



# COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

Bâtiment communal | Grand Rue 67 | 1660 Château-d'Oex  
Téléphone 026 924 22 00 | [www.chateaudoex-admin.ch](http://www.chateaudoex-admin.ch)

Conseil communal  
de et à  
1660 Château-d'Oex

Château-d'Oex, le 5 août 2024  
*Greffe\_0134\_Préavis édités\_lju*

## **Préavis no 15/2024**

### **Demande de crédit pour la mise en conformité incendie et les travaux d'aménagement des locaux de La Landi**

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

#### **OBJET DU PREAVIS**

Le présent préavis a pour objet l'octroi d'un crédit pour la mise en conformité de la protection incendie du magasin de la Landi propriété de la Commune de Château-d'Oex et loué à la Société Landi Moléson-Sarine SA (La Landi).

#### **HISTORIQUE**

En février 2019, votre Conseil avait été sollicité pour un crédit d'agrandissement du magasin de la Landi sur le local de coulage de la laiterie ; cette demande avait pour but un agrandissement nécessaire de la surface de vente. En effet, celui-ci aurait dû se trouver dans l'espace du Zénith, mais afin de conserver l'offre culturelle de la région, la décision d'agrandir la surface sur la laiterie fut retenue. L'investissement se montait à CHF 324'000.00 ; la somme engagée a suffi à la réalisation des travaux qui donnent entière satisfaction à nos locataires.

A la fin des travaux le loyer fut ajusté, il ne restait à la Commune plus que les travaux de mise aux normes ECA concernant la surface de vente déjà existante. Dès 2020, la Municipalité a entrepris l'étude de mise aux normes de ces locaux. Plusieurs séances de travail ont eu lieu et la répartition entre locataire et propriétaire a été établie dans le courant de l'année 2022, ceci afin de réaliser les travaux en début d'année 2023.

Lors de l'analyse du chiffrage des coûts, la Municipalité a constaté qu'il ne s'agissait pas d'une simple mise aux normes, mais de travaux d'envergure, estimés à plusieurs centaines de milliers de francs.

Demande de crédit pour la mise en conformité incendie et les travaux d'aménagement des locaux de La Landi

---

La Landi a également profité de cette occasion pour entreprendre des améliorations de ses équipements. Elle a ainsi demandé des travaux supplémentaires, non liés à la mise aux normes incendie, afin d'optimiser les locaux.

Dans ce contexte, un travail collaboratif a été mené avec notre locataire pour élaborer une proposition financière supportable pour notre Commune. Sur la base de la répartition initiale, une nouvelle clé de répartition a été discutée et négociée, incluant une révision du loyer. Cette révision du loyer prend en compte l'augmentation sensible de la surface de stockage résultant des travaux entrepris.

## **SITUATION ACTUELLE**

À ce jour, la Landi loue à la Commune de Château-d'Oex une surface commerciale et une surface de stockage de 1009 m<sup>2</sup> pour un montant annuel de CHF 105'945.00, auquel s'ajoutent CHF 12'000.00 de charges forfaitaires, soit un total de CHF 117'945.00 par année.

## **INVESTISSEMENTS PRÉVUS**

- 1. Mise en conformité de la protection incendie – 100% à charge du propriétaire**  
L'investissement pour la mise en conformité du magasin est estimé à CHF 774'800.00.
- 2. Travaux supplémentaires – répartition entre propriétaire et locataire**  
L'investissement pour les travaux supplémentaires est estimé à CHF 245'200.00.

### **Répartition initiale**

La répartition initiale prévoyait que la Commune prenne en charge la totalité de l'investissement pour la mise en conformité, ainsi qu'une participation de CHF 65'200.00 pour les travaux supplémentaires.

### **Répartition négociée**

Pour donner suite aux négociations avec la Landi, les montants suivants seront transférés à sa charge :

- 1. Mise en conformité de la protection incendie**  
La Landi prend en charge un montant de CHF 84'800.00 sur le total de CHF 774'800.00.
- 2. Travaux supplémentaires**  
La Landi prend en charge l'intégralité des coûts normalement supportés par le propriétaire, soit CHF 65'200.00.

En conclusion, la Landi participe pour un montant de CHF 150'000.00, lequel incomberait normalement à la Commune.

### **Révision du bail**

Le montant du loyer et les détails du bail ont été revus et corrigés pour simplifier et clarifier les conditions de location. Le bail révisé inclut une augmentation de la surface de stockage de 213 m<sup>2</sup> à CHF 19.00/m<sup>2</sup>, ce qui génère une rentrée locative supplémentaire de CHF 4'047.00 par année pour la Commune.

## **VALEURS D'AMORTISSEMENTS**

La répartition croisée des coûts nécessite une clarification du montant total de l'investissement à la charge de la Commune. Voici un récapitulatif :

Demande de crédit pour la mise en conformité incendie et les travaux d'aménagement des locaux de La Landi

---

**Dépenses d'investissement**

- Mise en conformité de la protection incendie : CHF 774'800.00
- Travaux supplémentaires : CHF 65'200.00
- **Total : CHF 840'000.00**

**Recettes d'investissement**

- Participation de la Landi pour la protection incendie : CHF 84'800.00
- Participation de la Landi pour les travaux supplémentaires : CHF 65'200.00
- **Total : CHF 150'000.00**

**CONCLUSION**

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

**LE CONSEIL COMMUNAL DE CHÂTEAU-D'ŒX**

- vu le préavis municipal no 15/2024, du 5 août 2024
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

**prend acte**

- de l'amortissement du montant de CHF 690'000.00 pour le bâtiment sur une période de 30 ans, selon les directives sur les durées d'amortissement obligatoire édictées par le manuel MCH2, dès le début de l'utilisation de l'immobilisation.

**décide**

- **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre la mise en conformité incendie et les travaux d'aménagement des locaux de la Landi
- **d'octroyer** à cet effet, un crédit de CHF 840'000.00
- **de financer** ce montant par
  - Par la participation de la Landi pour un montant de CHF 150'000.00
  - Le solde estimé à CHF 690'000.00 par un emprunt dans le cadre du plafond d'emprunt de la législature en cours.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la Municipalité en séance du 7 août 2024.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ****Le Syndic :****La Secrétaire :****Eric Grandjean****Sophie Matthey**