Commune de Lutry

Municipalité

Préavis N° 1340 / 2025
au Conseil communal

Demande d'un crédit de construction pour la transformation de l'Hôtel de Police, du local d'exposition Dimab et des anciens abattoirs

Lutry, le 27 octobre 2025

Table des matières

1. Préambule ... 3

2. Besoins de Police Lavaux ... 3

2.1 Évolution des effectifs et des besoins ... 3
2.2 Objectifs confirmés ... 5
2.3 Réaffectation des volumes existants ... 5

3. Description du projet ... 6

3.1 Hôtel de Police ... 6
3.2 Local d'exposition Dimab ... 7
3.3 Anciens abattoirs ... 8

4. Devis général ... 9

4.1 Prestations déjà réalisées et étapes à venir ... 9
4.2 Montant du crédit de construction ... 9
4.2.1 Hôtel de Police ... 9
4.2.2 Local d'exposition Dimab ... 10
4.2.3 Anciens abattoirs ... 11
4.2.4 Montant total des travaux compris dans le préavis 1339/2025 ... 12

5. Organisation ... 12

5.1 Marchés publics ... 12
5.2 Procédures administratives ... 12
5.3 Calendrier prévisionnel ... 13

6. Financement, amortissement et charges ... 13

6.1 Financement ... 13
6.2 Situation de l'évolution des emprunts à moyen et long terme ... 13
6.3 Situation de l'endettement brut / plafond d'endettement ... 14
6.4 Amortissement, charges financières et d'exploitation ... 14

7. Subventions ... 15

7.1 Installations photovoltaïques ... 15
7.2 Pompe à chaleur ... 15

8. Adaptation du loyer ... 15

9. Conclusions ... 17

10. Annexes ... 18

Au Conseil communal de Lutry

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre le préavis municipal N° 1340 / 2025 sollicitant un crédit de construction pour la transformation de l'Hôtel de Police, du local d'exposition Dimab et des anciens abattoirs.

1. Préambule

Depuis plusieurs années, la question de l'adaptation de l'Hôtel de Police de Lutry se pose avec une importance croissante. En effet, les infrastructures actuelles ne permettent plus de répondre de manière satisfaisante aux besoins de Police Lavaux, tant en termes de surfaces disponibles que de sécurité et de fonctionnalité.

L'augmentation régulière des effectifs, la diversification des missions, ainsi que l'évolution sociétale – notamment la féminisation du personnel uniformé – ont mis en évidence les limites du bâtiment existant qui n'a pas connu de réaménagement majeur depuis l'arrivée de la Police dans ces locaux fin 2007, soit il y a près de vingt ans.

Afin de préparer une intervention cohérente et durable, le Conseil communal a accordé au mois de mai 2025 un crédit d'étude (préavis municipal N°1332 / 2025). Cette première étape a permis d'élaborer un projet de transformation complet, intégrant les contraintes réglementaires, les exigences techniques et les besoins opérationnels futurs.

Le présent préavis constitue donc une suite logique à cette démarche. Il vise à solliciter un crédit de construction permettant la mise en œuvre effective du projet de transformation et de modernisation de l'Hôtel de Police et des surfaces complémentaires prévues que sont le local d'exposition Dimab et les anciens abattoirs.

2. Besoins de Police Lavaux

2.1 Évolution des effectifs et des besoins

Depuis la création de l'Association Police Lavaux en 2012, le corps a connu une croissance régulière de ses effectifs. Cette évolution résulte de l'élargissement des missions cantonales et communales, de l'augmentation du recours au temps partiel et de la présence de policiers en formation. Ce développement constant a exercé une pression croissante sur des locaux qui n'avaient pas été dimensionnés pour un tel volume d'activités.

En termes organisationnels, c'est surtout l'indicateur EPT (équivalent plein temps) qui reflète le mieux la pression exercée sur les infrastructures : plus d'EPT signifie davantage de postes de travail nécessaires, plus de vestiaires, plus de places de stationnement et des besoins techniques accrus (réseaux, informatiques, etc.). Cette évolution se traduit par une saturation progressive des infrastructures existantes.

