

BOUGY-VILLARS



MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 04-2024

AU CONSEIL GENERAL

Demande d'un crédit de construction de CHF 2'300'000.- pour la transformation de l'immeuble chemin de la Fin 1

Dates et lieu proposés pour la séance de la Commission :

- financière 27 février 2024 à 18 h
- ad'hoc 4 mars 2024 à 18 h

À la maison Bodzérane

Bougy-Villars, le 13 février 2024

AU CONSEIL GENERAL DE BOUGY-VILLARS,

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

1 Préambule

Le 12 octobre 2021, la Conseil général a accepté l'achat des parcelles 29 et 503, sises au chemin de la Fin 1, pour un montant de CHF 1'712'360.-.

Le 22 mars 2022, il a également accepté un crédit d'étude de CHF 118'000.- permettant d'envisager les possibilités de créer des appartements dans le bâtiment actuel.

Un groupe de travail a été nommé le 10 décembre 2021 par le Conseil général, composé de 3 membres, Mme Zaugg Poulie, MM. Fatio et Knott, 2 municipaux, M. le Syndic et Mme Liang, et le bureau d'architectes.

2 Etude du projet

Le groupe de travail s'est réuni 8 fois du 16 mai 2022 au 11 avril 2023 afin d'étudier les propositions des architectes.

3 Descriptif du bâtiment actuel

Surface brut de plancher	537 m ²
Surface net de plancher	425 m ²
Cube SIA 116	1886 m ³



Année de construction	1661 (partie partiellement détruite par un incendie et reconstruite) et 1848
Dernières transformations	Début des années 90 (partie Nord, combles)
Nombre de niveaux	4 demi-niveaux
Type d'architecture	Maison villageoise massive, toit à deux pans
Places de parc extérieures	Aucune

Etage

Sous-sol

Rez inférieur

Rez supérieur

Combles

Distribution

Cave, local citerne, chaufferie, séjour, disponible, chaufferie, WC

Séjour, salle de bains, chambre, cuisine

Séjour, cuisine, chambre, salle de bains, galetas

Chambre, WC

4 Projet

Après plusieurs variantes, le groupe de travail a choisi de proposer la distribution suivante, selon les plans en annexe :

- Appartement A 77 m² terrasse à l'ouest, wc, bain et lavabo, cave 6,50 m²
- Appartement B 77 m² accès à une terrasse nord, wc, bain et lavabo, cave 6,50 m²
- Appartement C duplex 61 m² terrasse à l'ouest, wc, douche et lavabo cave 6,50 m²
- Appartement D duplex 60 m² terrasse à l'ouest, wc, douche et lavabo cave 6,50 m²
- Appartement E duplex 150 m² utilisation de l'espace de l'appartement actuel, entrée depuis le pignon nord, terrasse au nord, cave 6.50 m²

5 Coûts de construction transformation

Les montants sont évalués selon les prix du marché et seront définitifs lors des appels d'offre :

1. Travaux préparatoires	CHF 173'000.-
2. Bâtiment	CHF 1'854'614.-
3. Aménagements extérieurs	CHF 70'000.-
4. Frais secondaires (réserves, assurances,...)	CHF 140'886.-
TOTAL	CHF 2'238'500.-

6 Plan financier

- Prix de revient estimé total	CHF 4'054'375.-
- Total de l'état locatif estimé	CHF 127'250.-
- Rendement brut	3.14%
- Total des charges	CHF 19'087.-
- Total disponible	CHF 108'163.-

Les charges de fonctionnement à la charge de la commune seraient donc de CHF 19'087.- à concurrence d'un loyer de CHF 127'250.-.

7 Financement

Cet investissement sera financé par les liquidités courantes de la Commune.

8 Conclusion de la Municipalité

Le groupe de travail s'est attelé à examiner toutes les possibilités que pouvait offrir ce bâtiment avec ses grands volumes actuels sous toiture. Il a également tenu compte des contraintes du marché immobilier et du but poursuivi par la Municipalité en acquérant cet immeuble.

Le projet prévoit des petits appartements et un plus grand, ce qui permet de proposer des loyers plus abordables que s'il n'y avait que des grands appartements.

Dans le marché immobilier actuel, la demande, selon les régies immobilières de la région, sur les appartements de grandeur moyenne (60 à 80 m²) est plus forte.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil général de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL GENERAL DE BOUGY-VILLARS,

Vu le préavis N° 04-2024 de la Municipalité du 13 février 2024,

Oui le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide :

- **D'accorder un crédit de construction de CHF 2'300'000.- pour la transformation de l'immeuble au chemin de la Fin 1 ;**
- **D'autoriser le Municipalité à financer cet investissement par les liquidités courantes**

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 février 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic
Claude-Olivier Rosset



La Secrétaire
Fabienne Aeby

Membres de la Municipalité concernés : Mme Marie-Claude Liang, municipale et M. Olivier Dumuid, municipal.