PREAVIS MUNICIPAL 3-2025

Au Conseil communal de Forel (Lavaux)

Préavis municipal N° 3-2025 relatif à l'achat et à la transformation des locaux de la Poste avec demande de crédit

Adopté en séance de Municipalité du 28 avril 2025
Municipal responsable : M. Bernard Perret, Syndic, 079 358 96 61

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal N° 3-2025 sollicitant l'octroi d'un crédit de CHF 634'250.00 destiné à l'achat et à la transformation des locaux de La Poste à la Route de Grandvaux 1.

1. Bases légales

Conformément à l'art. 17 ch. 5 du Règlement du Conseil communal, le Conseil communal délibère sur « l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. Le Conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite (LC art. 4, ch. 6) ». En vertu du préavis municipal N° 4-2021 relatif à « l'autorisation générale de statuer sur : l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières, l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations », cette limite est fixée à CHF 50'000.00 par cas et au maximum à CHF 300'000.00 par année.

Le prix d'achat de ce bâtiment étant fixé à CHF 404'250.00 (voir point 4), il appartient au Conseil de délibérer sur cet objet.

Le coût de transformation des locaux estimé à CHF 230'000.00 (voir point 6) doit également être approuvé par le Conseil communal.

2. Préambule

L'année passée, la Poste fêtait ses 175 ans d'existence. A cette occasion elle a publié un document intitulé L'histoire de la Poste, de 1849 à aujourd'hui.

Il y est fait mention :

« *Restructuration du réseau des offices de poste.*

Les habitudes des clients évoluent : le volume des lettres et colis déposés dans les offices de poste est en recul constant, tout comme le nombre des versements effectués au guichet. La Poste envisage de faire passer le nombre des offices de poste de 3500 à 2500 ».

Après le départ de la banque Raiffeisen, La Poste a informé la Municipalité en 2017 de son intention de fermer la filiale de notre village à l'horizon 2020. Un recours contre cette décision a été déposé mais seul un délai est accordé. En janvier 2022, la Municipalité est officiellement informée que l'office postal fermera ses guichets durant le premier trimestre 2023, tandis que le centre de distribution ne sera transféré qu'en 2024, voire en 2025.

Face à la perspective de voir les guichets fermés au public, alors que seule l'activité logistique - générant du trafic sans bénéfice direct pour les habitants - continuerait d'occuper les lieux, la Municipalité exprime son refus.

Cette position est entendue : La Poste accepte de maintenir l'exploitation complète de ses infrastructures actuelles jusqu'à l'automne 2025.

À la fermeture des guichets durant le second semestre 2025, les activités de distribution seront transférées vers un nouveau centre régional, récemment aménagé dans une commune du Jorat.

3. Projet

La décision d'acquérir les locaux de La Poste repose sur plusieurs motivations essentielles :

- Assurer le maintien durable d'un service postal local, sous forme d'agence postale exploitée en partenariat ;
- Favoriser le développement de l'offre commerciale du village, notamment par l'implantation d'un magasin de la chaîne Volg Konsumwaren AG ;
- Saisir une opportunité d'acquisition immobilière à un prix raisonnable, pour un bien idéalement situé au cœur du village.

Dans cette optique, la Municipalité a exprimé son intérêt pour l'achat des locaux actuels de La Poste et du centre de distribution à Forel (Lavaux). Afin d'en évaluer la faisabilité, une estimation de la valeur vénale du bien a été confiée en mars 2022 à une agence immobilière de la région. Cette dernière a établi son estimation sur la base des caractéristiques suivantes :

- PPE Le Cerf d'Or à 1072 Forel (Lavaux), lot N° 8 - Parcelle N° 1416 - Local commercial La Poste à Forel (Lavaux)
- Année de construction : 1988
- Part de PPE : 198 millièmes
- Surface nette du lot : 220 m^2 + 26 m^2 d'arcade couverte
- Places de stationnement : 3
- Estimation fiscale : CHF 780'000.00
- Valeur vénale : CHF 695'000.00
- Valeur d'assurance ECA : CHF 861'000.00

Dans le même temps, la Municipalité a contacté la société Volg Konsumwaren AG, spécialiste des magasins de village et des petites surfaces, pour lui proposer d'ouvrir un magasin dans ces locaux et d'y assurer un service postal de base.

4. Coût d'acquisition des locaux

4.1. Prix de vente du terrain et du bâtiment

Le présent préavis porte sur une demande de crédit d'investissement pour l'acquisition de locaux commerciaux, PPE Le Cerf d'Or, lot N° 8, parcelle PPE N° 1416, à la Route de Grandvaux 1 pour le prix de CHF 385'000.00 (partie terrain pour CHF 77'000.00 et partie bâtiment pour CHF 308'000.00).

4.2. Frais accessoires

Les biens dits « de placement » ne sont pas systématiquement exonérés de l'impôt - droit de mutation pour les communes vaudoises. Les frais de notaire doivent également être ajoutés au prix d'achat. Ces montants estimés à CHF 19'250.00 sont à intégrer au prix d'achat.

