



**Commune de
Vully-les-Lacs**

Au Conseil communal de Vully-les-Lacs

Préavis municipal 2025 / 13

**« Transformation et réaménagement de l'administration communale
demande de crédit de CHF 1'290'000.- »**

Point porté à l'ordre du jour de la séance
du 9 décembre 2025

Table des matières

| | |
|---|----|
| Préambule | 3 |
| Bref historique | 3 |
| Situation actuelle..... | 3 |
| Objet du préavis..... | 4 |
| Démarches accomplies..... | 4 |
| Transformation et réaménagement..... | 5 |
| Rez-de-chaussée | 5 |
| 1 ^{er} étage..... | 6 |
| 2 ^{ème} étage | 6 |
| Bilan des surfaces..... | 7 |
| Sous-sol..... | 7 |
| Panneaux photovoltaïques (PV)..... | 7 |
| Chauffage..... | 7 |
| Investissements financiers..... | 8 |
| Lot 1 - Transformation et réaménagement | 8 |
| Détails des investissements lot 1 | 8 |
| Détail par CFC des travaux du rez-de-chaussée..... | 9 |
| Analyse des charges annuelles du lot 1 | 9 |
| Lot 2 – Installation solaire et batteries | 10 |
| Détails des investissements lot 2 | 10 |
| Analyse des charges annuelles du lot 2..... | 10 |
| Rendement lot 2..... | 11 |
| Lot 3 - Remplacement de la chaudière..... | 12 |
| Détails des investissements lot 3 | 12 |
| Analyse des charges annuelles du lot 3..... | 12 |
| Comparaison des charges de consommation par système | 12 |
| Observations financières et financement..... | 13 |
| Charges annuelles | 13 |
| Revenus potentiels / économie de charge..... | 13 |
| Conclusions | 14 |

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

Préambule

Bref historique

Le bâtiment de l'administration communale construit en 2004 était composé initialement de l'administration communale de la commune de Bellerive, de la Poste, de 4 appartements sur les étages supérieurs, d'un abri PC, de caves, d'une chaudière à mazout et d'un petit carnotzet au sous-sol.

Suite à la fusion de 2011, des transformations ont été apportées afin d'accueillir l'ensemble de l'administration de la commune de Vully-Les-Lacs tout en conservant la Poste. Deux appartements ont été réaménagés en bureau. Finalement, en 2021 la Poste a quitté ses locaux les remettant à la Commune.

En 2020, un projet de déménagement de l'administration dans le bâtiment de l'ancienne école de Cotterd, devisé à plus de CHF 4'000'000.-, a été refusé par le Conseil Communal. Ceci « ancrant » implicitement les services communaux à Salavaux.

Situation actuelle

Les services de l'administration communale sont répartis sur trois étages. Au rez-de-chaussée, les locaux sont occupés par le Greffe et le Contrôle des habitants. La zone d'accueil des habitants est relativement étroite. Les locaux de l'ancienne poste sont sous exploités. Une partie est occupée par l'office du tourisme. Mais l'espace, en l'état, est peu accueillant et peu adapté à cette activité.

La moitié du 1^{er} étage est occupé par la Bourse et le bureau du Syndic. Il y a également une grande pièce qui fait office de salle de municipalité et de réunion. La seconde moitié est un appartement de 5 pièces. Au 2^{ème} étage, une moitié est occupée par le Service Technique et l'autre par un appartement de 5 pièces.

La sous-exploitation des locaux de l'ancienne Poste, ainsi que la répartition sur trois étages des services de l'administration ne facilitant pas les échanges interservices, ont poussé la municipalité à lancer un projet de réaménagement. Cette réflexion a aussi été appuyée par la Commission de gestion dans son [rapport 2023](#). Les objectifs fixés sont :

- Valoriser les locaux vacants de l'ancienne poste ;
- Augmenter les surfaces utiles de travail pour répondre à l'augmentation du nombre de collaborateurs ;
- Libérer l'appartement du 2^{ème} étage afin de le remettre en location ;
- Améliorer l'espace d'accueil pour les habitants et les touristes ;
- Mettre à disposition des locaux de travail fonctionnels pour les collaborateurs et les administrés ;
- Favoriser les échanges au sein des services ;
- Eventuellement, profiter des transformations pour changer le système de chauffage et abandonner l'énergie fossile.

