



# Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

## Préavis n° 02/2025



### **Objet du préavis**

**Aménagement de 3 appartements et création d'un nouveau système de chauffage à Montagny, demande de crédit complémentaire au préavis n° 05/2016**

**Table des matières**

|   |   |
|---|---|
| 1. Préambule .....                                    | 3 |
| 2. Objet du préavis .....                             | 4 |
| 2.1. Crédit complémentaire au préavis n° 05/2016..... | 4 |
| 2.2. Travaux supplémentaires 2025 .....               | 6 |
| 3. Financement.....                                   | 8 |
| 3.1. Crédit complémentaire au préavis n° 05/2016..... | 8 |
| 3.2. Travaux supplémentaires 2025 .....               | 8 |
| 4. Conclusions.....                                   | 8 |

AU CONSEIL COMMUNAL  
de et à  
1530 Payerne

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

### **1. Préambule**

Le préavis n° 05/2016 avait pour objectif l'assainissement du chauffage électrique, l'aménagement de deux appartements et la rénovation partielle de l'appartement de service au Château de Montagny. Le projet se concentrait particulièrement sur l'assainissement du chauffage avec la création d'une chaufferie à pellets ainsi que la distribution de chaleur et eau chaude pour l'ensemble des appartements. La valorisation des espaces utilisés irrégulièrement par l'exploitation du vignoble a permis la création de deux nouveaux appartements. A la suite de ces travaux, le Château de Montagny comprend 5 appartements et un studio.

Les travaux se sont déroulés entre 2016 et 2018 conformément au cahier des charges. Certaines difficultés ont été rencontrées quant à la distribution de la chaleur. De nombreux forages ont été exécutés au travers des murs très épais, au final la distribution a pu être réalisée dans les règles de l'art. Les travaux exécutés ont permis une réelle plus-value pour le Château de Montagny et de bien renforcer son état locatif. De plus, en regard de la situation actuelle du marché de l'énergie et des restrictions réglementaires, les travaux entrepris en 2016 se sont avérés des plus indiqués.

Cela dit, une demande de crédit complémentaire s'avère nécessaire pour boucler comptablement le préavis n° 05/2016, qui présente dans les comptes un dépassement de Fr. 55'208.40.

Sur toute la durée des travaux, les coûts ont été comptabilisés et suivis pour leur valeur hors taxe, jusqu'à ce que le contrôle TVA portant sur la période 2015 à 2018 relève que les appartements étaient destinés à des locataires pour lesquels les loyers ne peuvent être assujettis à la TVA. En conséquence, la TVA sur les travaux n'était pas déductible, et a donc fait l'objet d'une reprise de Fr. 76'775.— ajoutée aux dépenses du préavis courant 2020.

Par ailleurs, des réductions d'impôt préalable avaient déjà été enregistrées à charge du préavis en 2015 et 2016 pour un total de Fr. 16'758.40. Elles auraient dû être déduites lors de l'enregistrement de la reprise ci-dessus avec un impact consécutif sur le compte de fonctionnement.

Ainsi, si l'on exclut des dépenses les effets de TVA précités, le dépassement hors taxe se monte en fait à Fr. 35'576.07, le crédit hors taxe étant calculé au taux de TVA effectivement payé de 7.94 % compte tenu du changement de taux en 2018.

Ce dépassement de Fr. 35'600.— relève de coûts supplémentaires non prévus.

En parallèle à cette demande de crédit complémentaire, la Municipalité souhaite assainir la cuisine et la salle de bain de l'appartement de service du rez-de-chaussée ouest. Cet objectif permet également d'isoler énergétiquement l'appartement de la cave et de supprimer son accès aux cuves de la cave.

