



Servion, le 30 avril 2018

**Commune de Servion**  
**Municipalité**

**Au Conseil communal**  
1077 Servion

## **Préavis municipal n° 06-2018**

**Concernant :**

- **La transformation de l'épicerie, boulangerie-tea-room de Servion avec couverture partielle de la terrasse et création d'une agence postale avec demande d'autorisation d'emprunter la somme de Fr. 590'000.00.**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **Préambule**

Comme vous le savez les discussions avec la direction de La Poste Suisse pour conserver un service postal digne de ce nom dans notre Commune ont été ardues et finalement en défaveur du maintien de notre office de poste actuel.

Comme la plupart des habitants de nos deux villages, la Municipalité déplore la fermeture annoncée de cet office et elle ne souhaite pas voir s'installer en lieu et place un simple service à domicile qui contraindrait les citoyens à se déplacer dans d'autres villages s'ils souhaitent bénéficier de services postaux même élémentaires.

Le seul compromis qui a pu être trouvé a été d'installer une agence postale dans un commerce centré, proche des transports publics, pourvu de places de stationnement en suffisance et offrant des horaires d'ouverture élargis.

Très vite le seul lieu qui s'est imposé est : l'épicerie, boulangerie-tea-room Duvoisin, située au centre du village de Servion, à proximité des transports publics et bénéficiant d'un certain nombre de places de stationnement.

La Municipalité a approché l'exploitant, Monsieur Eric Duvoisin, qui s'est montré intéressé. S'est posée toutefois une question importante, celle de la surface nécessaire à la mise en place dans le magasin de la future agence postale.

Ne souhaitant pas rendre les lieux plus exigus ni installer le matériel nécessaire dans un coin retiré, la Municipalité a contacté le bureau d'architecture Ducrest & Metzger afin d'étudier un projet de transformation qui apporterait un certain cachet au magasin, qui améliorerait la convivialité et le potentiel d'accueil de la terrasse, surtout en hiver, tout en permettant à la clientèle de bénéficier aisément des services postaux de base et de venir retirer son courrier dans des cases postales protégées du vent et des intempéries.

Le descriptif du projet que nous présentons à votre approbation tient compte de l'ensemble de ces différents éléments importants à la viabilité du commerce qui, avec le nouveau collège intercommunal, fait partie intégrante du cœur du village de Servion. Ce cœur qui va être rendu aux piétons et qui va devenir un lieu de rencontre. La transformation du bâtiment fait partie de ce projet.

## Descriptif du projet

1. L'extension a été étudiée en bois afin d'améliorer l'isolation thermique et acoustique des lieux mais également dans le but de pouvoir donner vie au projet rapidement.  
Nous vous rappelons que notre office de poste actuel fermera définitivement dès la fin de cette année. Il est clair que si le Conseil communal approuve ces transformations, nous contacterons la Direction de La Poste pour demander une prolongation du délai de six mois au moins.
2. Afin d'optimiser la circulation à l'intérieur du magasin et de garantir un maximum de places assises dans la partie tea-room, il a été prévu de déplacer l'entrée du magasin sur la façade Sud. Elle sera protégée par un SAS vitré précédé d'un couvert et c'est à cet endroit que se trouveront les cases postales.
3. Dans le but étant de séparer les deux zones magasin-tea-room tout en gardant une circulation adéquate et aérée, les WC sont prévus au centre à proximité de l'agence postale.
4. Pour la partie existante du magasin, des travaux de rafraîchissement, de peinture et de carrelage sont prévus. Les installations électriques seront revues dans leur intégralité notamment par mesure de sécurité.

Nous relevons par ailleurs que l'exploitant souhaite profiter des travaux engagés par la Commune pour procéder à une réorganisation de tout l'espace afin d'en améliorer l'accueil et la convivialité. La banque sera remplacée tout comme les gondoles et les frigos ainsi qu'une partie du mobilier. Il est à préciser que depuis la construction du bâtiment, en 1989-1990, aucun travaux de réfection n'a été entrepris dans ou sur ce site.

