



MUNICIPALITE
DE
MONTRICHER

Montricher, le 26 août 2025

Au Conseil communal de et à
1147 Montricher

PREAVIS MUNICIPAL N°03/2025

Demande de crédit d'étude
pour la construction de logements protégés (LADA) sur les parcelles 847 et 28

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

PRÉAMBULE

Ce préavis fait suite au préavis 04/2024 du 9 septembre 2024.

La Municipalité de Montricher soumet à l'approbation du Conseil Communal la présente demande de crédit de CHF 1'152'075.75 en vue de procéder à l'étude de la transformation du Lion d'Or en logements LADA (parcelle 28) et de la construction d'un nouveau bâtiment de logements LADA sur la parcelle 847.



CONTEXTE

Le Pied du Jura et plus particulièrement la commune de Montricher connaissent, comme tout le canton, un vieillissement de la population ainsi qu'une pénurie de logements. Les logements protégés offrent une solution très intéressante pour garder nos seniors et personnes en situation de handicap dans la région et créer un espace de vie et d'échanges sur ces parcelles bien situées au milieu du village. L'ancien Lion d'Or se trouverait ainsi valorisé et conserverait sa devanture bien connue de nos concitoyens.

Les logements seront conventionnés avec l'Etat qui a confirmé la possibilité de réunir deux sites en une seule entité et devront donc respecter l'ensemble des directives applicables aux LADA.



Un **logement adapté avec accompagnement (LADA)**, appelé jusqu'à récemment logement protégé, est un **appartement indépendant** dans lequel des prestations médico-sociales reconnues par la loi sont dispensées. Ce type de logement est formellement reconnu par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) à travers la **conclusion d'une convention** et il est conçu pour permettre aux seniors ou personnes en situation de handicap de **vivre à domicile**.

A la différence d'un établissement médico-social (EMS), aucune présence professionnelle, qu'elle soit médicale ou sociale, n'est assurée de manière permanente.

PRESENTATION

Les deux projets dont le crédit d'étude fait mention ont été étudiés par le bureau d'architectes bunq et le bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage MR Conseils et amènent les explications suivantes :

a) Transformation du Lion d'Or en logements LADA (parcelle 28)

L'étude menée par les architectes a permis de définir que la transformation du Lion d'Or et du rural annexe permettrait la réalisation d'un CAT (Centre d'Accueil Temporaire), de 8 logements LADA et de 1 logement à loyer libre tout en préservant la qualité architecturale du bâtiment. Les services de l'Etat ont souligné leur soutien à cette démarche permettant de créer des logements de qualité dans un bâtiment avec beaucoup de cachet.

Cette intervention sera également l'occasion d'assainir énergétiquement le bâtiment en l'isolant, en changeant les fenêtres et en remplaçant le chauffage. Cela permettra à ce bâtiment communal d'être aligné sur les objectifs climatiques 2050 de la Suisse.

b) Construction d'un bâtiment de logements LADA (parcelle 847)

L'étude de faisabilité a permis de définir que le nouveau bâtiment sur la parcelle 847 permettra d'accueillir 11 logements LADA dans un cadre exceptionnel. Ce bâtiment sera relié à la rue du Bourg par une passerelle permettant ainsi un lien PMR avec le Lion d'Or.

Les plans d'intention des futurs bâtiments sont consultables en annexe du présent préavis.

EXPLOITATION

La Municipalité propose que la Commune finance la construction des bâtiments et en soit propriétaire. Elle propose toutefois que la gestion locative et les services d'accompagnement et de soins soient délégués.

Pour ce faire, la Municipalité a identifié la Fondation Baud comme un partenaire convainquant pour cette opération. Cette fondation (www.fondationbaud.ch) assure la gestion d'un EMS, d'un CAT et de logements protégés à Apples et serait très motivée à étendre ces prestations à la commune de Montricher.

Deux scénarios sont en cours de discussion avec la Fondation Baud, spécialisée dans l'exploitation de logements LADA, de CAT et d'EMS.

