CONSEIL GÉNÉRAL · 18 NOVEMBRE 2026

Parcelle 60 : Maison de Ville et bâtiments adjacents

Rappel de l'historique et perspectives financières

COMMUNE DE VULLIERENS

PROGRAMME

Une présentation en deux volets

1

Rappel de l'historique

Présenté par Séverine Magnollay Koestner

Origine du projet, crédits d'étude votés, résultats obtenus et décisions du Conseil général

2

Perspectives financières

Présenté par Bertrand Duperrex

Situation et perspectives financières du projet

01

Rappel de l'historique

JUIN 2022 · POINT DE DÉPART

Pourquoi la parcelle 60 ?

Constat d'un patrimoine immobilier vieillissant, dans un contexte de recherche d'économies d'énergie et de durabilité. La revue des bâtiments communaux a conduit au choix des bâtiments de la parcelle 60.

1 Amélioration énergétique

Réduire la consommation des bâtiments et répondre aux exigences de durabilité

2 Mise aux normes PMR

Rendre les bâtiments accessibles aux personnes à mobilité réduite

3 Valorisation des volumes

Tirer parti des volumes existants de l'ensemble bâti

4 Local d'archives

Disposer d'un local adapté pour les archives

Bâtiments non retenus pour le projet

- Le Collège : afin de ne pas résilier les baux des locataires actuels.
- La Forge : obligation de rester dans le volume bâti, peu de rentabilité avec la rénovation de l'appartement existant, et question de la voirie si l'espace était utilisé pour un deuxième appartement.

CRÉDITS VOTÉS PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL

Deux phases d'étude financées

PHASE I

CHF 56'000.–

Conseil général du 19.09.2023 · Préavis 5/2023

Demande de crédit de CHF 56'000.– destiné au financement de l'étude préalable de la réfection de la Maison de Ville et des bâtiments adjacents (parcelle 60)

Se donner les moyens d'évaluer la possibilité de mener à bien une transformation d'importance de cet ensemble de bâtiments.

PHASE II

CHF 205'000.–

Conseil général du 19.06.2024 · Préavis 3/2024

Demande de crédit de CHF 205'000.– destiné au financement de l'étude de faisabilité, de l'avant-projet et de la première partie du projet en vue de la réfection de la Maison de Ville et des bâtiments adjacents (parcelle 60)

QU'AVONS-NOUS OBTENU POUR CES MONTANTS ?

Résumé de la phase I

Conseil Général du 19.09.2023 préavis 5/2023 : *demande de crédit de CHF 56'000 destiné au financement de l'étude préalable de la réfection de la Maison de Ville et des bâtiments adjacents (parcelle 60)* **Phase 1 du projet**

Données acquises pérennes, utilisables quelle que soit la suite donnée au projet

Date	Émetteur	Libellé	Montant TTC
10.10.2025	BBHN SA	**Relevé des bâtiments existants**	24'015,95
10.10.2023	SE Contrôles SA	**Rapport CECB+**	3'900,00
10.10.2023	Assoc. d'Indép. S.B.&E.A	**Services techniques**	3'120,50
17.10.2025	Paterr Sàrl Architecte	**Mise à jour des relevés**	9'580,00
18.10.2024	Paterr Sàrl Architecte	**Dossier photos – état existant**	*inclus*
19.02.2024	Paterr Sàrl Architecte	**Dossier d'adjudication**	*inclus*
10.04.2025	BATI Conseils	**Rapport amiante**	4'900,00
26.09.2024	Paterr Sàrl Architecte	**Recensement architectural, dossier VD**	*inclus*
24.07.2024	BBHN SA	**Relevé des réseaux**	2'702,50
17.12.2023	Paterr Sàrl Architecte	**Plans existants**	*inclus*
18.04.2024	Paterr Sàrl Architecte	**Programme des besoins**	*inclus*
18.04.2024	Paterr Sàrl Architecte	**Programme des locaux**	*inclus*

BUDGÉTISÉ
CHF 56'000.00

TOTAL DÉPENSÉ
CHF 48'218.95

SOLDE (BONUS)
CHF 7'781.05
en faveur de la Commune

QU'AVONS-NOUS OBTENU POUR CES MONTANTS ?

