



COMMUNE DE SULLENS

Municipalité

---

## Préavis municipal 4/2017 au Conseil communal de Sullens

CONSTRUCTION DE DEUX VILLAS MITOYENNES DE DEUX APPARTEMENTS CHACUNE ET D'UN ABRI PC COLLECTIF

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

### **Historique**

En 1984, la Commune avait construit 2 immeubles locatifs, avec la prévision d'un 3<sup>ème</sup>, la chaudière de l'époque ayant été prévue et dimensionnée en conséquence. Le temps a cependant passé et le système de chauffage a été redimensionné et modernisé.

La Municipalité a donc repris en main ce projet, de plus en plus de demandes étant reçues pour des appartements à loyers abordables. Le but étant, comme cela avait été le cas pour les deux locatifs existants, de favoriser les habitants de notre village.

### **Objet du préavis**

Ce projet est situé sur les parcelles 242 et 244, propriété de la Commune. Il s'agit d'un locatif de 4 appartements, soit 2 de 3,5 pièces et 2 autres de 4,5 pièces ainsi qu'un abri PC collectif de 100 places.

Le Conseil communal, dans sa séance du 10 décembre 2015, a accepté le préavis n° 7/2015 pour le crédit d'étude, comprenant le dossier de mise à l'enquête publique, pour un montant de Fr 109'000.--.

### **Situation actuelle**

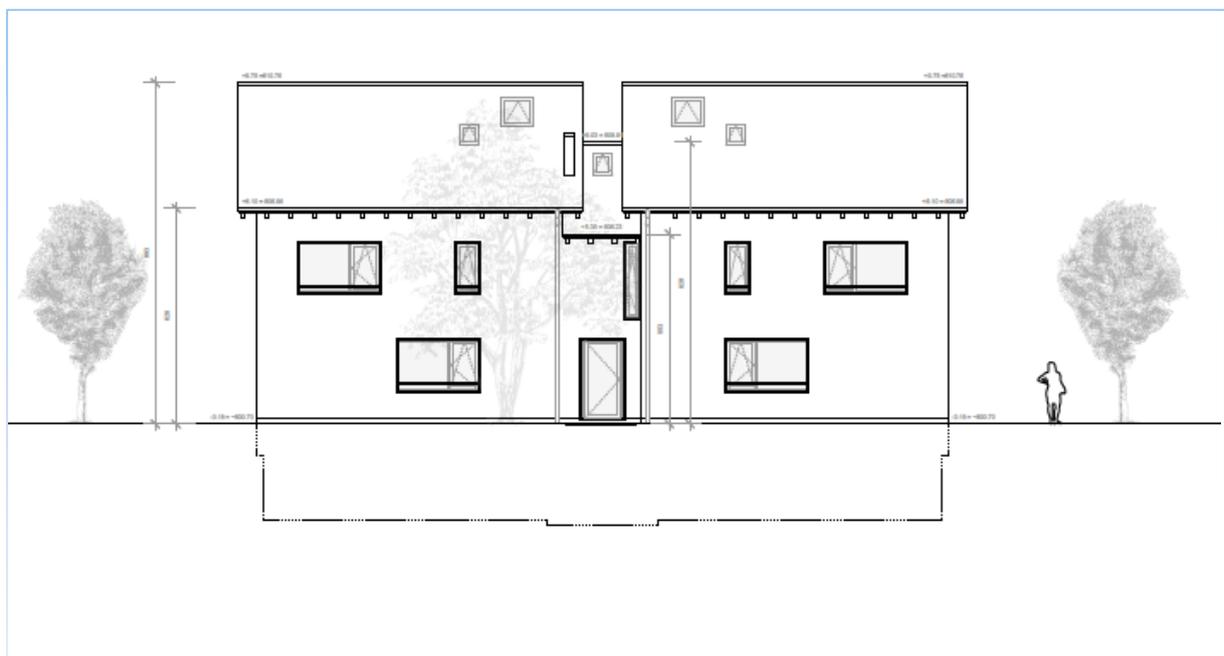
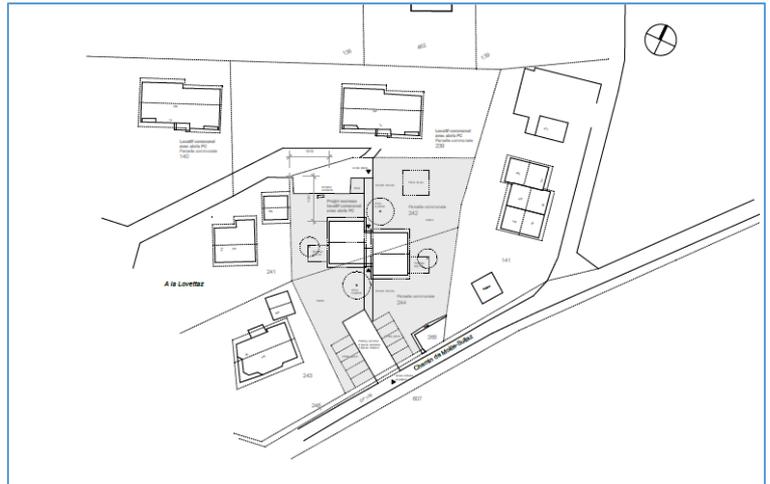
L'étude du projet de construction des logements est aujourd'hui terminée. Le projet architectural, ainsi que le budget peuvent ainsi vous être présentés. La mise à l'enquête s'est déroulée du 11 février au 12 mars 2017.