Objet du préavis

Démarches accomplies

L'étude de projet s'est déroulée sur une année. Il était important de consulter les collaborateurs et entendre leurs besoins opérationnels dans l'utilisation des nouveaux locaux. En voici les principales étapes :

| | |
|----------------|---|
| Novembre 2024 | Un bureau d'architecture a été mandaté pour accompagner la Municipalité dans l'étude de projet présenté dans le présent préavis |
| Janvier 2025 | Première version des plans présentée à la Municipalité |
| Février 2025 | Adaptation de la première version |
| Mars 2025 | Présentation des plans aux collaborateurs de l'administration. Plusieurs retours constructifs apportés. |
| Avril 2025 | Adaptations des plans suites au retour des collaborateurs |
| Mai 2025 | Présentation de la deuxième version des plans à la Municipalité et aux collaborateurs. Validation de cette version |
| Juin 2025 | Première estimation des coûts Réflexion sur le volet énergétique |
| Septembre 2025 | Présentation de la première version budget à la municipalité |
| Octobre 2025 | Adaptation mineur et finalisation du préavis |

Transformation et réaménagement

Rez-de-chaussée

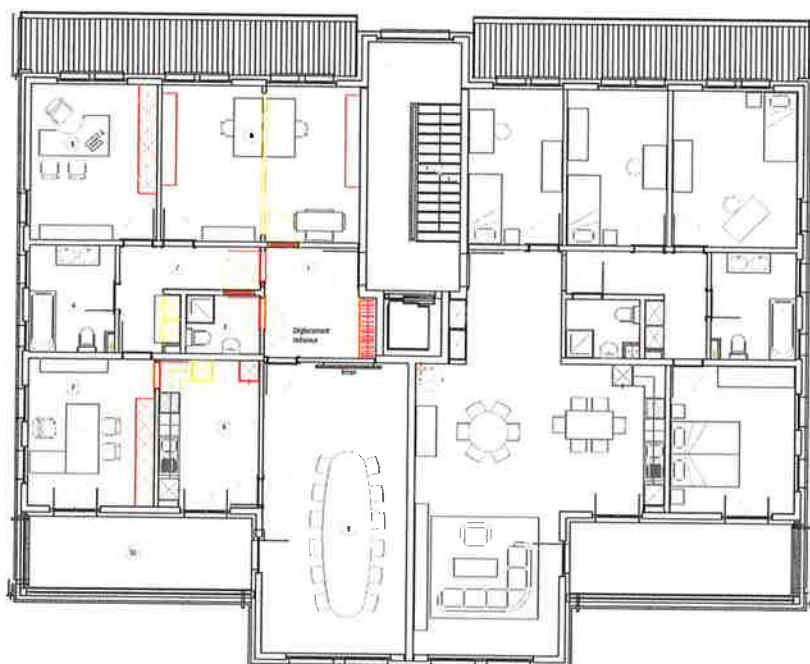
L'étage du rez-de-chaussée accueillera en plus des services actuels du Greffe et du Contrôle des habitants, le service de la Bourse et le bureau du Syndic. L'espace d'accueil (1) pour les habitants sera couplé avec celui de l'Office du tourisme (3). Il sera plus spacieux et mieux adapté qu'actuellement. Des locaux avec bureaux partagés seront également disponibles pour les Municipaux, le personnel du tourisme ou les collaborateurs devant temporairement s'isoler. Une nouvelle salle accessible depuis l'extérieur (15) permettra de recevoir des personnes externes à l'administration. Une petite cafétéria (9) sera également aménagée à cet étage. Cet espace fermé permettra également de faire des réunions de travail. Une nouvelle ouverture sur le corridor est prévue afin de faciliter l'accès au 1^{ère} étage depuis l'aile nord. Finalement, le quai de chargement extérieur sera démantelé afin de créer des ouvertures sur les nouveaux bureaux.



