



**MUNICIPALITÉ**  
1434 EPEDES

**PREAVIS N° 2025/04**

Ependes, le 16 juin 2025

## **RAPPORT AU CONSEIL GENERAL D'ÉPENDES**

**concernant**

**une demande de crédit relative à la construction d'une halle de stockage  
avec local de voirie intercommunale**

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil général à accorder à la Municipalité un crédit de **CHF 4'260'000.00** pour la construction d'une halle de stockage, incluant le service de voirie intercommunale.

### **PRÉAMBULE**

Notre zone Pré-Vuacoz a connu un essor important durant les 12 dernières années (1ère vente de terrain à la société « Streetbox ») avec l'arrivée de plusieurs PME et raisons individuelles. Celles-ci ont toutes acquis du terrain avec l'accord de notre Conseil Général. Actuellement, il reste une zone non réalisée d'environ 5'000 m<sup>2</sup> qui est *de facto* propriété de la Commune d'Ependes. La Municipalité travaille depuis de nombreuses années sur la réalisation d'une halle comprenant une voirie intercommunale, ainsi que des boxes dédiés à la location à l'intention du secteur économique secondaire. En cas d'intérêt de sociétés locales, des boxes pourraient également être proposés à un tarif préférentiel.

Depuis 2013, la zone Pré-Vuacoz s'est développée et construite sur environ 16'000 m<sup>2</sup>, ceci grâce à la vente de plusieurs parcelles. Sur le terrain restant, la Municipalité a imaginé construire sa propre halle. Aujourd'hui, notre Commune ne possède aucun local au village suffisamment grand permettant d'accueillir tout ce qui touche à la voirie et à l'entretien des espaces verts (matériel, véhicules, stockage de sel, stockages divers, atelier de petite réparation, etc...). La zone Pré-Vuacoz serait un endroit idéal pour réaliser cette construction tout en pouvant proposer un grand volume locatif de boxes à des entreprises du secteur secondaire.

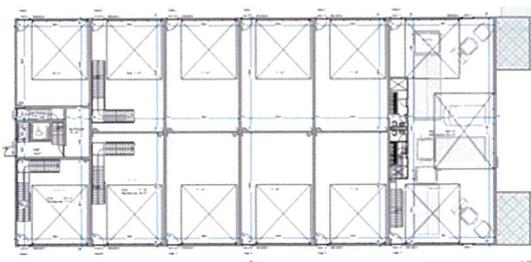
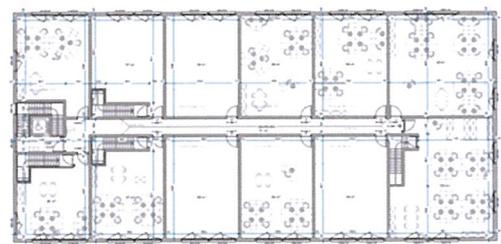
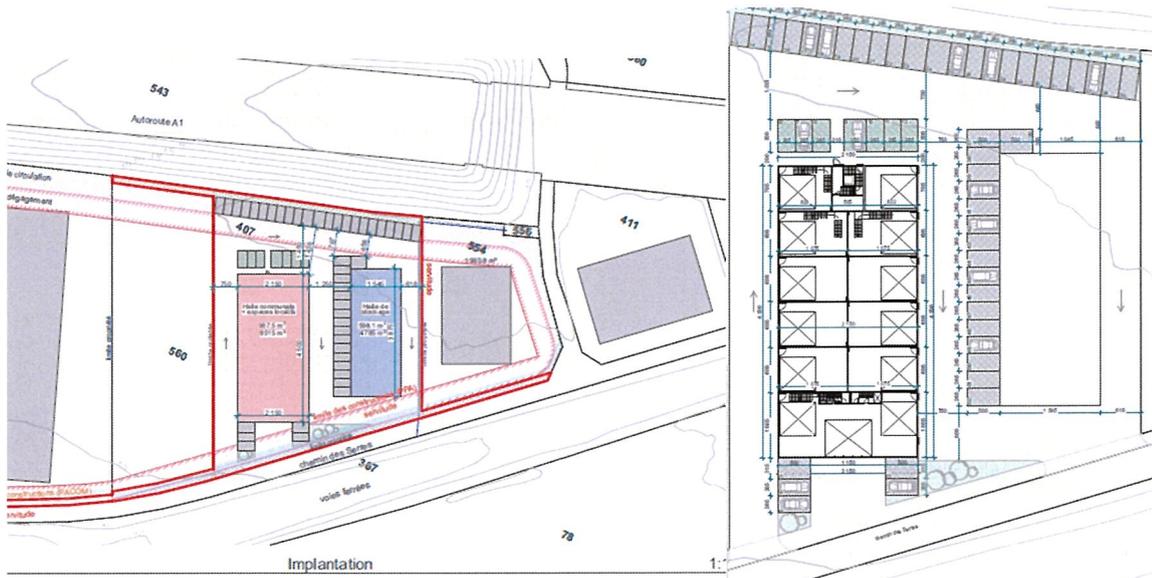
## DESCRIPTION DU PROJET

