



CONSEIL COMMUNAL
1345 LE LIEU

**RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE DE
L'ÉTUDE DU PRÉAVIS 06-2010:
Achat du bâtiment de La Poste, Grand Rue 7, au Lieu
Déménagement des bureaux communaux et création d'une
agence postale**

AU CONSEIL COMMUNAL DU LIEU

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis cité en titre s'est réunie le mardi 8 juin en présence du Syndic Jean-Pierre Rochat et des municipaux Saphia Walther et André Burri. Nous remercions les représentants de la municipalité pour les renseignements complémentaires fournis et les réponses données aux questions des commissaires.

La commission était composée de Mme Violaine Monnerat, de Mrs Deny, Christian et Maurice tous trois Rochat et de votre serviteur président-rapporteur. Monsieur Jean-Philippe Dubois était excusé.

CREATION D'UNE AGENCE POSTALE:

Inutile de s'étendre sur la politique du Géant Jaune qui est, malgré tout ce qu'on peut en dire, en adéquation avec l'évolution de notre société en général et des nouveaux moyens de communication en particulier. La baisse de 40% du trafic des lettres durant ces dernières années en est l'illustration. La restructuration de La Poste en trois entités indépendantes: Post-colis, Post-finance et Post-office a été dommageable aux petits bureaux polyvalents tels que celui du Lieu. Avec une moyenne de 30 clients par jour, ce dernier s'est retrouvé dans le lot des 420 offices devant être auscultés entre 2009 et 2011 et pour lesquels des solutions alternatives doivent être trouvées.

La municipalité a rencontré les représentants de La Poste à deux reprises. La solution proposée dans le préavis s'est rapidement esquissée, elle pourrait être opérationnelle dès le premier octobre.

Les locaux sont suffisamment grands pour accueillir, outre le bureau pour le boursier et la secrétaire, le bureau des pompes funèbres avec accès indépendant et une salle de réunion.

D'entente avec le personnel communal la desserte de l'agence postale sera assurée tous les jours ouvrables de 7h30 à 11h30 avec en plus une ouverture en fin de journée, vraisemblablement le lundi, entre 18h et 19h30. En dehors des heures d'ouverture officielles nos employés seront à même, s'ils sont présents, de répondre aux clients occasionnels.

La formation de notre personnel se fera in situ par les employés de La Poste pendant une dizaine de jours.

Les cases postales seront maintenues à l'emplacement actuel, un type d'armoire différent sera installé.

La rétribution de La Poste pour la desserte de l'agence telle qu'elle est prévue se situera aux alentours de 15'000.- francs par année.

Le principe même des agences postales étant inscrit dans la loi, on peut vraisemblablement penser que cette alternative à un office de poste perdurera.

Le bail qui nous lie au propriétaire des bureaux actuels s'éteindra d'un commun accord à fin décembre de cette année. Leur loyer se monte à fr. 9000.- par année, ce qui correspond à 150 francs le mètre carré.

Dans le rendement locatif du bâtiment à acquérir sont compris 32'200 francs pour les appartements et places de parc et 18'800 francs pour la surface à disposition de La Poste et donc par la suite de la Commune soit 130 mètres carrés ce qui nous donne 145 francs au m² donc un prix quelque peu meilleur marché que l'ancien.

ACHAT DU BÂTIMENT

Pour estimer la valeur d'un bien, les investisseurs, banques ou agences immobilières prennent généralement en compte le rendement locatif et le volume de l'objet.

En capitalisant le rendement locatif à un taux qui varie selon que l'on se trouve au bord du lac Léman ou à la Vallée de Joux, on obtient un premier chiffre qui va compter 2 fois dans le calcul final.

Le montant obtenu en multipliant le volume par un prix du m³ qui, lui, varie selon la qualité de l'objet, sa vocation, son état et son emplacement, va compter une fois.

Dans le cas qui nous concerne c'est un taux de 7% qui est retenu pour capitaliser le rendement locatif de fr. 50'000.- ce qui donne un prix de fr. 715'000.- .

Le prix du m³ peut être estimé à fr. 550.- si l'on tient compte de la rénovation lourde effectuée par la Poste au milieu des années 90 pour un montant de fr. 1'400'000.-.

Le bâtiment a un volume de 1872 m³ ce qui donne une valeur de fr. 1'030'000.-

Donc: $2 \times 715'000 = 1'430'000 + 1'030'000 = 2'460'000 : 3 = 820'000$.

A cela il faut ajouter la valeur du terrain soit 425 m², on peut estimer à fr.100.- le m² vu l'emplacement de la parcelle, ce qui nous donne un prix du terrain de fr. 42'500.- .

Ces calculs nous donnent donc une valeur finale de fr. 862'500.-.

Le prix de fr. 860'000.- négocié par la commune correspond donc au prix du marché et on peut dire qu'il est acceptable.

Le déplacement des bureaux communaux dans des locaux plus spacieux, bien situés géographiquement, facilement accessibles, avec places de parc, de même que le maintien d'un service postal font de cette opération une réelle opportunité pour la commune.

FINANCEMENT:

Le total de cette investissement se monte à fr. 920'000.- si l'on tient compte des frais d'acquisition, des aménagements divers et de l'achat de mobilier complémentaire. Fr. 420'000.- seront financés par les réserves, lesquelles sont couvertes par les actifs disponibles et fr. 500'000.- seront empruntés au meilleur taux du moment.

Après cette dépense l'endettement théorique, compte tenu des préavis déjà acceptés, atteindra fr. 6'100'000.- pour un plafond de fr. 6'500'000.- autorisé pour la législature. L'endettement net par habitant passera, lui, à environ fr. 4'000.- . Pour mémoire il était de fr. 5'900.- en 1996.

Après avoir pris en considération les éléments contenus dans le préavis municipal et ceux, complémentaires, exposés ci-dessus la commission a acquis la conviction que cette opération, dans son ensemble, était profitable à la Commune et à ses habitants en particulier. C'est pourquoi elle vous propose d'accepter les conclusions du préavis municipal:

Le Conseil Communal du Lieu

Vu le préavis 06.2010

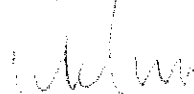
Où le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet

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

décide

1. D'autoriser l'achat de l'immeuble situé Grand-Rue 7 au Lieu, parcelle RF 344, pour un montant total de fr. 920'000.-, y compris les frais d'acquisition, le mobilier complémentaire et les aménagements divers.
2. De donner tous les pouvoirs à la Municipalité pour mener à bien cette opération, y compris le déménagement des bureaux communaux et la création de l'agence postale.
3. D'allouer dans ce but un crédit de fr. 920'000.- à financer de la manière suivante:
 - a) activation de la réserve « achat immeuble » (cpte 9282.31) d'un montant de fr. 125'000.-.
 - b) activation de la réserve « bâtiments » (cpte 9282.3) d'un montant de fr. 46'512.-.
 - c) prélèvement à la « réserve générale » (cpte 9282.99) d'un montant de fr. 250'000.-.
 - d) conclusion d'un prêt de fr. 500'000.- auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions du moment.
4. De porter cette dépense dans les investissements du patrimoine administratif (cpte 9143.01 bâtiment bureau communal) et de l'amortir en 20 ans au maximum par le budget de fonctionnement, ce qui représente un montant de fr. 25'000.- par an, au minimum, dans le compte amortissement 355.3312.
5. De décharger la commission de son mandat.

Pour la commission, le Président rapporteur



Willy Rohner