

Commune de Cossonay

-



PREAVIS NO 08/2022 AU CONSEIL COMMUNAL

—

relatif à la création d'un appartement dans l'ancien abattoir communal sis à la rue du Four 15

1. BUT	3
2 HISTORIQUE ET DESCRIPTIF DU BÂTIMENT	3
3 PROJET	3
4 ASPECT FINANCIER	4
5 CONCLUSIONS	6

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. BUT

Dans une volonté de valoriser ce bâtiment situé au cœur d'une zone d'habitation et créer un revenu pour la Commune, la Municipalité souhaite transformer l'ancien abattoir sis à la rue du Four 15 et y créer un appartement. Ce préavis vous présente la demande de crédit nécessaire à la réalisation de ces travaux.

2. HISTORIQUE ET DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

L'ancien abattoir se situe au rez-de-chaussée du « Petit Collège », portant le numéro ECA 202. Ce bâtiment traversant donne sur la rue de la Placette 13 au sud et sur la rue du Four 15 au nord. Il a été construit probablement vers 1552 par Pierre Charrière. Aussi, dans certaines archives, il est appelé « Ancienne maison Charrière ». Il a été vendu par la famille Charrière vers 1792 pour servir d'hôpital. En 1835, la Commune a racheté cette maison pour y installer les écoles. C'est alors que le clocher et l'horloge de la tour du bas de la ville sont déplacés sur son toit.

En 1909, l'abattoir a été construit au rez inférieur du bâtiment, côté rue du Four, en lieu et place du pressoir existant. Il a été rénové dans les années 1980 pour être exploité jusque dans les années 2000, après quoi, ne correspondant plus aux normes en vigueur, il a été désaffecté. Depuis une vingtaine d'années, il est utilisé comme dépôt communal pour stocker du matériel divers. Le mobilier que la Commune est tenue de prendre en charge lors d'expulsions forcées y est également entreposé.

Ce bâtiment compte actuellement trois appartements, tous accessibles depuis la rue de la Placette, ainsi que le bureau du garde forestier.

Le bâtiment est classé monument historique et porte la note 2 au recensement architectural. Pour cette raison, ce projet a d'ores et déjà été soumis à la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP/MS) qui l'a préavisé favorablement, moyennant certaines remarques. Elle précise notamment que *l'ensemble étant d'importance régionale, il doit être conservé dans sa forme et sa substance et d'éventuelles transformations ne doivent pas altérer son caractère.*

3. PROJET

Dans le but de valoriser le patrimoine bâti communal, la Municipalité a mandaté le bureau Dolci architectes, à Yverdon, pour l'élaboration d'un avant-projet, en 2019 déjà. Celui-ci prévoit la création d'un appartement de 2,5 pièces, d'une surface habitable d'environ 90m².

Afin de respecter les directives de la DGIP/MS, les façades du bâtiment ainsi que sa structure ne seront pas touchées.

Cet appartement, d'un beau volume et d'une hauteur sous plafond d'environ 3.5 mètres, comprendrait une cuisine ouverte sur le séjour, une chambre à coucher, une zone de dégagement et une salle de bains. L'accès à ce logement se ferait du côté rue de la Placette, en descendant l'escalier hélicoïdal existant. Le petit jardinet attenant, situé en contre-haut de la rue du Four et délimité par un mur de soutènement, serait attribué au logement. Un galetas pourrait également être dévolu à ce nouvel appartement.

Afin d'apporter un maximum de luminosité, le projet prévoit de remplacer la porte de l'abattoir, donnant sur la rue du Four, par une porte-fenêtre en verre dépoli. Une autre porte-fenêtre remplacerait la fenêtre donnant sur le jardinet afin de créer un accès direct sur l'extérieur.

La chaudière à gaz existante, changée il y a deux ans seulement, est suffisante pour alimenter ce logement supplémentaire.

4. ASPECT FINANCIER

A ce jour, les phases 1 et 2 ont déjà été réalisées et ont été prises en charge dans les comptes d'exploitation antérieurs à 2022, dans le compte d'honoraires.