La demande préalable d'implantation n'a pas suscité de commentaires de la part des services du Canton, comme d'ailleurs l'enquête proprement dite.

### **Objectifs**

Cette demande de crédit de construction fait suite au crédit d'étude accordé afin de réaliser et financer ce bâtiment de 4 appartements et d'un abri PC. Cette réalisation a été portée au plan d'investissement 2017-2018 pour un montant de Fr. 2.200'000.--.

## Gabarits, plan de situation et élévation du bâtiment



Les appartements sont tous orientés du côté du Chemin de Mollie-Sullaz (S-E).

Distribution des locaux

Sous-sol : les communs et un abri PC collectif d'environ 100 places

Rez : 2 appartements de 3,5 pièces ainsi que les accès à l'immeuble

1<sup>er</sup> et combles : 2 appartements de 4,5 pièces en Duplex

### Volume et surfaces

A) Volume SIA 416 : 2'380 m<sup>3</sup>

B) Surfaces brutes de plancher selon SIA 416 : 211.5 m<sup>2</sup>

C) Surfaces nettes habitables par appartement

Rez : 2 x 3.5 pièces de 78.8 m<sup>2</sup> + terrasse

1er en duplex : 2 x 4.5 pièces de 116.50 m<sup>2</sup> avec loggia

Total surface nette appartements: 390.6 m<sup>2</sup>

D) Equipements pour locataires

Une buanderie avec lavabo, lave-linge et sèche-linge  
4 caves d'environ 6 m2 chacune

#### E) Aménagements extérieurs

Surface parcelles: 2065 m2

Surface extérieure aménagée: 1'853.5 m2, dont:

Surface allée d'entrée: ~ 64m2

#### Aspects énergétiques

Energie: Gaz

Distribution chaleur: chauffage au sol (serpentes noyées dans la chape)

#### **Energies d'appoint (panneaux solaires en toiture) / obligatoires**

- Panneaux photovoltaïques: pour consommation électrique (surface à déterminer, environ 30m2)
- Panneaux thermiques: pour chauffer l'eau sanitaire (surface à déterminer, environ 10m2)

#### Calendrier

Les travaux seront entrepris dès acceptation du crédit de construction pour une durée de 18 mois environ.