| | | | | | |
|---|----------------------------------|---------------------|----|--|---------------------|
| 1 | Zone d'accueil | 14.1 m ² | 9 | Cafétéria et réunion | 16.3 m ² |
| 2 | Contrôle des habitants et Greffe | 25.8 m ² | 10 | Bureau | 11.2 m ² |
| 3 | Office du tourisme | 10.2 m ² | 11 | Bureau | 8.2 m ² |
| 4 | Bureau | 14.1 m ² | 12 | Bureau | 14.5 m ² |
| 5 | Bureau | 11.8 m ² | 13 | Bureau | 14.7 m ² |
| 6 | Bureau | 11.7 m ² | 14 | Bureau | 15.4 m ² |
| 7 | WC | | 15 | Salle de réunion accessible de l'extérieur | 19.4.m ² |
| 8 | Reprographie et rangement | 6 m ² | | | |

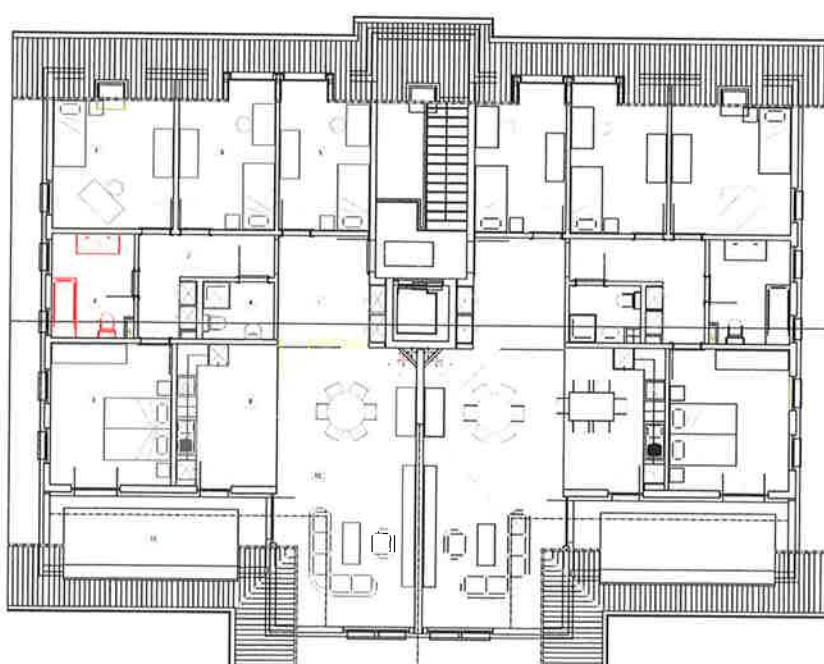
1^{er} étage

Le 1^{er} étage accueillera le Service Technique et conservera la salle de Municipalité. Des transformations minimes seront apportées. Elles devront permettre de mieux isoler les zones de travail et la salle de Municipalité afin de renforcer la confidentialité que ce soit en terme phonique ou en terme d'accès.



2^{ème} étage

L'appartement de l'aile nord sera à nouveau réaménagé en habitation permettant sa location.