Résumé de la phase II

Conseil Général du 19.06.2024 préavis 3/2024 : *demande de crédit de CHF 205'000.- destiné au financement de l'étude de faisabilité, de l'avant-projet et de la première partie du projet en vue de la réfection de la Maison de Ville et des bâtiments adjacents (parcelle 60)* **Phase 2 du projet**

Données acquises pérennes, utilisables quelle que soit la suite donnée au projet

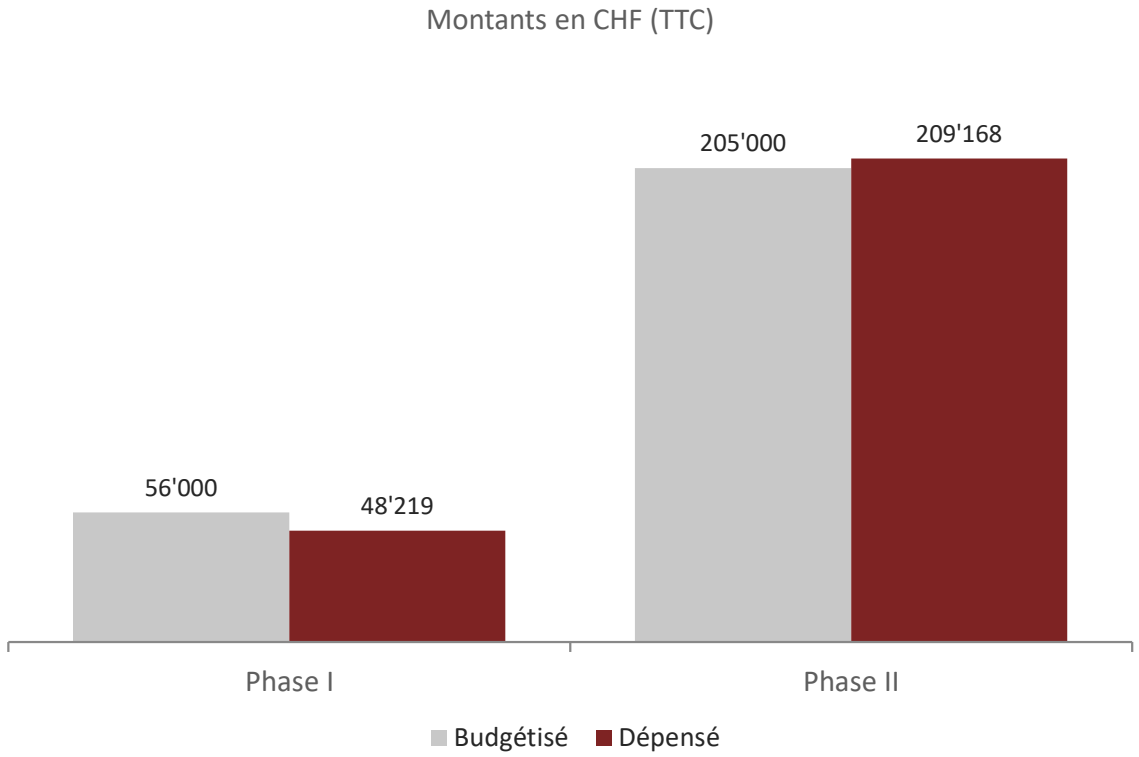
Date	Émetteur	Libellé	Montant TTC
03.07.2024	Paterr Sàrl Architecte	**Étude de faisabilité et projet partiel**	180'420,40
03.07.2024	Paterr Sàrl Architecte	Étude du rapport CECB+	*inclus*
03.07.2024	Paterr Sàrl Architecte	Étude du rapport amiante	*inclus*
03.07.2024	Paterr Sàrl Architecte	Séance réunion locataires	*inclus*
03.07.2024	Paterr Sàrl Architecte	Étude devis général	*inclus*
03.07.2024	Paterr Sàrl Architecte	Étude calendrier intentionnel	*inclus*
03.07.2024	Paterr Sàrl Architecte	**Dossier photo – drone**	*inclus*
19.08.2024	René Beiner B2R concept	Assistant maître de l'ouvrage	15'897,55
19.08.2024	René Beiner B2R concept	Dossier d'étude	*inclus*
19.08.2024	Paterr Sàrl Architecte	Accompagnement com. consult. avec B2R	*inclus*
19.08.2024	Paterr Sàrl Architecte	Estimation hono. spécialiste	*inclus*
19.08.2024	Paterr Sàrl Architecte	Dossier d'étude avec B2R	*inclus*
18.11.2024	Paterr Sàrl Architecte	**Dossier de préparation pour la DGIP**	7'950,00
18.11.2024	Paterr Sàrl Architecte	Étude faisabilité et avant-projet avec B2R	*inclus*
08.02.2025	J.-B. Gardiol	**Historien – rapport pour la DGIP**	4'900,00
24.02.2025	Paterr Sàrl Architecte	**Esquisses**	*inclus*
24.02.2025	Paterr Sàrl Architecte	Plusieurs projets successifs de plans	*inclus*
24.02.2025	Paterr Sàrl Architecte	Plan partiel 03	*inclus*
24.02.2024	Paterr Sàrl Architecte	Devis général partiel	*inclus*