Phase 1	Relevés et avant-projet	6'785.10
Phase 2	Poursuite du projet et appel d'offres	26'259.40
Total :		33'044.50

Pour la phase de construction à proprement parler, un montant supplémentaire de CHF 408'740.60 est nécessaire. Il correspond aux travaux suivants :

Travaux	Coûts
Travaux préparatoires	41'000.00
Gros œuvre 1 (installation de chantier, fouilles, canalisations, etc.)	69'500.00
Gros œuvre 2 (portes, fenêtres, volets)	22'500.00
Installations électriques	18'500.00
Installations CVC, automatismes du bâtiment	15'000.00
Installations sanitaires	38'000.00
Aménagements intérieurs 1 (plâtrerie, menuiserie)	61'500.00
Aménagements intérieurs 2 (revêtements de sols, faux-plafonds, peinture)	66'500.00
Honoraires	35'240.60
Aménagements extérieurs	21'000.00
Divers et imprévus	20'000.00
Total	408'740.60

Ces prix s'entendent TTC et ont été calculés sur la base des soumissions rentrées. Le projet ayant débuté en 2019, dites soumissions ont été actualisées par les entreprises dans le courant de l'été 2022.

Préavis municipal 08/2022 relatif à la création d'un appartement dans l'ancien abattoir communal sis à la rue du Four 15

Par ailleurs, comme vous le savez, la Commune a vendu la parcelle communale n° 159 abritant l'ancien abattoir des porcs, sis à la rue du Four 16. Cette vente, pour laquelle elle a encaissé la somme de CHF 196'800.- en avril 2022, a fait l'objet du préavis municipal n° 01/2019.

S'agissant de deux projets de valorisation du patrimoine bâti, concernant tous les deux les anciens abattoirs communaux, la Municipalité souhaite les lier sur le plan financier. Le produit de cette vente sera donc porté en diminution de ce préavis et de son amortissement.

Ci-après, le tableau usuel de la Bourse communale indiquant l'état d'endettement de la Commune :

Préavis n°	08/2022	
Objet du préavis	Création d'un appartement dans l'ancien abattoir communal	CHF 408 740.60
<i>Montant du crédit soumis à approbation</i>		
Estimation financière nette		408 740.60
Coûts totaux		408 740.60
Participations de tiers		0.00
Subventions		0.00
Participations du compte vente abattoir Rue du Four 16		196 800.00
Financements prévu au bilan		211 940.60
Emprunt		
Liquidités		x
Estimation de la durée	0 mois	ou 1 an
Début des travaux prévu	Fin des travaux, prévu	
Impact estimé sur le compte fonctionnement	N° compte	Taux
		Année
		CHF
		7 064.70
		Fds 31.12.2022
Amortissements		30 ans
		211 940.60
		7 064.70
Prélèvement sur fonds de réserve/EU-EC	9280.3	
		0.00
Prélèvement sur fonds de réserve/Eau	9280.6	
		0.00
Charges de fonctionnement estimées		0 ans
		0.00
Recettes de fonctionnement estimées		
		0.00
Intérêts passifs calculés au taux moyen (charges d'exploitation)		0.00
		0.00
<i>Amortissement fonction des préavis</i>		
Plafond d'endettement		
Emprunt avant Préavis	05.12.2022	
		21 275 265.50
Préavis		0.00
		0.00
Emprunt si préavis accepté		
		21 275 265.50
Plafond d'endettement 2016-2021		
		60 000 000.00
Disponible		
		38 724 734.50

Art. 14 - Règlement sur la comptabilité des Communes:

Tout investissement fait l'objet d'un préavis au Conseil général ou communal indiquant son but, le montant du crédit, le mode de financement, la durée d'amortissement et les charges qu'il entraîne. L'article 4, chiffre 6 LC est réservé.

Le montant précis du loyer de cet appartement sera fixé ultérieurement, durant la phase de travaux. A ce jour, en fonction du marché du logement, du type de l'objet et de l'investissement, un loyer entre CHF 1'300.- et CHF 1'500.- est envisagé.

