



COMMUNE
DE
LAVIGNY

Préavis 3/2023

Demande de crédit pour l'aménagement de la surface locative du bâtiment B1

Délégué municipal
M. Claude Philipona

Lavigny, le 08 mai 2023

Table des matières

1. Introduction	2
2. Réflexions concernant l'utilisation des surfaces d'activités du bâtiment B1	2
3. Projet de centre médical	3
4. Aspects financiers et réalisation.....	3
5. Conclusion.....	4

Au Conseil communal de Lavigny,

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Introduction

Afin de bien saisir les enjeux liés à ce préavis concernant l'aménagement des surfaces locatives du bâtiment B1 au centre du village, il est important de rappeler les aspects suivants :

- Le 24 juin 2020, le Conseil communal de Lavigny acceptait le préavis 3/2020 pour la constitution d'un DDP en faveur de la Fondation Equitim, ainsi que la part de financement de la Commune pour la construction d'un projet immobilier au centre du village. Ce projet comprend 19 appartements, des surfaces d'activités et un parking souterrain.
- En mars 2022, les travaux de construction débutaient, avec une mise en service des bâtiments prévue pour début 2024.
- Les surfaces d'activités sont livrées brutes à la Commune, comme cela est pratiqué usuellement pour ce genre de surface. C'est-à-dire que le second œuvre n'est pas terminé : il n'y a pas de chape, pas de chauffage, pas d'électricité, pas de cloison ou séparation. Tout est à mettre en place et à financer par le locataire. Les surfaces d'activités pourront être disponibles pour exécuter les travaux d'aménagement dans le courant de l'été 2023.
- La Commune est chargée de commercialiser les surfaces d'activités du rez-de-chaussée des bâtiments B1 et B2.
- Le rez-de-chaussée du bâtiment B2 est dédié à l'épicerie, qui occupera les 2/3 ou la totalité de la surface selon les intérêts. A ce jour, plusieurs dossiers sont à l'étude, mais le prestataire de l'épicerie n'est pas formellement choisi.
- Pour le bâtiment B1, la Municipalité privilégie la location à des activités au service direct de la population, afin de dynamiser le centre du village et de répondre aux besoins des habitants.

2. Réflexions concernant l'utilisation des surfaces d'activités du bâtiment B1

Le bâtiment B2 étant en partie ou en totalité dévolu à l'épicerie, il revenait à la Municipalité de choisir une stratégie pour la location des surfaces d'activités du bâtiment B1. Cette surface brute de 230 m² peut être décomposée en partie à chaque tiers de la surface. On peut donc envisager une location de l'ensemble à un locataire, ou à deux locataires sous la forme 2/3 et 1/3, ou à trois locataires prenant chacun 1/3.

Étant donné la localisation privilégiée de ces surfaces et l'accès facilité de plain-pied, il est rapidement apparu à la Municipalité qu'il fallait privilégier que ces surfaces soient dédiées à un service direct à la population, et en particulier dans le domaine de la santé, plutôt que de les destiner à des bureaux de sociétés de services. On pouvait ainsi imaginer dédier ces

surfaces à un cabinet médical, dentaire, hygiéniste, ostéopathe, etc. Compte tenu de la pénurie de l'offre dans notre région, le cabinet médical avait même notre priorité.

Ainsi, la Municipalité a décidé de mettre l'accent sur la création d'un pôle de santé au sein du bâtiment B1, en favorisant l'accueil de professionnels de la santé pour répondre aux besoins de la population locale. Cette orientation permet d'améliorer l'accessibilité aux soins et de renforcer l'attractivité du centre du village, tout en contribuant à la qualité de vie des habitants.

3. Projet de centre médical

La Municipalité a ainsi établi des contacts via son réseau avec les différents acteurs actifs dans la médecine de ville. Il faut en effet tenir compte que le démarchage de médecins indépendants n'est plus vraiment d'actualité actuellement et que les cabinets s'organisent en centre réunissant plusieurs médecins.

L'Ensemble Hospitalier de la Côte (EHC) a manifesté son intérêt après la visite d'une délégation de la direction générale. La surface des locaux et leur localisation correspondent à leurs besoins. Ils envisagent d'y installer trois cabinets de consultations, en en dédiant deux à la médecine générale de premier recours et un à une spécialité en fonction des médecins qui seront recrutés. Il y a d'ailleurs déjà eu la visite sur site de trois médecins potentiellement intéressés à exercer dans ce centre médical. En fonction des taux d'activité, cela peut représenter 3 à 5 médecins exerçants sur place. L'EHC ne prévoit par contre pas d'équipement lourd dans ce centre. Il n'est par exemple pas prévu d'y installer des équipements de radiologie.