## **2. Objet du préavis**

### **2.1. Crédit complémentaire au préavis n° 05/2016**

En résumé la partie financière du préavis se présentait ainsi

| <b>Etape</b> | <b>Descriptif</b>   | <b>Fr.</b>         |
|--------------|---|--------------------|
| 1 (A)        | Appartement de service, rez-de-chaussée y compris la distribution de chaleur                              | 87'850.—           |
| 2 (A)        | Appartement 1 <sup>er</sup> étage, y compris la distribution de chaleur + divers et imprévus              | 207'600.—          |
| 3 (B)        | Appartement dans les combles y compris la distribution de chaleur + divers et imprévus                    | 221'500.—          |
| 4 (C)        | Chaufferie, rural   | 298'700.—          |
| 5            | Réaménagement de la cave Dupuis et installations électriques des annexes nord                             | 20'000.—           |
|              | Total   | 835'650.—          |
|              | Total arrondi   | 840'000.—          |
|              | Amendement du Conseil communal pour l'extension de l'appartement du vigneron, de Monsieur Ponzio/Marchand | 165'000.—          |
|              | <b>Total préavis n° 05/2016</b>   | <b>1'005'000.—</b> |

Selon le décompte final du projet, le résumé des dépenses par CFC se présente ainsi :

| <b>CFC</b> | <b>Travaux</b>            | <b>Descriptif</b>   | <b>Devis Fr. TTC</b> | <b>Effectif Fr. TTC</b> | <b>Delta Fr.</b> |
|------------|---------------------------|---|----------------------|-------------------------|------------------|
| 21         | Gros œuvre 1              | Démolition, maçonnerie, construction en bois, ouvrage en pierre naturelle                   | 61'600.—             | 157'880.—               | - 96'280.—       |
| 22         | Gros œuvre 2              | Fenêtres en bois, ferblanterie, couverture, peinture extérieure, protections solaires       | 30'150.—             | 44'188.—                | - 14'038.—       |
| 23         | Installations électriques | Installations électriques   | 37'300.—             | 118'626.—               | - 81'326.—       |
| 24         | Chauffage et ventilations | Production et distribution de chaleur, ventilation, conduits de fumée, isolation tuyauterie | 382'650.—            | 297'764.—               | 84'886.—         |

|              |                           |   |                    |                    |                   |
|--------------|---------------------------|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| 25           | Installations sanitaires  | Appareils sanitaires, tuyauterie, agencements de cuisine                      | 81'200.—           | 112'022.—          | - 30'822.—        |
| 27           | Aménagements intérieurs 1 | Cloisons, revêtements de murs, menuiserie, ouvrages métalliques               | 41'800.—           | 75'161.—           | - 33'361.—        |
| 28           | Aménagements intérieurs 2 | Carrelage, revêtements de sol, plafonds, peinture                             | 92'100.—           | 81'594.—           | 10'506.—          |
| 29           | Honoraires                | Honoraires d'architectes, ingénieur civil, ingénieur chauffage et ventilation | 143'300.—          | 148'893.—          | - 5'593.—         |
| 51           | Autorisations taxes       | Permis et taxes communales  | 1'500.—            | 2'180.—            | - 680.—           |
| 52           | Documents reproductions   | Plans et divers de l'architecte   | 4'800.—            | 2'862.—            | 1'938.—           |
| 56           | Frais divers              | Frais divers de projet  | 0.—                | 2'201.—            | - 2'201.—         |
| 58           | Divers, imprévus          | Provision pour les imprévus   | 128'600.—          | (0.—)              | 128'600.—         |
| <b>Total</b> |                           |   | <b>1'005'000.—</b> | <b>1'043'371.—</b> | <b>- 38'371.—</b> |

Le décompte du préavis tel qu'il figure dans la comptabilité communale se présente ainsi :

| N°                           | Descriptif   | Fr.                |
|------------------------------|--|--------------------|
| 1                            | Coûts final des travaux tels que comptabilisés           | 966'675.—          |
| 2                            | Ajout de la TVA à la suite du contrôle 2018              | 76'775.—           |
| 3                            | Réduction de l'impôt préalable sur le vignoble (REDIP)   | 16'758.—           |
| Total intermédiaire          |  | 1'060'208.—        |
| 4                            | Subvention pour l'assainissement du chauffage électrique | - 57'976.—         |
| <b>Total final à amortir</b> |  | <b>1'002'232.—</b> |