## Coût des travaux et rentabilité du projet

### Coût des travaux

Coût des travaux, honoraires compris, estimé à	Fr. 552'600.00
* Divers et imprévus	Fr. 37'500.00
<b>Montant total des travaux</b>	<b>Fr. 590'000.00</b>
	=====

Ces montants sont basés sur des offres rentrées et établies par des entreprises de la région que la Municipalité connaît et avec qui elle a l'habitude de collaborer. Le descriptif de l'architecte qui est joint à ce préavis et qui en fait partie intégrante détaille l'ensemble des travaux prévus par CFC.

\* Considérant qu'il s'agit de travaux de rénovation et que des surprises sont toujours possibles dans un ancien bâtiment (pour ne pas dire une évidence), la Municipalité a souhaité ajouter un poste « divers et imprévus » pour un montant de Fr. 37'500.00 tout en espérant qu'il ne sera pas nécessaire d'y avoir recours.

### Rentabilité du projet

Une étude a été demandée à l'entreprise Veledes Romandie située à Sonceboz, spécialiste dans ce type de domaine afin d'évaluer, en tenant compte de la nouvelle surface, des coûts investis et des services relativement importants à fournir, dans quelles mesures le prix de location du commerce pourrait être augmenté.

Le bail commercial signé avec Monsieur Duvoisin est basé sur le chiffre d'affaires réalisé et l'analyse de la société Veledes Romandie précise qu'en tenant compte des services fournis par le magasin (*service au comptoir de vente et au tea-room + les services de l'agence postale comprenant le dépôt et le retrait des envois, le trafic des paiements et des timbres-poste, etc.*), le montant du loyer ne devrait pas dépasser les 2.3% du chiffre d'affaires engendré par l'ensemble des activités de ce point de vente. Elle conseille une adaptation échelonnée du loyer actuel afin d'évaluer la situation année après année sur la base du chiffre d'affaire réalisé.

Après accord avec Monsieur Duvoisin, la première année, c'est la somme annuelle de Fr. 2'400.00 qui sera ajoutée au loyer qui actuellement est de Fr. 50'400.00. Un point de situation sera fait après douze mois, l'idée étant que la 2<sup>ème</sup> année l'augmentation soit majorée de Fr. 2'400.00 et ainsi de suite pour atteindre une augmentation totale et finale de Fr. 9'600.00 par an.

Nous sommes conscients que ces travaux ne seront que partiellement amortis par la location du commerce et vous allez certainement considérer cette augmentation comme étant faible par rapport aux montants investis.

Le but premier de la Municipalité n'est pas d'obtenir un retour rapide sur investissement mais plutôt de dynamiser le centre (ou le cœur) du village de Servion en transformant ce lieu de rencontre, en le rendant avenant, attractif et compétitif tout en offrant un service de prestations postales de base aux habitants de notre Commune sans qu'ils soient contraints de se déplacer dans les villages voisins.

Ce commerce ouvert 364 jours par année (*il est fermé uniquement le 1<sup>er</sup> janvier*) avec des horaires élargis (*de 06h00 à 19h00 du lundi au vendredi, de 07h00 à 17h00 le samedi et de 07h00 à 16h00 le dimanche*) est situé au centre du village de Servion, il est proche des arrêts de bus donc facilement accessible pour la plupart des habitants de la Commune. De plus, l'ouverture du collège intercommunal a diversifié la clientèle et la mise à disposition d'un parking communal de 53 places sera un plus non négligeable.

Monsieur Duvoisin sera certes rétribué par La Poste Suisse pour ce service, ce montant permettra de couvrir les salaires du personnel qu'il mettra à disposition de l'agence postale.

Avant de conclure, nous précisons que nous ne connaissons pas actuellement l'avenir qui sera réservé à l'espace destiné au bureau de poste actuel. Une fois les locaux libérés, la Municipalité procédera à une évaluation des travaux de rafraîchissement à entreprendre avant de mettre ce lieu en location pour éventuellement des bureaux ou un service tertiaire. Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant des projets de la Municipalité en temps opportun.