La construction de la halle de stockage s'intègre dans l'étude de l'aménagement d'une voirie intercommunale, comprenant l'ensemble des besoins nécessaires au fonctionnement technique de notre Commune, ainsi que des boxes dédiés à la location. Aujourd'hui, cette zone est déjà composée de différentes halles destinées au secteur secondaire. Nous avons la possibilité via ce projet de terminer cette zone artisanale et de pérenniser nos finances communales. A noter que le reste des parcelles de cette zone a été vendu dans sa totalité et que notre Commune a l'opportunité de construire une halle sur la dernière parcelle lui appartenant.

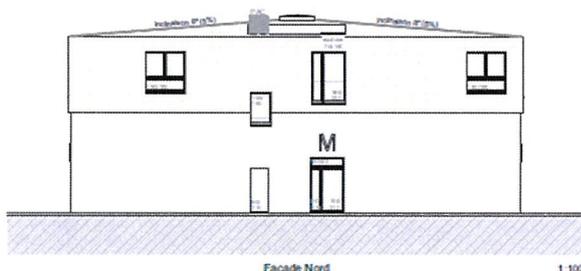
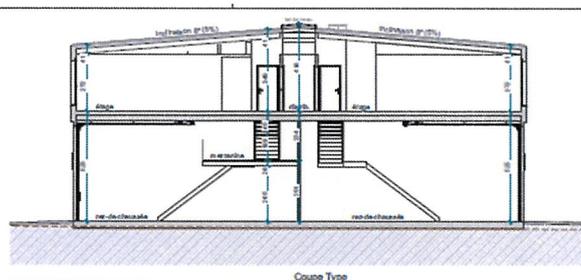
La nouvelle halle représenterait une surface au sol de 967.5 m<sup>2</sup> pour un volume de 8'515 m<sup>3</sup>. En plus de la voirie intercommunale d'environ 316 m<sup>2</sup> + local de pause et bureaux de 100 m<sup>2</sup>, nous pourrions proposer 2 à 21 espaces locatifs modulables SPBU dès 55 m<sup>2</sup>. Cela représente une surface locative totale d'environ 1'302 m<sup>2</sup> qui pourrait se louer à un tarif de CHF 130.00/m<sup>2</sup> à CHF 150.00/m<sup>2</sup>, soit un volume locatif potentiel d'environ CHF 169'000.00/an à CHF 195'000.00/an (à un taux de remplissage maximum) pour notre Commune. Il faudra cependant tenir compte des frais de gérance pour un montant équivalent à 5% (taux actuel indicatif) du revenu locatif, ainsi que des frais d'entretien courants et des intérêts hypothécaires.

Les prix mentionnés ci-dessus sont bien évidemment indicatifs du marché actuel. Les dernières années écoulées ont prouvé que les prix augmentent régulièrement, mais nous ne pourrions connaître le rendement escompté que lorsque le bâtiment sera construit et équipé pour accueillir des locataires.





