



Conseil Communal de Buchillon

Préavis N°10/2025 relatif à la rénovation, y compris la rénovation énergétique, du logement sis Rue Roger-de-Lessert 4

Rapport de la Commission des Finances

Mesdames et Messieurs les Conseillères, les Conseillers,

La Commission des Finances, s'est réunie pour étudier le préavis n° 10/2025 relatif à la rénovation complète du logement situé Rue Roger-de-Lessert 4.

La Commission a été reçue par Monsieur Jean-Pierre Mitard le 19 novembre 2025. Lors de cette réunion, elle a pu poser toutes les questions financières relatives à ce préavis et recevoir ses réponses. Nous remercions vivement Monsieur Jean-Pierre Mitard pour sa disponibilité.

La Commission relève que le logement, inoccupé depuis 2024, ne peut plus être remis en location sans une rénovation d'ensemble. L'étude mandatée auprès du bureau JAMA, ainsi que les investigations effectuées par la Municipalité, confirment que les travaux proposés permettent de résoudre non seulement les problèmes structurels et énergétiques du bâtiment, mais aussi de repositionner ce bien sur le marché locatif dans des conditions cohérentes. Une estimation de la gérance Crot obtenue lors des premières réflexions menées en 2024 indique qu'un loyer compris entre CHF 2'000.– et 2'200.– serait raisonnablement envisageable pour un bien remis au standard actuel, ce qui va dans le sens d'une valorisation correcte du patrimoine communal et d'une gestion prudente du portefeuille immobilier. La Commission relève que l'enveloppe financière mentionnée dans le préavis s'élève à CHF 300'000.–. Il s'agit à ce stade d'une estimation globale, fondée sur les offres indicatives recueillies, et non sur des devis. Le préavis demande l'octroi d'un crédit d'investissement et non l'ouverture d'une ligne de crédit.

En réponse aux questions de la Commission concernant le financement et la priorisation entre ce projet et d'autres investissements à venir, le Municipal des finances a apporté plusieurs éléments utiles. Selon ces explications, la transition vers MCH2 modifie surtout la présentation comptable entre patrimoine administratif et

patrimoine financier. Les charges et produits liés au patrimoine administratif se reflètent principalement dans le résultat d'exploitation, alors que ceux liés au patrimoine financier affectent le résultat opérationnel. Cette distinction a un impact sur la lecture des comptes, mais ne change pas fondamentalement la gestion courante. Cette distinction pose la question du type de résultat que la commune souhaite privilégier, même si, en pratique, l'écart reste de portée limitée pour la gestion quotidienne. Pour le bien de la Rue Roger-De-

Lessert 4, un fonds de rénovation de CHF 200'000.– existe déjà et sera dissous en conséquence du projet. Dans la continuité des pratiques appliquées sous MCH1, il serait cohérent d'utiliser la trésorerie communale au moins à hauteur de ce même montant.

La Commission note également que, ces dernières années, la commune a pu financer divers investissements en puisant dans la trésorerie, à hauteur d'environ un million par an, sans devoir recourir à de nouveaux emprunts. Les estimations budgétaires et de trésorerie ayant souvent été conservatrices, il n'est pas exclu que ce projet puisse être financé sans emprunt supplémentaire, même si cela dépendra, au moment de la facturation, de la liquidité réellement disponible, notamment en tenant compte des autres investissements engagés. La Commission prend acte de cette approche, qui reste prudente et cohérente avec la gestion financière suivie ces dernières années.

La Commission des Finances a également pris connaissance d'une observation transmise par la Commission d'urbanisme concernant le retour sur investissement estimé à environ vingt-cinq ans pour ce projet. Ce retour d'environ vingt-cinq ans résulte du rapport entre l'enveloppe financière estimative d'environ CHF 300'000.– et l'augmentation de loyer projetée d'environ CHF 1'000.– par mois (passage d'un loyer de l'ordre de CHF 1'090.– à environ CHF 2'100.–), soit un horizon de l'ordre de vingt-cinq ans selon les hypothèses retenues. À ce sujet, le Municipal des finances a rappelé que la durée de vie des éléments rénovés – notamment le système de chauffage, dont la longévité se situe généralement entre vingt et trente ans, et la toiture, dont la durée de vie excède plusieurs décennies – reste cohérente avec l'horizon de retour présenté dans le préavis. La Municipalité ne dispose pas de directives formelles fixant des seuils précis de rentabilité pour les bâtiments communaux, mais procède à des arbitrages au cas par cas, en tenant compte des obligations légales, de l'état réel du bien, de la valorisation possible du patrimoine et des risques liés au maintien ou au retardement des travaux. La Commission estime que, dans le cadre particulier de ce logement et au vu des informations reçues, cet horizon de retour peut être jugé acceptable.

Après examen du contenu du préavis, des estimations financières et des explications qui nous ont été fournies, la Commission des Finances considère que l'investissement présenté s'inscrit dans une logique de préservation et de valorisation du patrimoine communal. Elle estime également que la stratégie de financement envisagée est raisonnable au regard de la situation financière de la commune et des incertitudes liées à la disponibilité de la trésorerie au moment de l'exécution des travaux.

Pour ces raisons, la Commission des Finances propose au Conseil communal d'approuver le Préavis N°10/2025 relatif à la rénovation du logement sis Rue Roger-de-Lessert 4 et la demande de crédit y afférente.

Buchillon, le 29 novembre 2025.

Par la Commission des Finances,

Gabriel Mercier

Laetitia Soubies

Jack Pulcrano

Geoffroy Ganshof