

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

1.1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la rénovation de l'appartement de la Tour de la Torture, sis Passage de la Tour de la Torture 1.

1.2 Contexte et historique

Cet appartement n'a pas fait l'objet de rénovations importantes depuis de très nombreuses années et se trouve dans un état proche de l'insalubrité. Il fait partie d'un bâtiment intégré au complexe patrimonial historique autour de l'abbatiale. Des plans sont transmis en annexe.

1.3 Situation et aménagements actuels

Cet appartement, d'une surface de 40 m² répartis sur 2 étages, est très sommairement équipé et n'est pas isolé. Le chauffage est assuré par un fourneau à bois que le locataire doit transporter. Les récents contrôles du ramoneur recommandent la mise en conformité de la cheminée (risque de retour de fumée nocive dans les pièces). Le dernier contrôle du 27.06.2025 (en annexe) demande expressément de ne plus utiliser le fourneau. Depuis le 3 octobre 2025, 2 chauffages électriques ont été installés provisoirement en attente des travaux.

2. But du préavis

2.1 Description du projet, de ses enjeux et de ses objectifs

La Municipalité a pris en compte la recommandation de la Commission de gestion et des finances dans son rapport sur les comptes et la gestion de l'exercice 2024. Mais elle ne peut se résoudre à ne réaliser que le strict minimum pour le maintien du bâtiment. Elle souhaite, de manière stratégique, entretenir au mieux son patrimoine immobilier en optimisant la rentabilité financière de chaque bien.

Le remplacement des chéneaux percés, responsables des infiltrations d'eau dans le bâtiment, a déjà été effectué et est comptabilisé dans les comptes de fonctionnement. La Municipalité a donc procédé à une étude de rénovation complète et elle a demandé plusieurs devis afin de cerner au plus près le montant à investir.

Les éléments importants sont : le tubage de la cheminée, l'installation d'un chauffage à pellets, ainsi que l'isolation, par l'extérieur, du plancher (passage piéton sous la tour). Les fenêtres seront également remplacées, la cuisine et la rénovation de la salle de bains.

2.2 Conséquences

La Municipalité a résilié le bail du locataire au 31.10.2025, afin de pouvoir réaliser les travaux et proposer un nouveau bail au locataire actuel ou à un nouveau locataire.

2.3 Bénéfices attendus

La Municipalité s'est assurée que le montant à investir puisse être amorti par un loyer de CHF 900.–/mois (hors charges), sur 20 ans.

Le bâtiment ainsi rénové pourra continuer à accueillir des locataires dans le Bourg à des conditions raisonnables mais rentables.

3. Aspects financiers

3.1 Coûts

Le coût de réalisation des travaux a été mis à jour en date du 29.10.2025, sur la base d'offres d'entreprises locales (montants TTC, TVA 8,1 %) :

	Montant en CHF
Descriptif des travaux	
Isolation plafond, démolition cloison selon devis Alcord	9'966.00
Tubage selon devis Swiss Fours	5'088.00
Electricité selon devis Electron	8'162.00
Salle de bains, Houriet	14'714.00
Vallotton salle de bains	8'896.00
Cuisine, Houriet	16'264.00
Menuiserie selon devis Girard	12'225.00
Chauffage – production de chaleur selon devis Swiss Fours	7'860.00
Chauffage – production hydraulique selon devis Swiss Fours	20'231.00
Divers et imprévus 10 %	10'341.00
Sous-total (HT)	113'747.00
TVA 8.1%	9'213.50
Total des travaux (TTC)	122'960.50

3.2 Financement

La Municipalité sollicite, conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 123'000. – aux conditions les plus favorables.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 2 %, les charges financières pourraient s'élever à CHF 2'460. – par année.

Le tableau récapitulatif joint en annexe permet de vérifier que cet emprunt respecte la limite du plafond d'endettement ratifié par le Conseil général.

3.3 Amortissement

Le montant utilisé pour cette rénovation, soit CHF 123'000.–, sera amorti sur une période de 20 ans conformément aux dispositions du règlement du 29 novembre 2023 modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes (RCCom).

La charge d'amortissement sera de CHF 6'150. – pour une année complète.

Par l'acceptation du présent préavis municipal n° 03/2025, le Conseil général valide également l'ajout des frais d'exploitation aux budgets de fonctionnement futurs.

Pour comparaison, en 2024, la location de l'appartement a généré un produit total de CHF 3'000.–. Avec l'adaptation du loyer, nous projetons un revenu annuel de CHF 10'800. – (hors charges) après rénovation et nouveau bail. Les dépenses seront également en baisse, les frais d'électricité et d'eau étant actuellement à la charge de la Commune mais transférés au locataire dans les nouvelles conditions de bail.

4. Calendrier

Comme exposé précédemment, et en cas de validation du présent préavis par le Conseil général, la rénovation pourrait débuter au premier semestre 2026, en fonction de la disponibilité des entreprises. D'une durée estimée à 2 mois, les travaux permettraient de démarrer un nouveau bail dès le 01.03.2026.

5. Conclusions

Demande de la Municipalité

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil général de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GÉNÉRAL

Vu – le préavis municipal n° 03/2025 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour la rénovation de la Tour de la Torture ;

Ouï – le rapport de la Commission des finances relatif à cet objet ;

Considérant – que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide :

- I. D'accepter le préavis municipal n° 03/2025 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour la rénovation de la Tour de la Torture ;
- II. D'accorder le crédit nécessaire de CHF 123'000. – et d'autoriser la Municipalité à exécuter les travaux ;
- III. D'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 123'000. – ;
- IV. D'autoriser l'inscription des charges et produits de fonctionnement qui en découlent au budget dès le 01.01.2026 ;

Prend acte :

- V. De l'amortissement du montant net de CHF 123'000.– sur une période de 20 ans, dès le 1er janvier de l'année suivant la fin de la rénovation.

Romainmôtier, le 03.11.2025

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

Signé

Signé

M. Benoît

L. Lavanchy

Annexe : - Plans de la Tour de la Torture
- Rapport du 02.07.2025 Joseph Ramonage
- Plafond d'endettement au 13.09.2025