



Au Conseil communal
De et à
1530 Payerne

PAYERNE, le 7 mai 2024

Rapport de la Commission des finances

Préavis n° 05/2024

Etude de la mise en valeur du Château de Bertholod à Lutry

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 al. 4 let. h du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances (ci-après : « CoFin ») vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre.

Pour ce faire, la CoFin s'est réunie à trois reprises, afin d'analyser le préavis et finaliser ce rapport. Le rapporteur de la CoFin a également participé à la séance de la commission ad'hoc qui s'est tenue au Château de Bertholod en date du 22 avril 2024.

Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité de Payerne sollicite le Conseil communal pour une demande d'étude de la mise en valeur du Château de Bertholod à Lutry pour un montant total de Fr. 650'000.-.

Concrètement, la Municipalité s'est fixé l'objectif de mise en valeur du Château de Bertholod. Suite à l'étude menée par l'EHL, travail de bachelor qualifié d'une grande qualité, il reste à en vérifier la faisabilité. Il y a encore passablement de facteurs qui pourraient influencer, voire exclure l'orientation de la mise en valeur du Château de Bertholod.



Analyse

La CoFin s'est questionnée sur la gestion du projet, sur l'étude en elle-même, sur la clarté d'un business plan pour la phase de l'étude « planification et rénovation ». Une inquiétude sur la maîtrise des coûts a été ouvertement transmise à la Municipalité. Celle-ci, nous a répondu que l'étude doit confirmer la forme de l'exploitation du Château et que la réussite économique du projet sera également assurée par le futur exploitant quel que soit sa forme de gouvernance. Pour cette phase d'étude, il est justement question de vérifier que le business plan est réaliste et qu'au terme de l'étude, la Municipalité souhaite être certaine sur la validité commerciale du modèle d'activité en regard à l'investissement de la réalisation qui suivra.

Par ailleurs, le projet en l'état, est compatible avec le futur plan d'affectation du Lavaux. Le canton a déjà été consulté préalablement et a donc donné un avis de principe favorable au projet, selon les informations fournies par la Municipalité.

Au vu de l'importance des travaux à entreprendre, la CoFin s'est demandée pourquoi que le fonds de réserve bâtiment soit doté de Fr. 450'000.- uniquement. Concrètement, les fonds de réserve constitués par le passé ne correspondent pas à des fonds de rénovation mais résultent d'attributions du bénéfice visant à réduire le coût futur, d'un projet qui appartient aux intentions de la Municipalité en place. A ce titre, ils ne sont pas réglementés ; toutefois ils ne peuvent être utilisés que sur décision du Conseil communal.

De tels fonds de réserve ne seront plus admissibles dès l'application de MCH2 par la Commune. L'idée est donc de procéder à une utilisation complète de la réserve car si celle-ci n'est pas utilisée rapidement elle devra être dissoute dans le cadre du passage à MCH2.

Usuellement les divers et imprévus sont calculés à 10% alors que dans ce présent préavis ils sont à 5%, ce qui est expliqué par la Municipalité car elle estime avoir suffisamment d'offres pour maîtriser les coûts.

La CoFin a interrogé la Municipalité sur la raison d'être de l'amortissement prévu. Elle nous a précisé que selon la DGAIC, les frais d'études ne sont pas concernés par l'application dès 2024 des durées de vie MCH2. De ce fait, la Municipalité reste libre d'amortir les frais d'étude, sur la durée qu'elle souhaite. Elle nous a également précisé que le choix s'est porté sur 10 ans une fois l'étude terminée, dans la mesure où l'étude n'amène pas de valeur tangible au bâtiment. Au vu de ce qui précède, la CoFin regrette ce choix qui est comptablement contradictoire. En effet, l'amortissement doit en principe se réaliser sur la durée de vie de l'investissement, si l'étude n'apporte pas de valeur tangible au bâtiment, il serait intéressant d'envisager un amortissement direct afin de ne pas faire perdurer cet amortissement dans les comptes.



Enfin, la CoFin relève que, si le coût de cette étude apparaît comme élevé, il est bon de rappeler d'une part que le Château de Bertholod est un bâtiment classé 1, ce qui implique dans tous les cas un investissement plus conséquent, mais également que le projet global se situerait, selon les suppositions de la Municipalité, entre 5 et 7 millions.

Conclusion

Par ce présent préavis, la CoFin entend l'importance de l'objectif fixé par la Municipalité pour la mise en valeur du Château Bertholod. Elle entend également que cette étude est utile pour percevoir les possibilités techniques sur la réalisation future et possible du Château de Bertholod pour qu'il apporte un retour sur investissement à la ville de Payerne.

Cependant, et vu l'importance des montants qui seront potentiellement amenés à être investis dans cette mise en valeur, la CoFin souhaite qu'au travers de cette étude la Municipalité puisse avoir une vision claire du projet final et ceci avec un minimum d'incertitudes. La gouvernance de ce projet fait partie de la clé du succès et de la maîtrise des coûts, c'est pourquoi la gouvernance et les outils à utiliser pour la gestion de celle-ci devront également être un point traité par cette étude.

A ce stade, l'étude devra répondre aux interrogations quant au futur du Château de Bertholod, tout en sachant que le projet final qui en découlera, sera soumis par voie de préavis à l'approbation du Conseil communal en temps opportun.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous propose, à l'unanimité, de voter les résolutions suivantes :



Le Conseil communal de Payerne

vu le préavis n° 05/2024 de la Municipalité du 28 février 2024 ;

ouï le rapport de la Commission des Finances ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

décide

Article 1 :	d'autoriser la Municipalité à réaliser l'étude de mise en valeur du Château de Bertholod telle que décrite dans le présent préavis pour un montant de Fr. 650'000.- dont il y aura lieu de déduire les éventuelles subventions et participations à recevoir ;
Article 2 :	d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer un montant de Fr. 650'000.- ;
Article 3 :	d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 650'000.- par un prélèvement de Fr. 450'000.- sur le fonds de réserve n° 9.282.3310 « Tour Bertholod » et d'amortir le solde sur une durée de 10 ans.



Veillez croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

La Commission des finances :

Sarah Neuhaus

Présidente

Jean-François Rossier

Membre

Sylvain Quillet

Membre

Christian Pingoud

Membre

Delphine Morisset

Membre

Fabio Pereira Gomes

Membre-rapporteur

Laura Macchia

Membre