

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

PRÉAVIS 10/2025 : Arnier 80 – Bâtiment de la Voirie Rénovation énergétique et transformations Crédit de construction

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux,

Ont participé le 6 octobre 2025 à la séance de présentation du présent préavis :

Bureau du Conseil : M. Axel Boggio, Président

Municipalité : Mme Nathalie Greiner, Syndique
M. Philippe Michelet
M. Jean-Claude Favre

Chef des infrastructures : M. Andrea Da Campo

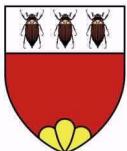
Commission technique : M. Mathieu Caluwaerts
M. Claude Novelli
excusé : M. Stéphane Gabella

Commission des finances : M. Christian Marrel, Président
Mme Amélie Ramoni-Perret
M. Daniele Annese
M. Gaël Giroud
excusé : M. Olivier Guignard

Préambule

À la suite d'une brève introduction par notre Président, M. Axel Boggio et notre Syndique, Mme Nathalie Greiner, M. Philippe Michelet nous a présenté en détail le préavis 10/2025. Les explications étaient complétées par une présentation PowerPoint des plans du bâtiment mis à l'enquête ainsi que des photos 3D permettant de visualiser le bâtiment une fois rénové.

Ce préavis a pour objet de demander au Conseil Communal un crédit de construction pour la rénovation énergétique et les transformations sur le bâtiment de la Voirie situé à la Route d'Arnier 80. Ce bâtiment communal a déjà fait l'objet d'une demande de crédit en 2024 (préavis 07/2024) pour un montant de CHF 256'000.- dont l'objectif était de réaliser des études en vue de sa rénovation énergétique et sa transformation, objet du présent préavis.



RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

PRÉAVIS 10/2025 : Arnier 80 – Bâtiment de la Voirie Rénovation énergétique et transformations Crédit de construction

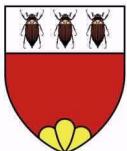
Les montants demandés dans le cadre de ce préavis ont deux objectifs :

1. Rénover intégralement et énergétiquement le bâtiment communal de la Route d'Arnier 80 pour permettre à la société LAZUR SA de réaliser une centrale de chauffage à distance au bois au premier niveau. Il est important de préciser que l'installation de la centrale de production de chaleur y compris les cheminées ainsi que la création d'une fosse de réception de combustible bois sont à la charge de la société LAZUR SA. Il s'agit aussi de créer 4 surfaces de bureaux à louer avec des espaces de stockage ou atelier au 2ème niveau. Il est prévu de garder le local de la voirie et de rénover les vestiaires et locaux des employés communaux au 3ème étage. Quant à l'appartement du haut, il sera modifié pour y recevoir des bureaux communaux équipés d'une cuisinette et installation multimédia (voirie, bureau du conseil communal et local pluridisciplinaire dans les combles pour les sociétés locales ou toute autre utilité, comme un centre de contrôle en cas de crise).
2. Demander un crédit d'étude complémentaire de CHF 41'000.- au préavis 07/2024.

La Municipalité précise que ce dernier ne couvrait que les dépenses liées aux études nécessaires à l'assainissement énergétique du bâtiment. Or, au fil des réflexions, la Municipalité a souhaité élargir la portée du projet afin d'inclure la rénovation et l'optimisation globale des locaux, dans une optique de meilleure valorisation et rentabilisation du site (cf. préavis 10/2025, point 3.2, p. 4).

Étant donné que le préavis 07/2024 portait l'intitulé « *Route d'Arnier 80 – Demande de crédit d'étude pour la rénovation énergétique du bâtiment et transformations intérieures pour l'installation d'une centrale de chauffage à distance (CAD)* », la Commission des finances a demandé à la Municipalité de préciser les raisons justifiant cette demande de crédit complémentaire.

Celle-ci indique que les CHF 41'000.- se répartissent comme suit :



RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

PRÉAVIS 10/2025 : Arnier 80 – Bâtiment de la Voirie Rénovation énergétique et transformations Crédit de construction

- a) CHF 14'500.– pour le mandat confié au bureau F. partenaires, chargé de préparer l'appel d'offres pour la direction des travaux ;
- b) CHF 26'500.– pour des études techniques supplémentaires, en particulier dans les domaines CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité), rendues nécessaires par l'élargissement du projet.

Il apparaît ainsi que le projet, moins avancé lors de la demande initiale (préavis 07/2024), a évolué en cours d'étude. La Municipalité envisage désormais des transformations intérieures plus importantes, afin d'améliorer la rentabilité du bâtiment (notamment par la location de bureaux et d'ateliers). Cette évolution a nécessité la réalisation d'études complémentaires.

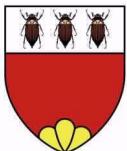
À noter que la demande de permis de construire a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique du 14 juin au 13 juillet 2025. Les trois oppositions déposées ont été retirées par leurs auteurs à la suite d'une modification de la part de la Municipalité (aménagement d'un WC adapté aux handicapés) et une séance de conciliation avec des opposants à propos des nuisances potentielles liées au chauffage à distance. Le permis de construire a été délivré le 29 septembre 2025. Il ne manque désormais plus que la décision du Conseil communal pour débuter le projet.