Bilan des surfaces

Selon le plan des surfaces, le projet permet de disposer de 24 m² utiles supplémentaires, soit une augmentation de 7% par rapport à la situation actuelle. Au-delà de cet accroissement, la répartition repensée des espaces offre un nombre plus important de postes de travail et améliore significativement la fonctionnalité des locaux. Cette configuration permet de répondre adéquatement aux besoins actuels et futurs en matière d'effectifs, tout en garantissant une marge d'adaptation en cas d'évolution du nombre de collaborateurs. Par ailleurs, le projet intègre des espaces de travail partagés à disposition des municipaux, favorisant une utilisation plus flexible et efficiente des surfaces mises à disposition.

Sous-sol

Un nouveau local pour les serveurs doit être installé au centre du sous-sol permettant une meilleure distribution du câblage informatique.

Panneaux photovoltaïques (PV)

Le toit étant en bon état, il est souhaité d'y installer des panneaux solaires reliés à des batteries afin de produire la plupart de l'énergie consommée et d'optimiser notre autoconsommation.

Chauffage

Le remplacement de la chaudière à mazout par une pompe à chaleur (PAC) avec sonde géothermique est également une option soutenue par la Municipalité. L'installation actuelle à mazout a 20 ans, soit proche de sa durée d'amortissement prévue selon les tables usuelles. Les travaux importants de transformation offrent une opportunité de tout réaliser en même temps. Ceci est également un pas en direction de notre transition énergétique souhaité par le Municipalité et le Conseil Communal.

De plus, le changement de système offrirait un avantage supplémentaire non négligeable : la possibilité de rafraîchir le bâtiment durant la saison estivale en inversant le cycle thermodynamique de la PAC. Cette fonctionnalité de rafraîchissement actif permettrait de maintenir une température intérieure agréable même lors des épisodes de forte chaleur de plus en plus fréquents.

Un tel confort thermique contribue directement au bien-être et à la productivité des collaborateurs créant ainsi un environnement de travail plus sain et plus stable, tout en évitant le recours à des systèmes de climatisation énergivores ou bruyants. Il s'agit donc d'une amélioration à la fois écologique, économique et humaine, alignée avec les objectifs de durabilité et de qualité de vie au sein des bâtiments communaux.

Investissements financiers

Les montants présentés ci-dessous sont issus d'estimations de la part d'un bureau d'architecte, d'un bureau d'ingénieur spécialisé dans les installations électriques et informatiques et d'un bureau d'ingénieur en système de chauffage. Aucun appel d'offre n'a été demandé à ce stade.

Afin de distinguer les investissements par priorité et faciliter l'analyse de rendement, le préavis est divisé en trois lots.

| Lot | Type de travaux | Désignation | Montant |
|--------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Lot 1 | Cœur du projet | Transformation et réaménagement | 961 000 |
| Lot 2 | Recommandés | Installation solaire et batteries | 98 000 |
| Lot 3 | Souhaitables | Changement de la chaudière | 231 000 |
| Total | | | 1 290 000 |

Lot 1 - Transformation et réaménagement

Le lot 1 se compose de l'ensemble des travaux de transformations et réaménagement des locaux.

Détails des investissements lot 1

| Désignation | Montant |
|---|----------------|
| Travaux rez-de-chaussée (y.c. sous-sol local serveur) | 617 000 |
| Travaux 1er étage | 91 000 |
| Travaux 2ème étage | 52 000 |
| Mobilier | 48 000 |
| Divers et imprévus 10% | 80 800 |
| TVA 8.1% | 71 993 |
| Arrondi | 207 |
| Total | 961 000 |

