



**Municipalité
de Donneloye**

Tél. 024/433.19.50
FAX 024/433.19.51
E-mail info@donneloye.ch

Donneloye, le 25 janvier 2019

Au Conseil Général
de et à
1407 Donneloye

Préavis No. 01/2019

Demande d'un crédit d'investissement pour la création d'une épicerie sur le site de la Clef des Champs

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité vous soumet une demande d'un crédit d'investissement de CHF 710'000.- pour la création d'une épicerie sur le site de la Clef des Champs.

Pourquoi une épicerie ?

Tour à tour nos services ferment, la Banque Raiffeisen au début de cette année, la Poste suivra et conserver notre école est un défi qui semble impossible. Nos sociétés locales cessent leurs activités les unes après les autres.

Il est du devoir de la Municipalité de maintenir des activités et des lieux de rencontres à Donneloye, un café-restaurant et une épicerie de proximité entrent parfaitement dans notre vision des choses et on espère dans celle de nos citoyens et citoyennes. Nous ne voulons pas que Donneloye se transforme en quatre villages dortoir.

Quelle épicerie ?

Connaître la provenance des aliments, mieux encore connaître le producteur est devenu très tendance et on peut que s'en réjouir.

En outre, des horaires adaptés au besoin de la population seront le garant d'un développement de ce commerce ; il sera ouvert tôt le matin et en 2^{ème} partie de l'après-midi, ainsi que le samedi et le dimanche matin.

Services annexes :

La Poste nous a garanti qu'une agence postale pourrait être installée à Donneloye. La Banque Raiffeisen va implanter un bancomat dans le bâtiment de l'épicerie; il est à relever que le maintien de ces deux services à Donneloye est une valeur ajoutée importante pour nos concitoyens.

De nombreux villages de notre région ont développé, souvent avec l'appui des autorités, des commerces de proximité : Essertines, Vuarrens, Fey, Poliez-le-Grand, Bottens. Et pourquoi pas Donneloye ?

La Municipalité désire offrir à la population la possibilité d'effectuer une partie de leurs courses sur place, n'oublions pas les personnes qui n'ont pas de véhicules et qui sont limitées dans leurs déplacements.

De plus le bâtiment projeté est situé sur l'axe Yverdon-Moudon et Bercher-Yvonand. Un important trafic transite notre village : environ 4'000 véhicules/jour. Plusieurs entreprises se sont établies ou développées à Donneloye et dans les villages alentours.

Exploitation de l'épicerie :

Une société Au Petit Marché Local Sàrl a été créée par des personnes de la région, M. Charly Magne, maître-fromager à Vuarrens et M. Philippe Gonin, agriculteur et commercial à Essertines. Elle exploite à ce jour deux magasins à Vuarrens et Essertines-sur-Yverdon. M. Christophe Bal-Blanc, boulanger à Bercher sera partenaire pour Donneloye. Il exploite, en plus de la boulangerie-épicerie à Bercher, un dépôt de pain avec épicerie à Fey, un dépôt de pain au Garden-Centre d'Assens et projette une autre surface de vente à Echallens.

Cette société a pour but de développer une collaboration forte et respectueuse avec les différents artisans et producteurs régionaux. Elle va mettre en place une filière pour tous les produits régionaux, afin de maintenir des prix attractifs et garantir un approvisionnement régulier garantissant qualité et fraîcheur. Elle gèrera le personnel de vente pour toutes les surfaces commerciales.

Quelques produits de dépannage et de non food compléteront l'assortiment.

La Société Au Petit Marché Local Sàrl s'est engagée par la signature d'un bail commercial de 10 ans. L'entrée en vigueur de ce contrat est subordonnée à l'approbation du projet par le Conseil Général.

Bâtiment projeté

La Municipalité s'est approchée de l'Entreprise J-M. Gallandat Réalisations à Yvonand qui a établi les plans.

Un bâtiment simple et adapté, une architecture plaisante s'intégrant dans les lieux et rappelant le bâtiment du café-restaurant, avec une toiture 4 pans et des velux afin d'apporter un maximum de lumière naturelle.