Au final, le bouclage comptable permet les conclusions suivantes :

| N°  | Descriptif                           | Fr.               |
|---|--------------------------------------|-------------------|
| 1   | Crédit accordé TTC                   | 1'005'000.—       |
| 2   | Coûts des travaux TTC                | - 1'043'450.—     |
| 3   | Réductions d'impôt préalable (REDIP) | - 16'758.—        |
| <b>Dépassement total du crédit du préavis n° 05/2016*</b> |                                      | <b>- 55'208.—</b> |

\* soit :

|  |            |                         |
|--|------------|-------------------------|
| Dépassement effectif hors effets de la TVA                       | Fr.        | 35'576.07               |
| TVA sur le dépassement, au taux moyen effectivement payé         | Fr.        | 2'823.66                |
| REDIP 2015 et 2016   | Fr.        | 16'758.40               |
| Ecart entre reprise TVA et TVA effective sur les factures payées | Fr.        | <u>503.37</u>           |
|  | <b>Fr.</b> | <b><u>55'208.50</u></b> |

L'absence d'étude approfondie avant travaux explique les écarts relativement importants pour certains CFC dont les budgets ont néanmoins été compensés par les provisions des divers et imprévus. L'installation de chauffage n'aura pas forcément coûté moins cher que planifiée mais dans ce cas, le raccordement et autres équipements électriques de ce CFC se trouvent dans le CFC Installations électriques. Ceci explique en majeure partie la raison du dépassement important du CFC 23 et l'économie sur le CFC 24. Néanmoins, le résultat de ces travaux est très satisfaisant et d'un coût relativement modéré en regard à la nature même du bâtiment.

## 2.2. Travaux supplémentaires 2025

Comme mentionné dans le préambule du présent préavis, la Municipalité a pour objectif d'effectuer la rénovation de la cuisine et de la salle de bain de l'appartement au rez-de-chaussée de l'aile ouest du bâtiment. Il s'agit de la cuisine louée à l'employé du vigneron. La cuisine actuelle reste toujours fonctionnelle bien qu'elle ait plus de 40 ans. Certains appareils ont bien sûr été remplacés et les plus récents seront repris dans le nouvel agencement projeté. Avant toute chose, il s'agit de supprimer l'accès direct à la cave qui est en exploitation par le vigneron et où le locataire ne devait pas avoir accès. Il est précisé que l'appartement ne contient aucune trace d'amiante selon le diagnostic de 2016. Il en est de même pour la salle de bain dans laquelle il s'agira principalement de remplacer des revêtements relativement anciens et obsolètes. Un complément concerne également l'isolation des combles de l'appartement du vigneron. L'isolation actuelle n'est que partielle et insuffisante.

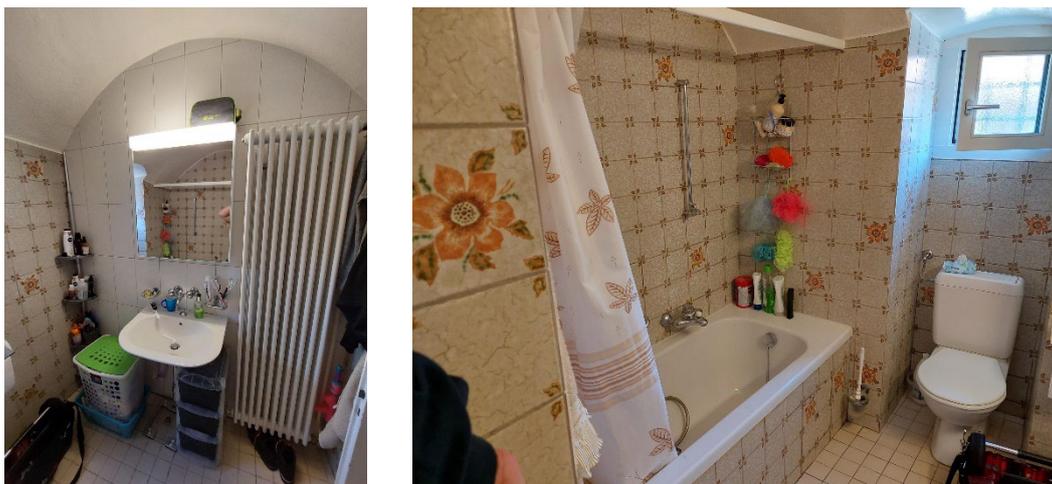
Les travaux prévus donneront lieu à une hausse de loyer conformément au droit du bail mais restera toutefois minime. A cet effet, il est tenu compte qu'il s'agit de l'appartement de service dont le loyer reste préférentiel afin de faciliter l'exploitation de la vigne et la proximité du personnel. Un loyer de marché sur le Lavaux serait malheureusement très difficilement abordable.