Détail par CFC des travaux du rez-de-chaussée

| CFC | CFC | | |
|--|-----|--|----------------|
| 1 | 2 | Désignation | Montant |
| 1 | | Travaux préparatoires | 65 000 |
| 1 | 11 | Déblaiement, préparation du terrain | 50 000 |
| 1 | 13 | Installation de chantier | 7 500 |
| 1 | 19 | Honoraires | 7 500 |
| 2 | | Bâtiment | 540 000 |
| 2 | 22 | Gros œuvre | 49 000 |
| 2 | 23 | Installations électriques | 144 000 |
| 2 | 24 | Installation CVC (chauffage, ventilation, climatisation) | 39 500 |
| 2 | 25 | Installation sanitaire | 9 000 |
| 2 | 27 | Aménagement intérieur 1 | 133 000 |
| 2 | 28 | Aménagement intérieur 2 | 77 000 |
| 2 | 29 | Honoraires | 88 500 |
| 4 | | Aménagement extérieur | 12 000 |
| 4 | 41 | Construction | 8 000 |
| 4 | 42 | Jardin | 3 000 |
| 4 | 49 | Honoraires | 1 000 |
| Estimation totale pour le rez-de-chaussée | | | 617 000 |

Analyse des charges annuelles du lot 1

La libération de l'appartement du 2^{ème} étage permettra une rentrée financière. Ceci est à mettre en perspective dans l'évaluation de la charge effective de l'investissement du lot 1.

| Désignation | (CHF) Montant | y.c. revenu loc. |
|--|---------------|------------------|
| Intérêts passifs taux moyen 1.5% | 14 415 | 14 415 |
| Amortissement gros œuvre 3.33% | 30 403 | 30 403 |
| Amortissement mobilier 10% | 4 800 | 4 800 |
| Revenu locatif, hypothèse CHF 2'200.-/mois | | -26 400 |
| Total charges lot 1 | 49 618 | 23 218 |
| Charge annuelle par m2 (surface de bureau de 370 m2) | 134 | 63 |

Il est également à relever que les projections de charges annuelles aux m2 sont bien au-dessous des prix du marché de location de surface commercial, celles-ci étant de l'ordre de CHF 250.- à 300.- /m2 et année.

Lot 2 – Installation solaire et batteries

Le lot 2 consiste à l'installation de 72 panneaux photovoltaïques (PV) sur le toit d'une capacité de production de plus de 33 kWp et à l'installation de batterie de stockage de 30 kWh. L'installation d'une borne de recharge publique est également prévue dans le projet.

Détails des investissements lot 2

| Désignation | (CHF) Montant |
|---|----------------------|
| Matériel installation solaire, y.c batterie | 41 000 |
| Travaux d'électricité | 4 500 |
| Démarche et gestion administrative | 2 500 |
| Echafaudage | 13 000 |
| Borne de recharge | 16 500 |
| Honoraires | 4 500 |
| Divers et imprévus 10% | 8 200 |
| TVA 8.1% | 7 306 |
| Arrondi | 494 |
| Total | 98 000 |

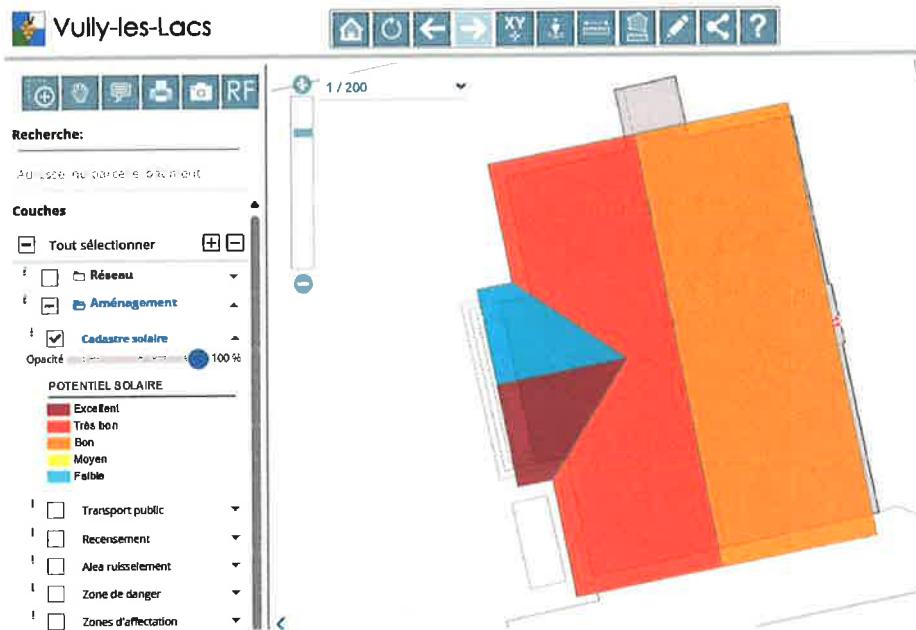
A noter qu'une subvention d'environ CHF 12'000.- n'est pas déduite.

