



Commune de Rochefort

Rapport du Conseil communal au Conseil général

à l'appui d'une demande de crédit relative à la réfection et l'adaptation des locaux de l'immeuble sis Place du Collège 8 (Tour du sel) en vue d'y installer une épicerie autonome

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Il est établi depuis un bon nombre d'années que notre Commune souffre d'un déficit en matière de commerces locaux, en particulier l'absence d'une épicerie, ce quand bien même certaines alternatives existent déjà, par exemple à L'Aubier, à Montezillon, ou encore au restaurant des Communes de Rochefort.

Sur le plan commercial, les habitudes des consommateurs désertant les épiceries de village au profit des grands centres et/ou du commerce en ligne, en sont la raison principale. Si l'épisode malheureux de la pandémie a permis au plus grand nombre de (re)découvrir l'existence d'acteurs locaux et de commerces de proximité, force est de constater que le phénomène n'a pas fait long feu.

Conscient de ces réalités, le Conseil communal a recherché différentes solutions en vue d'offrir à ses administrés l'opportunité d'avoir accès à un commerce de proximité. Très vite, le paramètre économique a été considéré et le choix d'une structure autonome s'est imposé.

Le présent rapport vous présente une solution qui, si elle ne constitue pas une garantie de succès, marque la volonté de l'exécutif de doter le village d'une épicerie tout en se préservant d'un éventuel échec commercial futur.

La demande de crédit qui vous est présentée s'inscrit donc dans une volonté du Conseil communal d'entretenir et de renforcer l'attractivité d'un bien immobilier qu'il possède à des fins d'y créer un commerce local, ce tout en se réservant la possibilité d'utiliser ce dernier à d'autres fins si l'entreprise devait se révéler à terme infructueuse.

De surcroît, le projet en question s'apparente à une étape significative dans l'optique de la requalification future de la Place du Collège et de ses environs. Un commerce de détails s'inscrivant parfaitement dans l'environnement du lieu (place de village).

2. Solutions étudiées préconisées

Une première option a été envisagée en collaboration avec une société active dans le commerce du détail, non seulement en Suisse mais également en Europe. L'idée consistait à installer une « avecbox » sur la Place du Collège ou à proximité de celle-ci.

Cette variante a finalement été abandonnée, ce pour plusieurs raisons, mais en particulier du fait que le réachalandage et le suivi de l'assortiment incombait à la Commune. De plus, l'implantation de la box, tenant compte des critères du partenaire, posait un réel problème puisqu'elle aurait impliqué un empiètement sur le Domaine Public communal (DPcom).

Une alternative a dès lors été recherchée et différents contacts ont été pris avec plusieurs acteurs du domaine. Très vite, le concept de La Petite épicerie (<https://lapetiteepicerie.ch>) s'est démarqué. Celui-ci prévoit en effet de mettre à contribution les producteurs et artisans de la région avec un point de vente accessible 24 heures sur 24 et sept jours sur sept.

La Petite Epicerie a pour l'heure ouvert huit points de vente, principalement dans le Nord-Vaudois. Elle présente plus de 1'200 références de produits locaux et recense environ 150 paniers d'achats journaliers.

Le Conseil communal a dès lors rencontré les représentants de cette société et a très vite été convaincu par le concept. Lors d'une entrevue, les locaux du rez-de-chaussée du bâtiment sis Place du Collège 8, dit de la Tour du sel, ont été présentés. Ceux-ci, de par leur surface, conviendraient parfaitement pour accueillir une épicerie autonome.

Le projet a dès lors été chiffré et l'exécutif, s'il reconnaît un investissement non négligeable, a décidé d'aller de l'avant en proposant au législatif la présente demande de crédit.

3. Aspects techniques et contractuels

Dans le bâtiment ciblé, la surface des locaux pouvant être utilisée à des fins commerciales est de l'ordre de 36m², selon croquis joint au présent rapport. A noter que seule une partie du rez-de-chaussée serait dévolue à cette activité. L'étage auquel l'on accède par un escalier en façade sud restera donc à disposition de la Commune, de même que l'actuel local à poubelles.