## Conclusions

Sur la base des éléments énoncés ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil communal de Servion

- vu le préavis municipal no 06-2018,
- entendu le rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude de cet objet,
- entendu le rapport de la commission des finances,
- considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

dans sa séance du 18 juin 2018, décide:

- d'accorder à la Municipalité l'autorisation de réaliser les travaux suivants :
  - transformation de l'épicerie, boulangerie-tea-room de Servion avec couverture partielle de la terrasse et création d'une agence postale,
- d'octroyer à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de Fr. 590'000.00,
- d'autoriser le financement de ces travaux de la manière suivante :
  - prélèvement de Fr. 200'000.00 sur le fonds de réserve générale, compte de bilan n° 9282.000,
  - si nécessaire, d'avoir recours à l'emprunt pour le solde du montant, soit pour Fr. 390'000.00
- d'amortir partiellement cet investissement par un prélèvement de Fr. 200'000.00 au fonds de réserve n° 9282.000 l'année suivant la fin des travaux.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

  
Cédric Matthey



La Secrétaire

  
Claudine Burri-Monney

**Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 mai 2018**

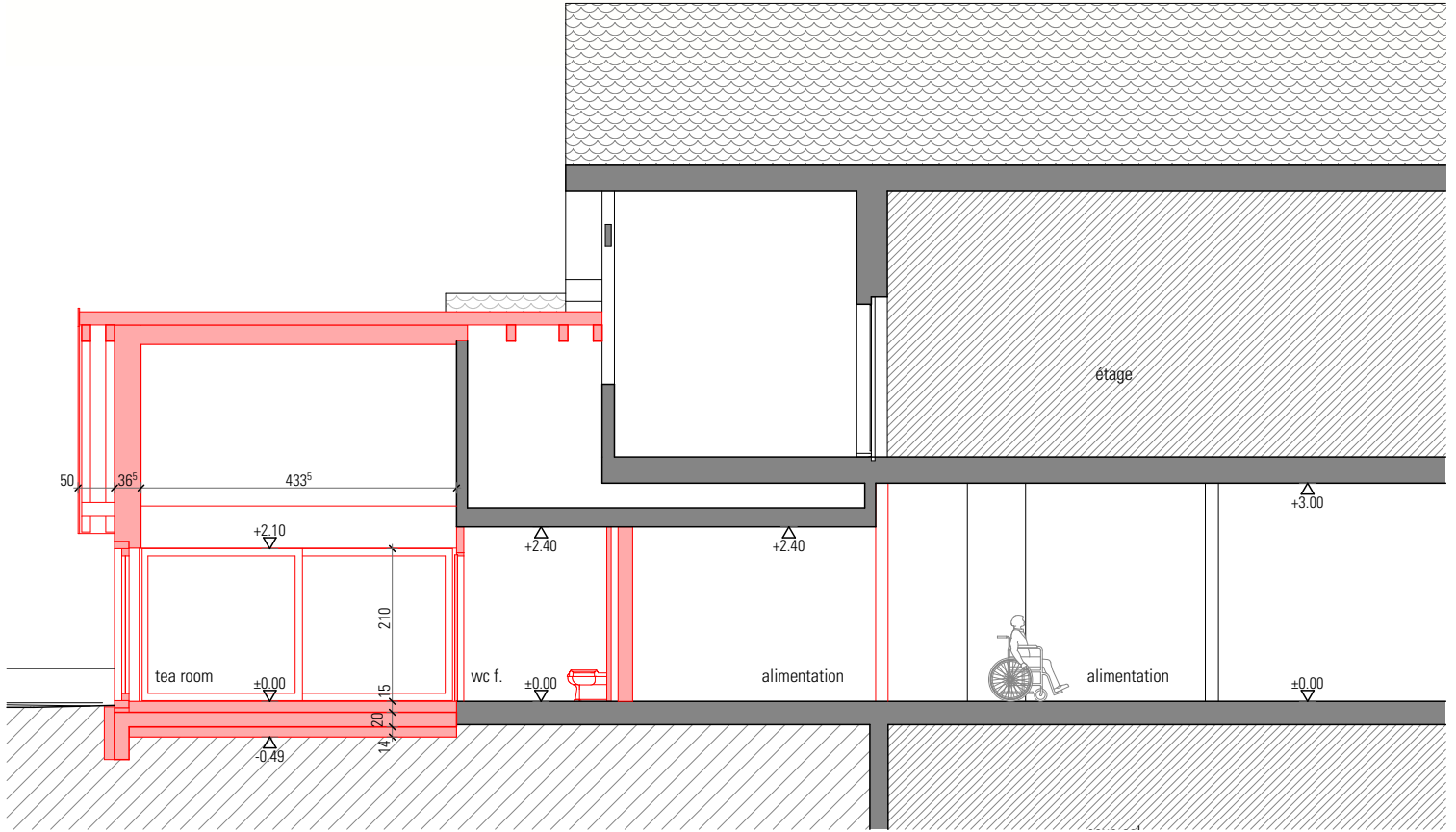
**Municipaux responsables : Monique Ries, Municipale en charge des bâtiments**