Ces éléments avaient déjà été présentés lors du préavis de mars 2025 relatif au crédit d'étude ; les projections faites à l'époque se confirment aujourd'hui et soulignent encore davantage la nécessité d'intervenir.

L'évolution peut être résumée comme suit :

Année	Nombre de collaborateurs	Nombre d'EPT	Observations
2012	41	36.8	Création de Police Lavaux, premiers aménagements de l'Hôtel de Police
2019	53	49.7	Croissance des missions, premiers signes de saturation des locaux
2025	64	60.7	Développement continu, féminisation accrue du personnel, besoin urgent de réorganisation

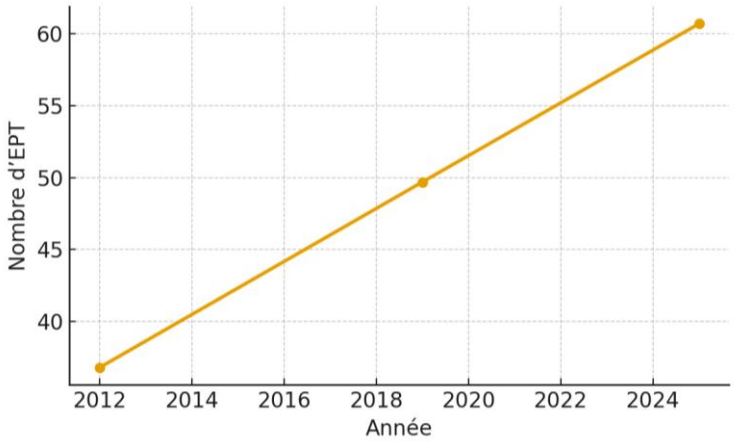


Fig. 1 : évolution des EPT de Police Lavaux de 2012 à 2025

Cette progression démontre la limite des aménagements réalisés au milieu des années 2000. Conçues pour une organisation de taille plus restreinte, les surfaces disponibles de l'Hôtel de Police ne suffisent plus à absorber la croissance et la diversification des missions. Cette inadéquation se traduit de manière concrète par plusieurs difficultés récurrentes :

- Les vestiaires sont saturés et ne permettent plus d'accueillir correctement l'ensemble du personnel. La féminisation croissante des effectifs accentue encore ce manque, puisqu'il est indispensable de disposer d'espaces séparés, fonctionnels et sécurisés pour garantir des conditions de travail conformes aux standards actuels.

- Le nombre de postes de travail informatisés reste insuffisant. De nombreux collaborateurs doivent partager un même bureau ou attendre la disponibilité d'un poste, ce qui nuit à l'efficacité opérationnelle et complique le traitement administratif des procédures.

- La répartition sur deux sites – entre l'Hôtel de Police et le local de la Grand-Rue – constitue une organisation provisoire devenue structurelle. Elle engendre des inefficacités, des déplacements fréquents de personnel, des redondances logistiques et des coûts de fonctionnement supplémentaires.

Ces constats démontrent la nécessité d'un projet de transformation visant à redimensionner les surfaces en fonction des besoins actuels, à mettre à niveau les infrastructures et à adapter les espaces de travail à l'évolution prévisible des effectifs et des missions.

Rappelons que le projet présenté ici n'offrira qu'une réponse partielle aux besoins en surfaces supplémentaires de Police Lavaux. En effet, il ne permettra pas de centraliser le personnel administratif et le personnel opérationnel sur un même site. En raison de l'urgence d'offrir des volumes supplémentaires, il a été jugé préférable de diviser le projet en deux phases. La première phase – objet du présent préavis – consiste en des transformations à l'intérieur des volumes existants. Un second projet pourrait être envisagé à l'avenir pour agrandir ces volumes en vue d'accueillir également le personnel administratif au sein de l'Hôtel de Police.

2.2 Objectifs confirmés

L'étude réalisée à la suite du crédit d'étude accordé en mars 2025 a permis de confirmer les orientations déjà présentées au Conseil communal et a précisé les interventions indispensables pour que l'Hôtel de Police réponde au mieux aux besoins d'une organisation en croissance. Le projet permettra en particulier de répondre aux objectifs suivants :

- Aménager des vestiaires et sanitaires adaptés : les installations actuelles, saturées, doivent être redimensionnées afin de répondre correctement aux besoins du personnel et à la féminisation croissante des effectifs.