4.3. Coût total d'acquisition

En résumé, l'achat de ce bâtiment, après négociation avec la Poste, se compose de :

Prix d'achat du terrain	CHF	77'000.00
Prix d'achat bâtiment	CHF	308'000.00
Provision pour frais d'acquisition	CHF	19'250.00
Total	**CHF**	**404'250.00**

5. Partenaire

L'entreprise Volg Konsumwaren AG, spécialisée dans les magasins de village et les petites surfaces principalement en Suisse alémanique et aussi en Suisse romande, s'est déclarée intéressée à exploiter un magasin de commerce de détail à Forel (Lavaux), et à y intégrer une agence postale. Volg fait partie du groupe Fenaco, fondé en 1993 par l'association de six coopératives agricoles, qui s'assure, en tant que client des agriculteurs, que les denrées alimentaires suisses parviennent jusqu'aux consommateurs. Plus de 590 magasins sont disséminés sur le territoire de notre pays[1].

Les frais de transformation des locaux en un magasin de commerce de détail sont à la charge de la Commune, propriétaire du bien, puis l'entreprise nous louera les surfaces qu'elle utilisera.

6. Coût des transformations

Le devis des coûts de transformations a été réalisé par les architectes spécialisés de Volg, sur la base de l'expérience acquise lors de la transformation d'autres bureaux de poste.

Les coûts totaux, incluant l'aménagement des locaux ainsi que le mobilier et les équipements de vente, s'élèvent à CHF 460'000.00, TVA incluse.

Les travaux que nous devons effectuer en tant que propriétaire sont estimés à CHF 200'000.00 TVA comprise. La provision pour divers et imprévus se monte à CHF 30'000.00. Ces travaux concernent principalement les postes suivants :

- maçonnerie ;
- ventilation et chauffage ;
- installation de portes automatiques et réalisation des devantures ;
- menuiserie et charpente ;
- revêtements de sols ;
- éventuels travaux sur les murs porteurs, renforcement statique et exigences de sécurité sismique.

7. Revenu locatif et bail

7.1. Bail de location

Les conditions du contrat de bail feront l'objet de négociations auprès du futur locataire.

7.2. Définition de loyers

Le loyer annuel attendu est de CHF 24'000.00 avec un mécanisme d'indexation à l'Indice des prix à la consommation (IPC).

7.3. Frais supplémentaires

Les frais annuels à charge du locataire se monteront CH 3'600.00 avec décompte final.

7.4. Durée de bail

Le bail sera signé pour une durée de cinq ans fixe et de trois fois cinq ans renouvelable.

[1] https://www.fenaco.com/fr/entreprises/groupe-volg

8. Développement durable

8.1. Aspects sociétaux

La création d'une épicerie proposant des produits locaux, livrés pour la plupart par des producteurs et des artisans de la région, entre dans les objectifs du plan climat communal (PECC) actuellement en phase d'élaboration. Elle fait partie des mesures destinées à réduire les déplacements motorisés, à promouvoir la consommation des produits issus de l'agriculture locale et durable. Elle permet, en outre, d'offrir, à nouveau, aux habitantes et habitants du village une agence postale et ainsi assurer un service postal de qualité.

8.2. Aspects économiques

Avoir un commerce supplémentaire de proximité dans le village est une demande fréquente des habitantes et habitants de la Commune. Un magasin de détail, à l'assortiment complet, permet de faire ses achats pour la semaine. Bien que cette opération puisse comporter un risque pour la Commune, celui-ci est limité puisque la valeur de marché du bien immobilier que nous acquérons est supérieure au prix que nous le payons.

8.3. Aspects environnementaux

Un commerce de proximité, qui favorise la mobilité douce, permet de s'approvisionner sans avoir obligatoirement besoin de prendre son véhicule. Toutefois, trois places de parc seront disponibles pour les clients motorisés. De plus, les produits frais proposés à la vente seront principalement des produits locaux de production durable.

La création de cette épicerie locale est l'un des éléments que la Municipalité souhaite porter à son plan climat en cours d'élaboration.

9. Financement

9.1. Achat des locaux

Cet achat sera financé par un emprunt d'au maximum CHF 350'000.00 et le solde par la liquidité courante.

- Coût total d'achat : CHF 404'250.00
- Liquidité courante : CHF 54'250.00
- Emprunt : CHF 350'000.00

Les intérêts (estimation 2%) sur l'emprunt devraient s'élever à CHF 7'000.00, la première année. Il n'y pas d'amortissement prévu sur l'achat de bien financier.

9.2. Transformations

Cet investissement sera financé par un emprunt d'au maximum CHF 200'000.00 et le solde par la liquidité courante.

- Coût total des travaux : CHF 230'000.00
- Liquidité courante : CHF 30'000.00
- Emprunt : CHF 200'000.00

Les intérêts (estimation 2 %) sur l'emprunt devraient s'élever à CHF 4'000.00, la première année. Il n'y pas d'amortissement prévu sur le coût des travaux de transformation.

10. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOREL (LAVAUX)

Vu	le préavis municipal N° 3-2025,
Entendu	le rapport de la Commission désignée pour étudier ce projet,
Considérant	que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. **D'autoriser la Municipalité à acheter le lot PPE lot N° 8, PPE No 1416 de 198/1000 (parcelle de base N° 1399) de la Commune de Forel (Lavaux) et de transformer ces locaux pour un futur locataire.**
2. **De lui accorder un crédit d'investissement de CHF 634'250.00 pour l'achat et la transformation conformément aux points 9.1 et 9.2.**
3. **De l'autoriser à financer ces montants par la liquidité courante.**
4. **De l'autoriser, le cas échéant, à emprunter ces montants aux meilleures conditions du marché.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic : La Secrétaire :

B. Perret M. Pidoux