5. CONCLUSIONS

La Municipalité estime que l'aménagement d'un appartement dans l'ancien abattoir permettra de valoriser cet espace qui est peu utilisé actuellement. La situation de ce bâtiment en vieille ville, au cœur des habitations, en fait un lieu idéal pour la création d'un nouveau logement. De plus, la demande étant toujours aussi forte, ce bien devrait pouvoir trouver un locataire aisément.

Par ailleurs, le revenu annuel que générera ce nouvel appartement n'est pas négligeable.

Pour ces raisons, elle recommande au Conseil communal d'accepter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal N° 08/2022 relatif à la création d'un appartement dans l'ancien abattoir communal sis à la rue du Four 15 ;
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE :

- D'autoriser la Municipalité à créer un logement de 2.5 pièces dans l'ancien abattoir sis à la rue du Four 15 et de lui octroyer pour ce faire un crédit de CHF 408'760.40 ;
- De porter la somme de CHF 196'800.-, correspondant au produit de la vente de la parcelle n° 159 abritant l'ancien abattoir des porcs, sis rue du Four 16, en diminution de cette somme ;
- De financer le solde du projet, soit CHF 211'940.60, par un emprunt correspondant aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier ou éventuellement par les liquidités courantes de la Bourse communale ;
- De porter la valeur de ces travaux à l'actif du bilan ;
- D'amortir la somme portée à l'actif du bilan sur une période de 30 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique

La Secrétaire

L.S.