- Augmenter le nombre de postes de travail informatisés : le projet prévoit suffisamment de bureaux équipés pour les collaborateurs permanents ainsi que pour les stagiaires et prestataires externes.

- Sécuriser les installations techniques et informatiques : la mise à niveau des infrastructures est indispensable pour garantir la continuité opérationnelle et la protection des données sensibles.

2.3 Réaffectation des volumes existants

Afin de maximiser les surfaces dédiées aux activités de Police Lavaux au sein de l'Hôtel de Police, le local d'exposition Dimab et les anciens abattoirs, tous deux propriétés de la Commune et situés à proximité immédiate de l'Hôtel de Police, seront transformés et réaffectés. Le local d'exposition Dimab permettra de regrouper les véhicules de Police Lavaux, les équipements policiers, et offrira de nouvelles surfaces pour les équipements techniques. La menuiserie communale sera déplacée dans les anciens abattoirs où l'entreposage du matériel de signalisation et de voirie sera rationnalisé afin d'optimiser l'utilisation des volumes disponibles.

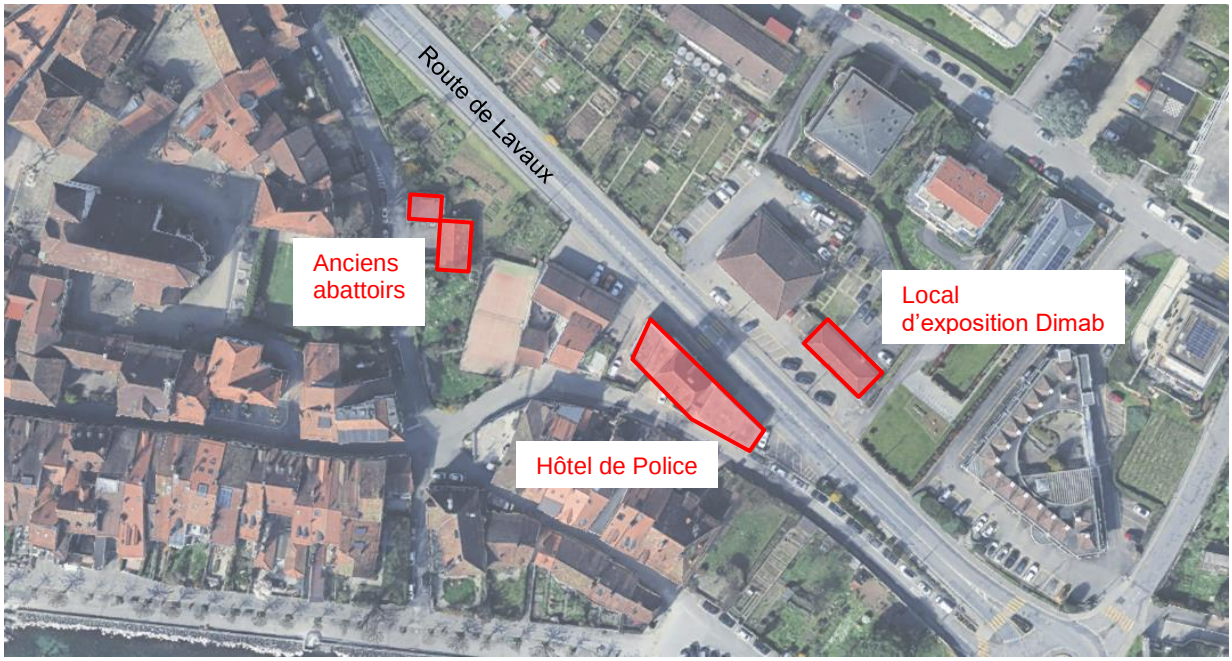


Fig. 2 : Situation des trois bâtiments

3. Description du projet

À la suite du crédit d'étude accordé en mars 2025, un travail approfondi d'analyse et de planification a été mené. Ces études ont permis de préciser les travaux à entreprendre afin de proposer un projet de construction cohérent et répondant aux exigences en vigueur.

Les travaux qui n'avaient pas été envisagés au stade de la demande du crédit d'étude sont présentés ci-dessous en tant que « travaux additionnels » et sont également chiffrés séparément.

