

Rapport de la commission des finances sur le préavis n° 17/2025 – Demande de crédit d'ouvrage pour la rénovation énergétique de l'immeuble ECA 120, parcelle 267, dit le Carrousel à Cully

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Lors de sa séance du 17 novembre 2025, la Commission des finances (CoFin) a traité de l'objet cité en titre. Elle remercie Mme Evelyne Marendaz, de la qualité des informations fournies à la commission. Mme Ch. Ostorero, excusée, n'a pu participer à cette séance.

Le but de ce préavis est de permettre la rénovation et l'assainissement énergétique du «Carrousel » pour le mettre en location.

Actuellement, le Carrousel inoccupé et vétuste, ne coûte rien et ne rapporte rien.

Le projet présenté ici est fidèle au projet présenté dans le crédit d'étude, d'un montant de CHF 95'000.-, voté en juin 2024 par le Conseil communal.

Le coût global de la rénovation est de CHF 749'050.- Suite aux questionnements et de la commission ad hoc et de la CoFin, il s'avère que le montant du crédit d'étude est compris dans le coût global, ce qui ne devrait pas être le cas. Ce fait est à l'origine du correctif au préavis 17/2025. Ces CHF 95'000.- doivent donc être soustrait du montant total qui s'élève ainsi à CHF 654'050.- arrondi à CHF 655'000.-

La mise à l'enquête n'a suscité aucune remarque. La municipalité a choisi de procéder sur invitation et choix au gré à gré comparatif et 80% des soumissions sont rentrées. La CoFin a pu consulter les résultats de la soumission. Ces documents sont conformes aux éléments mentionnés dans le préavis 17/2025.

Le montant des honoraires de l'architecte s'élève à CHF 140'000.- Il correspond à un ratio usuel dans ce type de rénovation d'environ 20%.

Le chauffage du bâtiment se fera par une PAC air/eau ou par un raccordement à la boucle anergie (une demande d'offre à Holdigaz est pendante). Quel que soit le choix opéré, les montants prévus pour ces travaux spécifiques seront respectés, soit CHF 52'300.-

Suite à une expertise de l'agence immobilière Naef, le prix du marché pour de tels locaux commerciaux varie entre CHF 300.- à 320.-/m2, soit un loyer annuel entre CHF 28'000.- et 30'000.-

La Fondation Auguste Veillon, approchée, serait intéressée par ces locaux commerciaux.

Les revenus liés à l'énergie solaire sont encore difficiles à estimer mais Mme Marendaz informe la CoFin qu'une CEL (communauté électrique locale) communale est à l'étude ce qui devrait permettre de mieux rentabiliser la production énergétique solaire globale de la commune.

Sur le coût total des travaux, soit CHF 655'000.-, 69 %, soit CHF 451'950.-, sont considérés comme des travaux énergétiques. La clé de répartition entre travaux énergétiques et ceux non énergétiques se fait au cas par cas, en fonction de la nature des travaux préconisés notamment par le certificat CECB+ et la pratique cantonale admise en la matière. Le pourcentage peut donc varier d'un immeuble à l'autre. Dans le cas qui nous occupe ici, en fonction des paramètres cités plus haut, 31% des travaux soit CHF 203'950.- ont été considérés comme des travaux non énergétiques. A noter que le montant dédié au crédit d'études n'entre pas en considération pour répartir les montants entre travaux énergétiques et ceux non énergétiques.

Comme annoncé par la Municipalité, seul le montant consacré à la rénovation énergétique sera mis à charge du fonds de rénovation énergétique communal. Le montant du fonds se monte à 7'012'145.91 au 31.12.2024. Un montant de CHF 1'292'000 a été engagé dans le cadre de la rénovation de l'immeuble sis au Temple 1. Ce fonds devra être pourvu d'un règlement au plus tard en 2027. La question de la pérennité financière du fonds - qui par ailleurs selon les normes MCH2 pourrait devoir comptablement prendre une autre forme – devra également être précisée dans le règlement.

Bourg-en-Lavaux est propriétaire de nombreux biens immobiliers. C'est à la fois un atout pour les recettes communales mais aussi une lourde charge dans la mesure où ces biens doivent être entretenus, rénovés et assainis énergétiquement. La CoFin s'est à nouveau interrogée sur la stratégie de la municipalité en matière de planification et de priorisation des investissements nécessaires pour l'entretien de son patrimoine financier, la dernière communication en la matière datant de septembre 2024. De la nouvelle communication 6/2025 adressée au Conseil, la CoFin comprend que des ventes immobilières à venir devraient permettre de financer cette politique d'investissement dans la durée.

Financièrement, compte tenu de la prise en charge de 69 % des coûts par le fonds de rénovation et des rendements escomptés, la rénovation du Carrousel est une opération rentable pour la commune.

Enfin, le Carrousel figure actuellement au patrimoine administratif (le patrimoine administratif comprend tous les actifs servant directement à l'exécution des tâches publiques) mais devrait, compte tenu de sa nature, figurer au patrimoine financier (le patrimoine financier comprend tous les actifs qui peuvent être vendus sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches publiques).

Pour le transfert de l'immobilisation du patrimoine administratif au patrimoine financier, la CoFin propose **un amendement** sous la forme **d'un ajout** aux conclusions du préavis :

5. de reclasser l'immeuble ECA 120, parcelle 267, dit Le Carrousel à Cully du patrimoine administratif au patrimoine financier.

Conclusions

Fort de ce qui précède, la CoFin, dans sa majorité, invite le conseil communal de Bourg-en-Lavaux à accepter le préavis 17/2025 et à prendre ainsi les décisions suivantes :

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre la rénovation de l'immeuble sis sur la parcelle 267 à Cully ;

2. de lui accorder à cet effet un crédit d'investissement total de CHF 655'000.- TTC ;
3. d'amortir l'investissement consenti pour les mesures énergétiques de CHF 451'950.- TTC par les subventions cantonales et communales et le solde par un prélèvement sur le fonds d'assainissement des bâtiments à la fin des travaux ;
4. 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) ;
5. **de reclasser l'immeuble ECA 120, parcelle 267, dit Le Carrousel à Cully du patrimoine administratif au patrimoine financier.**

Bourg-en-Lavaux, le 3 décembre 2025

La Commission des finances :

Christian Currat

Anne Baehler Bech (rapportrice)

Stéphane Massy

Nicolas Potterat

Chantal Ostorero.