



Conseil communal du Chenit

RAPPORT

de la Commission du Conseil communal nommée le 22 mai 2024

Objet : Création et aménagement d'un nouveau « local de vente alimentaire » au Sentier

Préavis N°12/2024

Au Conseil communal du CHENIT,

Monsieur le Président

Mesdames et Messieurs,

La commission nommée par le bureau du Conseil s'est réunie le mardi 11 juin 2024 à 17h à l'hôtel de ville du Sentier. Etaient présents Madame et Messieurs :

Céline RoCHAT, Alliance Roses Vert-e-s,
Éric RoCHAT, en remplacement de Madame Alemao Antonia, Alliance Roses Vert-e-s,
Lionel Savoy, UDI,
Damien Golay, UDI,
Stéphane Reymond, UDI, 1^{er} membre, confirmé dans son rôle de rapporteur.

La délégation Municipale était composée de Monsieur Baudat Olivier, Syndic et Madame Piguet Isabelle, Municipale. Ils étaient accompagnés de Messieurs Philippe Gertsch, responsable des bâtiments et Claude Chanel architecte. La commission remercie tous ces intervenants pour les réponses claires et précises qu'ils nous ont apportées.

Préambule

Sur les 7 boucheries Combières 25 ans auparavant, la dernière a mis la clef sous le paillason il y a quelques mois. La Municipalité a clairement ressenti un manque dans ce domaine alimentaire parmi la population à la Vallée de Joux. Bien que de nombreux produits sous vide de producteurs du pied du Jura soient proposés dans les différents commerces de la région, nous avons pu constater un engouement hors norme et une fréquentation élevée du camion de la boucherie Perrusset lors des jours de marché. Les produits artisanaux et régionaux sont encore extrêmement appréciés et recherchés par bon nombre d'entre nous et le soutien pour ce type de commerce doit se maintenir à un niveau élevé pour garantir une économie durable et locale.

Etude du préavis

Aucunes structures ni entrepreneurs privés dans le domaine ne souhaitant se lancer, ceci en raison des normes extrêmement strictes et coûteuses demandées par ce genre de commerce, notre exécutif s'est alors rapproché d'un propriétaire privé situé au centre du village du Sentier afin de vous proposer ce partenariat public-privé. Cette solution était la plus adéquate car la commune ne possédait pas de locaux commerciaux libres. De plus l'Axa Winterthur, locataire actuel, ayant déménagé, un local commercial devenait disponible à court terme et sans augmentation de loyer. Le local proposé ce soir, propriété de Monsieur Hauser, a été l'opportunité que la Municipalité a pu saisir. Premièrement, car le bâtiment se définit dans un quartier commercial et économique central avec bons nombres d'autres magasins et deuxièmement, le grand parking des Bruyères se trouve à une encablure de ce futur commerce. La population Combière pourra donc faire ses emplettes sans déplacer sa voiture entre chaque institution.

D'autres options d'emplacements avaient été envisagées par la Municipalité, mais abandonnées, car non-disponible à court terme (pour exemple, le projet d'arcade derrière la gare du Sentier) ou tout simplement car le propriétaire ne souhaitait pas de boucherie sur ses terres.

Le local commercial trouvé, il ne manquait qu'un artisan boucher. Des discussions avec les frères Perrusset se sont déroulées. Au vu de la fréquentation de leur camion les jours du marché et de la confiance donnée par la population, ces derniers ont saisi l'opportunité présentée par la Municipalité. Cette entreprise sérieuse ayant ses quartiers de transformations bouchers à Orbe ne transformera pas la viande dans les locaux proposés ce soir, ce qui veut dire aucuns désagréments olfactifs pour les locataires du dessus et aux alentours. Tout sera produit à Orbe puis emmené et présenté dans la boucherie.

Selon le préavis, l'entreprise Perrusset ne proposera pas de service traiteur afin de ne pas concurrencer d'autres acteurs locaux dans le domaine.

La commission a émis certains doutes à ce sujet, notamment sur le fait que si un client vient à commander quelques plateaux pour un apéro, la nouvelle boucherie ne le refusera certainement pas. La Municipalité tient à préciser dans ses propos tenus, que les frères Perrusset ne proposeront pas de plats cuisinés dans leur commerce du Sentier. Toutefois, la commission pense que la concurrence est saine et n'engendrera pas de fermetures d'autres négoce.