Enjeux financiers

Les aspects techniques étant entièrement du ressort de la commissions ad hoc, nous nous bornerons à examiner les conséquences financières de ce projet.

Le préavis sous revue demande selon ses conclusions :

- Un montant de CHF 825'000.- destiné à financer les travaux de rénovation/optimisation du bâtiment pour sa partie attribuée comptablement au patrimoine financier (cf. explications ci-dessous).



RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

PRÉAVIS 10/2025 : Arnier 80 – Bâtiment de la Voirie Rénovation énergétique et transformations Crédit de construction

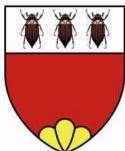
- Un montant de CHF 2'034'000.- destiné à financer les travaux de rénovation énergétique du bâtiment pour sa partie attribuées comptablement au patrimoine administratif (cf. explications ci-dessous).
- Un montant de CHF 121'000.- destiné à financer les travaux liés à l'installation de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment.
- Un montant de CHF 41'000.- destiné à allouer un crédit complémentaire au préavis 07/2024 pour des études complémentaires.

Le montant total demandé se monte ainsi à CHF 3'021'000.- Il ne fait pas partie du plan des investissements présenté au Conseil communal selon préavis 01/2022.

Les intérêts sur l'emprunt se monteront à environ CHF 50'000.- par année soit 1,5% sur l'entier du crédit demandé.

S'agissant des amortissements, le préavis sous revue explique que le bâtiment a été divisé comptablement en deux patrimoines distincts ; à savoir le patrimoine administratif (1'075 m²) dont font partie les immobilisations que la commune détient et qui servent à l'exécution d'une charge publique sans pouvoir être aliénées et le patrimoine financier (571 m²) ne servant pas à l'exécution d'une charge publique (autrement dit la partie mise en location). Ce patrimoine financier doit, en vertu des principes MCH2 être porté au bilan à son prix de revient et ne doit pas subir d'amortissement. Quant au patrimoine administratif, il doit être amorti sur 30 ans ce qui est conforme à l'art. 17 du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCCom) et son annexe 1. Les panneaux photovoltaïques doivent aussi être amortis sur 30 ans selon les mêmes règles.

Quant au crédit d'étude complémentaire de CHF 41'000.-, il sera amorti sur 10 ans à l'instar du crédit d'étude, objet du préavis 07/2024. Cette précision a fait l'objet d'un amendement de la part de la Municipalité.



RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

PRÉAVIS 10/2025 : Arnier 80 – Bâtiment de la Voirie Rénovation énergétique et transformations Crédit de construction

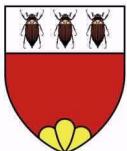
La demande de crédit peut être détaillée de la manière suivante :

Objet	Montant
Rénovation énergétique	1'834'000.00
Transformation des locaux	757'000.00
Installation photovoltaïque	111'000.00
Taxes et assurances	36'000.00
Montant des travaux y compris honoraires	2'738'000.00
Divers et imprévus (env. 10%)	273'800.00
Montant des travaux HT	3'011'800.00
TVA 8.1%	243'955.80
Réserve augmentation TVA de 0,7% (au 1er janvier 2026)	21'082.60
Montant total des travaux (y compris crédits d'étude préavis 07/2024 et demande complémentaire de CHF 41'000.-)	3'276'838.40
./. À déduire montant du préavis 07/2024	256'000.00
Montant restant à financer	3'020'838.40
Arrondi à	3'021'000.00

La Municipalité estime les revenus locatifs de la manière suivante (cf p. 13 et 14 du préavis) :

Objet	Montant
Locaux chauffage à distance (confirmé, bail signé)	57'600.00
Bureaux	26'400.00
Atelier	4'200.00
Location interne (écriture interne)	120'990.00
Total estimé des revenus locatifs	209'190.00

La Municipalité indique dans son préavis que 70% des coûts détaillés sont désormais sécurisés. En effet, les premières soumissions – portant sur les montants les plus élevés (ceux figurant en gras dans les tableaux dès la page 9 du préavis) – ont déjà été adjugées.



RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

PRÉAVIS 10/2025 : Arnier 80 – Bâtiment de la Voirie Rénovation énergétique et transformations Crédit de construction

Cet élément offre à la Commission des finances ainsi qu'au Conseil communal une garantie à hauteur de 70% quant à la fiabilité du budget présenté, ce qui constitue un facteur de confiance important.

Avis de la Commission des finances

En conclusion, la Commission des finances, constatant la bonne santé des finances communales, ne formule aucune objection à ce projet. Celui-ci présente un intérêt notable pour la commune et pour les habitants qui seront, pour certains, raccordés au chauffage à distance. Par ailleurs, la rénovation du bâtiment concerné permettra de répondre aux besoins de la commune, de ses différents services et organes ainsi que ceux de ses sociétés locales, tout en offrant un rendement locatif supérieur au coût de l'emprunt.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances unanime se rallie aux conclusions du préavis 10/2025 et vous propose de les accepter sans modification.

Pour la Commission des finances :

Christian MARREL
Président

Amélie RAMONI-PERRET

Daniele ANNESE

Gaël GIROUD

Olivier GUIGNARD

Fait à Belmont-sur-Lausanne, le 28 octobre 2025