



COMMUNE DE
DAILLENS

PREAVIS de la Municipalité au Conseil communal

Préavis N° 2021.04 CC – Patrimoine financier

Demande de crédit de Fr. 750'000.00 pour l'achat du bâtiment de l'ancienne laiterie du village

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

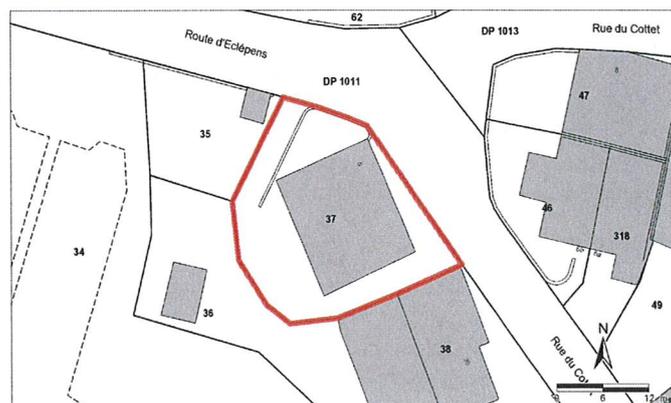
A. Préambule

Le bâtiment de l'ancienne laiterie du village, sis à la Rue du Cottet 5, est un témoin important de l'histoire de notre village et de son évolution ces dernières décennies. Depuis la création de la Société Nouvelle de Laiterie, union des deux sociétés préexistantes, en 1936, il a vu des générations d'agriculteurs daillennais s'y rendre matin et soir pour y couler leur lait. N'étant plus exploité en tant que laiterie depuis 2005, le bâtiment est depuis peu complètement vide, et a été mis en vente par son propriétaire, la Société de laiterie de Daillens.

La Municipalité s'est ainsi approchée de cette dernière, afin de lui faire part de son intérêt pour ce morceau de patrimoine, auquel elle souhaite donner une nouvelle vie au service de la collectivité.

B. Le bâtiment

La parcelle mise en vente est la numéro 37, à l'angle entre le rue du Cottet et la Route d'Eclépens. Elle est d'une superficie totale de 526m², répartis entre 196m² de surface brute de plancher pour le bâtiment, et 330m² de jardin et de surfaces goudronnées. Le bâtiment en lui-même est composé d'un important sous-sol, occupé jadis par les caves d'affinage, d'une surface de 205m²; d'un rez de chaussée au haut plafond et d'une surface de 165m², dans lequel était coulé le lait; d'un premier étage d'une même superficie, qui abrite un logement de cinq pièces plus deux pièces annexes; ainsi que d'un grenier très spacieux et haut de plafond, de 127m² habitables.



La Municipalité a mandaté un bureau d'ingénieurs pour une expertise quant à la santé générale du bâtiment. Cette dernière est jugée globalement bonne, malgré la présence de quelques éléments ayant été attaqués par la corrosion liée au sel. Cela ne devrait cependant en aucun cas influencer sur la stabilité de l'édifice, ni engendrer des surcoûts par trop importants en cas de rénovation.

C. Le projet de la Municipalité

Si la Municipalité vous propose d'acquérir ce bâtiment, c'est qu'elle souhaite l'intégrer dans la réflexion générale quant aux infrastructures villageoises.

Le projet de rénovation de l'ancienne grande salle, à la rue Jean Villard Gilles 2, avance, et la Municipalité présentera dans le courant du premier trimestre 2022 au Conseil communal une demande de crédit d'étude pour les travaux à venir dans ce bâtiment. La volonté de la Municipalité est d'en faire un bâtiment dédié entièrement à des activités d'utilité publique, à savoir la bibliothèque intercommunale, une garderie ainsi que notre UAPE le « Croqu'carotte ».

Le bâtiment de l'ancienne laiterie pourrait ainsi abriter les trois appartements qui viendraient à disparaître avec cette nouvelle affectation, ainsi que d'autres activités qui ne pourraient y trouver place.

L'école de musique de la Fanfare l'Echo de la Molombe, très dynamique et accueillant une quarantaine d'élèves, dont une vingtaine habitant Daillens, sollicite depuis longtemps la Municipalité pour des locaux permettant la pratique des différents instruments enseignés dans les meilleures conditions possibles. L'article 9 de la loi vaudoise sur les écoles de musique (LEM) donne par ailleurs pour mission aux communes d' « *assurer le financement des locaux des écoles de musique reconnues et les mettent à leur disposition.* »

Enfin, la Fédération vaudoise des jeunesses campagnardes (FVJC) a approché en ce début d'été les communes vaudoises, pour leur faire part de sa recherche de locaux pour créer une « maison de la Fédé », regroupant ses archives, de la place pour le stockage de matériel sportif, un petit coin « musée » ainsi qu'une salle de réunions. Suite à une rencontre entre des délégations de la FVJC et de la Municipalité et à une visite sur place, la « Fédé » s'est dit très intéressée à pouvoir louer une partie de ces locaux, au vu notamment de l'emplacement très central de notre village sur la carte du canton.