4. Aspects financiers et réalisation

L'EHC, dans sa confirmation formelle d'intérêt, a exprimé son souhait de louer les surfaces aménagées et directement utilisables, à l'exception du mobilier, pour un loyer adapté.

Afin de faciliter ce processus, la Municipalité a étudié la possibilité de réaliser les travaux d'aménagement et les implications financières sur la location. Ces estimations se sont basées sur une description des besoins de l'EHC et un prix au m² pour l'équipement de locaux ayant un programme similaire. Le coût d'aménagement des 230 m² peut être estimé entre CHF 2'500 et CHF 3'000 par m², soit un coût total de CHF 690'000. En se basant sur un amortissement de 15 ans et un taux d'intérêt de 2.5%, cela permet d'obtenir le prix de location en mode "fini". Le tableau ci-dessous résume les aspects financiers, pour la fourchette haute. On remarque que le prix de location en "fini" est de 440 CHF/m², ce qui est usuel pour la branche dans notre secteur.

Surface en m ²	230
Coût d'aménagement par m ² (fourchette haute)	CHF 3'000.-
Coût d'aménagement (fourchette haute)	CHF 690'000.-
Durée amortissement	15 ans
Taux d'intérêts moyen (taux Commune)	2.5%
Coût annuel moyen amortissement et intérêt	CHF 55'200.-
Coût annuel moyen au m ² amortissement et intérêt	CHF 240.-

Loyer au m ² part brute (hors charge)	CHF 200.-
Loyer au m ² part aménagement (hors charge)	CHF 240.-
Loyer total au m ² (hors charge)	CHF 440.-
Loyer annuel total (hors charge)	CHF 101'200.-

Ainsi, la Municipalité estime qu'il est judicieux que la Commune joue un rôle de facilitatrice pour aménager ces surfaces et les louer à l'EHC, afin d'offrir les services d'un centre médical à la population de Lavigny.

La Municipalité précise également que les coûts de construction ne seront engagés qu'après la signature d'un bail. Ce bail, établi pour une durée minimale de 10 à 15 ans, stipulera également qu'en cas de départ, la part des coûts d'investissements des travaux encore non amortis devra être totalement remboursée.

Compte tenu de la nature de la structure des EHC, bénéficiant d'une implantation solide dans la région et étant soutenue également par les pouvoirs publics, la Municipalité estime que les risques financiers sont faibles au regard des apports et avantages offerts à la population grâce à un centre médical à Lavigny. Par conséquent, elle vous propose d'accorder ce crédit à la Municipalité pour l'aménagement des surfaces d'activités du rez-de-chaussée du bâtiment B1.

Les travaux seront réalisés en étroite collaboration entre l'équipe projet de l'EHC et un architecte spécialisé mandaté par la Commune. La Commune assurera le rôle de maître d'ouvrage et restera propriétaire de l'ensemble des réalisations d'aménagement effectuées.

Cette approche garantit que les aménagements répondent aux besoins spécifiques de l'EHC et respectent les normes et réglementations en vigueur. En agissant en tant que maître d'ouvrage, la Commune s'assure également que les travaux sont réalisés conformément au budget alloué et dans les délais impartis, tout en veillant à la qualité des réalisations pour le futur centre médical.

En adoptant cette démarche, la Municipalité espère faciliter l'implantation du centre médical soutenu par l'EHC et ainsi renforcer l'attractivité et la qualité de vie au sein du village de Lavigny, tout en répondant aux besoins de santé de la population locale.

5. Conclusion

Au vu de la situation évoquée ci-dessus, **la Municipalité prie le Conseil Communal de bien vouloir accepter :**

vu le préavis municipal N°3/2023 concernant une demande de crédit pour l'aménagement des surfaces d'activité du bâtiment B1,

ouï le rapport de la commission des finances,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

en prenant les décisions suivantes :

- d'accorder l'autorisation d'entreprendre les travaux d'aménagement des surfaces d'activité du bâtiment B1, pour un montant de CHF 690'000.00 ;
- d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 690'000.00 destiné à la réalisation de l'aménagement des surfaces d'activité du bâtiment B1 ;
- d'au besoin financer ce crédit par le biais d'un emprunt de CHF 690'000.00 auprès d'une institution financière suisse.

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 08 mai 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

Claude Philipona

Annette Magnollay