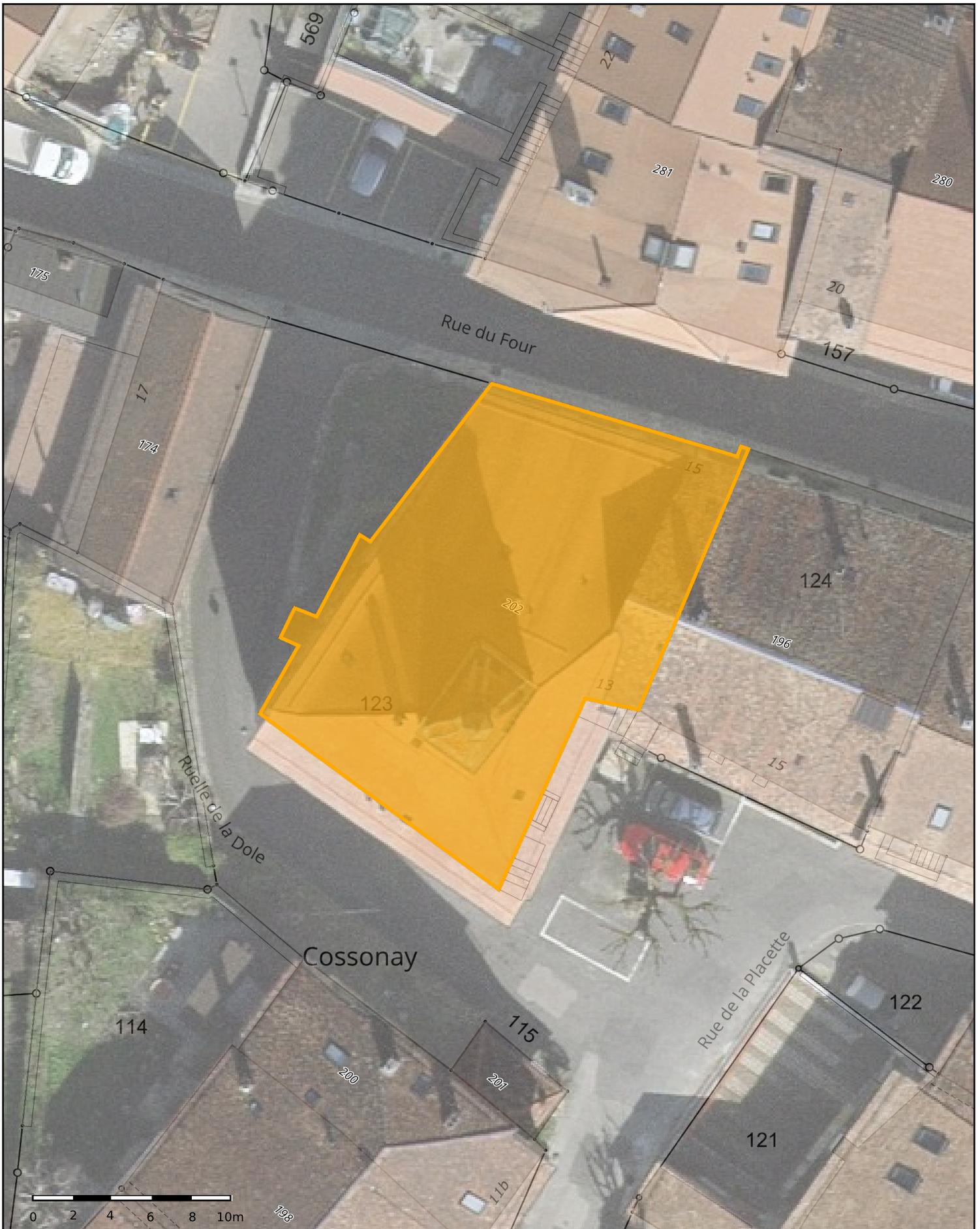
V. Induni

T. Zito

Annexes: 1 plan de situation
1 jeu de plans du projet

Délégué municipal : M. Philippe Zufferey, Municipal

La date de rencontre avec la commission chargée d'étudier ce préavis sera fixée, d'entente avec la commission, à l'issue de la séance du Conseil communal.



