



Municipalité
de
1081 Montpreveyres

PREAVIS MUNICIPAL N° 7/2024

**Demande de crédit d'investissement supplémentaire
de CHF 17'500.00 TTC pour la mise aux normes des
infrastructures du bâtiment communal
dit de « l'ancienne laiterie », parcelle 251
selon les exigences réglementaires de l'OFCO**

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Introduction

En son assemblée du 7 octobre 2023, le Conseil général a accordé à la Municipalité une demande de crédit d'investissement de CHF 18'360.00 TTC pour les travaux de mise aux normes des infrastructures du bâtiment communal dit « l'ancienne laiterie » liées à des activités économiques.

Les objectifs de cette demande sont :

1. Le changement d'affectation du bâtiment
2. La mise aux normes des infrastructures pour l'exploitation des lieux en activité(s) économique(s)
3. Le transfert du bâtiment affecté à l'actif du patrimoine administratif à l'actif du patrimoine financier.

Dans le cadre de la procédure du changement d'affectation du bâtiment, la Municipalité a adressé une demande de permis de construire à la centrale des autorisations en matière de construction (ci-après CAMAC), laquelle a soumis le projet aux différents services cantonaux en vue des obtentions des autorisations nécessaires. Le but est que la Brasserie des randonneurs – actuelle société à laquelle nous louons les locaux – puissent à terme exercer : à savoir la vente à l'emporter de leur produit.

L'office de la consommation (ci-après OFCO), autorité cantonale compétente en matière d'aménagement et d'hygiène des établissements du secteur alimentaire, a rendu un préavis négatif en mentionnant les exigences nécessaires à la mise en conformité des locaux : l'attention s'est portée tout particulièrement sur l'installation du WC extérieur. Le préavis municipal présente un WC installé dans un cabanon en bois isolé, avec un distributeur de produit nettoyant Module CWA tel qu'installé dans les refuges. Cette installation ne répond pas aux exigences de l'OFCO.

Requête de l'OFCO : mise aux normes des infrastructures pour l'exploitation des lieux

Pour lui permettre de rendre un préavis favorable au projet de l'activité économique de la Brasserie des randonneurs l'OFCO a formulé des demandes complémentaires. La Municipalité, autorité de surveillance, doit garantir en tout temps que les conditions d'exploitation en matière d'hygiène répondent à la directive générale en matière d'aménagement et d'hygiène des établissements du secteur alimentaire. Voici les principales prescriptions à respecter :

- a) Un plan des vestiaires et toilettes du personnel, y compris lave-mains,
- b) Un plan d'aménagement mentionnant que tous les postes d'eau doivent être équipés en eau chaude et froide, avec robinet mélangeur souhaité. Tous les raccordements doivent être reliés à l'eau potable du réseau.
- c) Les systèmes d'évacuation des eaux résiduaires doivent être conçus et construits de manière à éviter tout risque de contamination des denrées alimentaires.
- d) Les toilettes doivent être ventilées et ne doivent pas donner directement dans des locaux destinés à l'utilisation de denrées alimentaires (y compris l'entreposage et le transit).

Au vu des requêtes, la Municipalité doit se mettre en conformité notamment en ce qui concerne le poste du WC. Par conséquent, le projet tel que présenté dans le préavis no 6/2023 ne peut en cette forme être réalisé. La Municipalité détaille les mesures prises et à prendre :

Toilettes du personnel

Afin de répondre aux exigences de l'OFCO, la Municipalité se voit contrainte de modifier son projet initial. Elle projette de réaliser un local sous le couvert existant en modifiant sa structure :

1. Créer une porte d'entrée pour donner accès au WC, modification de la façade intérieure
2. Installation d'un WC et d'un lavabo alimenté en eau chaude et froide
3. Isolation du local
4. Modification de la façade sud : ouverture complète (fenêtre existante) pour accéder au sous-sol (accès aux cases du congélateur)
5. Création d'un mur intérieur pour fermer le local
6. Chemin d'accès pour une entrée séparée aux cases du congélateur.

Valorisation du bâtiment, un plus pour le village

Le projet de la brasserie artisanale dans « l'ancienne laiterie » répond à l'idée d'ouvrir ponctuellement les lieux au public pour des dégustations et des moments de partage au cœur du village et au souhait de la Commune d'établir un lieu de rencontre.

Cette solution de WC directement intégré dans les murs de l'ancienne laiterie est la plus adéquate pour répondre aux exigences de l'OFCO.

Lors d'une séance du Conseil général, la Municipalité a été interpellée sur le fait qu'aucun WC n'est à disposition pour les promeneurs et habitants du village, la Municipalité peut donc profiter de cette installation afin de rendre publics ces WC durant la journée.

Il faut également prendre en compte que ces investissements, pourront être profitables dans les années à venir quelle que soit l'exploitation du bâtiment qui sera désormais dans le respect des normes.