BUDGÉTISÉ
CHF 205'000.00

TOTAL DÉPENSÉ
CHF 209'167.95

DÉPASSEMENT (MALUS)
CHF 4'167.95
à charge de la Commune

SYNTHÈSE DES PHASES I ET II



TOTAL BUDGÉTISÉ (PHASES I + II)
CHF 261'000.00

TOTAL DÉPENSÉ (PHASES I + II)
CHF 257'386.90

SOLDE GLOBAL
CHF 3'613.10

DÉMARCHES ET DÉCISIONS

Depuis la phase II

13-16.09.2024	**Population**	Démarche informative et participative : propositions et vœux concernant les aménagements extérieurs, le restaurant, l'accueil de l'administration communale, les commerces, les appartements et divers (durabilité, patrimoine, espaces).
Conseil général 01.05.2025	**Préavis retiré**	Demande de crédit de CHF 500'000.– pour la phase 3 (projet d'ouvrage jusqu'au permis de transformer).
	Interpellation CU	Questions sur les raisons du retrait et demande de présentation de l'avant-projet. Rapport défavorable de la Commission d'urbanisme, qui souhaite davantage de documents et d'informations.
Conseil général 18.06.2025	**Résolution**	Mme C. Bonzon et M. J.-P. Jaggi demandent la présentation des plans d'avant-projet à la Commission d'urbanisme et au Conseil général.
Conseil général 20.11.2025	**Mise à disposition**	Plans de l'avant-projet et classeurs des études et rapports à disposition durant et après le Conseil général, puis au greffe durant quelques semaines.
Conseil général 19.03.2026	**Préavis refusé**	Demande de dépense extraordinaire de CHF 80'000.– pour la commande d'un avant-projet partiel auprès de trois bureaux d'architecture.

DÉMARCHES ET DÉCISIONS

Depuis la phase II

Conseil général 19.03.2026	**Postulat de Mme Chevalier Ormond (3 points)**	• Que la Municipalité demande au Conseil s'il approuve le concept d'un gros projet à CHF 4-5 mio. • Que la Municipalité communique les noms des membres du Comité d'évaluation chargé d'évaluer les avant-projets. • Que la Municipalité inclue au Comité d'évaluation une commission consultative de membres du Conseil.
Conseil général 11.06.2026	**Rapport de la Municipalité au postulat**	• Analyse historique et projective des coûts et revenus de la parcelle 60. • Le Conseil devait d'abord valider ou refuser le préavis de dépense extraordinaire de CHF 80'000.– ; le choix des professionnels est du ressort de la Municipalité. • Les commissions consultatives ne sont pas des commissions du Conseil, mais des groupes de travail que la Municipalité peut consulter.
Conseil général 18.11.2026	**Etat des lieux du projet**	Historique et perspectives financières.
Conseil général 18.03.2027	**Nouveau préavis**	Demande de crédit pour finaliser les formalités allant jusqu'au permis de transformer

MANDATAIRES

Trois bureaux accompagnent la Commune

Paterr architectes

Architecte mandataire

- **Choisi** après la rencontre de plusieurs bureaux
- **Expérimenté** dans la gestion des marchés publics
- **Sensibilité patrimoniale**, avec une approche attentive du bâti existant

B2R – M. René Beiner

Consultant du bureau Paterr

- **Développe et commercialise** des projets immobiliers
- **Conseille et représente** les maîtres d'ouvrage
- **Spécialiste** des procédures de marchés publics

BBHN SA

Ingénieurs géomètres brevetés

- **Réalise** les relevés de la parcelle
- **Bureau déjà connu**, précédents mandats effectués à l'entière satisfaction de la commune
- **Spécialiste** en géomatique, génie civil et aménagement du territoire