3.1 Hôtel de Police

Sous-sol

Le garage actuel sera transformé en deux vestiaires séparés, comprenant onze casiers pour le personnel féminin et trente-quatre casiers pour le personnel masculin, chacun équipé de WCs et de douches. Cette adaptation implique des travaux de ventilation afin d'assurer une aération suffisante, ainsi que des mesures d'isolation thermique pour garantir un confort d'utilisation. Par ailleurs, un petit local de repos sera aménagé, équipé de deux lits destinés au repos du personnel lorsque la situation opérationnelle l'exige (par ex. : service prolongé par une opération spécifique ne permettant pas un retour à domicile avant le service suivant).

Rez-de-chaussée

Le volume actuellement dédié à la menuiserie communale sera réaffecté en locaux administratifs. Dans ce volume, une grande salle de conférence sera aménagée, ainsi qu'un local destiné aux imprimantes et une petite cafeteria. À cette occasion, un assainissement thermique de ces espaces sera réalisé, incluant le remplacement complet des fenêtres et des portes extérieures. En complément, un bureau supplémentaire de trois postes de travail sera créé dans l'actuelle salle de conférence, devenue trop petite.

1er étage

Les sanitaires de l'étage feront l'objet d'une réfection complète, avec la création de toilettes séparées pour les femmes et les hommes. Afin d'améliorer le confort et l'accueil du public, les portes intérieures seront remplacées par des modèles favorisant un apport de lumière naturelle dans le hall central.

2e étage

Le vestiaire existant sera transformé en une salle de conférence complémentaire ainsi qu'un nouveau bureau, permettant d'accueillir trois postes de travail supplémentaires. De même qu'au premier étage, le remplacement des portes intérieures apportera une meilleure luminosité au hall d'attente.

3e étage

Deux bureaux existants de deux postes chacun seront réunis pour former un espace ouvert (« open space ») pouvant accueillir jusqu'à six personnes, dont quatre nouveaux postes complémentaires. Par ailleurs, dans le vestiaire des commandants, la baignoire actuelle sera remplacée par une douche, afin de rendre l'espace plus fonctionnel et adapté aux besoins quotidiens.

Travaux transversaux

En complément des aménagements prévus à chaque étage, le projet prévoit la modernisation de la gestion électronique des accès du bâtiment, afin de renforcer la sécurité et de faciliter l'administration des droits d'entrée.

Travaux additionnels

- Lors des analyses effectuées par l'ingénieur chauffage-ventilation, il est apparu que la chaudière à gaz, installée en 2008, approchait de la fin de son cycle de vie. Son remplacement n'était initialement pas prévu, mais il apparaît nécessaire de l'intégrer au projet afin d'éviter un risque de panne en pleine période hivernale. La solution retenue consistera à substituer l'actuelle chaudière fossile par une pompe à chaleur.
- En complément de l'installation de la nouvelle chaudière, des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture ouest de l'Hôtel de Police. Ces panneaux – qui ne sont pas imposés par les bases légales en vigueur – participeront à l'objectif d'exemplarité fixé par la Commune tant dans sa planification énergétique territoriale que dans son engagement relatif à sa labélisation en tant que « Cité de l'énergie ».

3.2 Local d'exposition Dimab

Le local d'exposition Dimab sera transformé pour accueillir cinq véhicules de Police Lavaux. L'ancienne porte de garage existante à l'extrémité est de ce volume sera remplacée par une nouvelle porte de garage répondant aux exigences relatives à un bâtiment de Police. Quatre des six vitrages existants sur la façade sud seront remplacés par des portes de garage afin de permettre l'entrée et la sortie aisée des véhicules. L'extrémité ouest de ce volume comprendra deux volumes distincts : l'un destiné à l'installation de serveurs informatiques, afin de répondre aux besoins techniques croissants, et l'autre à l'entreposage sécurisé de l'équipement policier. En fin de chantier, si le budget « divers et imprévus » le permet, la façade sera repeinte.