#### Coût de construction

##### Répartition des coûts de construction par CFC

Crédit d'étude Fr. 100'926

##### Crédit de réalisation

Travaux préparatoires Fr. 57'000

Bâtiment Fr. 1'552'774

Fouille Fr. 56'230

Maçonnerie Fr. 441'912

Gros œuvre 2 (ferblanterie, couverture,  
isolation, crépissage, etc.) Fr. 356'974

Installations électriques Fr. 74'600

Chauffage Fr. 67'800

Installations sanitaires, ventilation Fr. 159'500

Aménagement intérieurs Fr. 395'758

Aménagements extérieurs Fr. 175'950

Frais secondaires et divers Fr. 274'400

Honoraires architecte Fr. 184'400

Divers et imprévus Fr. 90'000

Total HT Fr. 2'161'050

**Total TTC, arrondi Fr. 2'334'000**

## Ventilation du coût total

### Patrimoine financier

Bâtiment Lovettaz C		Fr. 1'834'000
Dont à déduire, crédit d'étude selon préavis n° 7/2015	./.	<u>Fr. 109'000</u>
<b>Coût net des travaux, TTC</b>		<b>Fr. 1'725'000</b>

### Patrimoine administratif

Construction abri PC – 100 places		Fr. 500'000
<b>Coût net des travaux, TTC</b>		<b>Fr. 500'000</b>

Pour cet objet, et en accord avec le service cantonal, nous reprenons partiellement le fonds de réserve affecté, soit ./.

	Fr.	50'000
--	-----	--------

ainsi que le fonds de réserve communal pour abri PC ./.

	<u>Fr.</u>	<u>138'200</u>
Solde à amortir	Fr.	311'800

L'abri PC est ainsi partiellement amorti, le solde étant à amortir sur 30 ans.

**Le crédit total demandé s'élève ainsi à Fr. 2'225'000.--.**

## Financement

Ces travaux seront partiellement financés par les liquidités courantes, les emprunts en cours ainsi que par un nouvel emprunt à contracter auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions. Pour le *patrimoine financier*, ils ne sont pas amortis, ceci selon la Loi sur les communes et sur 30 ans pour le solde de la partie *patrimoine administratif*.

## Charges financières

### Produits

- Loyers, à définir en fin de construction, approximativement	Fr.	84'000
- Charges locataires	<u>Fr.</u>	<u>6'000</u>
<b>Produits</b>	<b>Fr.</b>	<b>90'000</b>

### Charges

- Intérêts hypothécaires, taux à 10 ans à 1 %	Fr.	20'000
- Chauffage	Fr.	6'000
- Entretien	Fr.	5'000
- Assurances diverses	Fr.	1'500
- Conciergerie et divers	<u>Fr.</u>	<u>6'000</u>
<b>Charges</b>	<b>Fr.</b>	<b>- 38'500</b>

Les charges financières sont ainsi couvertes par le revenu locatif.

## CONCLUSION

La Municipalité prie le Conseil communal de Sullens de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal, dans sa séance du 5 avril 2017 après avoir :

- vu le préavis municipal n° 4/2017
- entendu le rapport de la Commission des finances et de la Commission chargée de l'étude de ce projet
- considéré que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### DECIDE

- a) d'approuver le projet de construction de deux villas mitoyennes de deux appartements chacune et d'un abri PC collectif
- b) d'octroyer le crédit pour un montant de Fr. 2'225'000.--
- c) d'accepter le financement proposé et d'autoriser la Municipalité de contracter un emprunt au meilleur taux pour montant maximum de Fr. 2'000'000.--. La charge financière sera assurée par le revenu locatif selon le décompte ci-dessus
- d) d'autoriser la reprise de la réserve affectée pour les abris PC de Fr. 50'000.--
- e) d'autoriser la reprise de la réserve communale pour la construction d'abris PC de Fr. 138'200.--
- f) d'amortir le solde de l'abri PC, soit Fr. 311'800.-- sur 30 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 mars 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

C. Gozel

A. Ramuz

Responsable du préavis : Mme Gabrielle Bracher

Commission des finances : Mme et MM. : Eric Dubauloz, Pascal Schweingruber, Claude Simond, Alain Badan et Evelyne Edgar

Commission chargé de l'étude du projet : MM. Séphane Bégel, Mathieu Cappi, Florent Eckert, Giuseppe Gambale et Natale Tosto