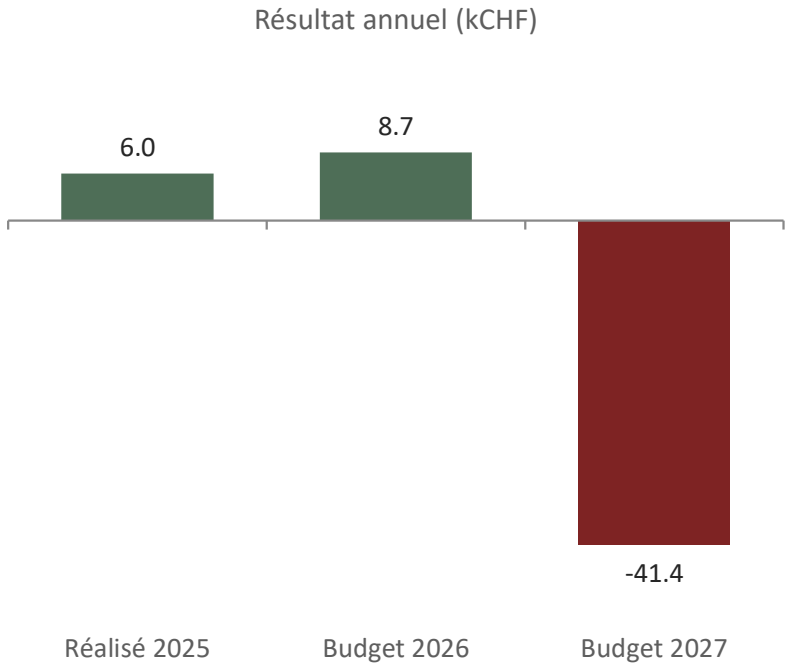
02

Perspectives financières

SITUATION ACTUELLE

Situation actuelle de la parcelle 60

en kCHF	Budget 2027	Budget 2026	Réalisé 2025
Charges	−92.2	−98.3	−101.0
Loyers	+44.8	+92.0	+93.0
Charges refacturées	+6.0	+15.0	+14.0
Résultat	**−41.4**	**+8.7**	**+6.0**



VARIANTES ÉTUDIÉES

Deux scénarios d'investissement

VARIANTE A

Assainissement des immeubles de la parcelle 60

Investissement

kCHF 2'400

VARIANTE B

Assainissement et mise en valeur des immeubles de la parcelle 60

Investissement

kCHF 4'000

DÉFINITIONS

Deux catégories de patrimoine communal

PATRIMOINE ADMINISTRATIF

Biens nécessaires à l'accomplissement des tâches publiques

- Exemples : bureaux de l'administration, locaux utilisés par la Commune
- Inaliénable tant qu'il est affecté à une tâche publique
- Amorti selon sa durée d'utilisation (ici : 30 ans)

PATRIMOINE FINANCIER

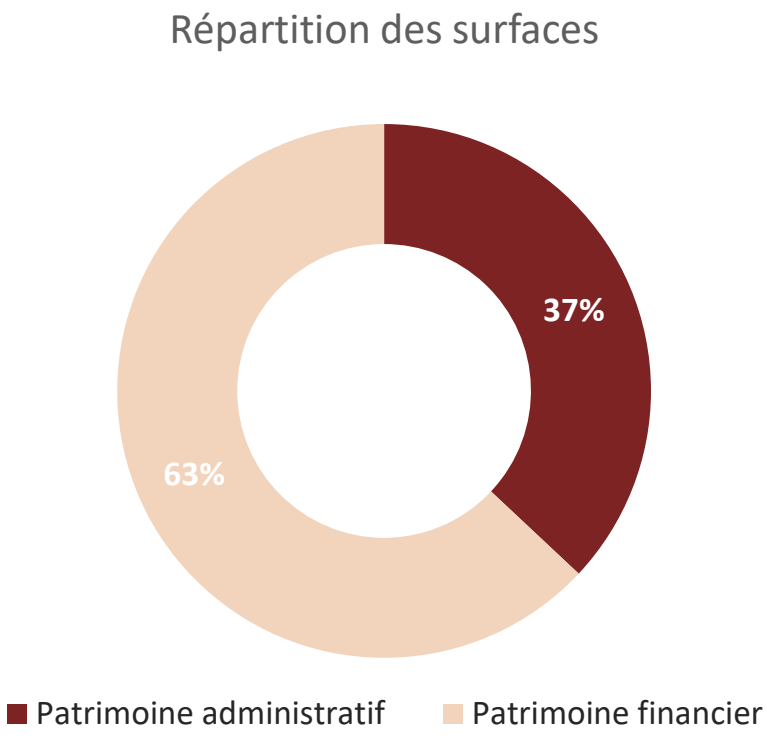
Biens pouvant être vendus sans nuire aux tâches publiques