Objet: Construction de box et bureaux, parcelle 407C, Chemin des Semes à Ependes		
Ran: Façades et coupe		
Propriétaire: Ependes la Commune		
 <b>Imotech sàrl</b> <small>18 allées de la zone industrielle  10, rue des Sèges à Ependes</small>	Phase: Avenant	Plan n°: 03
	Date: 09.05.24	Échelle: 1:500
	Dessiné: j/rel	Format: A3 x 60 cm
	Tous renseignements se référer à l'architecte ou à l'architecte D.P. de la commune de Ependes	



## DESCRIPTION SOMMAIRE DES TRAVAUX

### 1. EXCAVATION

- Terrassements, dégrappage et évacuation

### 2. GROS-ŒUVRE 1

- Installation de chantier, maçon, bennes de chantier, nettoyage intermédiaire, échafaudage
- Fouilles en rigole (immeuble), canalisations/drainages étanchéité bâtiment
- Béton et béton armé, maçonnerie
- Construction métallique, escaliers/mezzanine voirie
- Charpente structure

### 3. GROS-ŒUVRE 2

- Fenêtre en matière synthétique étage, entrée principale, menuiserie métal, portes d'entrée serrurerie ou PVC
- Portes industrielles motorisées (13x), ferblanterie, couverture panneau sandwich 165 mm Montanatherm
- Etanchéité, résines, y compris terrasse en toiture, vitrages de toits plats lanterneau
- Serrureries extérieures, garde-corps, ouvrages métalliques (boîtes à lettres)
- Isolation périphérique, crépi, peinture extérieure, stores à lamelles motorisés étage

### 4. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

- Introduction électrique, énergie de chantier
- Installation solaire photovoltaïque partie DC – env. 153 kWp, installation centrale y compris tableau divisionnaires/unités, installation de courant fort équipement base des unités
- Lustrerie communs et extérieurs, installation à courant faible, télécom

### 5. CHAUFFAGE, VENTILATION

- Production de chaleur, PAC extérieur 2x
- Distribution de chaleur, y compris comptage
- Ventilation sécurité CO Voirie, extraction boxes, sanitaires

### 6. INSTALLATIONS SANITAIRES

- Introduction d'eau, appareils sanitaires fourniture et pose, adoucisseur d'eau
- Eau froide, compteurs, écoulements sanitaires, cuisine local voirie

### 7. INSTALLATIONS DE TRANSPORT

- Ascenseur monte-charge électromécanique 3000 kg

### 8. AMENAGEMENTS INTERIEURS 1

- Gypsage, crépissage intérieurs, cloisons placoplâtre
- Serrurerie cage d'escalier, portes int. en bois y.c. palières, armoires vestiaires voirie
- Menuiserie courante, systèmes de verrouillage mécanique, cloisons sanitaires en éléments
- Défense incendie (extincteurs)

### 9. AMENAGEMENTS INTERIEURS 2

- Chapes ciment + isolation étage, revêtements de sols sans joints, résines communs y.c. escalier
- Revêtements sols en matières synthétiques, local commune
- Carrelage y.c. fourniture, faux-plafond, peinture et crépis intérieurs local voirie et communs
- Nettoyage du bâtiment

## 10. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Fouilles et canalisations (hors emprise imm.)
- Pavage drainant stationnement, enrobé
- Jardinage, arborisation construction paysagère, clôture
- Architecte phase AMEX

## 11. HONORAIRES

- Architecte phase I (jusqu'au permis) et II (dès le permis de construire)
- Ingénieur civil et géomètre
- Bilan thermique + certificat d'énergie

## 12. FRAIS SECONDAIRES ET AUTORISATIONS

- Autorisations, gabarit, taxes
- Canalisations, électricité, eau
- Assurance pour travaux en cours

## DEVIS

Le bureau d'architectes en charge du mandat nous présente un devis conformément aux marchés publics, ainsi qu'aux différents CFC (code frais construction) nous occupant dans le cadre de ce projet.

