

**Rapport de la Commission des finances sur le préavis n° 17/2023**  
**Demande d'un crédit d'ouvrage pour la rénovation de l'immeuble sis rue du Temple 1 à Cully**

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie le 11 septembre dernier pour l'étude du préavis cité en titre.

Elle remercie Madame la Municipale Evelyne Marendaz Guignet et Monsieur Baptiste Jaquet pour leur disponibilité, la qualité du préavis et la clarté des informations transmises lors de cette séance et ultérieurement. Elle remercie également Monsieur Yves Sesseli pour les informations complémentaires fournies.

**Objet du préavis**

Le présent préavis propose la rénovation complète de l'immeuble sis rue du Temple 1 à Cully. Il s'agit d'un bâtiment datant de 1616 environ, classé en note 2 au recensement architectural, que la Municipalité a décidé de conserver et de valoriser comme un élément important de son patrimoine.

Le projet prévoit, outre la rénovation complète du bâtiment et son assainissement énergétique, l'installation de la bibliothèque dans le rez-de-chaussée, le réaménagement de deux appartements dans les étages et la création d'une grande terrasse grâce à la suppression du toit de l'annexe. Le petit jardin sera également aménagé et mis à la disposition des usagères et usagers de la bibliothèque.

Pour rappel :

- un premier préavis (14/2021), portant sur une demande de crédit d'étude afin de réaliser un concours d'architecture, a été adopté par le Conseil communal dans sa séance du 14 juin 2021 ;
- un deuxième préavis (03/2023), adopté par le Conseil communal le 6 février dernier, portait sur un crédit d'étude de 130'000.- CHF afin de lancer l'appel d'offres permettant de définir le crédit d'ouvrage de la rénovation du bâtiment ;
- ce troisième préavis demande Conseil communal un crédit d'ouvrage de CHF 3'992'100.- TTC pour réaliser les travaux.

La planification prévoit le lancement des travaux dès décembre 2023 pour une mise en service du bâtiment à l'été 2025.

**Analyse des coûts**

La transformation de ce bâtiment figure au plan d'investissement 2023-2027 pour un montant de CHF 2'100'000.- auxquels viennent s'ajouter CHF 232'000.- pour le concours. Le projet retenu à l'issue du concours, en mai 2022, présentait une rénovation pour un montant global de CHF 2'300'000.-.

Le devis estimatif à +/- 15% présenté le préavis 3/2023 se montait à CHF 3'616'027.-, à savoir un montant sensiblement plus élevé que celui prévu initialement.

La commission des finances avait alors déjà interrogé de manière approfondie Mme Evelyne Marendaz Guignet sur les raisons de cette augmentation des coûts.

Pour rappel, il s'avère que le projet initial prévoyait une rénovation légère de cet immeuble et qu'elle ne tenait pas suffisamment compte de la qualité patrimoniale du bâtiment et des dimensions liées à la planification énergétique communale, validée depuis, qui exige de diminuer d'au moins 50% la consommation d'énergie d'un immeuble après rénovation.

Sur le plan architectural, le bâtiment concerné est un immeuble datant du 17<sup>ème</sup> siècle, classé en note 2, dont la rénovation nécessite un soin tout particulier, en étroite collaboration avec le service cantonal de la protection du patrimoine. Cet immeuble a malheureusement subi par le passé des réfections peu respectueuses, en particulier sur les façades extérieures qui ont été recouvertes de crépi comprenant beaucoup de ciment, ainsi que sur les murs intérieurs qui ont été peints avec de la peinture acrylique. Le bâtiment ne respire plus et est devenu par conséquent très humide, en particulier dans ses sous-sols.

Sur le plan énergétique également, les travaux prévoient des coûts supplémentaires importants, mais la rénovation prévue permettra de diminuer d'environ 60% la consommation d'énergie de l'immeuble, ce qui est conséquent pour un bâtiment datant du 17<sup>ème</sup> siècle, et surtout que ce faisant, l'objectif communal en matière énergétique sera ainsi satisfait.

Ces explications avaient convaincu non seulement la CoFin, mais également le Conseil communal, qui avait accepté le préavis 3/2023.

La demande de crédit d'ouvrage qui fait l'objet du présent préavis prévoit un coût total de rénovation du bâtiment de CHF **3'992'100.- TTC**. On est donc bien dans le cadre prévu par le préavis 3/2023, qui prévoyait une marge de +/- 15%. La CoFin a toutefois demandé à Mme la Municipale Evelyne Marendaz Guignet d'expliquer les raisons de cette augmentation des coûts. Celle-ci s'explique principalement par des éléments liés à la statique du bâtiment, qui doit être renforcée par endroits (étage suspendu par des tirants qui doivent être changés, terrasse qui doit être refaite car trop lourde actuellement, ce qui a pour effet de déséquilibrer le bâtiment, etc.) et par des impératifs liés au classement en note 2 du bâtiment à l'inventaire architectural (isolation qui doit se faire à l'intérieur, préservation des hautes caves voûtées, distribution des espaces intérieurs qui doit être préservée, etc.).