Modification du bail à loyer pour locaux commerciaux au nom de la Brasserie des randonneurs

En raison des travaux que la Municipalité devra entreprendre, les représentants de la Brasserie des randonneurs MM. Julien Franzini et Damien Schenk ont répondu favorablement à une augmentation du montant du loyer de CHF 150.00 qui prendra effet au 1^{er} septembre 2024. L'augmentation est fixée sur la valeur des travaux et de sa durée d'amortissement conformément aux règles usuelles en matière de baux à loyer.

La Municipalité a procédé à la résiliation du bail à loyer pour locaux commerciaux du 23 juin 2023 dont ils sont bénéficiaires, avec effet au 31 août 2024.

Le contrat de bail se renouvellera dans un premier temps pour cinq ans, sauf résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçue au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'une année en une année.

Financement

Piquetage pour démontage de la porte et repose vers la descente de l'escaliers, y compris seuil, couverture et embrasures

Fermeture en maçonnerie, y compris isolation	CHF	5'610.00
--	-----	----------

Création d'une armature en carrelé, fermacell sur les 2 côtés mur et porte, y compris isolation et modification du panneau d'affichage	CHF	4'830.00
--	-----	----------

Création d'une entrée côté sud pour accès au congélateur	CHF	1'610.00
--	-----	----------

A reporter :	CHF	12'050.00
--------------	-----	-----------

Report	CHF	12'050.00
Création d'un passage en pavés côté sud à l'extérieur pour accès au congélateur d'une longueur d'environ 5.20 m.	CHF	3'780.00
Divers et imprévus	CHF	1'600.00

Total TTC	CHF	17'430.00 TTC
Montant du crédit d'investissement demandé	CHF	17'500.00 TTC
	=====	

Amortissements

Le montant de CHF 17'500.00 sera financé par la trésorerie courante et/ou fera l'objet d'une demande d'emprunt aux meilleures conditions du marché et sera comptabilisé dans le compte d'immobilisation au bilan. Il sera amorti sur une durée de dix ans.

Résumé pour rappel

Pour l'exercice 2024, le revenu du local destiné à la brasserie s'élève à CHF 4'800.00 en sus des revenus liés à la location des cases du congélateur. Dès le 1^{er} janvier 2025, il passera à CHF 6'000.00.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE MONTPREVEYRES

- vu le préavis municipal n° 7/2024 présenté le 13 juin 2024,
- ouï les rapports de la commission des finances chargée d'étudier cet objet,
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

accepte

- d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement supplémentaire de CHF 17'500.00 TTC pour les travaux de mise aux normes des infrastructures du bâtiment communal dit « l'ancienne laiterie » liées à des activités économiques, exigés par l'Office de la consommation (ci-après OFCO),
- d'admettre le mode de financement proposé.

Approuvé en séance de Municipalité le 13 mai 2024

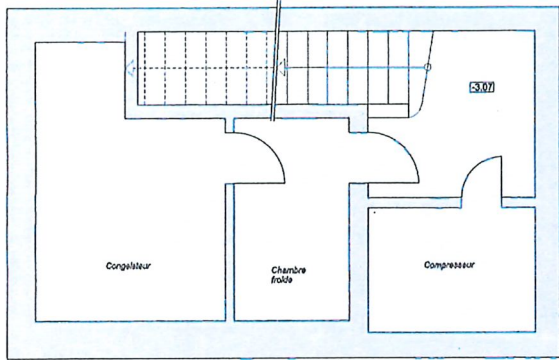
Municipal responsable : M. David Mellioret