Analyse des charges annuelles du lot 2

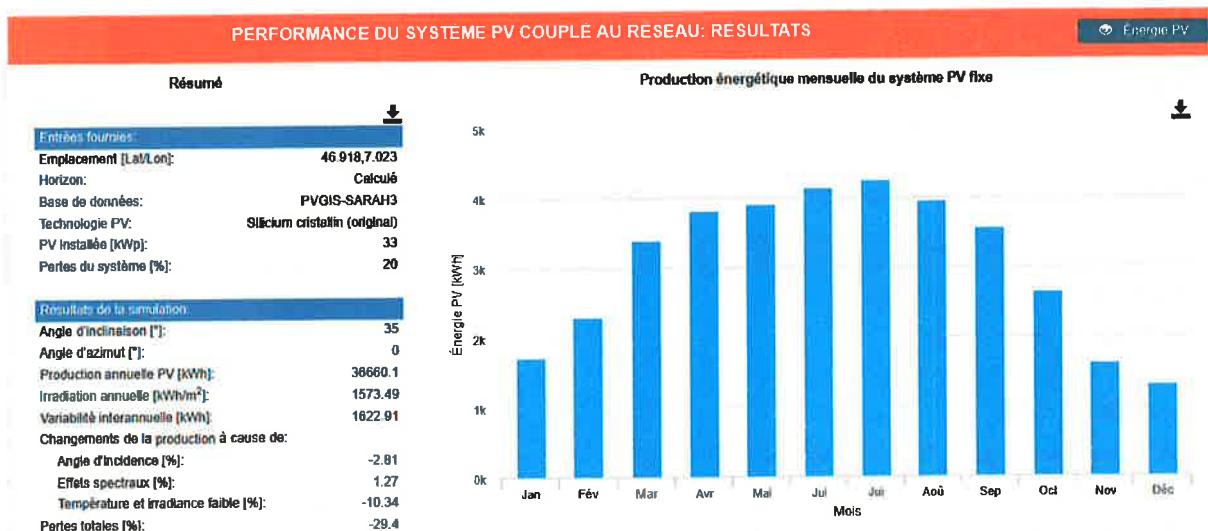
| Désignation | (CHF) Montant |
|----------------------------------|----------------------|
| Intérêts passifs taux moyen 1.5% | 1 470 |
| Amortissement PV 3.33% | 3 263 |
| Total charges lot 2 | 4 733 |

Rendement lot 2

Selon le registre cadastral solaire disponible sur le [SIT](#) (Système d'Information du Territoire) de la commune, le potentiel des pans de toiture principaux sont jugés « Bon » et « Très bon ».



Selon [JRC Photovoltaic Geographical Information System \(PVGIS\) - European Commission](#), une installation solaire de 33kWp produit à Salavaux environ 36 MWh/année.



D'autre part, sur la base des relevés de consommation des 4 dernières années, il a été calculé une consommation annuelle lissée de plus de 26.5 MWh/année. A 35 ct/kWh, ceci représente une charge annuelle de CHF 9'275.-.

Rien que l'économie réalisée par une autoconsommation de la production électrique générée couvre donc largement les charges du lot 2.

Lot 3 - Remplacement de la chaudière

Le lot 3 consiste au remplacement de la chaudière à mazout par une pompe à chaleur (PAC) avec sonde géothermique.

