



MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal du Lieu

Le Lieu, le 11 août 2025

Préavis municipal n° 04/2025

La Villageoise – création d'un laboratoire de boulangerie et d'un couvert

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la création d'un laboratoire de boulangerie ainsi que celle d'un couvert afin de produire des articles de boulangerie dans les locaux de la Villageoise au Lieu. Ce laboratoire contribuerait à pérenniser l'exploitation de la dernière épicerie sur la commune.

2. Situation actuelle

L'épicerie de la Villageoise est un bâtiment communal. Elle était tenue jusqu'à peu par M. Eric Rochat. Ce dernier fabriquait des articles de boulangerie dans son propre laboratoire (ancienne boulangerie du Lieu) situé non loin.

À brève échéance, il ne sera plus possible d'utiliser ledit laboratoire de M. Eric Rochat, du fait notamment qu'il nécessite des mises aux normes importantes et qu'il est situé dans le propre logement de M. Rochat.

Suite à son départ en retraite en début d'année, l'épicerie est gérée par Mme Mélissa Golay.

Elle a repris l'exploitation du point de vente et se fournit en articles de boulangerie auprès de M. Eric Rochat, qui a accepté de continuer d'approvisionner l'épicerie de manière temporaire.

3. Contexte

Après les récentes fermetures de la boulangerie La Ronde des Pains et du magasin de M. Jean-Michel Rochat aux Charbonnières, la Villageoise constitue le dernier magasin d'alimentation de la commune.

À l'échelle du territoire de la Vallée de Joux, il n'y aura à très court terme, plus qu'un seul boulanger, si le présent projet ne doit pas voir le jour.

Les grandes enseignes (COOP et Migros) ainsi que leur boutique en ligne menacent économiquement l'existence des petits commerces. Toutefois la Municipalité est convaincue que, dans des régions périphériques telles que la nôtre, ils jouent un rôle important pour la population.

Ainsi, il apparaît essentiel à la Municipalité de défendre la Villageoise tant que faire se peut pour les raisons suivantes :

- Proximité :
Elle permet un accès aisé, tant à la population qu'aux employés des usines sises au Lieu, à des articles de boulangerie, à de l'alimentation et à d'autres biens courants, sans que cela nécessite des déplacements qui se font le plus souvent en voiture. Cette proximité est d'autant plus appréciée des personnes sans moyens de transports.
- Vie sociale :
Plus qu'un magasin, elle est un lieu de rencontres et d'échanges où les citoyens, notamment les personnes âgées, se croisent et peuvent discuter.
- Produits régionaux et circuit court :
Elle propose et met en avant des produits du terroir et de qualité. Produits qui, nous avons tendance à l'oublier, ont été grandement appréciés pendant la pandémie.
- Vie économique :
Elle maintient des emplois localement, que ce soit pour ses propres employés ou pour des producteurs régionaux.
- Service à la population :
Elle constitue un véritable service à la population qui rend notre commune plus attractive pour de potentiels nouveaux habitants.

Finalement, il y a lieu de préciser qu'en vue de la fusion des communes de la Vallée de Joux, les futurs préavis sont présentés en séance d'Intermunicipalité. Dans ce cadre, ledit projet a reçu un écho favorable de nos deux communes voisines lors de la séance du 12 juin 2025.

4. Un projet économique

4.1) Un projet économique viable

Le soutien de notre commune à ce projet doit être conditionné au fait que sa viabilité économique peut être raisonnablement démontrée.

En l'occurrence, l'exploitante nous a remis deux budgets prévisionnels établis avec l'aide d'un conseil fiduciaire : l'un avec la fabrication de produits de boulangerie et l'autre sans.

Il ressort de ces projections que les deux variantes sont viables. Toutefois, le fait de produire les articles de boulangerie tend à renforcer la rentabilité de l'épicerie et donc sa pérennité.

4.2) Un projet économique qui ne constitue pas une entrave à la concurrence

Dans notre cas, nous nous trouvons dans une situation où le maintien d'un point de vente constitue un vrai plus à la population ; à ce titre il remplit une fonction de service public. Par contre il convient de s'assurer qu'un soutien public à une entreprise privée ne crée pas un biais intolérable à la concurrence.

En l'occurrence et comme il l'a été mentionné précédemment, la Vallée de Joux ne comptera, si l'on fait fi dudit projet, plus qu'un acteur producteur d'articles de boulangerie, à savoir La Ronde des Pains, Collaud Sàrl, qui a fermé son dernier point de vente sur le territoire communal.

4.3) Un projet économique dans lequel l'exploitante croit

Si la commune prend à sa charge les travaux sur le bâtiment, l'exploitante investirait avec ses propres deniers dans le matériel et l'équipement.

Cet investissement de l'ordre de CHF 90'000.00 témoigne de la confiance de Mme Mélissa Golay dans le projet.

5. Travaux

Du fait, qu'il n'est pas possible d'agrandir la surface sur son extérieur, des canalisations empêchant la réalisation de fondations, seul un couvert peut être créé à l'arrière. Ce dernier peut contenir un container protégé (petite réserve) et les différents containers à déchets. Le tout esthétiquement enveloppé d'une paroi extérieure et d'une porte de sécurité. Ce local est hors chauffage.

En raison des contraintes liées à l'exiguïté des locaux, le bâtiment devra être réaménagé. La surface actuelle de 179 m² sans les murs et piliers est répartie comme suit :

Porche d'entrée du magasin	:	26 m ²
Magasin	:	85 m ²
Sanitaire, technique, vestiaires	:	12 m ²
Arrière – magasin	:	22 m ²
Zone arrière	:	34 m ²
TOTAL		179 m²

Le projet prévoit le maintien du chauffage à distance, mais la distribution des corps de chauffe est partiellement modifiée.