Il comprendra une surface commerciale d'environ 80 m² au rez, volume ouvert jusqu'en toiture, vide pour permettre aux exploitants de modifier les agencements en fonction de leurs besoins. Le bail prévoit la remise de locaux sans les agencements, qui seront à la charge des locataires.

Le sous-sol comprendra l'équipement technique, les vestiaires du personnel, les sanitaires et une surface de dépôt. Il sera accessible par un monte-charge intérieur (marchandises et personnes) et par un escalier extérieur (chemin de fuite), ceci afin de limiter l'emprise à l'intérieur de la surface commerciale.

Le bâtiment sera alimenté par la chaudière à gaz du café-restaurant, complétée par des panneaux solaires.

Places de parc

Quelques places de parc sont prévues le long de la propriété Genet, ainsi que des places « minutes » devant l'épicerie. Une signalisation « Parc à 40 m » a été posée au carrefour. Des places dûment signalées seront réservées aux clients du café-restaurant et de l'épicerie sur le parking vers le petit terrain de foot.

Organisation du projet

La Municipalité sera le maître d'ouvrage. Un contrat d'études et de direction des travaux sera conclu avec J-M. Gallandat. Les différents postes du devis feront l'objet de demandes d'offres ou de mises en soumission pour les plus importants. Les adjudications seront décidées par la Municipalité.

Finances

Le coût des travaux selon de devis établi par JM. Gallandat Réalisations à Yvonand se monte à CHF 703'984.45 y compris les honoraires architecte, les aménagements extérieurs et les frais secondaires et taxes. La Municipalité propose d'arrondir ce crédit d'investissement à CHF 710'000.-.

A ce montant est ajouté une partie des frais d'étude accordés par le Conseil Général pour le projet « Romarin » abandonné, soit sur le projet de l'épicerie : CHF 30'000.-.

Rentabilité du projet

La Municipalité envisage de prendre CHF 300'000.- sur les fonds propres de la commune; l'emprunt se montera à CHF 410'000.00

Montant des travaux		710'000.00
Ventilation des frais d'étude projet « Romarin »		<u>30'000.00</u>
Investissement total :		740'000.00
Fonds propres		300'000.00
Frais d'études déjà payés		30'000.00
Montant de l'emprunt		410'000.00
Loyer selon bail signé en janvier 2019 / CHF 2'000.00 mensuel		24'000.00

Calculs pour le compte de fonctionnement :

Intérêts sur emprunt	1 %	4'100.00
Frais immeuble (s/710'000.00)	0.75%	5'325.00
Amortissement comptable :		
Estimation fiscale : 80% valeur travaux	592'000.00	
740'000.00 – 592'000.00 soit 148'000.00	s/30 ans	<u>4'940.00</u>
Total annuel frais de fonctionnement		14'365.00
Gain sur le compte de fonctionnement		9'635.00

Calculs pour le compte financier :

Amortissement financier : 410'000.00 sur 30 ans		13'670.00
Amortissement comptable (cpté de fonctionnement)	4'940.00	
Résultat du compte de fonctionnement	<u>9'635.00</u>	
	14'575.00	
Gain annuel :		905.00

Pour information :

Montant des liquidités au 24.01.2019		1'210'000.00
./. Investissement prévus Step Donneloye		300'000.00
Fonds propres disponibles :		910'000.00
Montant pris pour les 2 projets		700'000.00

En conclusion, la Municipalité vous propose de prendre la décision suivante :

Le Conseil général de Donneloye

- Vu le préavis No 01/2019 présenté par la Municipalité
- Entendu le rapport de la Commission des Finances et Gestion et le rapport de la Commission ad'hoc
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

d'accepter

La demande d'un crédit d'investissement de CHF 710'000.00 pour la création d'une épicerie sur le site de la Clef des Champs, crédit financé par un emprunt de CHF 410'000.00, le solde étant pris sur les fonds propres.

Nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

la Syndique

L. Courvoisier



la Boursière

F. Gavillet