



COMMUNE
DE
LAVIGNY

Préavis 3/2022

**concernant une demande de crédit pour l'étude et
la réalisation de l'aménagement de l'épicerie
villageoise**

Délégué municipal
M. Claude Philipona

Lavigny, le 26 septembre 2022

Table des matières

1.	Introduction	2
2.	Réflexions à propos du concept d'épicerie.....	3
3.	Etude d'avant-projet.....	3
4.	Aspects financiers	4
5.	Conclusion	5

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, il est rappelé les aspects suivants :

- Dès les premières réflexions du projet de construction au centre du village en 2017, il a été question d'y inclure un espace dévolu à l'épicerie villageoise, ceci en accord avec la tenancière de l'épicerie à cette époque, Mme Anita Personeni.
- Au 4ème trimestre 2020, Mme Personeni a signifié à la Municipalité sa volonté d'arrêter son activité à fin 2020, ceci pour des raisons de santé.
- L'épicerie étant un élément important pour la vie du village offrant également un service public et social avec le service de poste pour trois villages (Lavigny, Saint-Livres et Yens), la Municipalité a décidé de trouver une solution transitoire permettant d'assurer la continuité du service de l'épicerie jusqu'à la fin de la construction du projet au centre du village. Après réflexion, il s'est avéré que la solution la plus adéquate était d'utiliser temporairement la salle du Conseil de la Maison de commune à cet effet, avec Mme Brigitte Amalric qui s'était spontanément proposée pour reprendre cette activité.
- Cette décision s'est avérée judicieuse. En effet, très accessible, au carrefour des voies de communication, offrant des horaires d'ouverture élargis avec des produits de qualité, la nouvelle épicerie a rapidement fait l'objet d'une très bonne fréquentation, ceci même si les locaux ne sont pas idéaux pour ce type d'activité.
- A ce sujet, il s'est avéré qu'un enjeu important pour ce genre d'activité était la gestion du froid. Il a été possible de péniblement passer le cap de l'été 2021 (été relativement frais). Par contre, durant l'été 2022, il a été nécessaire de mettre en place de manière urgente une climatisation, afin de préserver les produits.
- 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 comprenant 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'activité sont livrées brutes, 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'activité pourront être disponibles pour exécuter les travaux d'aménagement à partir de l'été 2023, ce qui laisse 6 mois de travaux jusqu'à l'ouverture début 2024.

2. Réflexions à propos du concept d'épicerie

Aux vues de cet historique, la Municipalité a mené différentes réflexions avec l'objectif de proposer un concept d'épicerie adapté aux habitudes actuelles de la population et pouvant évoluer selon différents types d'exploitation. Elle a notamment étudié et visité différents concepts d'épiceries villageoises, y compris des concepts novateurs comme celui de la *Petite Épicerie* qui propose un concept innovant avec des produits locaux accessibles en partie en self-service à toute heure.

Ces réflexions ont conduit la Municipalité à sélectionner les aspects suivants comme importants dans le développement du concept d'épicerie :

- L'épicerie doit maintenir des fonctions multiples, avec notamment la vente de produits d'épicerie, le service de poste et la fonction sociale permettant éventuellement de prendre un café ou de petites collations.
- Un soin particulier doit être porté à la gestion du froid.
- La proximité et l'accessibilité directe sont des points essentiels à l'attractivité du lieu.
- Des horaires élargis permettent de renforcer l'attractivité de l'épicerie.
- Afin d'assurer l'évolution de l'épicerie sur le long terme, il doit être possible, mais pas obligatoire, d'offrir la possibilité d'une exploitation mixte, en partie en présentiel et en partie en accès libre à toute heure. Ceci pourrait en effet permettre des horaires élargis de disponibilité des produits tout en réduisant les contraintes de présence du personnel.

Il est également apparu important à la Municipalité qu'il n'y ait pas de trop grandes dépendances et contraintes d'aménagement et financières pour un exploitant particulier, afin de ne pas rendre d'éventuelles reprises d'exploitation trop complexes. Ceci a conduit la Municipalité à décider qu'il n'était pas souhaitable de louer les surfaces en mode « brut », mais préférable de les louer aménagées, avec notamment les aménagements de base et les infrastructures de production de froid en place.