**Cédric Matthey, Syndic et Municipal en charge des finances**

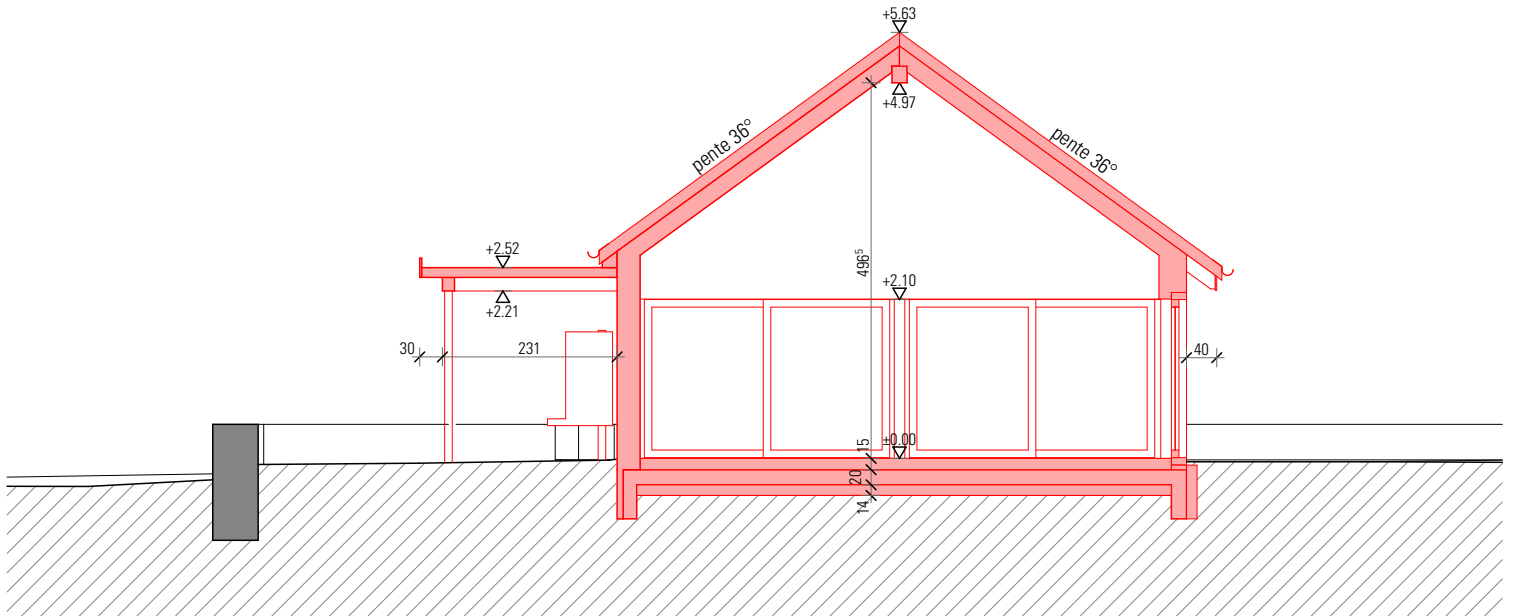
**Annexes faisant partie du présent préavis :**

