

Rapport de la Commission ad hoc sur le préavis n° 09/2024
Demande de crédit d'étude pour la rénovation de l'immeuble ECA 120 dit
Le Carrousel à Cully

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

La commission ad hoc, composée de Mesdames Candida da Silva, Nancy Mingard ainsi que de Messieurs Thomas Ellis, Mark Silverstein et Bernard Rufi (1^{er} membre) s'est réunie le 27 mai 2024 en présence de Madame la Municipale Evelyne Marendaz-Guignet, que nous remercions de sa disponibilité et pour les réponses aux informations complémentaires demandées. Madame Anne Baehler Bech, en qualité de membre de la commission des finances participe également à notre séance.

Objet du préavis

Le préavis qui nous est présenté a pour objectif d'établir un dossier relatif à la rénovation du bâtiment « Le Carrousel » permettant ensuite de solliciter un crédit au Conseil communal pour la réalisation des travaux eux-mêmes. Les travaux à réaliser durant cette phase d'étude comprendront notamment l'estimation du coût de la rénovation basé sur le 80 % des soumissions rentrées. Notons que le coût de l'étude de CHF 95'000.- est englobé dans l'estimation actuelle de CHF 750'000.- pour la rénovation de l'édifice.

Considérations de la commission

La visite de ce bâtiment nous a permis de constater son état de vétusté et de délabrement intérieur. Il est dès lors indispensable de procéder à sa réfection totale impliquant naturellement une refonte complète du volume disponible, dont l'affectation pourrait être modulable. Ceci peut justifier le coût relativement élevé des travaux à réaliser.

Quant à l'aspect extérieur du bâtiment, il gardera son cachet particulier étant donné sa visibilité de même que sa note 3 à l'inventaire architectural du canton de Vaud, qui cite dans ses recommandations :

*Les bâtiments, les parties de bâtiments, les abords, ensembles et sites remarquables ou intéressants du point de vue architectural, historique ou typologique, recensés en note *3*, doivent être conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'objet en question.*

Aspects financiers

L'estimation des coûts globaux d'assainissement du bâtiment de CHF 750'000 a été réalisé par le bureau d'architecte J.-C. Dunant à Cully, ce qui permet d'obtenir une première appréciation de l'investissement prévu, malgré une fourchette relativement élevée de plus ou moins 20 %.

Le montant des honoraires d'architecte, de CHF 140'000, correspond en fait à un ratio de 20,2% sur un coût des travaux estimé à CHF 693'834 (HT) et non de CHF 525'000 tel qu'indiqué dans le préavis. Pour ce type de travaux de rénovation, ce ratio peut être considéré comme usuel.

Aucune subvention ne pourra être obtenue pour les travaux de rénovation de ce bâtiment étant classé qu'en note architectural *3*. En revanche, une subvention estimée à CHF 23'000.- (HT), sera accordée pour les mesures énergétiques.

En ce qui concerne le rendement potentiel, le prix de CHF 300.- par m2 pour une activité exercée dans le tertiaire, elle correspond généralement aux conditions actuelles du marché. Avec un coût de l'investissement estimé à CHF 750'000.-, la location à ce tarif permettra d'obtenir un rendement de 4,13% ce qui est correct dans la situation économique actuelle.

Considérations de la CoFin

Selon le planning et le tableau d'investissements présentés lors du budget 2024, la rénovation du Carrousel n'était pas prioritaire mais compte tenu du retard pris par certains projets (Temple 1) et des difficultés rencontrées dans d'autres (Maison jaune), la Municipalité a décidé de proposer ce préavis considérant que cette rénovation pouvait être menée maintenant sans interférer sur notamment les deux projets précités.

La CoFin prend note de la volonté exprimée de la Municipalité de financer à l'avenir les travaux de pures rénovations énergétiques des projets présentés par le Fonds de rénovation énergétique des bâtiments (CHF 7'012'145.- au 31.12.2023), le solde des travaux étant financé par crédit. Dans le cas présent, CHF 530'000.- seraient mis à charge du Fonds. La CoFin prend acte de cette pratique et suivra attentivement l'évolution de ce Fonds.

La CoFin considère que le projet présenté est nécessaire en raison de la vétusté du bâtiment, que l'affectation proposée des locaux est attractive car modulable et à même d'évoluer en fonction des besoins futurs de la commune et qu'il procurerait un revenu non négligeable (revenu locatif et production des tuiles photovoltaïques) permettant de rentabiliser l'investissement consenti.

Ce crédit d'étude permettra d'affiner les options choisies et de déterminer les coûts des travaux pour la rénovation du Carrousel aussi la CoFin propose d'accepter les conclusions du présent préavis.

Conclusions

Au vu de ces considérations, la commission ad hoc propose à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis 09/2024 telles que présentées et de prendre les décisions suivantes :

- 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 95'000.- TTC pour l'étude de la rénovation de l'édifice ECA 120 dit Le Carrousel à Cully ;**

- 2. 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 7 juin 2024

La Commission ad hoc :

Candida da Silva

Nancy Mingard

Thomas Ellis

Mark Silverstein

Bernard Ruffi (1er membre, rapporteur)