- Exemples : logements et locaux loués à des tiers
- Géré comme un placement, il doit produire un rendement
- Pas d'amortissement fixe (ici : 20 % du revenu locatif versé sur un fonds de rénovation)

HYPOTHÈSES COMMUNES AUX DEUX VARIANTES

Bases de calcul

- **Taux d'intérêt : 2 % ou 3 %**
- **Amortissement**
  - Patrimoine administratif : fixe sur 30 ans
  - Patrimoine financier : 20 % du revenu locatif versé sur un fonds de rénovation
- **Économies réalisées suite à l'assainissement : 40 %**
- **Maintien de la répartition actuelle des surfaces**



VARIANTE A · ASSAINISSEMENT · INVESTISSEMENT KCHF 2'400

Impact comptable – taux d'intérêt 2 %

Année N

en kCHF	Patrimoine administratif	Patrimoine financier	Total
Intérêts	−18	−30	−48
Amortissements	−30	−19	−49
Charges	−35		−35
Locations		+96	+96
Résultat net	**−83**	**+47**	**−36**

Année N + 30

en kCHF	Patrimoine administratif	Patrimoine financier	Total
Intérêts	−275	−740	−1'015
Amortissements	−888	−595	−1'483
Charges	−1'085		−1'085
Locations		+2'976	+2'976
Résultat net	**−2'248**	**+1'641**	**−607**

VARIANTE A · ASSAINISSEMENT · INVESTISSEMENT KCHF 2'400

Impact comptable – taux d'intérêt 3 %

Année N

en kCHF	Patrimoine administratif	Patrimoine financier	Total
Intérêts	−27	−45	−72
Amortissements	−30	−19	−49
Charges	−35		−35
Locations		+96	+96
Résultat net	**−92**	**+32**	**−60**

Année N + 30

en kCHF	Patrimoine administratif	Patrimoine financier	Total
Intérêts	−413	−1'070	−1'483
Amortissements	−888	−579	−1'467
Charges	−1'085		−1'085
Locations		+2'976	+2'976
Résultat net	**−2'386**	**+1'327**	**−1'059**

Impact comptable – taux d'intérêt 2 %

Année N

en kCHF	Patrimoine administratif	Patrimoine financier	Total
Intérêts	−30	−50	−80
Amortissements	−49	−32	−81
Charges	−20		−20
Locations		+158	+158
Résultat net	**−99**	**+76**	**−23**

Année N + 30

en kCHF	Patrimoine administratif	Patrimoine financier	Total
Intérêts	−459	−1'207	−1'666
Amortissements	−1'479	−980	−2'459
Charges	−620		−620
Locations		+4'898	+4'898
Résultat net	**−2'558**	**+2'711**	**+153**

Impact comptable – taux d'intérêt 3 %

Année N

en kCHF	Patrimoine administratif	Patrimoine financier	Total
Intérêts	−44	−75	−119
Amortissements	−49	−32	−81
Charges	−20		−20
Locations		+158	+158
Résultat net	**−113**	**+51**	**−62**

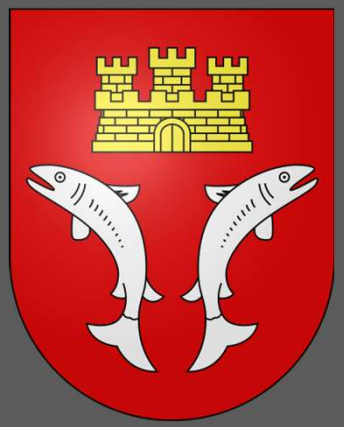
Année N + 30

en kCHF	Patrimoine administratif	Patrimoine financier	Total
Intérêts	−689	−1'790	−2'479
Amortissements	−1'479	−980	−2'459
Charges	−620		−620
Locations		+4'898	+4'898
Résultat net	**−2'788**	**+2'128**	**−660**

SYNTHÈSE

Résultat net total selon les scénarios (kCHF)

	Année N	Année N + 30
Variante A – Assainissement (kCHF 2'400) – taux 2 %	**–36**	**–607**
Variante A – Assainissement (kCHF 2'400) – taux 3 %	**–60**	**–1'059**
Variante B – Assainissement et mise en valeur (kCHF 4'000) – taux 2 %	**–23**	**+153**
Variante B – Assainissement et mise en valeur (kCHF 4'000) – taux 3 %	**–62**	**–660**



Merci de votre attention