Si l'aménagement intérieur n'a pas encore été déterminé définitivement, les locaux accueilleront des étagères et rayonnages en zone climatisée et dans une chambre froide, ainsi qu'une balance et le système de gestion du point de vente (caisse).

Sur le plan énergétique, il faut savoir que le bâtiment actuel n'est pas raccordé au réseau d'eau ni au chauffage à distance. Il n'est pas prévu pour l'heure d'approvisionner le bâtiment en eau et en chaleur à distance.

A contrario, le Conseil communal envisage de relier l'immeuble au Bâtiment communal polyvalent ce dans le but de bénéficier de l'énergie produite par la toiture solaire photovoltaïque du BCP. Si l'investissement est conséquent, il apparaît judicieux et logique en vue de favoriser l'autoconsommation. Cette extension permettra le cas échéant de raccorder à terme d'autres bâtiments situés à proximité. Les contacts à cette fin n'ont toutefois pas encore été pris.

Le coût total de l'investissement ferait quant à lui l'objet d'une clé de répartition de l'ordre de 80% à charge de la Commune, le solde incombant au partenaire.

4. Aspects financiers

Le coût total des travaux se résume ci-après :

Gros œuvre		CHF	41'000
<i>Maçonnerie, charpente, porte et fenêtres</i>			
Installations électriques		CHF	50'000
<i>Intérieur et racc. install. photovoltaïque</i>			
Aménagements intérieurs		CHF	20'000
<i>Chape, carrelage, peinture</i>			
Honoraires architecte et autre frais		CHF	9'500
<i>Prestations architecte et émoluments de sanction</i>			
Armoire de congélation		CHF	8'000
Chambre froide		CHF	30'000
Climatisation réversible		CHF	5'500
Divers et imprévus	10.00%	CHF	16'400
Total de la demande de crédit		CHF	180'400

En sus de ce montant, le partenaire prendra à sa charge environ **CHF 40'000.00** pour le mobilier et le système de gestion du point de vente.

4. Coût de fonctionnement annuel

Le coût de fonctionnement annuel du crédit, qui viendra impacter le compte de fonctionnement communal (classification fonctionnelle 2900), se décline comme suit :

Total de la demande de crédit		CHF	180'400
Amortissement bâtiment	2.00%	CHF	1'551
Amortissement travaux électriques	4.00%	CHF	2'200
Amortissement mobilier	10.00%	CHF	4'785
Charge d'intérêt (estimation taux moyen)	2.50%	CHF	4'510
Location des locaux (recette)		CHF	-10'000
Coût de fonctionnement annuel		CHF	3'046

Le prix de location indiqué constitue un minimum (CHF 22.20/m²). Il n'a pour l'heure pas été négocié formellement avec le partenaire. L'équilibre financier serait ainsi très proche si le loyer devait être revu quelque peu à la hausse. Sur ce point, le Conseil communal n'exclut aucune option, par exemple : un loyer fixe + une part variable en fonction du chiffre d'affaires de l'épicerie.

5. Conclusion

Si en théorie une collectivité publique n'a pas vocation à s'engager dans une initiative privée à but lucratif, l'exécutif estime en l'état qu'une telle intervention s'inscrit dans l'intérêt public.

Le projet dont il est question, s'il se concrétise, impactera quelque peu les finances communales. L'investissement à consentir paraît toutefois raisonnable et le risque d'être confronté à un échec commercial s'avère relativement faible. Il convient également de relever qu'une grande partie de l'investissement représente des coûts d'entretien du bâtiment.

Enfin, sur un plan plus philosophique, l'exploitation des possibilités qu'offrent la technologie actuelle nous permet de mettre en place et d'imaginer un espace de vente tourné vers l'avenir, respectueux de l'environnement, des consommateurs futurs et du travail des producteurs de la région.

C'est dans cet esprit que le Conseil communal vous demande de bien vouloir lui octroyer le crédit sollicité en acceptant le présent rapport et l'arrêté s'y référant.

Dans l'intervalle, et en demeurant à votre entière disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'assurance de notre considération distinguée.

Rochefort, le 14 septembre 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le secrétaire,

Le président,

F. Beutler

T. Perrin

Annexes : **1 croquis des locaux.**
 1 arrêté.

Surface totale: 58m²