- a) La Fondation Baud prend les rôles d'exploitant et de gérance des deux bâtiments et verse un loyer défini d'avance à la Commune. Cette situation serait idéale pour la Commune qui n'aurait qu'un seul interlocuteur et un seul bail. La Fondation doit encore consolider ses plans financiers et confirmer son intérêt pour ce fonctionnement.
- b) Si ce scénario ne devait pas être validé par la Fondation, la commune devrait mandater une gérance qui se chargerait de la gestion de l'immeuble et des locataires et mandaterait la Fondation Baud comme fournisseur de services pour les LADA (soins et accompagnement). La Fondation a l'habitude de ce genre de fonctionnement et est prête à prendre ce rôle. La gérance encaisse les loyers et reverse le revenu locatif à la Commune après la ponction de ses frais de fonctionnement. Dans ce cas, la Commune devrait conclure un bail pour chaque appartement.

La Municipalité estime que le projet peut se faire avec les deux modes de fonctionnement et que la décision de la Fondation Baud n'est dès lors pas déterminante pour la décision liée à ce préavis.

ASPECTS ECONOMIQUES

En outre, le chiffrage total de ces trois projets, effectué en milieu d'année 2025, se décompose comme ci :

<u>Descriptif</u>	<u>Montants</u>
Transformation parcelle 28 (chiffrage +/- 25%)	CHF 4'509'000.00
Construction parcelle 847 (chiffrage +/- 25%)	CHF 4'492'500.00
TOTAL HT	CHF 9'001'500.00
<u>TOTAL TTC</u>	<u>CHF 9'730'621.50</u>

Le chiffrage des projets architecturaux est issu de l'étude de faisabilité du bureau bunq.

Le bureau MR Conseils a fait une projection du revenu locatif envisageable pour les parcelles 28 et 847. Cette projection est présentée ci-dessous :

<u>Descriptif</u>	<u>Montants</u>
Total investissement parcelles 28 + 847 (+/- 25%)	CHF 9'730'621.50 TTC
Revenu locatif annuel brut (CAT + appartements + places de stationnement)	CHF 342'158.00 TTC
<u>Taux de rendement brut</u> sans valeur terrain, frais MO et financier	<u>3.5%</u>

ASPECTS FINANCIERS

La description financière du crédit d'étude est la suivante :

L'ensemble de ces montants couvrent les dépenses d'études et de mise à l'enquête et jusqu'à la rentrée de 80% des soumissions, permettant ainsi de disposer d'un devis général consolidé pour l'établissement de la demande de crédit de construction (printemps 2027).

<u>Descriptif</u>	<u>Montants</u>
Divers sondages	CHF 5'000.00 HT
Honoraires architecte (jusqu'à 80% soumissions)	CHF 640'000.00 HT
Honoraires ingénieurs et spécialistes (ing. civil, ing CVSE, acousticien, physique du bâtiment, géomètre, protection incendie, etc.)	CHF 240'000.00 HT
Frais d'autorisation – permis de construire – taxes	CHF 15'000.00 HT
Honoraires AMO pour organisation appels d'offres en marchés publics (architecte)	CHF 25'000.00 HT
Honoraires AMO pour suivi des études, mise à l'enquête et 8% des soumissions rentrées	CHF 60'000.00 HT
Frais de reproduction pour l'ensemble des mandataires (3%)	CHF 30'000.00 HT
Divers et imprévus (5%)	CHF 50'750.00 HT
TOTAL HT	CHF 1'065'750.00
<u>TOTAL TTC</u>	<u>CHF 1'152'075.75</u>

FINANCEMENT

Le financement du présent préavis est assuré par un emprunt bancaire.

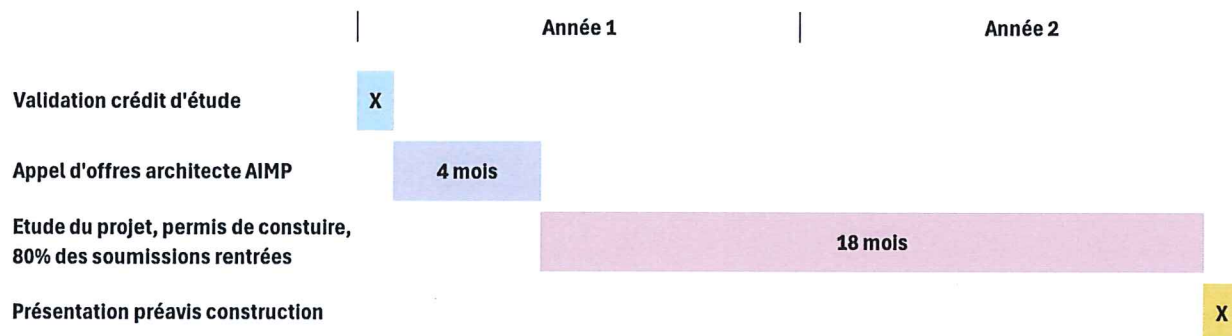
ASPECT COMPTABLE

S'agissant d'un investissement du patrimoine financier, les nouvelles normes MCH2 prévoient ce qui suit :