En ce qui concerne la transformation du bâtiment, l'entrée principale avec l'accès à la surface de vente sera modifiée avec une main courante et une porte automatique, pratique lorsque les clients sortent avec des sacs dans les 2 mains. L'installation d'une rampe d'accès n'est pas possible, au vu de la proximité des routes avoisinantes. Toutefois, l'AVACAH (Association Vaudoise pour la Construction Adaptées aux Handicapés) a donné son consentement au projet. Notamment, selon Monsieur Gertsch, car des adaptations sont possibles et pourront se réaliser dans un futur proche, tels que :

- Ajout d'une sonnette en bas de l'escalier, pour servir directement les clients à mobilité réduite.
- Installation d'un automate ou de casiers en bas de l'escalier pour le retrait des marchandises et des commandes.

Une porte sera créée côté nord du bâtiment, afin de réceptionner les livraisons. Pour ce faire, une partie d'un local commercial attenant (coiffure) devra être redimensionné. Evidemment, le propriétaire a donné son aval.

De plus un WC/douche séparés, un local de service et des armoires de stockage y seront ajoutés avant d'accéder à la chambre froide et à la surface de vente.

Concernant cette dernière, l'entier de l'aménagement mobilier (comptoir de vente, armoires, etc) sera confié à swissdesign, leader en matière d'agencement de commerce de boucherie.

L'ensemble des coûts de l'aménagement et des transformations sera à la charge de la commune du Chenit, les normes strictes relatives au secteur concerné sont extrêmement coûteuses et les futurs sous-locataires n'ont pas les moyens d'investir.

La question centrale de la commission fut de savoir si c'était réellement à la commune du Chenit de faire la banque ?

Il s'agit clairement d'un investissement, comme évoqué dans le préavis. Le loyer de 3'800.- mensuels demandé aux Frères Perrusset prend en compte l'amortissement des travaux et de l'aménagement, le loyer de 850.- à la charge de la commune et les intérêts. A noter que l'achat du petit matériel (machine de mise sous vide, hachoir, etc...), l'entretien des équipements neufs et les charges du bâtiment seront aux frais du sous-locataire. Cet investissement sera remboursé après 17 ans d'activité et le mobilier restera propriété de la commune.

A notre avis, la commune se doit de soutenir ce type de commerce essentiel dans notre région. Cette démarche est aussi une prérogative du plan de législature de la Municipalité qui souhaite favoriser et inciter l'installation de nouveaux commerces. A noter que cet investissement, selon l'ADAEV, est éligible à un soutien financier de la part de la confédération et du canton de Vaud. Le montant vous sera communiqué en temps voulu.

Toujours en ce qui concerne le volet financier, même si ce dernier fera l'objet d'une analyse approfondie de la COFIN, est-ce que les coûts importants du projet sont compressibles ?

La réponse que nous donne Monsieur Chanel, architecte du projet, est assez claire. Tout ce qui concerne le mobilier et la mise en place de la chambre froide n'est pas surestimée, ceci en raison des normes strictes évoquées plus haut. Cependant, une certaine marge dans le gros œuvre a été prise en compte. Ceci dépendra de l'endroit où se trouve la canalisation des eaux usées. Des sondages seront effectués, et le montant adapté en fonction des résultats.

Quelques questions se sont greffées lors de la discussion sur le bail à loyer. Ce dernier étant d'une durée de 10 ans, que se passera-t-il si, au terme de cette période, le sous-locataire donne son congé ?

Même si l'entreprise Perrusset est très sérieuse et qu'elle a l'intention de pérenniser ce commerce, en cas de résiliation de bail, la Municipalité a grand espoir de trouver un remplaçant, le demande étant forte dans ce domaine. De même qu'en cas de faillite, ce que nous ne leur souhaitons pas, les démarches pour un repreneur feront l'objet d'une priorité pour la Municipalité.

Conclusion

La Commission d'étude est unanime quant au bien-fondé de ce projet. Plusieurs voix se sont élevées dans notre région dénonçant la lente agonie des commerces et autres offres artisanales. Ce projet permettra d'une part de combler la forte demande de notre population pour les métiers de bouche, et d'autre part de garder une activité économique attrayante dans notre région. Nous devons soutenir la Municipalité dans le développement de telles initiatives et les encourageons à poursuivre ce genre de démarches (notamment considérer une réflexion sur un site/local multi-artisans) dans le but de proposer un éventail de services et d'offres les plus complets à nos habitants. Cette transformation est clairement une plus-value pour notre région qui se veut être attrayante à tous niveaux.

C'est pourquoi, la commission vous recommande, à l'unanimité, d'accepter les 2 conclusions telles que présentées dans le préavis 12/2024.

L'Orient, le 13 juin 2024

Au nom de la commission,
Stéphane Reymond
Président-rapporteur