



COMMUNE DE PRANGINS
MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS No 44/04
AU CONSEIL COMMUNAL

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE FR. 670'000.00
EN VUE DE LA TRANSFORMATION DU FOURNIL
EN USAGE DE LOCAUX COMMERCIAUX

MUNICIPAL RESPONSABLE :
MONSIEUR ANDRÉ FISCHER

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

HISTORIQUE :

L'état du bâtiment du four à bois (Fournil), âgé de 200 ans cette année, a conduit, en 2001, la Municipalité à demander un crédit d'étude pour sa réfection.

Le projet de restauration et la demande du crédit d'investissement a fait l'objet du préavis n° 12/02 qui a été refusé. Le coût total, étude comprise, se montait à Fr. 970'000.00.

Suite à ce refus, la Municipalité a étudié la création d'un point de vente (boulangerie) dans le tea-room existant de la Maison de Commune. Le crédit de Fr. 406'100.00, nécessaire à ce projet, a également été refusé.

De l'analyse des procès-verbaux des séances du Conseil, il ressort que les projets en question étaient trop onéreux et que l'investissement était considéré comme disproportionné en regard des surfaces mises à disposition.

Actuellement notre locataire exploite 2 surfaces, à savoir le fournil et un point de vente à la rue de la Gare. Le bail de ce magasin a été résilié par le propriétaire et cette boulangerie doit fermer dans le courant de cette année. Les travaux de transformation du fournil impliquent la fermeture de l'actuelle boulangerie.

Désireuse de soutenir le commerce local par une offre diversifiée, la Municipalité souhaite pouvoir transformer le fournil avant la fermeture de l'établissement de la rue de la gare. Ainsi, Elle a mandaté le bureau d'architecture de Monsieur Pierre-Alain COUVREU, à Vich, pour étudier un projet de transformation de ce bâtiment.

CHOIX DES OPTIONS ET CONCEPTION :

L'intérêt d'avoir un vrai four à bois est de pouvoir l'utiliser durant toutes les heures d'ouverture du magasin, afin de créer un "spectacle" pour les clients. Dès lors, il faut assurer la présence d'un boulanger qualifié durant toute la journée. Malheureusement la surface à disposition ne permet pas d'installer un laboratoire performant justifiant la présence d'un personnel qualifié durant la journée. Par conséquent, la dépense d'environ Fr. 100'000.00 pour construire un four traditionnel ne pourra pas être rentabilisée.

De plus, la réalisation d'un four à bois personnalise fortement les locaux dans leur usage et à destination d'un exploitant, ce qui est contraire aux vœux exprimés par les commissions. La suppression du

four permet de mieux rationaliser les surfaces disponibles. En cas de résiliation de bail, le local peut être utilisé par un autre genre de commerce. Par rapport au premier projet, nous pouvons également mieux rentabiliser l'investissement en louant la surface du 1^{er} étage.

Ainsi le projet propose :

- de transformer les 57 m² des locaux actuels de la boulangerie pour y aménager un point de vente et ses annexes.
- d'aménager le dépôt de la voirie et les combles pour disposer d'un local à louer d'environ 68 m². Le local sera aménagé au gré du preneur.

En conclusion, ce projet offre une configuration esthétique et fonctionnelle en utilisant la totalité du volume disponible.

SITUATION FINANCIERE :

La situation financière de la Commune vous a été communiquée avec le budget, le plan des investissements et l'arrêté d'imposition. Cet investissement s'inscrit dans le cadre de notre plan d'investissements pour les années 2004 et suivantes, en se basant aussi sur la limite d'investissements arrêtée, provisoirement pour l'année 2004, à Fr. 1'100'000.00. Toutefois, la limite d'investissements définitive sera déterminée après le bouclage des comptes de l'exercice 2003. En effet, notre politique est d'investir sans emprunt supplémentaire, à l'exception des investissements éventuels financés par des fonds affectés ou des loyers.

Dans cette opération, le loyer escompté couvre environ la totalité de cette réalisation. L'amortissement sur 30 ans étant la norme, on peut en tout temps procéder à des amortissements extraordinaires, si les finances le permettent.

DESCRIPTIF DES TRAVAUX :

Bâtiment :

- | | |
|------------|---|
| Maçonnerie | : Démolitions intérieures, réfection du dallage et des écoulements E.U. sur la parcelle. Création des ouvertures en façade. |
| Charpente | : Réparations intérieures. Pose d'une isolation 140 mm entre les chevrons et d'un pare-vapeur. Pose d'un lambris sous les chevrons. |

Menuiserie	: Pose de fenêtres en bois et réfection des portes-fenêtres de la boulangerie. Portes intérieures à peindre.
Ferblanterie / Couverture	: Réfection totale de la ferblanterie et de la couverture. Pose d'une sous-couverture.
Electricité	: Installation à neuf.
Chauffage	: Chauffage au gaz
Sanitaire	: Installation d'un WC pour le magasin et d'un WC pour le bureau.
Plâtrerie / peinture	: Plafond en plâtre sous le solivage du plancher de l'étage, peinture des menuiseries.

Equipements d'exploitation :

Mobilier de magasin	: Rayonnages muraux et banque de présentation.
	: L'installation d'un four électrique aura pour but de cuire en continu des articles de petite boulangerie, (croissants, pains ou autres).
Equipements de froid	: Banque frigorifique. 2 frigos professionnels.