- **Inscription initiale au bilan :**
Les immobilisations du patrimoine financier des communes vaudoises doivent être portées à l'actif du bilan à leur prix de revient (prix d'acquisition ou de construction).
- **Amortissements planifiés :**
Le MCH2 de la conférence des directeurs cantonaux des finances ne prévoit pas d'amortissements planifiés pour les actifs du patrimoine financier.
Toutefois, le MCH2 vaudois autorise l'amortissement planifié des actifs du patrimoine financier, à condition d'utiliser les mêmes méthodes et les mêmes durées que les actifs du patrimoine administratif (30 ans). La Direction des finances communales recommande néanmoins ne pas amortir les actifs du patrimoine financier de manière planifiée.
- **Corrections de valeur :**
Si la valeur vénale d'un actif du patrimoine financier se trouve durablement inférieure à sa valeur comptable, une correction de valeur doit être opérée. Cette correction est toujours comptabilisée via un compte « réévaluations d'immobilisation du patrimoine financier. ».

En cas du refus du crédit pour la construction de logements protégés (LADA) sur les parcelles 847 et 28 qui sera présenté au printemps 2027 et afin de ne pas grever le résultat de l'exercice, l'amortissement/réévaluation de ce crédit d'étude sera couvert par un prélèvement à la réserve de politique budgétaire (MCH2).

PLANNING INTENTIONNEL



Se fondant sur ce qui précède, la Municipalité vous prie de voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTRICHER

- vu le préavis municipal n° 03/2025 de la Municipalité,
- ouï le rapport de la commission nommée à cet effet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

- **d'accepter le préavis municipal 03/2025 relatif à la demande de crédit d'étude pour la construction de logements protégés (LADA) sur les parcelles 847 et 28 ;**
- **d'autoriser la Municipalité à emprunter le montant de CHF 1'152'075.75 TTC (un million cent cinquante-deux mille septante-cinq francs et septante-cinq centimes);**
- **de porter cette dépense au compte d'investissement ouvert à cet effet.**

