



**PREAVIS
DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL**

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 10/2025

**RELATIF À LA RÉNOVATION, Y COMPRIS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE,
DU LOGEMENT SIS À LA RUE ROGER DE LESSERT 4 (PARCELLE 62)
DEMANDE DE CRÉDIT DE CHF 300'000..**

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 2 décembre 2025

Délégué de la Municipalité : Monsieur Laurent Therond

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT,
MESDAMES ET MESSIEURS LES CONSEILLERS,**

1. CONTEXTE

L'objet de ce préavis est la rénovation, en particulier la rénovation énergétique, du logement sis rue Roger de Lessert 4, sur la parcelle 62 propriété de la commune.

Ce logement a été loué jusqu'à l'été 2024 pour un loyer de CHF 1'090.-, par mois, mais était utilisé comme atelier de couture avec une utilisation principalement diurne. Bien que présentant beaucoup de charme, nous avons constaté, suite au départ de la locataire, que ce bien ne pouvait plus être loué en l'état. Les vitrages et le toit sont mal isolés, la toiture présente aussi des infiltrations d'eau lors de pluies, la production de chaleur et d'eau chaude est assurée par des radiateurs à résistances électriques et un boiler électrique devant faire l'objet d'un assainissement énergétique d'ici à 2033.

Dès lors, la Municipalité a décidé de procéder à une évaluation approfondie de ce bien afin d'évaluer si, avec une rénovation énergétique et une mise au goût du jour, le loyer pourrait être substantiellement augmenté. Il s'avère qu'un loyer d'environ CHF 2'000.- par mois resterait dans les prix du marché. De plus une étude CECB+ a démontré que la rénovation énergétique était vraiment nécessaire.

Compte tenu de la complexité du projet, et à l'issue d'un appel d'offres auprès de trois bureaux d'architectes, nous avons mandaté JAMA afin d'obtenir une vision détaillée des rénovations à entreprendre. JAMA a ainsi établi un cahier des charges avec une évaluation des coûts de rénovation selon différentes options utilisant des énergies renouvelables et en ligne avec les normes énergétiques validées au travers de l'étude CECB+.

La suite du préavis décrit les transformations/rénovations envisagées ainsi que les éléments financiers.

2. DESCRIPTION DU PROJET

Le bâtiment No ECA 75 (parcelle 62) est composé de 3 pièces sur 3 étages sans cave. Il entouré par les bâtiments voisins, avec un mur mitoyen avec le bâtiment no ECA 74 (parcelle 63) du côté Lausanne et des murs mitoyens avec le bâtiment ECA 76 (parcelle 61) des côtés Genève et Jura; à noter que les deux biens ECA 74 & 76 appartiennent au même propriétaire.

Au rez-de-chaussée se trouve l'entrée, une pièce à vivre de 10m2, une kitchenette et le boiler, l'accès aux étages se fait par un escalier en colimaçon en bois. Au premier étage se trouvent une chambre de 11m2, une salle de bain avec douche et WC et au 2ème étage les combles habitables de 17,6m2.

À la suite de l'étude CECB+, plusieurs options énergétiques ont été envisagées pour remplacer le chauffage et le boiler électriques. Les options utilisant des énergies non-renouvelables ont été écartées ainsi que celle d'un maintien d'un chauffage électrique.

Le chauffage aux pellets bien qu'intéressant n'a pas été retenu à cause d'une impossibilité de stockage suffisant des pellets.

L'option la plus logique, soit une PAC air/eau, n'a également pas pu être retenue à la suite de la consultation du propriétaire des biens mitoyens, qui a refusé tout positionnement d'une unité extérieur sur notre mur.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité recommande finalement la solution géothermique (annexe 1) avec un forage soit sur la voie publique, soit sur le terrain de la parcelle 60 dont les propriétaires sont ouverts à un projet de forages simultanés pour notre bien et leur bâtiment ECA 83 (parcelle 24), ce qui permettrait un partage des coûts de forage. Cette option devrait faire l'objet d'une servitude.

Pour le reste des travaux, les postes suivants sont prévus :

- La cuisine sera changée et repositionnée plus proche de l'entrée pour laisser de l'espace pour l'unité de la PAC et le boiler.
- Un système de chauffage hydraulique sera installé à tous les étages.
- Tous les vitrages seront remplacés par du triple vitrage.
- La charpente sera assainie, l'isolation du toit et les tuiles changées ; une lucarne sera créée en remplacement du velux côté lac et le velux côté Jura sera agrandi.
- La salle de bain sera aussi rénovée avec une nouvelle cabine de douche et un nouveau mobilier de salle de bain.

Le projet incluant la préparation des documents pour la mise à l'enquête et son exécution sera géré par le bureau d'architecte JAMA, sous la responsabilité du municipal des bâtiments.

3. ASPECT FINANCIER

Des entreprises actives dans différents corps de métier (chauffagistes, maçons, génie civil, charpentiers couvreurs, peintres, menuisiers, carreleurs, sanitaires, électriciens) de la région ont été sollicitées afin de nous transmettre des estimations pour ce projet.

A ce stade, l'enveloppe financière, TVA incluse, est la suivante :

Travaux préparatoire	CHF 17'000.-
Toiture et fenêtres	CHF 85'000.-
Chauffage et électricité	CHF 102'000.-
Sanitaires et cuisine	CHF 37'000.-
Honoraires	CHF 47'000.-
Divers et imprévus	CHF 30'600.-
Subventions	CHF -18'600.-
 TOTAL :	CHF 300'000.-

À noter que si nous avions opté pour une rénovation minimale du bâtiment, nous aurions tout de même dû changer tout le système de chauffage pour CHF 102'000.- (remplacement obligatoire d'ici 2033) ainsi qu'assainir la toiture, pour un coût estimé à CHF 50'000.-. Le coût total des travaux aurait été d'environ CHF 200'000.- avec une augmentation du loyer d'environ CHF 400.- par mois et un retour sur investissement supérieur à 30 ans. Alors qu'avec, en plus de ces rénovations obligatoires, la création d'une lucarne, le changement des vitrages et une nouvelle cuisine, nous pouvons justifier un loyer d'au moins CHF 2000.- et ainsi obtenir un retour sur investissement de l'ordre de 25 ans.

4. CONCLUSIONS

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE BUCHILLON

- vu le préavis municipal N° 10/2025
- ouï le rapport de la commission des finances
- ouï le rapport de la Commission d'urbanisme
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

D E C I D E

1. d'adopter le préavis 10/2025 tel que présenté ;
2. d'autoriser la Municipalité à procéder aux travaux relatifs aux rénovations du bâtiment sis Rue Roger de Lessert 4 ;
3. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 300'000.- pour réaliser ces travaux ;
4. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement au moyen de la trésorerie courante ou par un emprunt ;
5. de dissoudre entièrement le fonds 2910.03 affecté au bâtiment de Lessert 4.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 27 octobre 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Annexe : Plan détaillé du bâtiment