Au nom de la Municipalité
Le Syndic * La Secrétaire

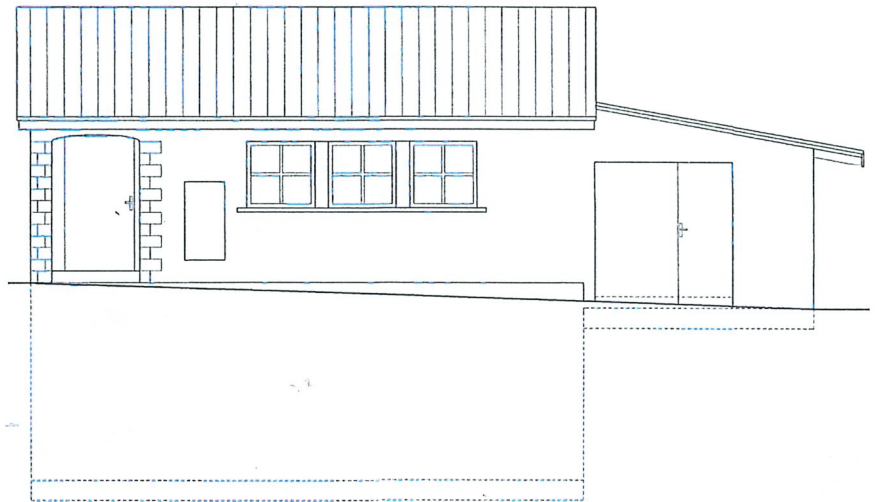


Philippe Thévoz Vitalia Tornay

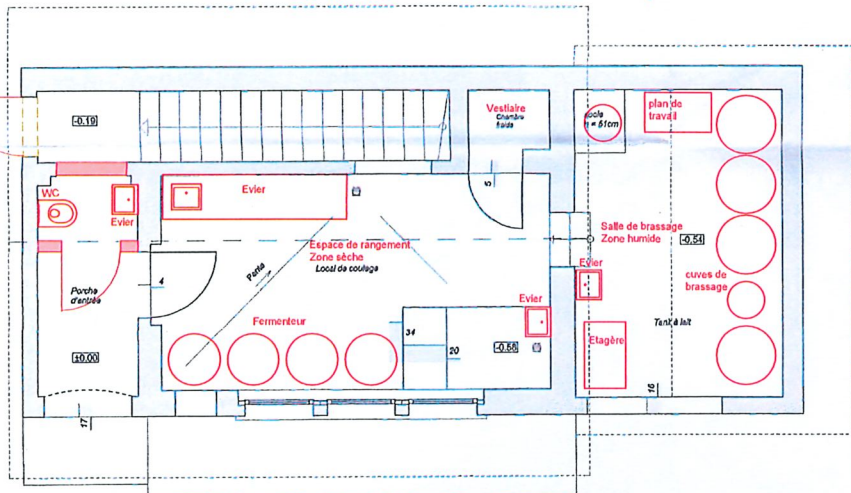
- plan des aménagements



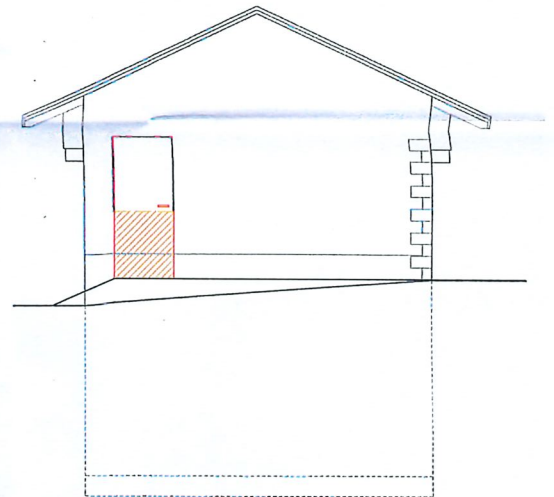
Sous-sol



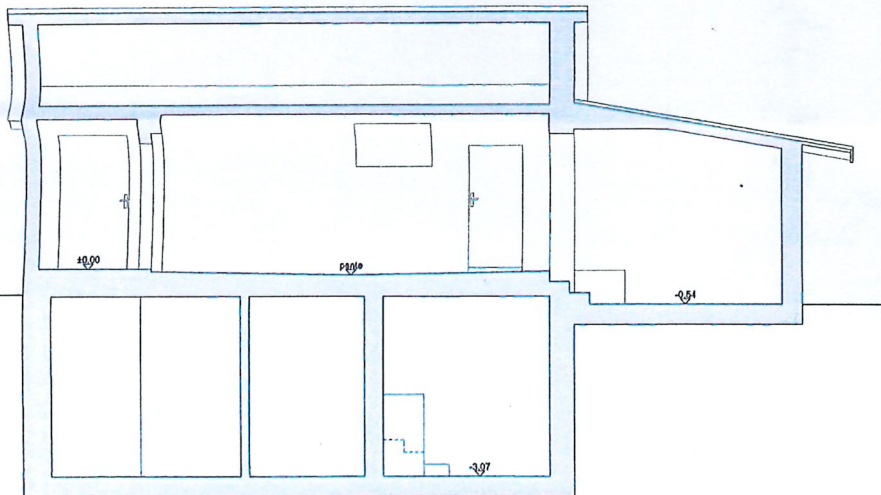
Façade Est



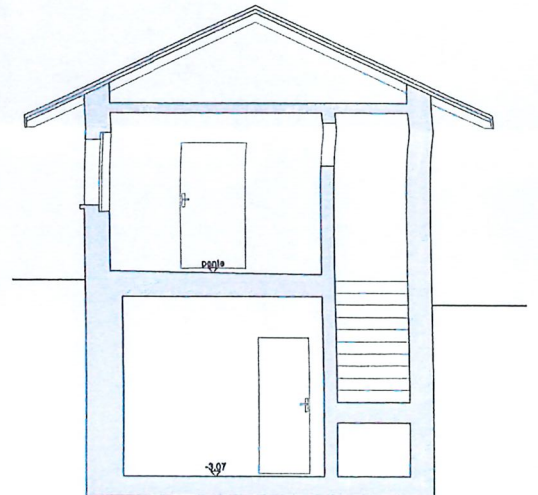
Rez-de-chaussée



Façade Sud



Coupe longitudinale



Coupe transversale



Plan – Accès au sous-sol – Case du congélateur – Cheminement à créer