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

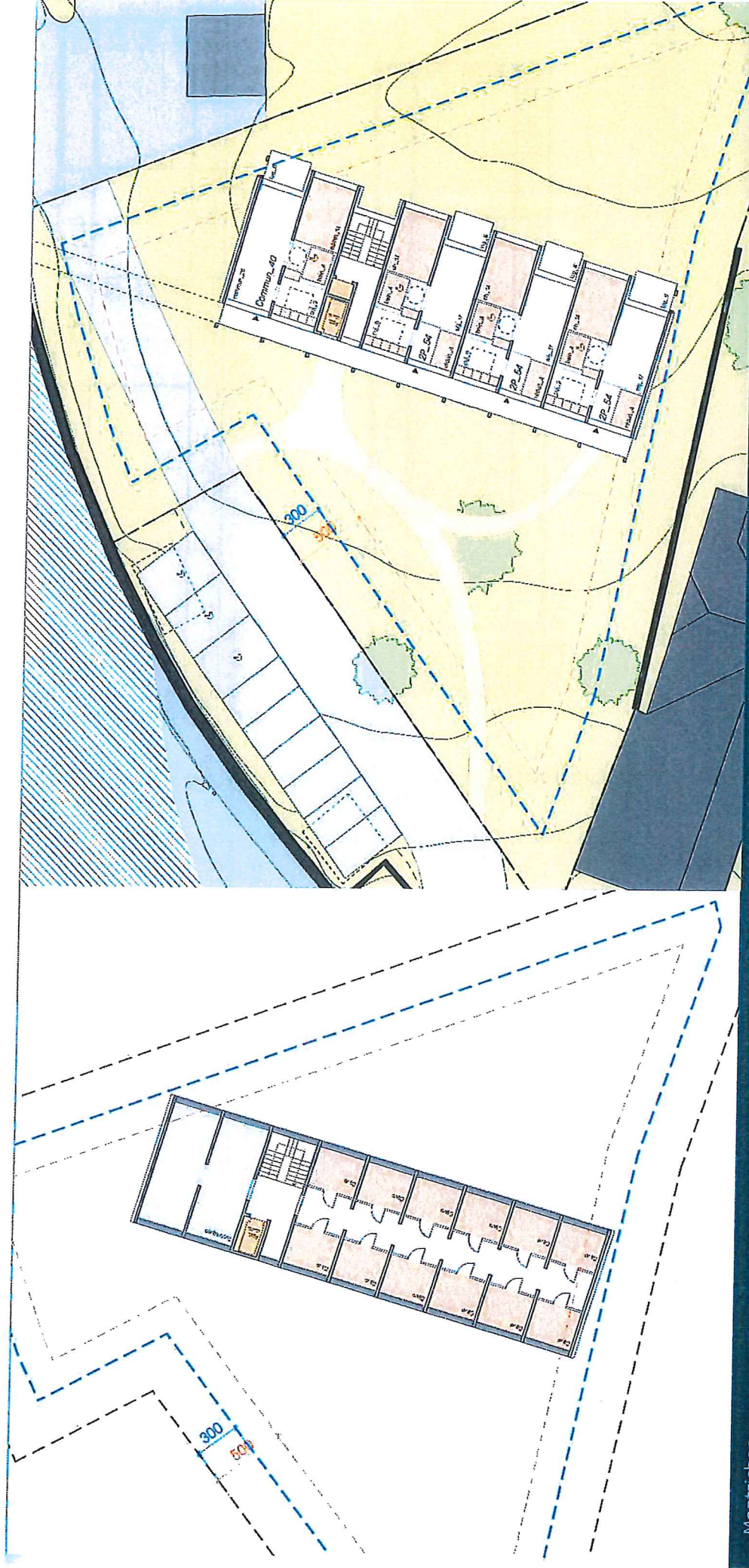
Le Syndic		La Secrétaire
 D. Amez-Droz		 L. Vacheron

