à leurs besoins. Le choix de ce bâtiment était aussi une opportunité pour revaloriser et animer un espace important qui était finalement peu utilisé.

Le projet définitif se concrétisa avec la création de sept appartements, selon la disposition suivante :

- Sous-sol : Locaux techniques et caves
- Rez-de-chaussée : Local pompiers revalorisé en local voirie
1 studio - 1 pce 38 m²
1 appt - 3.5 pces 73 m²
- 1^{er} étage : 1 studio - 1.5 pces 47 m²
1 appt - 3.5 pces 73 m²
1 appt - 3.5 pces 90 m² (ancienne salle du Moulin)
- Combles : 1 appt - de 2.5 pces 60 m²
1 appt - de 2.5 pces 55 m²

2. Suivi des travaux et financement

Une estimation du coût des travaux selon les tarifs usuels répartis par CFC a été demandée au bureau d'architecture :

CFC	Description des travaux	Coûts TTC
2	Bâtiment	Fr. 1'358'000.00
4	Aménagements extérieurs	Fr. 30'000.00
5	Frais secondaires	Fr. 52'000.00
	Total	Fr. 1'440'000.00

Au vu de l'importance de ces travaux, il s'avérait nécessaire de solliciter une augmentation du plafond d'endettement de la commune. Un nouveau plafond fixé à Fr. 2'000'000.00 a été accepté par le Conseil général de Ferlens puis, en décembre 2014, par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. La Municipalité a néanmoins décidé d'entreprendre les travaux en deux étapes :

1^{ère} étape : Printemps 2014. Création de six appartements situés dans la partie droite du bâtiment et aménagements extérieurs pour un montant total de Fr 1'275'000.00.

2^{ème} étape : Courant 2016. Transformation de la salle du Moulin en un appartement de 3.5 pièces pour un montant de Fr. 165'000.00.

Total pour les deux étapes : Fr. 1'440'000.00.

Le préavis pour la création d'appartements dans le bâtiment du Moulin a été adopté par le Conseil général dans sa séance du 9 décembre 2013 et les travaux débutèrent en automne 2014.

En décembre 2015, la population était invitée à visiter les six appartements terminés. Les premiers locataires ont emménagé le 1^{er} février 2016 puis, au fil des mois, tous les appartements trouvèrent assez facilement preneurs.

La 2^{ème} étape des travaux qui consistait à transformer l'ancienne salle communale en un appartement de 3.5 pièces a commencé à la fin de l'été 2015, pour se terminer à fin mars 2016.

Les locataires ont emménagé le 15 avril de la même année.

Le plan financier calculé par l'architecte de Fr. 1'440'000.00 était prévu initialement pour la création de six appartements, ainsi que pour la revalorisation de la salle du Moulin en un septième appartement.

Le dossier de mise à l'enquête publique pour la création des appartements a été déposé au printemps 2014.

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux et de la réception des demandes d'acomptes, un tableau récapitulatif a été tenu à jour par le Boursier et le Municipal responsable.

Avant le début de la 2^{ème} étape (revalorisation de la salle communale), l'architecte n'a pas mis en garde la Municipalité que le montant de Fr. 1'440'000.00 était déjà atteint avec la création des six premiers appartements (1^{ère} étape). Ne sachant cela, la Municipalité de Ferlens a décidé d'entamer la seconde étape, afin de profiter de la présence des installations de chantier et des différents corps de métiers nécessaires aux travaux.

D'autres travaux supplémentaires ont encore été entrepris, à savoir le rafraîchissement des façades de l'ancien local du feu et la création de places de parc supplémentaires avec leur marquage et signalisation.

3. Demande de financement complémentaire

Les travaux terminés, rendez-vous fut pris avec Monsieur Lebet, architecte, pour prendre connaissance du décompte final. Madame Sonia Hugentobler et Monsieur Sandro Simonetta, Municipaux de Jorat-Mézières, Monsieur Willy Nussbaumer, ancien Municipal de Ferlens et Monsieur Serge Delessert, Boursier, étaient présents lors de cette séance.

A cette occasion, Monsieur Lebet remettait les factures finales des entreprises. Et la surprise fut totale en constatant un coût final du projet de Fr. 1'670'316.44 au lieu des Fr. 1'440'000.- projetés et adoptés, ce qui engendrait un dépassement de Fr. 230'316.44.

Ce dépassement a été entièrement prélevé dans les liquidités de l'ancienne commune de Ferlens, ceci pour honorer les différents maîtres d'état qui avaient déjà beaucoup patienté ; il était aussi nécessaire de respecter la convention de fusion qui stipule que les comptes des trois communes doivent être clôturés au 31.12.2016.

La Municipalité tient néanmoins à relever que le revenu locatif de l'immeuble est rentable en regard du coût total du projet.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Jorat-Mézières se voit dans l'obligation de solliciter l'octroi d'un crédit supplémentaire de Fr. 230'316.44.

S'agissant de patrimoine financier les amortissements comptables seront effectués selon les résultats annuels des comptes communaux.

4. Conclusions

Forts de ce qui précède, nous vous engageons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

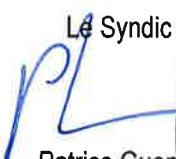

**Le Conseil communal de Jorat-Mézières,
Dans sa séance du 8 mars 2017,
Vu le préavis municipal N° 01/2017,
Entendu le rapport de la commission chargée de son étude,
Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,**


Décide

- a) **d'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire de Fr. 230'316.44, destiné à couvrir le dépassement des travaux de création d'appartements dans le bâtiment du Moulin à Ferlens, sachant que les travaux ont été financés par la trésorerie courante.**

Dans l'attente de votre décision, la Municipalité vous prie de croire, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à l'expression de sa considération distinguée.

Pour la Municipalité :

Le Syndic :  La Secrétaire : 
Patrice Guenat Josette Sorinay Khatanassian



Municipaux responsables : Madame Sonia Hugentobler et Monsieur Sandro Simonetta

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 janvier 2017