A noter que le devis est cette fois établi sur la base des soumissions rentrées couvrant 80% du coût de l'ouvrage, que l'évaluation des besoins financiers se veut prudente et qu'un poste « divers et imprévu » plus important que d'ordinaire a été prévu pour tenir compte le caractère patrimonial de ce bâtiment. Enfin, des recherches de subventions auprès des différents services concernés du canton font l'objet de démarches actives de la part de Mme Marendaz Guignet et pourraient diminuer le coût final pour la Commune.

Sur le plan énergétique, il faut relever que les mesures prévues dans ce domaine devraient permettre de diminuer de 60% environ la consommation en énergie de l'immeuble.

La toiture devrait pouvoir être recouverte soit de tuiles solaires (production moyenne annuelle estimée à 15'000kWh) ou de panneaux solaires intégrés (production moyenne annuelle estimée à 22'000kWh). La CoFin a souhaité connaître le potentiel revenu financier de ces installations solaires. Nous remercions MM. Jaquet et Sesseli pour leurs réponses très complètes. De facto, il s'avère très difficile d'établir une telle prévision. En effet,

l'évolution des prix est impossible à prédire, de même que la consommation exacte de la bibliothèque et des appartements.

Selon les estimations de M. Yves Sesseli, les revenus de la vente de l'électricité aux appartements et à la Romande énergie, additionnés des économies réalisées grâce à l'autoconsommation de l'électricité par la bibliothèque représenteront un gain financier pour la Commune de l'ordre de CHF 3'100.- par années avec des tuiles solaires, et de l'ordre de CHF 4'300.- par année avec des panneaux solaires – hors coûts d'amortissement de l'installation. La différence de gain s'explique par la plus grande efficacité de production d'électricité des panneaux solaires.

La CoFin a également questionné les revenus locatifs estimés pour les deux appartements, les estimant chers. Le revenu locatif attendu s'élèverait en effet à CHF 81'930.- /an, alors qu'il se monte aujourd'hui à CHF 34'200.- sans les charges, pour un 6,5 pièces de 160m2 et un 4 pièces de 100m2. La CoFin constate que les nouveaux appartements proposés seront plus petits qu'aujourd'hui, certes rénovés et disposant d'équipement « standard », et souhaite que la Municipalité examine soigneusement le montant des loyers qu'elle envisage de percevoir.

Enfin, la Municipalité propose de financer les coûts liés aux mesures de rénovation énergétique par le fonds « Assainissement des bâtiments », destiné au financement de la rénovation énergétique communal (préavis 17/2021).

La CoFin considère cette modalité de financement dans le cas d'espèce comme judicieuse. Elle s'est toutefois interrogée sur les critères d'utilisation de ce fonds et sur le règlement prévu mentionné au point 8 du préavis. Elle remercie M. Sesseli pour les informations complémentaires fournies.

Il s'avère que le prochain passage au nouveau modèle comptable harmonisé MCH2 en 2025 définit de nouvelles règles en matière de fonds et va obliger la commune à élaborer un règlement – qui devra être approuvé par le Conseil communal – définissant les buts et les conditions d'utilisation de chaque fonds. Quand bien même le passage à MCH2 se fera en 2025, une période transitoire est prévue jusqu'en 2027-28 pour « régulariser » les fonds. Des informations concernant ce passage à MCH2 et ses implications nous seront transmises par la Municipalité courant 2024.

## **Conclusions**

La Commission des finances, à l'unanimité de ses membres, salue la qualité du travail réalisé et souligne que cet objet s'inscrit désormais parfaitement dans de nombreux axes du plan de législation communal, en particulier ceux relatifs à la valorisation du patrimoine communal, à la durabilité et à l'assainissement énergétique.

La CoFin a examiné avec attention le chiffrage présenté dans ce préavis. Elle considère que ce document est très complet et bien argumenté sur le plan financier ; elle comprend les arguments évoqués par la Municipalité et soutient les options proposées.

La CoFin relève toutefois que le taux de TVA indiqué (7,7%) ne tient pas compte de l'adaptation prévue dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024 (8,1%), qui génère un coût supplémentaire de

quelques 15'000.- pour l'ensemble du projet, portant le montant de cet investissement à **4'006'900.- TTC**. Elle propose donc d'amender le dispositif décisionnel en conséquence.

Fort de ce qui précède, la Commission des finances, à l'unanimité de ses membres, propose au Conseil communal de Bourg-en-Lavaux d'accepter le préavis n°17/2023, à savoir:

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre la rénovation de l'immeuble sis rue du Temple 1 à Cully ;
2. de lui accorder à cet effet un crédit d'investissement total de CHF **4'006'900.- TTC** ;
3. d'amortir l'investissement consenti pour les mesures énergétiques de CHF **1'339'000.- TTC** par les subventions cantonales estimées à CHF 47'000.- et le solde par un prélèvement sur le fonds d'assainissement des bâtiments à la fin des travaux ;
4. d'amortir l'investissement relatif à la rénovation pour un montant de CHF **2'667'900.- TTC** sur une durée de trente ans, à partir de 2025 ;
5. de laisser la compétence à la Municipalité quant au choix du moment, ainsi que des modalités de l'emprunt, ceci en conformité avec l'article 4, alinéa 7 de la loi sur les communes (LC).

Grandvaux, le 28 septembre 2023

La Commission des finances :

Christian Currat (Président)

Anne Baehler Bech

Olivier Veluz

Nicolas Potterat

Chantal Ostorero (Rapportrice)