- Plans du projet
- Estimation des coûts par CFC

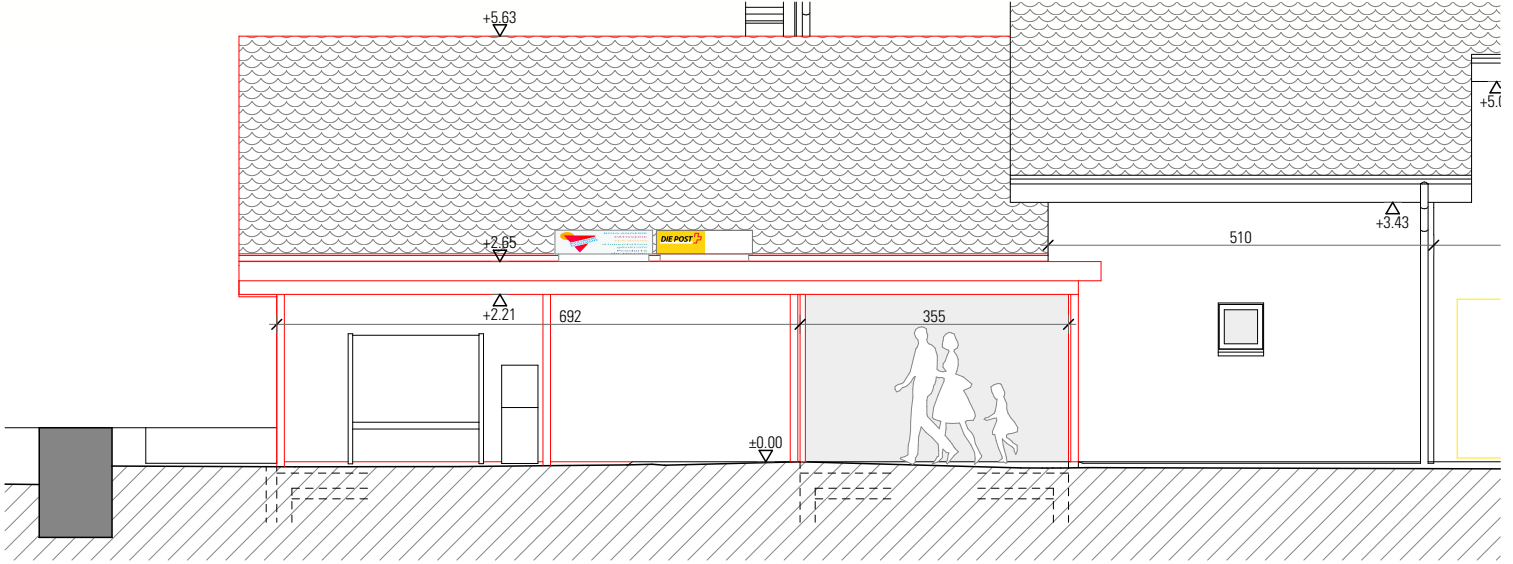




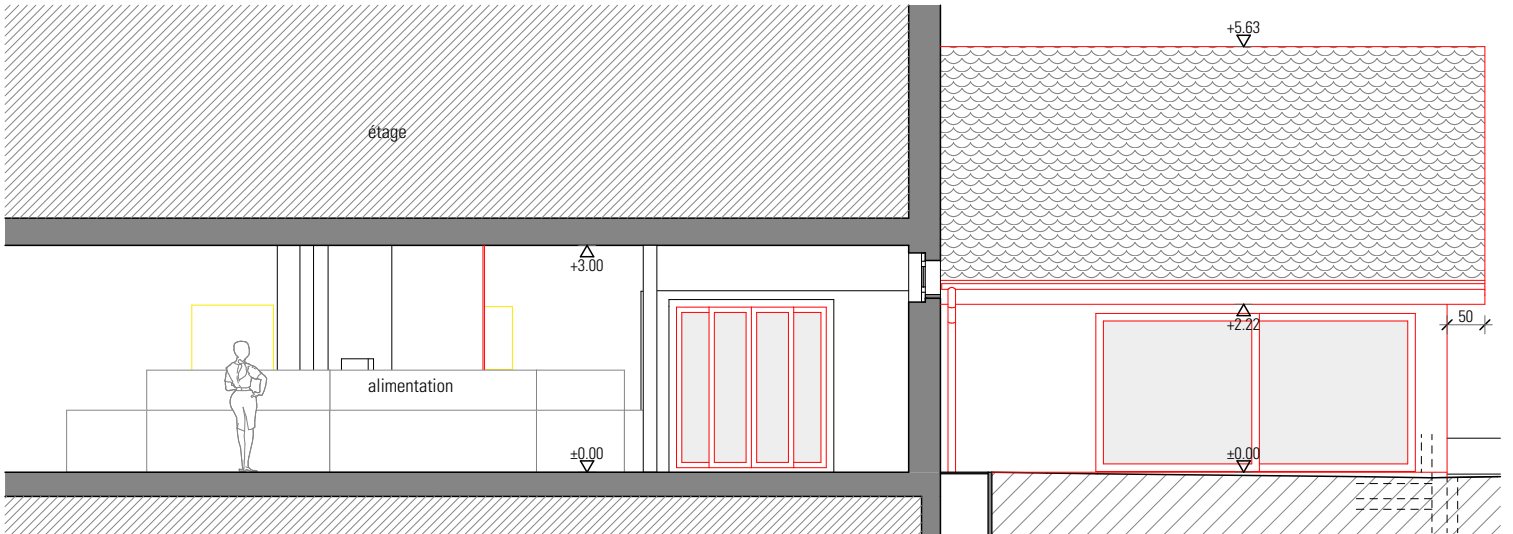
**coupe A-A**



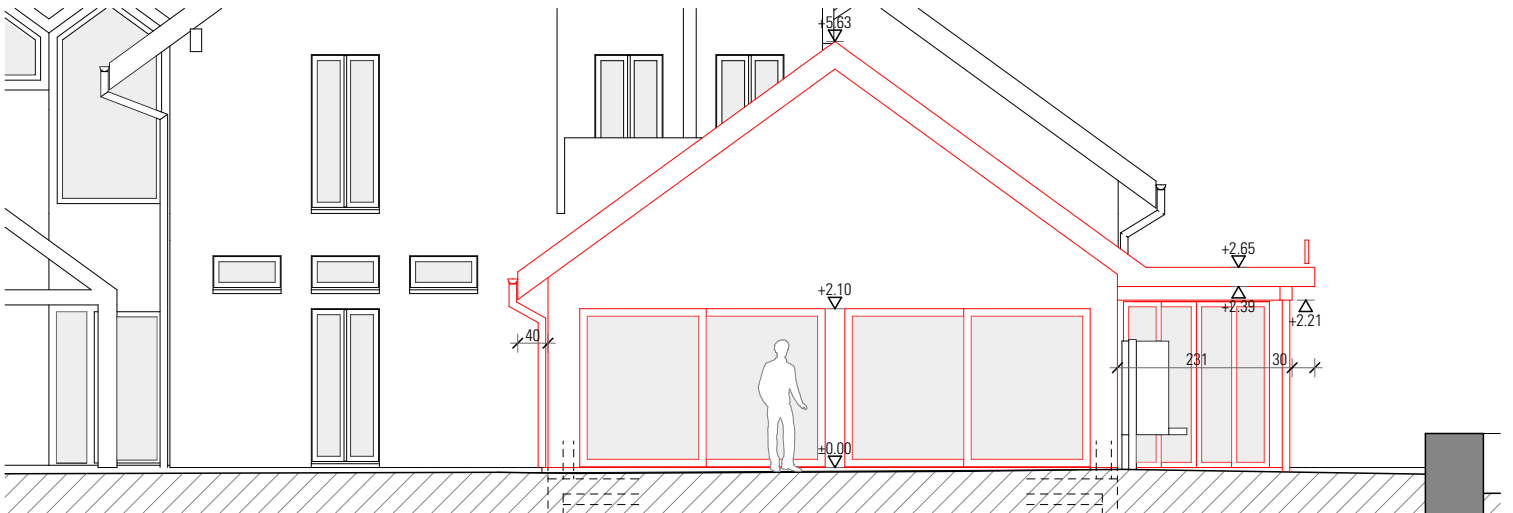
**coupe B-B**



**façade sud**



**façade nord**



**façade ouest**

**Boulangerie de Servion - Commune de Servion**

**Agrandissement de la boulangerie**

Chemin du Centre n° 4, 1077 Servion

Oron-la-Ville, le 25 avril 2018

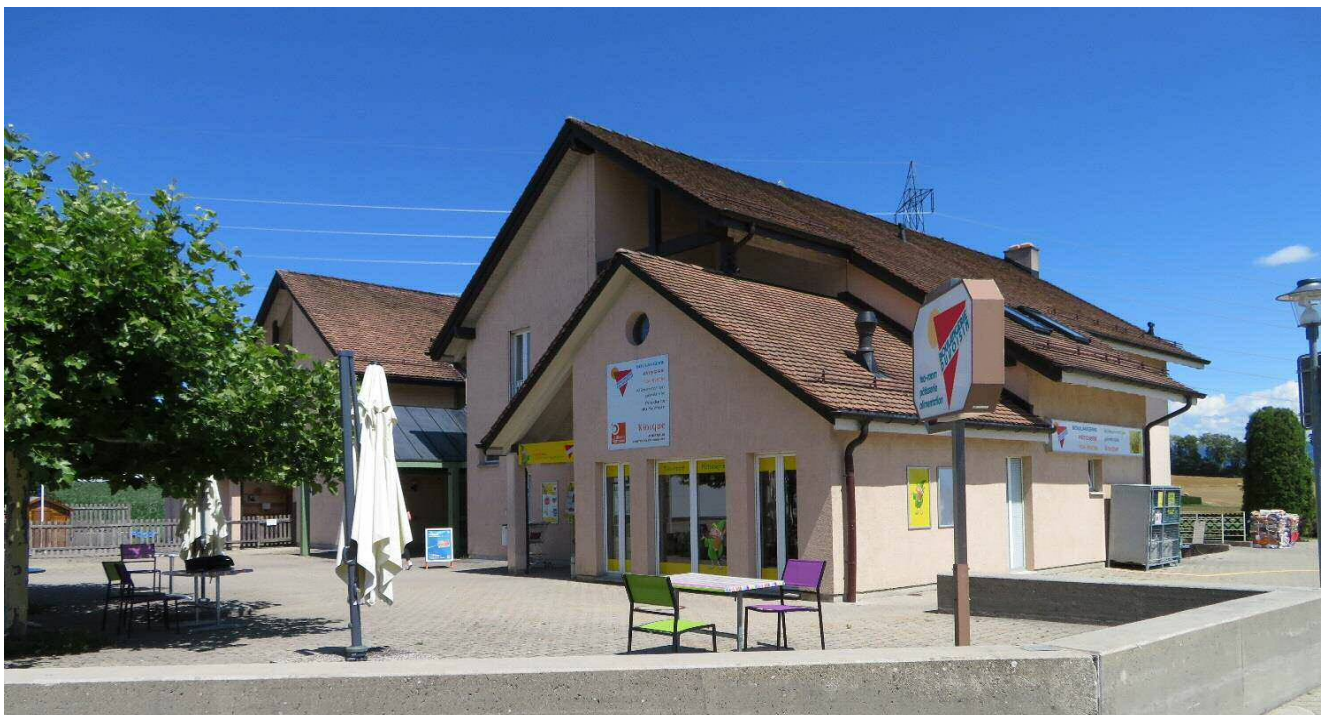
**ESTIMATION DU COÛT DE CONSTRUCTION**

Basé sur le projet du 15 janvier 2018





Façade ouest



Façade sud

## 4 COÛT DE CONSTRUCTION PAR CFC

DEVIS			COUT TOTAL DE L'OUVRAGE				552'600.00	
CFC	TRAVAUX & PRESTATIONS	DEVIS DU 25.04.2018	MUTATIONS			ADJUDICATION	COÛT PROBABLE	
<b>1</b>	<b>TRAVAUX PREPARATOIRES</b>	<b>34'500.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
101	Relevé	2'500.00	-	-	NON	-	-	-
112	Démolition	32'000.00	-	-	NON	-	-	-
<b>2</b>	<b>BATIMENT</b>	<b>454'100.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>21</b>	<b>Gros œuvre 1</b>	<b>125'000.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
