

Préavis No 17/2025 – Rapport de la Commission ad hoc

Demande de crédit d'ouvrage pour la rénovation énergétique de l'immeuble ECA n° 120, parcelle 267, dit le Carrousel à Cully

La Commission ad hoc composée de Mmes Candida Da Silva, Elodie Parisod (remplaçant M. Bertrand de Techtermann), MM. Loïc Desfayes et Mathieu Cardinaux (1^{er} membre et rapporteur désigné), s'est réunie, en l'absence de Mme Izia Indermühle excusée, le 18 novembre 2025 à 19h00 à la Maison Jaune à Cully.

Les commissionnaires remercient Mme la Municipale Evelyne Marendaz et M. Jean-Christophe Dunant, architecte et auteur du projet, pour la visite du bâtiment et la clarté de leurs réponses aux informations complémentaires demandées par la Commission.

M. Desfayes a déclaré ses intérêts en tant qu'entrepreneur actif dans la construction, la commission a toutefois estimé qu'il n'y avait pas de conflits d'intérêts et a considéré qu'il pouvait valablement siéger.

OBJET DU PREAVIS

Tel qu'intitulé, ce préavis sollicite un crédit d'ouvrage pour réaliser la rénovation énergétique du bâtiment communément appelé « Le Carrousel », situé au centre de Cully.

Les objectifs de cette demande de crédit sont clairement décrits dans le préavis. Il s'agit de réaliser les travaux nécessaires à l'assainissement et à l'aménagement du bâtiment afin qu'il puisse être affecté en surfaces (~90 m² net) administratives (bureaux) ou commerciales (au sens large, le choix d'un locataire n'étant, à ce stade, pas décidé). Le projet, élaboré par M. J-C. Dunant architecte epfl, dans le cadre du crédit d'étude alloué via le préavis 09 / 2024, est à ce jour au bénéfice d'un permis de construire.

Le montant du crédit d'étude demandé dans ce préavis, soit 750'000.- chf TTC, a été déterminé à l'issue d'une procédure d'appels d'offres sur invitation permettant d'établir un budget consolidé à 80%.

Il s'agit donc d'une rénovation totale permettant d'utiliser ce bâtiment vétuste, recensé en note 3 dans l'inventaire architectural cantonal et inaliénable conformément aux conditions du leg de Madame et Monsieur de Büren.

CONSIDERATIONS DE LA COMMISSION AD HOC

La Commission relève que :

- La visite du bâtiment a permis de constater sa vétusté et le besoin de travaux. En l'état, il est inutilisable, tout au plus sous forme de dépôt.
- Le projet développé par l'architecte est simple, sensible et respecte la dimension patrimoniale du bâtiment et du site. L'utilisation de matériaux naturels est particulièrement adaptée à ce type d'objet, notamment en termes de physique du bâtiment. C'est donc un projet de qualité.
- La procédure ouverte d'appels d'offres a été menée en bonne et due forme. L'analyse en cours des offres reçues, basée sur des critères usuels à ce type de marché, doit permettre de définir les adjudicataires susceptibles de réaliser les travaux.
- Le montant des travaux estimé à 585'750.- chf TTC peut paraître élevé en première lecture (CFC2 : ~1'280.- / m³). La commission note toutefois que :
- Le bâtiment ne peut pas être vendu (leg de Büren), il est emblématique et fait partie du patrimoine architectural régional. Il ne peut par ailleurs pas être démoli et occupe une place stratégique au centre du village.
- Le bâtiment est inutilisable (non louable) dans l'état. Tout au plus, il pourrait servir de dépôt ou stockage pour la commune.
- La vétusté du bâtiment nécessite des travaux impératifs, non seulement d'assainissement énergétique (~70 % du budget prévu) mais aussi en vue d'une reconversion et d'une nouvelle affectation conforme aux standards du jour (~30% du budget prévu).

- Le montant du crédit d'ouvrage sollicité a été corrigé par la Municipalité le 2 décembre 2025 suite aux demandes conjointes de la commission ad hoc et de la COFIN. En effet, le budget global présenté dans le préavis de 750'000.- chf TTC incluait le montant d'étude (95'000.- chf TTC) déjà alloué dans le cadre du préavis 09/2024. Dès lors ce montant d'étude a été retranché du crédit d'ouvrage demandé dans le présent préavis le ramenant à 655'000.- chf TTC.
- Le montant (corrigé) de la rénovation énergétique (~451'950.- chf TTC) sera imputé au fond de rénovation énergétique du patrimoine communal.
- Le loyer envisagé se situe entre 300.- et 320.- / m2 / an, soit environ 2'200.- + 150.- de charges = 2'350.- par mois. Il est en rapport avec le marché et la qualité des surfaces proposées. Ce loyer reste estimatif et pourrait être adapté en fonction du locataire. A ce sujet, nous laissons le soin à la COFIN de se positionner sur le seuil de rentabilité admissible.
- En vue de la location, la Municipalité est en contact avec la Fondation Auguste Veillon (Peintre) qui a manifesté son intérêt pour cette surface en vue d'y placer l'administration d'un espace muséal qu'elle entend installer à proximité de ce bâtiment (projet à l'étude).

Vu ce qui précède, la commission est consciente que ce projet représente un investissement important pour un assainissement énergétique. Toutefois, elle relève qu'il s'agit en fait d'une rénovation totale, seule option permettant une reconversion du bâtiment. En effet, de simples travaux d'entretien – impératifs à ce jour – ne permettraient pas la création de surfaces de bureaux (ou artisanales - commerciales) et de fait influencerait les revenus locatifs à la baisse.

Fondamentalement, la Municipalité n'a donc guère le choix que d'entretenir cet immeuble, en proposant un investissement important permettant d'offrir une réelle plus-value à l'utilisation du bâtiment.

Au vu de ces constats et de l'investissement, la commission s'interroge sur l'affectation définitive du bâtiment et pourrait souhaiter que celui-ci puisse être ouvert ou accessible à la population. Il serait regrettable que ces surfaces deviennent de simples bureaux destinés à une Fondation ou au secteur tertiaire (privé). La commission invite donc la Municipalité à y réfléchir et éventuellement à procéder à un appel à candidature/projet en vue d'attribuer ces locaux. En effet, un service ou accès à la population serait appréciable dans ce lieu idéalement situé. Sans être exhaustif, et à titre d'exemples ; Bar à Café, commerce, artisanat, accueil tourisme et/ou population, centre de jeunesse-loisirs, espace d'exposition.

Au vu de ces considérations et avec le vœu que la Municipalité et le Conseil Communal puissent entendre ce dernier souhait, la Commission estime que cette demande de crédit est justifiée, basée sur un projet de qualité et mené par une procédure conforme. Dès lors la Commission soutient, à l'unanimité de ses membres présents, cette demande de crédit d'ouvrage.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Commission ad hoc propose, à l'unanimité de ses membres, **d'accepter le préavis N° 17/2025** tel que présenté et corrigé le 2 décembre 2025 :

soit

- 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).**

Grandvaux, le 2 décembre 2025

Pour la Commission ad hoc :

Mme Candida DaSilva

M. Loïc Desfayes

Mme Elodie Parisod

Mathieu Cardinaux, 1^{er} membre, rapporteur