Annexe : projet de plans.

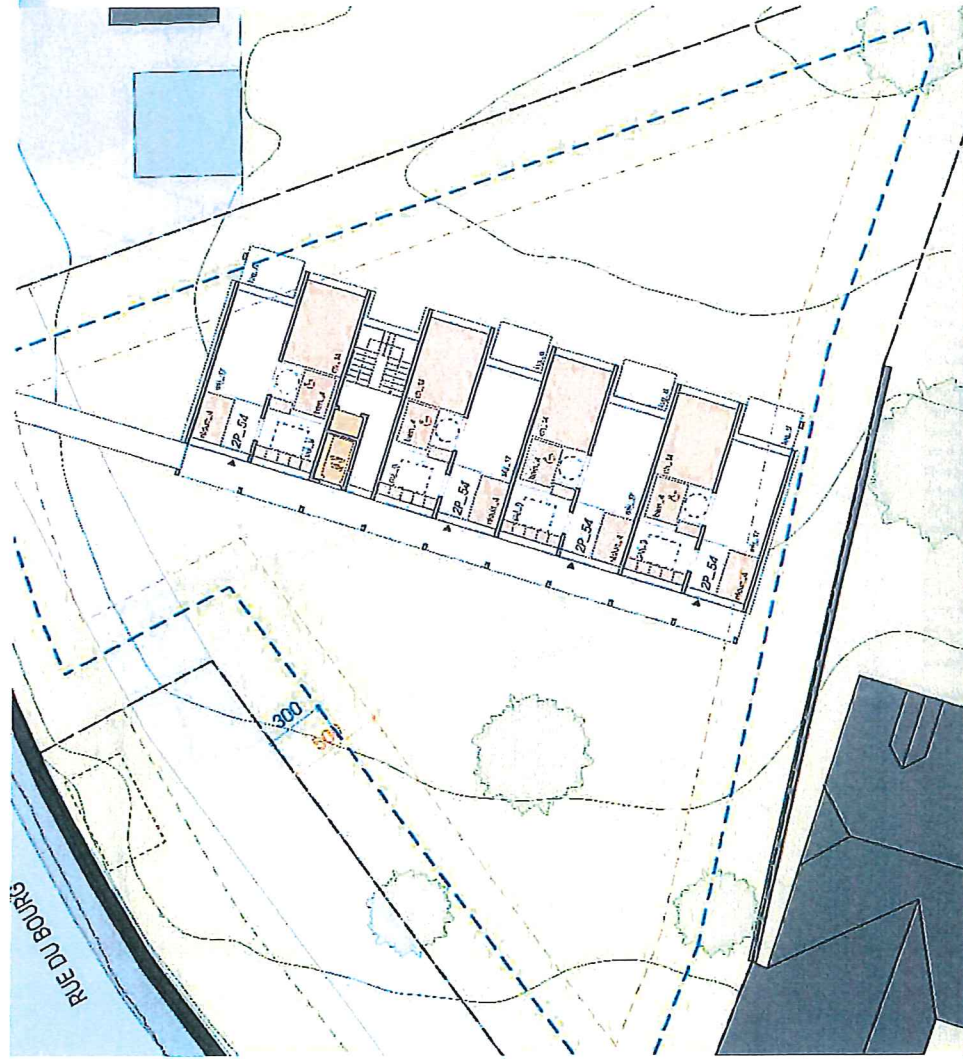
Ainsi délibéré et adopté en séance de Municipalité du 25 août 2025