3. Etude d'avant-projet

A la suite des réflexions décrites au chapitre 2, la Municipalité a mandaté un bureau d'architectes spécialisé dans les aménagements d'espaces intérieurs, ainsi qu'un bureau d'ingénieurs spécialisé dans la production de froid, afin de réaliser une étude d'avant-projet permettant d'une part de valider la faisabilité des concepts, et d'autre part d'établir une estimation financière pour la réalisation.

Cette étude a également permis de se coordonner suffisamment en amont avec le projet de construction principal, notamment afin de prévoir toutes les réservations nécessaires pour la production de froid.

L'avant-projet a pu démontrer que l'ensemble du programme est possible, y compris avec la compatibilité avec une potentielle ouverture 24h/24 en accès libre.

Le développement du concept de production de froid a également permis d'établir des synergies fortes avec l'ensemble du bâtiment. En effet, la production de froid sera localisée sous la rampe du parking sans empiéter sur les surfaces du bâtiment et sans occasionner de nuisance sonore. La chaleur produite par les compresseurs sera réutilisée pour préchauffer

l'eau chaude sanitaire du bâtiment. Cela minimisera fortement la charge environnementale liée à la production de froid.

Afin de limiter la manutention tout en assurant une conservation et qualité optimale, les fruits et légumes seront en permanence stockés dans une zone réfrigérée.

Un comptoir de service central permettra d'optimiser la gestion du site et des différentes activités, avec un personnel réduit.

4. Aspects financiers

L'avant-projet a permis d'estimer le coût total de l'aménagement à CHF 525'000.- selon la répartition suivante :

CFC	Libellé	Estimation des coûts CHF
1	Travaux préparatoires	2'000.00
21	Maçonnerie	10'000.00
22	Installation électrique	60'000.00
24	Ventilation et réfrigération, yc froid de process	102'000.00
25	Installation sanitaire	19'000.00
27	Aménagements intérieurs 1 (plâtrerie, menuiserie et vitrage)	84'000.00
28	Aménagements intérieurs 2 (revêtements de sol, revêtements de mur, plafonds)	57'000.00
29	Honoraires (architectes, ingénieurs électricien, CVCR, feu, etc.)	105'000.00
3	Équipement d'exploitation (chambres froides et meubles frigorifiques)	50'000.00
6	Divers et imprévus	36'000.00
	TOTAL	525'000.00

Les estimations ci-dessus comprennent le système de production de froid, les chambres froides et les différents meubles frigorifiques. Ne sont pas compris dans cette estimation : le mobilier (tables, chaises, étagères), ainsi que le système de gestion de caisse.

Afin de garder la maîtrise des lieux, y compris en cas de changement d'exploitant, la Municipalité propose de financer cet aménagement et de le reporter dans une part de loyer lié à l'aménagement. Comme l'épicerie est également un service public à la population (dépôt de poste notamment), la Municipalité propose de ne pas tenir compte d'intérêts dans le calcul de la part de loyer lié à l'aménagement. Les coûts seraient reportés dans le loyer sur la base d'un amortissement sur 30 ans, ce qui représenterait, dans le cas où l'entier du montant serait utilisé un montant mensuel de CHF 1'458.00.

Pour rappel, selon ce qui avait été présenté dans la préavis 3/2020, la location de la surface commerciale brute (non aménagée) est de CHF 200.00/ m². Comme cela avait été annoncé,

s'agissant d'un service en partie public, la Municipalité portera un soin particulier à s'assurer que la location de ces surfaces permette de maintenir une épicerie attractive et économiquement viable.

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°3/2022 concernant une demande de crédit pour l'étude et la réalisation de l'aménagement de l'épicerie villageoise,

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 de projet d'étude et d'aménagement de l'épicerie, pour un montant de CHF 525'000.00 ;
- d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 525'000.00 destiné à la réalisation de l'aménagement de l'épicerie ;
- d'au besoin financer ce crédit par le biais d'un emprunt de CHF 525'000.00 auprès d'une institution financière suisse.

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 26 septembre 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

Claude Philipona

Annette Magnollay

Annexe : Dossier d'avant-projet présenté au Conseil communal