Coût total de la réalisation de la halle :

CFC 20	Excavation	CHF	60'000.00
CFC 21	Gros-Œuvre I	CHF	1'115'000.00
CFC 22	Gros-Œuvre II	CHF	693'000.00
CFC 23	Installations électriques	CHF	563'000.00
CFC 24	Chauffage, ventilation	CHF	250'000.00
CFC 25	Installations sanitaires	CHF	108'000.00
CFC 26	Installations de transport	CHF	105'000.00
CFC 27	Aménagements intérieurs 1	CHF	83'000.00
CFC 28	Aménagements intérieurs 2	CHF	128'000.00
CFC 41	Aménagements extérieurs	CHF	390'000.00
<b>Sous-total CFC 2 + aménagements extérieurs</b>		<b>CHF</b>	<b>3'495'000.00</b>

CFI 29	Honoraires :		
291	Architecte phase I (jusqu'au permis)	CHF	70'000.00
291.5	Architecte phase II (dès le permis de construire)	CHF	150'000.00

292	Ingénieur civil	CHF	50'000.00
296	Géomètre	CHF	7'000.00
296.1	Bilan thermique + certificat énergie	CHF	3'000.00
CFC 51	Autorisation et taxes :		
511	Autorisations, gabarits, taxes	CHF	5'000.00
512	Canalisations	CHF	30'000.00
512.1	Electricité	CHF	35'000.00
512.4	Eau	CHF	10'000.00
531	Assurance pour travaux en cours	CHF	5'000.00
CFC 583	Divers et imprévus :	CHF	100'000.00
	<i>Provision en cas d'installations d'accès au</i>		
	<i>1<sup>er</sup> étage dans tous les boxes</i>	<i>(CHF</i>	<i>300'000.00) *</i>
<b>Total TTC</b>		<b>CHF</b>	<b>4'260'000.00</b>

*\* Provision pour le cas où chaque locataire d'un box du rez-de-chaussée demanderait un accès au 1<sup>er</sup> étage depuis son propre box (escalier métallique + porte).*

### **Décompte financier :**

Total général de la réalisation de la halle de stockage	CHF	4'260'000.00
Déduction des liquidités restantes des ventes	CHF	1'100'000.00
Montant du crédit de construction	CHF	3'160'000.00
Montant à financer annuellement	CHF	105'333.33

### **Décompte comptable :**

Total de l'investissement porté au bilan	CHF	4'260'000.00
Montant de l'amortissement annuel	CHF	142'000.00
Montant couvert par le prélèvement au fonds d'investissement créé lors des ventes de parcelles	CHF	92'015.30
Montant annuel impactant les charges communales	CHF	49'984.70

### **REALISATION DES TRAVAUX**

Le début des travaux sera programmé en fonction du planning du bureau d'architectes.

## CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

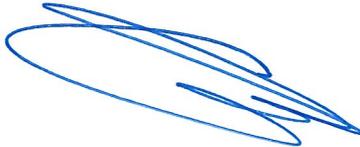
**LE CONSEIL GENERAL D'EPENDES**  
vu le préavis municipal n° 2025/04  
entendu le rapport de sa Commission et  
considérant que cet objet a été régulièrement  
porté à l'ordre du jour

### DÉCIDE

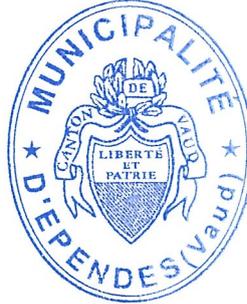
1. D'autoriser la Municipalité à construire une halle de stockage sur la parcelle n° 407 de la zone Pré-Vuaccoz ;
2. D'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 4'260'000.00 pour le financement des travaux ;
3. D'autoriser la Municipalité à emprunter le montant de CHF 3'160'000.00 en francs suisses, auprès de l'établissement bancaire qui aura offert les conditions financières les plus avantageuses.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic



Christian Bavaud



La Secrétaire



Céline Leuba