Responsables du préavis : M. Didier Amez-Droz, syndic et M. Norbert Penel, municipal.

1. Rappel faisabilité Bunq – parcelle 847



1. Rappel faisabilité Bunq – parcelle 847



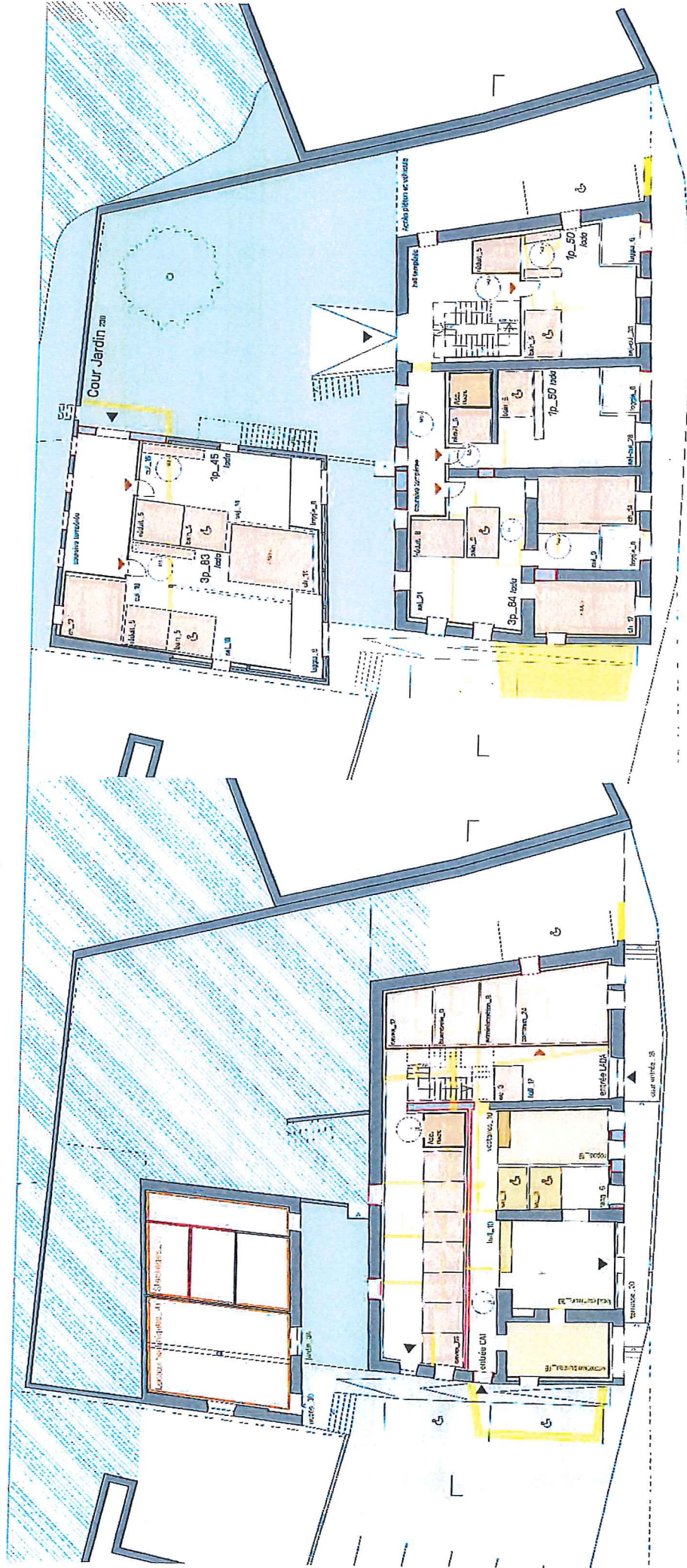
Parcelle 847

Niveaux	1P	2P	3P	Total app.
Rez		3		3
R+1		4		4
R+2		4		4
Sous-total	0	11	0	11

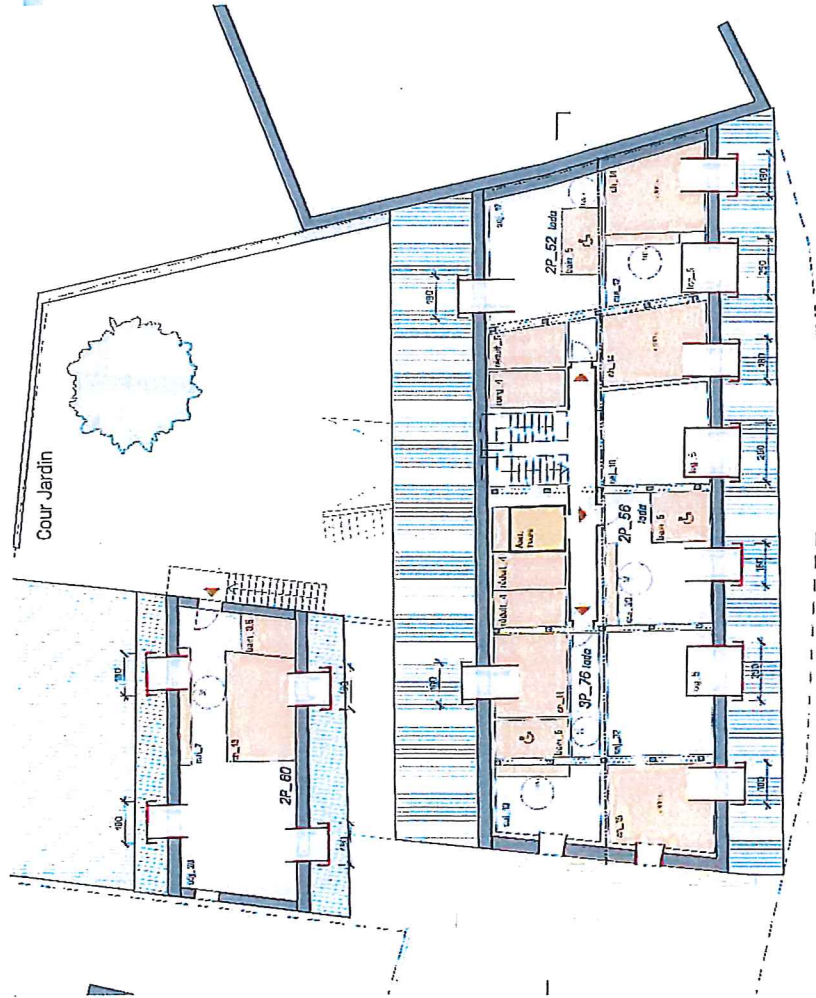
Parcelle 847

Niveaux	1P	2P	3P	Total SUP
Rez		3 54		162
R+1		4 54		216
R+2		4 54		216
Sous-total	0	594	0	594

1. Rappel faisabilité Bunq – parcelle 28



1. Rappel faisabilité Bunq – parcelle 28



Parcelle 28

Niveaux	1P	2P	3P	Total app.
Rez inf.				0
Rez sup.	3		2	5
Combles		2	1	3
Sous-total	3	2	3	8

Parcelle 28

Niveaux	1P	2P	3P	Total SUP
Rez inf.				0
Rez sup.	45 50 50		83 84	312
Combles		59 59	76	194
Sous-total	145	118	243	506