Les sanitaires et vestiaires sont quant à eux remplacés.

L'espace hors magasin est totalement réorganisé et rénové. Il contient la boulangerie. La dalle sous le four est contrôlée et renforcée si nécessaire. Le tableau électrique est remplacé et légèrement déplacé.

Finalement le magasin reste inchangé, mais deux zones non accessibles aux clients sont organisées. L'une pour les petites réserves et l'autre pour un mini bureau avec écran de surveillance. Ces zones sont délimitées par des cloisons basses.

Les plans figurant en annexe I du préavis, vous donnent une meilleure vision du projet. Les surfaces après réaménagement sont réparties comme suit :

Porche d'entrée du magasin	:	26 m ²
Magasin	:	65 m ²
Zones non accessibles	:	20 m ²
Sanitaire, technique, vestiaires	:	8 m ²
Fabrication	:	53 m ²
Entrée et divers	:	7 m ²
TOTAL I		179 m²
Couvert (hors chauffage)	:	26 m ²
TOTAL II		205 m²

6. Coûts des travaux (CHF 360'000.00)

Les travaux ont fait l'objet d'une estimation par le bureau d'études Cotting. Selon cette dernière que vous trouvez en annexe II du préavis, les coûts totaux s'élèvent à CHF 327'000.00. Ces derniers peuvent être résumés comme suit :

Travaux préparatoires (démolition)	CHF	7'500.00
Gros œuvre 1 (maçonnerie / charpente)	CHF	62'900.00
Gros œuvre 2 (fenêtres / ferblanterie / couverture / crépis)	CHF	29'000.00
Installations électriques	CHF	58'000.00
Installations de chauffage	CHF	10'500.00
Installations sanitaires	CHF	28'500.00
Aménagements intérieurs 1 (plâtrerie / serrurerie / portes)	CHF	26'200.00

Aménagements intérieurs 2 (chapes / isolation / peinture)	CHF	19'000.00
Honoraires	CHF	34'600.00
Aménagements extérieurs	CHF	3'000.00
Divers et imprévus sur le bâtiment	CHF	13'500.00
Frais secondaires (autorisations / taxes / enquête / etc...)	CHF	34'300.00
Total I	CHF	327'000.00
Divers et imprévus par rapport au devis 10 %	CHF	33'000.00
Total II	CHF	360'000.00

Il y a lieu de préciser que le montant précité comprend les coûts d'études nécessaires à l'élaboration du préavis.

Finalement et conformément à l'usage, nous ajoutons un montant de 10 % pour divers et imprévus soit CHF 33'000.00 en chiffre rond ce qui nous amène à un coût total pour le projet de CHF 360'000.00.

7. Financement et amortissement

La Municipalité propose de financer ces travaux, par la trésorerie courante, par un prélèvement de CHF 360'000.00 au compte 9282.99 réserve générale.

Ceci n'entraîne pas de modification de l'endettement net au 31.12.2024, de CHF 6'877'155.65 (utilisation CHF 4'871'382.70 + CHF 2'005'772.95 pour des projets accordés), en regard d'un plafond d'endettement de CHF 15'000'000.00.

L'avantage de cette manière de faire permet d'amortir immédiatement ces travaux. De ce fait, nous ne supporterons pas la charge de l'amortissement durant les 30 ans.

8. Loyer et subsides

Le loyer annuel est de CHF 4'500.00 charges comprises.

La Municipalité propose que, suite aux travaux effectués, le loyer soit augmenté de CHF 12'000.00 par an (le nouveau loyer annuel serait dès lors de CHF 16'500.00). Les autres clauses du contrat demeurant inchangées.

Toutefois, des subsides LADE/LPR sont probablement possibles et la Municipalité va, dans la mesure où ce préavis est accepté, déposer une demande avec le soutien de l'ADAEV.

À ce jour, il est difficile de présumer des montants qui pourraient nous être accordés. Néanmoins, sur le principe, les aides cantonales doivent servir à soutenir l'exploitant et non le propriétaire foncier.

En conséquence, la Municipalité propose de réduire le loyer annuel pour un montant équivalent à 3 % de l'aide obtenue. Ainsi une aide de CHF 100'000.00 réduirait le loyer annuel de CHF 3'000.00, ce qui le porterait à CHF 13'500.00.

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal du Lieu

- vu le préavis 04/2025
- ouï le rapport de la commission d'étude

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

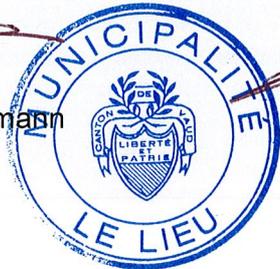
décide

- 1) D'autoriser le financement de CHF 360'000.00 pour les travaux de création d'un laboratoire de boulangerie dans le bâtiment de la Villageoise ainsi que d'un couvert attenant.
- 2) D'autoriser le prélèvement de CHF 360'000.00 au compte 9282.99 réserve générale.

Au nom de la Municipalité


La Syndique
Sylvie Aubert Brühlmann


La Secrétaire
Irène Darbellay



Le présent préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 25 août 2025.

Municipaux responsables : Alexandre Rochat et Charles Fontannaz

Annexes : Plans du bureau d'études Cotting
Estimation coûts du bureau d'études Cotting

Commission chargée de l'étude du préavis :

Mme Claudia Martignier, convocatrice

M. Jean-Philippe Dubois

M. Denis Ernst

M. François Simond

M. Alain Guinand