201.1	Terrassements	8'000.00	-	-	NON	-	-	-
211.0	Installations de chantier	13'000.00	-	-	NON	-	-	-
211.1	Echafaudages	3'000.00	-	-	NON	-	-	-
211.4	Canalisations	11'000.00	-	-	NON	-	-	-
211.6	Maçonnerie	30'000.00	-	-	NON	-	-	-
214.1	Charpente bois	60'000.00	-	-	NON	-	-	-
<b>22</b>	<b>Gros œuvre 2</b>	<b>63'000.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
221.2	Fenêtres et portes-fenêtres en PVC	17'000.00	-	-	NON	-	-	-
222	Ferblanterie	16'000.00	-	-	NON	-	-	-
224.1	Etanchéités toit plat	9'000.00	-	-	NON	-	-	-
225.4	Revêtement coupe-feu	2'500.00	-	-	NON	-	-	-
226.2	Crépis et enduits extérieurs	13'000.00	-	-	NON	-	-	-
228.3	Stores toiles	5'500.00	-	-	NON	-	-	-
<b>23</b>	<b>Installations électriques</b>	<b>45'000.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
232	Installations électriques générales	45'000.00	-	-	NON	-	-	-
<b>24</b>	<b>Installations chauffage</b>	<b>8'500.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
242	Installations de chauffage	6'000.00	-	-	NON	-	-	-
244	Installations de ventilation	2'500.00	-	-	NON	-	-	-