COÛTS :

basés sur un devis estimatif complet (Les soumissions seront demandées après acceptation du crédit)

RECAPITULATIF GENERAL

Maçonnerie	Fr.	90'000.00
Charpente	Fr.	42'000.00
Menuiserie	Fr.	48'000.00
Couverture / ferblanterie	Fr.	37'000.00
Sanitaire	Fr.	17'000.00
Chauffage	Fr.	37'000.00
Ventilation	Fr.	3'000.00
Electricité	Fr.	27'000.00
Gypserie / peinture	Fr.	48'000.00
Revêtement de sol	Fr.	27'000.00
Agencement	Fr.	100'000.00
Nettoyage	Fr.	1'500.00

Divers	Fr.	37'000.00
Honoraires	Fr.	85'000.00

TOTAL H.T.	Fr.	599'500.00
TVA 7.6 %	Fr.	45'562.00

Taxes et raccordements	Fr.	24'938.00
------------------------	-----	-----------

TOTAL GENERAL TTC ET CREDIT DEMANDE	Fr.	670'000.00
--	------------	-------------------

Pour information :

Honoraires déjà dépensés (sur Fr. 85'000.00)	Fr.	20'000.00
--	-----	-----------

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

vu le préavis municipal No 44/04 concernant la demande d'un crédit de **Fr. 670'000.00**, en vue de la transformation du fournil en usage de locaux commerciaux,

ouï le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet,

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1) d'adopter le préavis municipal No 44/04 concernant la demande d'un crédit de **Fr. 670'000.00**, en vue de la transformation du fournil en usage de locaux commerciaux,

2) d'accorder un crédit de **Fr. 670'000.00**, pour la réalisation des travaux en question,

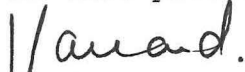
- 3) de financer cette opération conformément aux dispositions de l'art. 17, lettre h), du Règlement du Conseil communal, et de porter au budget de fonctionnement les frais y relatifs,
- 4) de porter au budget de fonctionnement, durant 30 ans, la somme de **Fr. 23'330.00** par année au titre d'amortissement de l'ouvrage.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 17 février 2004, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La vice-présidente

Le secrétaire


E. Jaccard

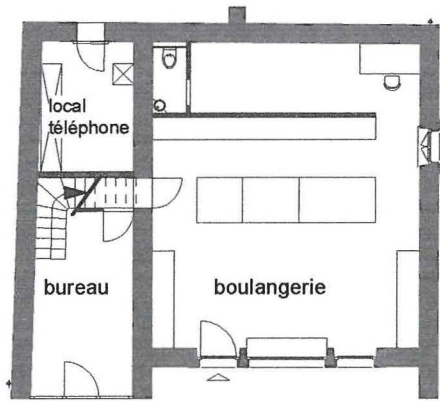



A. Badel

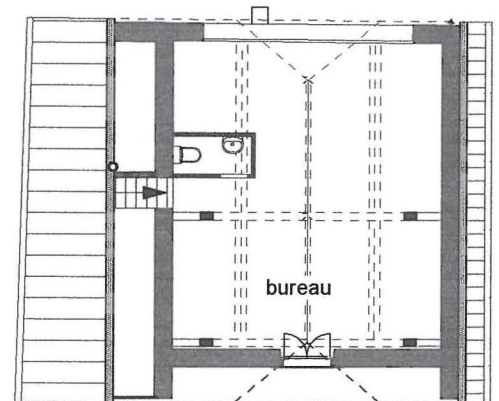
Annexe : 1 plan.

REHABILITATION DU FOURNIL DE PRANGINS
AVANT-PROJET PLANS - COUPE - ELEVATIONS
ECHELLE 1 / 200

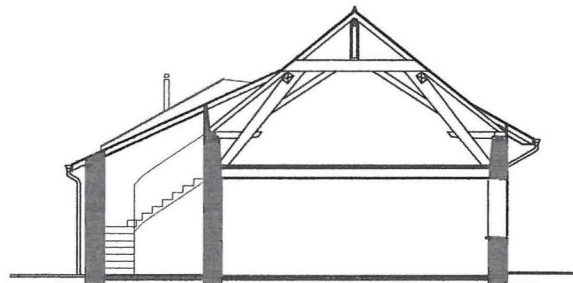
FEVRIER 2004



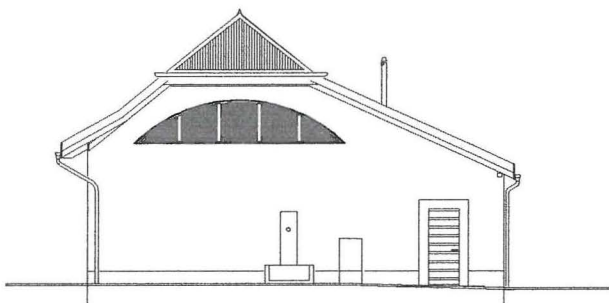
REZ DE CHAUSSEE



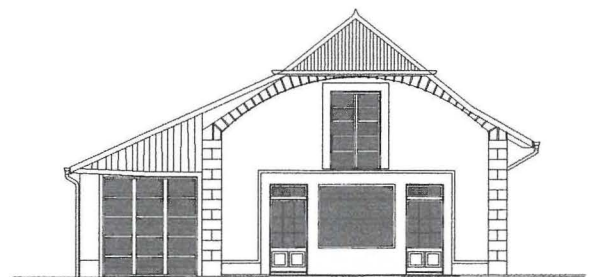
ETAGE



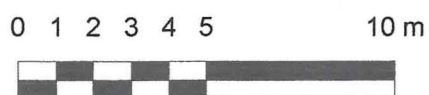
COUPE



ELEVATION JURA



ELEVATION LAC



Pierre - Alain COUVREU
route de Luins
tél. 022 364 61 15

architecte EPF L - SIA
1267 VICH
fax 022 364 61 16