Bâtiment Placette 13

Plan de situation

Echelle 1: 250

Crée le : 09.12.2022

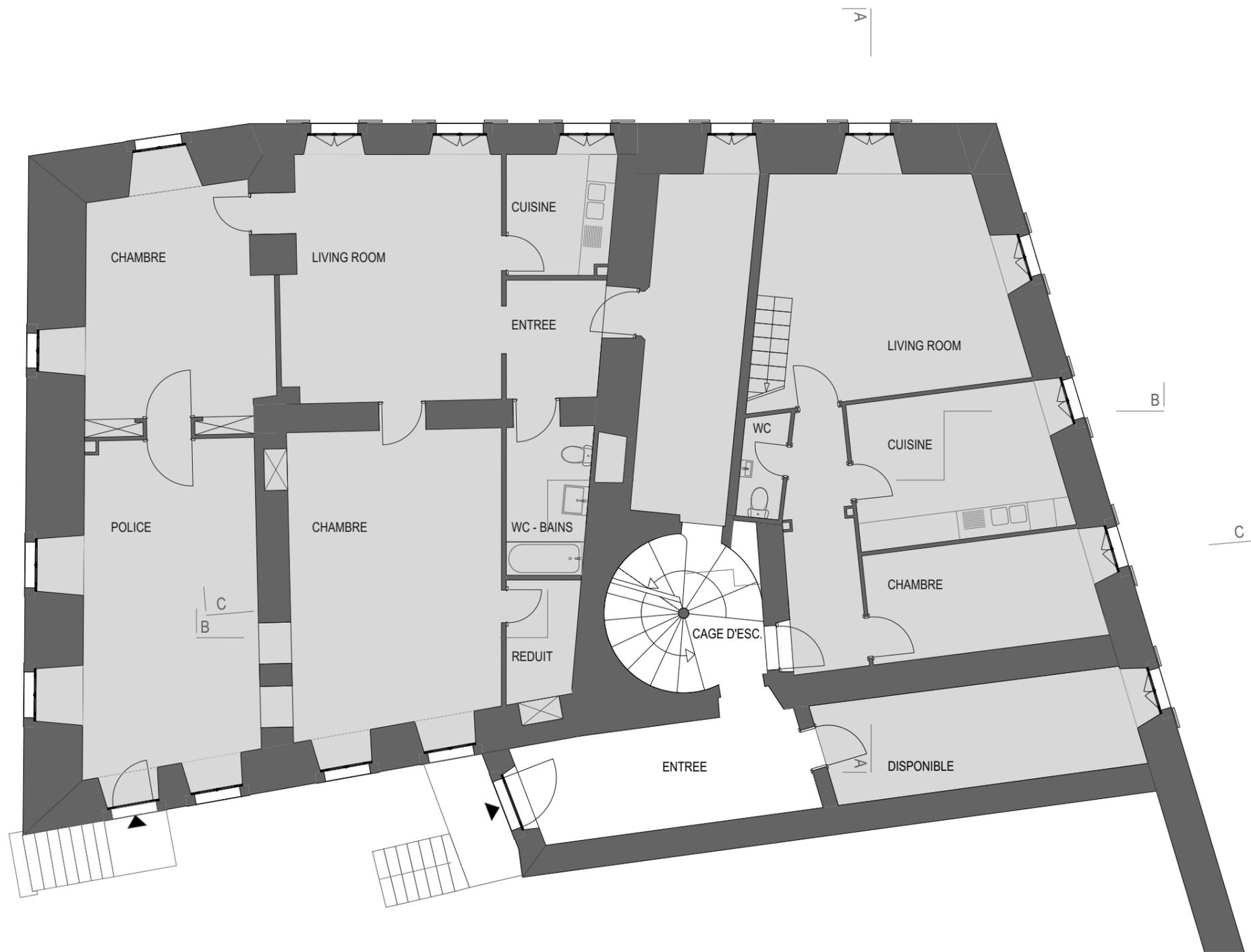
© Géodonnées
Etat de Vaud / Swisstopo

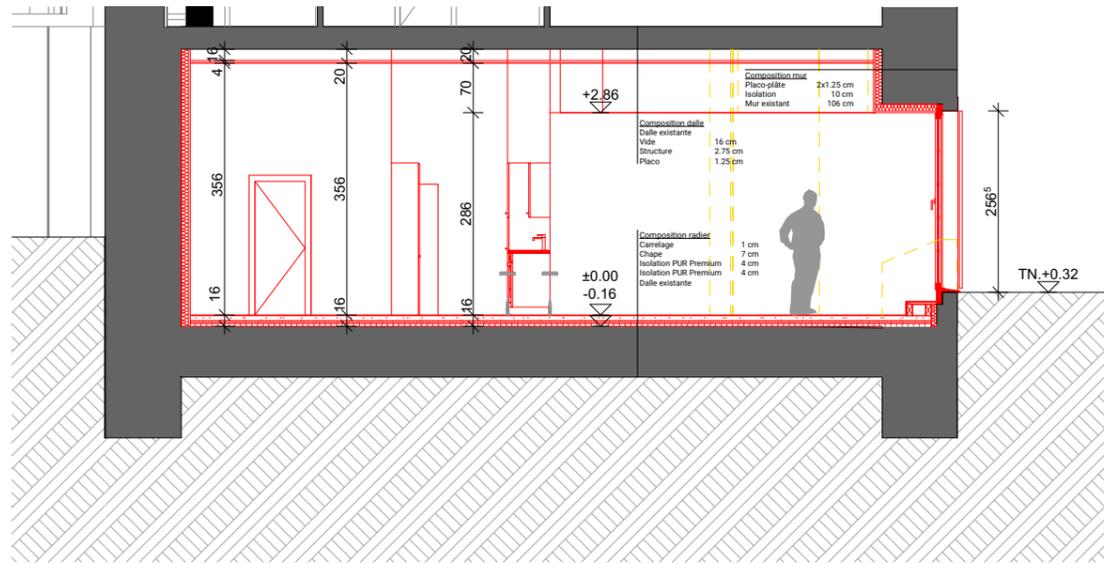


Informations dépourvues de foi publique. Les informations à caractère légal sont fournies par les autorités compétentes. Aucune garantie sur l'exactitude, l'exhaustivité et l'actualité des données.