<b>25</b>	<b>Installations sanitaires</b>	<b>22'000.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
251	Installations sanitaires	22'000.00	-	-	NON	-	-	-
<b>27</b>	<b>Aménagements intérieurs 1</b>	<b>44'000.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
272.1	Ouvrage métallique courant	35'000.00	-	-	NON	-	-	-
273.0	Portes intérieures bois	6'000.00	-	-	NON	-	-	-
273.1	Menuiserie courante	2'000.00	-	-	NON	-	-	-
275	Systèmes de verrouillage	1'000.00	-	-	NON	-	-	-
<b>28</b>	<b>Aménagements intérieurs 2</b>	<b>61'500.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
281	Chapes	4'000.00	-	-	NON	-	-	-
281.6	Carrelages	30'000.00	-	-	NON	-	-	-
283.2	Faux-plafond en panneaux de plâtre	5'000.00	-	-	NON	-	-	-
285.1	Peinture et crépis intérieurs	20'000.00	-	-	NON	-	-	-
287	Nettoyage du bâtiment	2'500.00	-	-	NON	-	-	-

<b>29</b>	<b>Honoraires</b>		<b>85'100.00</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
291	Architecte	-	78'000.00	-	NON	-	-	-
292	Ingénieur civil	-	5'000.00	-	NON	-	-	-
296.1	Bilan thermique	-	1'500.00	-	NON	-	-	-
