

Préavis No 02/2025 – Rapport de la Commission ad hoc

Demande de crédit d'étude pour la rénovation et transformation de la Maison de Watteville, murs, terrasse et jardin, parcelles 28 et 29, ECA 1121, à Epesses

La Commission ad hoc composée de Mme Anne Baehler (déléguee cofin) et de MM. Jonas Cuenoud, Charles-Henri Duboux (remplaçant Mme Florence Gross), Jérôme Gygax, Laurent Béguelin et Mathieu Cardinaux (1^{er} membre et rapporteur désigné), s'est réunie in corpore le 7 avril 2025 à 19h00 à la Maison Jaune à Cully

Les commissionnaires remercient Mme la Municipale Evelyne Marendaz et M. Jaquet, chef du Service des infrastructures de la Commune, pour leur disponibilité et la clarté de leurs réponses aux informations complémentaires demandées par la Commission.

OBJET DU PREAVIS

Tel qu'intitulé, ce préavis sollicite un crédit pour l'étude de la rénovation et transformation de la Maison de Watteville, aménagements extérieurs inclus. Les objectifs de cette demande de crédit sont décrits clairement. Il s'agit de développer le projet retenu au terme de l'étude préalable initialement réalisée, assainissement énergétique compris, d'obtenir les autorisations requises (préavis des instances concernées et permis de construire) et de procéder aux appels d'offres afin d'établir un budget consolidé à 80% sur la base des offres reçues, subventions incluses. Les résultats de cette étude doivent permettre à la Municipalité de solliciter un crédit d'ouvrage auprès du Conseil Communal et d'établir un calendrier des opérations.

Le montant du crédit d'étude demandé dans ce préavis, soit 420'000.- TTC, a été déterminé à l'issue d'une procédure d'appel d'offres « ouverte » pour les prestations d'architecture, conforme à la loi sur les marchés publics, menée par un bureau d'aide au Maître d'ouvrage (AMO-MR Conseil).

CONSIDERATIONS DE LA COMMISSION AD HOC

La Commission relève que :

- La clarté du préavis permet une compréhension immédiate de la procédure.
- Une étude de faisabilité à préalablement été réalisée (financée par le budget ordinaire) avant de procéder à l'appel d'offres pour les prestations décrites dans ce préavis. Ce choix apparaît pertinent vu la complexité de l'objet classé.
- La procédure ouverte d'appels d'offres a été menée en bonne et due forme avec l'appui d'un bureau mandataire. L'analyse des quinze offres valables reçues, basée sur des critères usuels à ce type de marché, a permis de définir un adjudicataire susceptible de réaliser les prestations attendues.
- Ces prestations d'architectes correspondent aux prestations utiles et nécessaires pour atteindre les résultats visés, telles que décrites dans la norme SIA 102 (règlement concernant les prestations et honoraires des architectes). Soit environ 50% des prestations nécessaires et utiles à la réalisation complète de l'ouvrage.
- Le montant des offres reçues se situait entre 336 kCHF et 531 kCHF, avec une adjudication envisagée à 435 kCHF.
- La commission relève que le coût final de la réalisation d'un tel projet est encore incertain (3,7 mio TTC). L'objectif de cette étude sera de le confirmer.
- La commission a pris note des loyers envisagés. Bien qu'en rapport avec le marché, et la qualité de l'immeuble, certains loyers peuvent apparaître élevés (2'750.- par mois pour 110m², 4'800.- pour 180m² et 5'633.- pour 260m²). Notamment, en l'absence de place de parc et une accessibilité complexe. La commission recommande d'être prudent sur le rendement brut escompté et s'interroge sur la taille des appartements. La commission ad hoc propose à la

Municipalité de ne pas exclure totalement de la suite des études, la réflexion de créer quatre appartements au lieu de trois, afin d'induire des loyers mensuels un peu plus abordables.

- La commission est consciente que ce projet représente un investissement important dans le patrimoine bâti de la commune. Toutefois, elle relève que la Municipalité a vérifié qu'une aliénation était impossible (juridiquement, vu les termes du legs). L'intérêt d'un locataire institutionnel n'ayant pas non plus été trouvé ou démontré, la Municipalité n'a donc guère le choix que d'entretenir cet immeuble.
- Pour le surplus, la commission relaie tel quel les **Déterminations de la CoFin** :

Toutes les autres possibilités quant au devenir de la maison de Watteville ayant été écartées (vente ou autres affectations impossible) la CoFin prend d'une part acte du coût important de cet investissement dû principalement à la complexité de la rénovation d'une telle maison classée en note 2 et d'autre part du choix pragmatique et peut-être le moins onéreux de la municipalité de la transformer en 3 appartements à louer. D'autres pistes étaient évoquées par exemple la possibilité de créer plus de 3 appartements mais avec des coûts globaux bien plus élevés, ou au contraire, la considérant comme trop incertaine, la possibilité de la louer à un seul locataire pour un loyer très élevé de CHF 11'000.- par mois.

Actuellement, les locations sont les suivantes, la cave, soit CHF 600.- par an et l'appartement en l'état et à durée déterminée, soit CHF 24'000.- par an et rapportent ainsi annuellement CHF 24'600. -

Les coûts de l'étude préalable de faisabilité réalisée par le bureau d'architecte Nomad ainsi que du certificat CECB+ ne sont pas compris dans ce crédit d'étude car ils ont été payés par le budget ordinaire pour un montant d'environ CHF 45'000.-

Le crédit d'étude présente un montant de CHF 150'000.- pour les honoraires des spécialistes et experts nécessaires pour la rénovation d'une maison classée. C'est un montant estimé compte tenu des inconnues liées à la nature de la maison de Watteville.

Le coût global de la rénovation est estimé grosse maille à 3,7 mios. Ce montant pourrait varier à la hausse ou à la baisse compte tenu des réalités rencontrées dans la maison et des options énergétiques prises.

Selon les hypothèses de loyers envisagées, le revenu locatif potentiel serait de CHF 157'600, ce qui représenterait un rendement brut de 4,25%. Ce rendement permet d'envisager une opération financièrement saine, mais peut-être devrait-il être encore mis en regard de la valeur totale du bien après rénovation (non estimée).

Il demeure néanmoins une incertitude sur la possibilité de louer de tels appartements au loyer proposé compte tenu de la nature et de la spécificité de la maison, soit CHF 5'600/mois pour le duplex, CHF 2'700 pour l'appartement dans les combles et CHF 4'800 pour la maisonnette. L'idée toutefois est de mettre en location des appartements au loyer en regard avec le standing et le lieu particulier de la maison. A relever que les montants des loyers se situeraient dans la fourchette de ceux proposés par Equitim à la gare mais assez en-dessous des loyers envisagés après la rénovation à Temple 1 qui étaient estimés à 375.-/m2 et 385.-/m2.

Au vu de ces considérations, la Commission estime que cette demande de crédit est justifiée, basée sur une procédure sérieuse et conforme. Dès lors la Commission soutient, à l'unanimité cette demande de crédit d'étude.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Commission ad hoc propose, à l'unanimité de ses membres, **d'accepter le préavis N° 02/2025** tel que présenté :

soit

- 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 420'000.-TTC pour l'étude de la rénovation et transformation de l'édifice ECA 1121 à Epesses ;**
- 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 23 avril 2025

Pour la Commission ad hoc :

Mme Anne Baehler (COFIN)

M. Laurent Béguelin

M. Jonas Cuénoud

M. Charles-Henri Duboux

M. Jérôme Gyax

Mathieu Cardinaux, 1^{er} membre, rapporteur