Au vu de tout ce qui précède, la volonté de la Municipalité est d'employer le bâtiment de l'ancienne laiterie pour y placer :

- **Au sous-sol** : des locaux de stockage de matériel pour les sociétés locales ; un ou des locaux pour l'enseignement de la musique ; une salle de réunion/carnotzet ; des locaux à disposition des locataires du rez et les caves des appartements.
- **Au rez de chaussée** : les locaux principaux de l'école de musique, ainsi que des locaux qui seraient loués à la FVJC.
- **Au 1^{er} étage** : deux appartements, un d'environ 50m² pour 2 pièces et demie, et un d'environ 80m² pour 3 pièces et demie.
- **Dans les combles** : un grand appartement d'environ 140m² pour 4 pièces et demie.

Ce projet sera bien entendu affiné en cas d'achat du bâtiment de la laiterie, et pourra évoluer selon les besoins de notre population, des partenaires et des souhaits et demandes du Conseil communal. La Municipalité tient cependant à montrer qu'elle a des idées claires quant à l'utilisation potentielle de ce bâtiment. Un bureau d'architectes mandaté par la commune a pu faire des premières esquisses de l'utilisation future potentielle des lieux, et confirme qu'ils pourraient sans problèmes abriter trois appartements et tout ce qui a été évoqué ci-dessus.

D. Finances

Le prix de vente de ce bâtiment est de Fr. 750'000.00. Cette somme correspond à une estimation faite par un courtier en immobilier mandaté par les actuels propriétaires. Un courtier à qui la Municipalité a également demandé d'établir une valeur de ce bien arrive quant à lui à Fr. 745'000.00.

Une offre de Fr. 750'000.00 a été formulée par un particulier à la Société de Laiterie. Une négociation quant à un prix à la baisse n'est donc pas envisageable, mais la Municipalité estime que ce prix est correct, et permet d'envisager des travaux dont le coût n'impactera pas les finances communales.

Les architectes mandatés pour la première étude de faisabilité estiment le montant global des travaux à entreprendre pour ce bâtiment à environ 2 millions de francs si l'on souhaite y créer des logements ainsi que des locaux pour des associations.

Même en arrondissant à la hausse ce montant, on arrive à une valeur de 3 millions maximum, achat du bâtiment et travaux de rénovation compris.

Le rendement locatif est quant à lui estimé à Fr. 75'000.00 minimum par année (Fr. 54'000.00 pour les logements, et 20 à 25'000 francs pour les locaux des associations).

Avec un intérêt interne calculé de 0.78 % (recalculé chaque année lors du bouclage en fonction des intérêts des emprunts en cours), soit env. Fr. 24'000.00, et des charges annuelles estimées à Fr. 25'000.00 (dont Fr. 15'000.00 pour l'entretien du bâtiment), le bénéfice annuel de Fr. 26'000.00 sera viré au bilan sur un compte de réserve « Financement spécial patrimoine financier ».

Le bâtiment étant intégré au patrimoine financier il ne sera pas amorti (comme les immeubles de l'ex Raiffeisen ou de l'Auberge par exemple) et n'a pas d'incidence sur le plafond d'endettement (effet neutre entre la valeur du bien au bilan et la dette y relative).

Les liquidités de la commune nous permettraient par ailleurs d'acquérir ce bien sans passer par l'emprunt, nous évitant ainsi de payer des intérêts négatifs sur des sommes trop importantes immobilisées sur nos comptes bancaires.

E. Conclusion

Le bâtiment de l'ancienne laiterie est un morceau du patrimoine daillienais qu'il convient de protéger et valoriser. Son achat par la commune permettrait d'en préserver les principales caractéristiques, tout en développant des infrastructures et logements à loyers abordables favorables à la collectivité, sans grever les finances communales.

Le Conseil communal de Dailens

- Vu le présent préavis municipal n° 2021.04 CC
- Entendu les rapports des Commissions chargées de l'étudier
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. D'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle numéro 37 et la bâtiment de l'ancienne laiterie qui s'y trouve ;
2. De lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de Fr. 750'000.00 pour réaliser la démarche ;
3. D'admettre que cette dépense soit financée par la trésorerie courante de la bourse ou par l'emprunt ;
4. De porter le montant d'investissement de Fr. 750'000.00 au bilan sous la rubrique patrimoine financier.

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 16 août 2021 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire



A. Mocchi

L. Martinetti

Délégué municipal : M. Alberto Mocchi, Syndic

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 13 septembre 2021