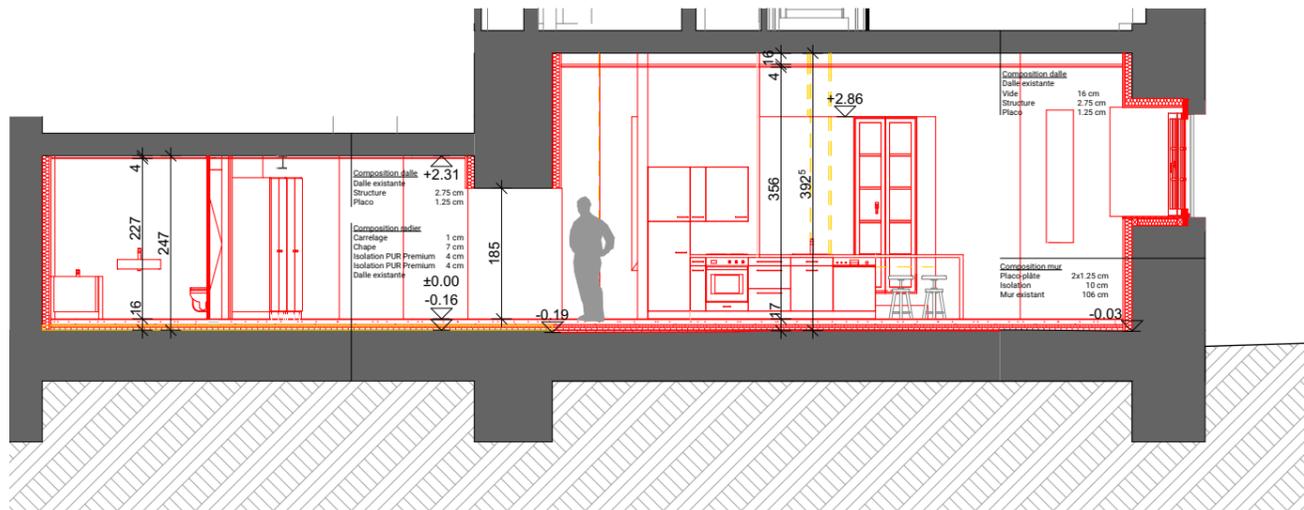




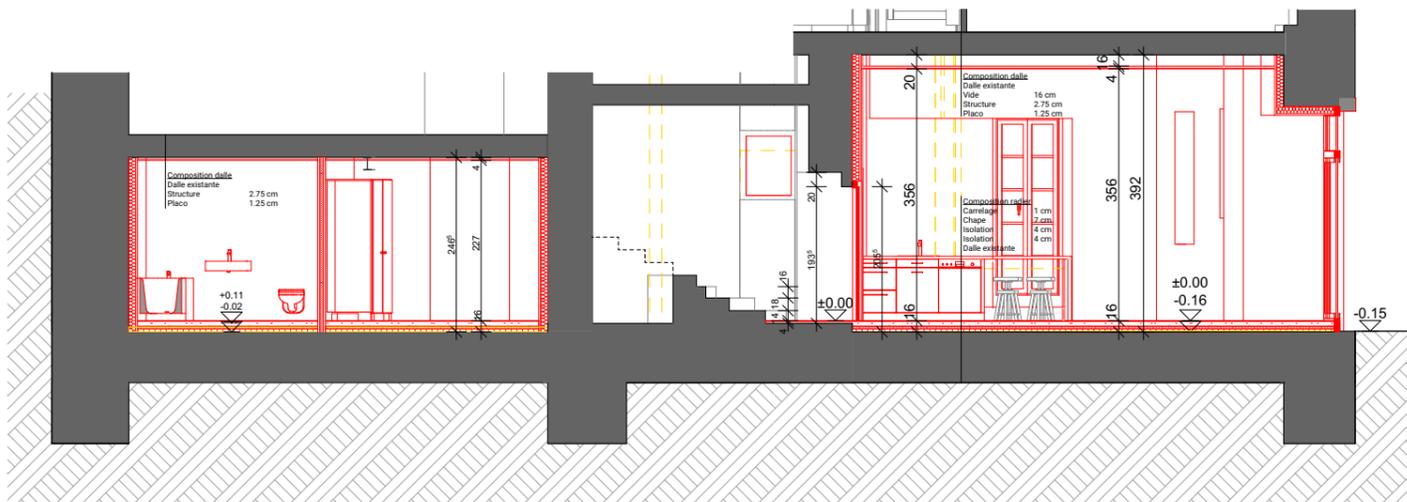




Coupe A-A



Coupe B-B



Coupe C-C

