



**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. 02/2019

***Demande d'un crédit d'investissement pour la rénovation du bâtiment 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 850'000.- pour la rénovation du bâtiment de la Clef des Champs.

Historique du projet :

En décembre 2014, le Conseil général a accepté un crédit d'étude de CHF 75'000.- pour la rénovation et la mise en conformité du bâtiment de la Clef des Champs. En mai 2015, le Bureau d'architectes RLA SA a déposé son rapport d'étude et un devis estimatif qui s'élevait à CHF 2'500'000.-, bien au-dessus des premières estimations des différents architectes contactés pour le projet. Ces coûts élevés étaient en partie dus au fait que ces transformations tombaient sous le coup de la nouvelle loi sur l'énergie, donc une mise à niveau de l'enveloppe thermique avec des exigences applicables aux bâtiments neufs.

La Municipalité a estimé que ce projet n'était pas défendable devant le Conseil Général. Les frais d'étude ont été englobés dans le compte de fonctionnement 2015.

En avril 2016, une nouvelle demande pour un crédit d'étude de CHF 80'000.- a été approuvée par le Conseil Général. Le nouveau projet consistait à démolir le bâtiment actuel et à réaliser un bâtiment mixte, avec le café-restaurant et un appartement de 3.5 pièces d'une part et une boulangerie-épicerie avec un laboratoire de fabrication d'autre part. Malheureusement, le boulanger qui s'était annoncé et avait signé un accord de principe, s'est désisté en septembre 2016.

En décembre 2017 la Municipalité a décidé de rompre le contrat avec le Bureau d'Architectes RLA. Depuis cette date elle a recherché un partenaire afin de rénover de manière simple l'auberge communale et de construire un bâtiment annexe pour l'épicerie.

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

Travaux projetés :

Sous-sol :

Remplacement du tableau électrique et mise en conformité du réseau électrique.
Branchement des producteurs d'énergie sur le secteur gaz naturel.
Création et organisation d'un local technique ; création d'une zone dépôt-cave ; création d'une zone frigos-chambre froide.

Rez de chaussée :

Remplacement des luminaires.

Cuisine : Remplacement de la canalisation et le moteur de ventilation ; pose d'un steamer ; modification du piano.

Salle à manger : rafraîchissement des murs, du sol et du plafond.

Salle du café : rafraîchissement des murs et du plafond ; doublage et isolation.

Sanitaires : redistribution des locaux ; remplacement des appareils.

Remplacement de la porte d'entrée.

Etage :

Restructuration des chambres de l'hôtel et adjonction de sanitaires.

Doublage et isolation.

Création d'une buanderie ; réfection du plancher entre le restaurant avec amélioration de l'isolation acoustique et thermique ; pose d'une isolation au plafond.

Combles :

Pas de travaux significatifs, les combles seront traités comme un volume froid.

Couverture et ferblanterie :

Remplacement des tuiles et de la ferblanterie.

Façades :

Reprise des crépis et peinture ; remplacement des fenêtres et des volets.

Aménagements extérieurs :

Rampe accès handicapés sur l'entrée principale ; aménagement de la terrasse et des zones de parking.

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 le devis établi par JM. Gallandat Réalisations à Yvonand se monte à CHF 814'743.15 y compris les honoraires architecte, les aménagements extérieurs et les frais secondaires et taxes. A ce montant s'ajoute l'achat d'appareils ménagers pour la buanderie, d'un nouveau steamer, la modification du piano de cuisine et le mobilier pour les chambres d'hôtes ; La Municipalité propose d'arrondir ce crédit d'investissement à CHF 850'000.-.

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 rénovation du bâtiment : CHF 42'000.- Environ.

Rentabilité du projet

La Municipalité envisage de prendre CHF 400'000.- sur les fonds propres de la commune; l'emprunt se montera à CHF 450'000.00

Montant des travaux		850'000.00
Ventilation des frais d'étude projet « Romarin »		<u>42'000.00</u>
Investissement total :		892'000.00
Fonds propres		400'000.00
Frais études déjà payés		42'000.00
Montant de l'emprunt		450'000.00
Montant de l'investissement	892'000.00	
Valeur actuelle au bilan	200'000.00	
Total :		1'092'000.00
./. Reprise du fonds de rénovation :		<u>-430'000.00</u>
		662'000.00
Estimation fiscale actuelle	630'000.00	
Différence :		32'000.00

Si estimation fiscale supérieure à CHF 662'000.-, pas d'amortissement
Si estimation fiscale inférieure à CHF 662'000.-, amortissement sur 10 ans

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 %	4'500.00
Frais immeuble (s/850'000.00)	1 %	8'500.00
Amortissement comptable :		
Estimation fiscale : 80% valeur travaux : 720'000.00	donc	0
Total annuel frais de fonctionnement		13'000.00
Gain sur le compte de fonctionnement		11'000.00

Calculs pour le compte financier :

Amortissement financier : 450'000.00 sur 30 ans		15'000.00
Résultat du compte de fonctionnement	11'000.00	

Manco annuel : **4'000.00**

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

Conclusions

Le 13 janvier 2019, 24Heures titrait :

« Pour que le bistrot reste le dernier salon où l'on cause » Dans les villages, citoyens et élus se battent pour que l'auberge communale survive.

Le 20 octobre 1986, le Conseil général de Donneloye autorisait la Municipalité à acquérir le bâtiment de la Clef des Champs. Ce fut une sage décision. Donneloye a ainsi pu maintenir un café sur son territoire, privilégier un lieu de rencontre intergénérationnel et cimenter ainsi une certaine vie villageoise. Depuis cette acquisition, Donneloye a fusionné avec 3 autres villages, mais la Clef des Champs reste le seul établissement de la commune. Le maintien d'un café-restaurant au sein d'une communauté villageoise n'est pas facile à faire perdurer. A l'époque, la Municipalité n'avait pas de tenancier à proposer et elle a fait un pari sur l'avenir. Après près de 30 ans, hormis une petite parenthèse avec un exploitant à la solvabilité défailante, ce pari a été réussi.

Aujourd'hui nous avons la grande chance d'avoir un exploitant motivé et de grande qualité; en une année il a réussi à donner une excellente renommée à cet établissement. De plus la création de chambres d'hôtes répond à un besoin régional. Notre tenancier a signé un bail commercial de 5 ans dont l'entrée en vigueur est subordonnée à l'acceptation du projet par le Conseil Général. Avec ce projet nous pourrons ainsi lui donner un outil de travail assaini, amélioré et correspondant à ses besoins.

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

Le Conseil général de Donneloye

- Vu le préavis No 02/2019 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 pour la rénovation du bâtiment de la Clef des Champs pour un montant de CHF 850'000.-, crédit financé par un emprunt de CHF 450'000.00, 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