298	Diagnostic amiante	-	600.00	-	NON	-	-	-
<b>4</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>		<b>15'000.00</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
421	Jardinage, aménagements extérieurs	-	15'000.00	-	NON	-	-	-
<b>5</b>	<b>FRAIS SECONDAIRES</b>		<b>34'000.00</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
511.0	Autorisations, gabarits, émoluments admin.	-	6'000.00	-	NON	-	-	-
512	Taxe de raccordement : CANALISATIONS	-	5'000.00	-	NON	-	-	-
512.1	Taxe de raccordement : ELECTRICITE	-	2'500.00	-	NON	-	-	-
512.4	Taxe de raccordement : EAU	-	3'000.00	-	NON	-	-	-
524	Reproduction de documents	-	6'000.00	-	NON	-	-	-
525	Frais de déplacement DT	-	1'000.00	-	NON	-	-	-
539	Assurance TC et RC	-	3'000.00	-	NON	-	-	-
583	Chauffage provisoire	-	2'500.00	-	NON	-	-	-
584	Electricité de chantier	-	3'000.00	-	NON	-	-	-
585	Assèchement bâtiment	-	2'000.00	-	NON	-	-	-
<b>6</b>	<b>DIVERS - IMPREU</b>		<b>15'000.00</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>552'600.00 CHF</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	