Détails des investissements lot 3

| Désignation | (CHF) Montant |
|----------------------------------|----------------------|
| Système de PAC avec sonde | 83 000 |
| Forage | 61 000 |
| Démantèlement chaudière à mazout | 22 000 |
| Installation électrique PAC | 10 500 |
| Travaux extérieur liés à la PAC | 11 000 |
| Honoraire | 7 000 |
| Divers et imprévus 10% | 19 450 |
| TVA 8.1% | 17 330 |
| Arrondi | -280 |
| Total | 231 000 |

A noter qu'une subvention d'environ CHF 25'000.- n'est pas déduite.

Analyse des charges annuelles du lot 3

| Désignation | (CHF) Montant |
|----------------------------------|----------------------|
| Intérêts passifs taux moyen 1.5% | 3 465 |
| Amortissement PV 3.33% | 7 692 |
| Total charges lot 3 | 11 157 |

Comparaison des charges de consommation par système

| Désignation | (CHF) Mazout | (CHF) PAC |
|--|---------------------|------------------|
| Mazout (7'800 l. x CHF 0.95) | 7 410 | |
| Entretien & ramonage | 1000 | |
| Consommation électrique | 200 | |
| Contrôle annuel | 600 | 600 |
| PAC géothermique (16'000 kWh x CHF 0.35) | | 4 800 |
| <i>Total sans PV</i> | 9 210 | 5 400 |
| Auto-consommation (8'000 kWh x CHF 0.35) | -200 | -2 800 |
| Total avec PV | 9 010 | 2 600 |
| Différence | | -6 410 |

L'économie des charges de consommation annuelle couvre la moitié des charges d'investissement. De plus, ce calcul ne tient pas compte de potentiel coût de réparation de la chaudière actuelle datant de 2005.

Observations financières et financement

Charges annuelles

| Désignation | (CHF) Montant |
|---|----------------------|
| Crédit demandé | 1 290 000 |
| Intérêts passifs taux moyen 1.5% | 19 350 |
| Amortissement 3.33% (selon RCcom et annexe MCH2, gros œuvre, PV, chaudière) | 41 359 |
| Amortissement 10% (selon RCcom et annexe MCH2, mobilier) | 4 800 |
| Charges annuelles à partir de 2026 (si réalisation terminée en 2026) | 65 509 |

Les charges annuelles se comptabiliseront sous le chapitre 3511 du compte de fonctionnement et la charge d'investissement sera résumée dans le récapitulatif des immobilisations (annexe aux comptes) sous la section 220000 pour ce qui concerne le bâtiment et 250000 pour le mobilier.

Revenus potentiels / économie de charge

| Désignation | (CHF) Montant |
|---|----------------------|
| Revenu locatif (lot 1) | 26 400 |
| Autoconsommation de la production solaire (lot 2) | 9 275 |
| Economie de charge de consommable (lot 3) | 6 410 |
| Revenu / économie de charge potentiel | 42 085 |

Conclusions

Fondées sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité vous propose, dès lors, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Vully-les-Lacs

- vu le préavis municipal No 2025 / 13
- ouï le rapport de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet
- ouï le rapport de la Commission des bâtisses chargée d'étudier cet objet
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

Décide :

- d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux décrits dans le présent préavis ;
- d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 961'000.- TTC pour transformer et réaménager l'administration communale, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
- d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 98'000.- TTC pour installer des panneaux PV et batteries, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
- d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 231'000.- TTC pour remplacer la chaudière à mazout pour une PAC géothermique, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
- d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire, aux meilleures conditions du marché ;
- d'autoriser la Municipalité à faire tout ce qui sera utile et nécessaire à la finalisation de ce projet.

Ainsi adopté en séance du 4 novembre 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

M. Verdon



La Secrétaire :

E. Savary

Municipal délégué : Julien Bessard, Dicastère des bâtiments