Ces travaux se dérouleront en principe au printemps 2025 en coordination avec le locataire qui utilisera temporairement la cuisine et les sanitaires du caveau durant les travaux.

| Objet                                 | Travaux  | Total TTC Fr.   |
|---------------------------------------|--|-----------------|
| Cuisine                               | Démolition de l'agencement de cuisine et enlèvement                | 2'500.—         |
| Cuisine, hall d'entrée, salle de bain | Démolition de l'ancien carrelage et évacuation                     | 2'000.—         |
| Cuisine, hall d'entrée, salle de bain | Lissage et nouveau revêtement de sol                               | 8'500.—         |
| Cuisine                               | Fermeture de l'accès à la cave                                     | 12'000.—        |
| Cuisine, salle de bain                | Peinture cloisons, murs et plafond                                 | 3'500.—         |
| Cuisine, salle de bain                | Agencement de cuisine et appareils (partiel) adaptation sur mesure | 30'000.—        |
| Combles appartement vigneron          | Isolation des combles avec de la laine de pierre                   | 10'000.—        |
| Réserve et divers                     |  | 6'000.—         |
| Total                                 |  | 74'500.—        |
| <b>Total arrondi</b>                  |  | <b>75'000.—</b> |



Cuisine et agencement actuel



Salle de bain et appareils actuels

### 3. Financement

#### 3.1. **Crédit complémentaire au préavis n° 05/2016**

Le crédit complémentaire ne nécessite pas de financement supplémentaire en regard à ce qui a été versé en guise de subvention du programme fédéral bâtiments. Le solde du préavis n° 05/2016 à amortir au 1<sup>er</sup> janvier 2024 est de Fr. 801'232.40. L'amortissement se monte à une annuité de Fr. 33'500.—.

#### 3.2. **Travaux supplémentaires 2025**

Il est prévu de financer ces travaux par les fonds disponibles en trésorerie. Ceci n'entraîne aucune incidence sur le plafond d'endettement.

Cet investissement qualifié de menue importance doit être amorti sur une durée de 10 ans conformément aux durées prévues selon le MCH2 applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

#### **Frais annuels de fonctionnement :**

|               |      |        |          |            |                       |
|---------------|------|--------|----------|------------|-----------------------|
| Amortissement | 10 % | de Fr. | 75'000.— | Fr.        | 7'500.—               |
| Intérêts      | 2 %  | de Fr. | 75'000.— | Fr.        | <u>1'500.—</u>        |
| <b>Total</b>  |      |        |          | <b>Fr.</b> | <b><u>9'000.—</u></b> |

### 4. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

#### **LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE**

- vu** le préavis n° 02/2025 de la Municipalité du 5 février 2025 ;
- ouï** les rapports des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

**DECIDE**

- Article 1** : d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement complémentaire de Fr. 55'208.— afin d'opérer le bouclage comptable du préavis n° 05/2016 ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux supplémentaires 2025 pour un montant de Fr. 75'000.— ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 75'000.— par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 75'000.— et de l'amortir sur une durée de 10 ans.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 5 février 2025.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

La 1<sup>ère</sup> Vice-présidente :

La Secrétaire :

(LS)

M. Picinali

C. Thöny

**Annexe pour l'original du préavis** : un dossier

**Municipal délégué** : M. Nicolas Schmid