Travaux additionnels

- Etant donné la nouvelle affectation policière de ce bâtiment, des caméras seront mises en place afin de surveiller ses abords.
- Lors des études préalables, des panneaux photovoltaïques en toiture sud uniquement avaient été envisagés. Afin de maximiser la production locale d'électricité et d'adopter une posture exemplaire pour ce bâtiment, des panneaux photovoltaïques seront proposés sur les deux pans principaux (après contrôle et d'un assainissement de la toiture). Notons que le jour où Police Lavaux s'équipera de véhicules électriques, l'entièreté de l'énergie produite pourra être consommée sur site.

3.3 Anciens abattoirs

L'actuel local de stockage de la signalisation, situé dans le bâtiment nord, sera transformé en local de peinture. La qualité thermique de l'enveloppe sera améliorée par le remplacement des fenêtres et de la porte. Les installations électriques seront remises aux normes et un système de ventilation sera mis en place afin d'assurer des conditions de travail conformes. À l'intérieur de ce bâtiment, une cabine de peinture « clef en main » sera aménagée. Un ballon d'eau chaude sera également prévu afin que le matériel puisse être convenablement nettoyé.

Le stockage de la signalisation sera pour sa part relocalisé au rez-de-chaussée du dépôt de la voirie, dans le bâtiment est. Le niveau supérieur continuera d'être utilisé comme dépôt de voirie. Une paroi grillagée sera érigée au rez afin de séparer les différents espaces et de garantir une organisation claire et sécurisée des locaux.

Au sud de ce bâtiment, deux arbres se développent dans un espace particulièrement contraint entre un mur de limite de propriété et le bâtiment. Ces arbres mettant en péril la structure du bâtiment, leur abattage est donc requis. La compensation de ces deux arbres se fera par le biais de l'un des prochains projets d'aménagement porté par la commune (Bochat, route de Lavaux, collège de la Combe, etc.).

Travaux additionnels

Des panneaux photovoltaïques classiques (noirs) seront aménagés sur le bâtiment nord qui présente une toiture plate en bon état, dont la visibilité a été définie comme « insignifiante » selon nouveau guide opérationnel fixant des principes, qui ne sont pas strictement contraignants, pour les pourtours de la zone Ville et Villages – hors ISOS A.

Les plans des interventions décrites ci-dessus sont remis en annexe du présent préavis.

4. Devis général

4.1 Prestations déjà réalisées et étapes à venir

Le crédit d'étude a permis de mener à bien les premières phases SIA : les études préliminaires, les relevés techniques, l'établissement des plans et la mise au point d'un projet complet, y compris le chiffrage sur la base d'appels d'offres pour les principaux marchés. L'ensemble a abouti à un dossier complet qui confirme la faisabilité technique et financière de l'opération.

Les prochaines étapes à venir consistent en :

- Phase 5.51 projet d'exécution,
- Phase 5.52 réalisation,
- Phase 5.53 mise en service.

Le présent préavis s'inscrit dans la continuité du crédit d'étude obtenu en mars 2025 et vise à financer le projet de construction, depuis l'exécution des travaux jusqu'à la mise en service complète des nouvelles infrastructures.

4.2 Montant du crédit de construction

Le devis général a été établi et ventilé en trois volets correspondant aux bâtiments concernés par le projet : l'Hôtel de Police, le local d'exposition Dimab et les anciens abattoirs. Cette présentation séparée permet de faciliter la lecture et la compréhension du chapitre consacré aux travaux. Le montant global a été déterminé sur la base des appels d'offres effectués auprès des entreprises spécialisées, garantissant une estimation réaliste et en adéquation avec le marché. Le détail des coûts par bâtiment est présenté ci-après.

4.2.1 Hôtel de Police

Descriptif *Travaux prévus dans le cadre du préavis N° 1332 / 2025*	**Montant TTC**	
Travaux préparatoires (installations, démolition, protections, …)	CHF	48'000.-
Gros œuvre 1 (échafaudages, maçonnerie, béton,…)	CHF	36'000.-
Gros œuvre 2 (fenêtres, portes, étanchéité, protections coupe-feu, …)	CHF	87'000.-
Installations électriques (hors PV)	CHF	189'000.-
Installations sanitaires	CHF	71'000.-
Aménagements intérieurs (plâtrerie, peinture, carrelages, chapes, …)	CHF	313'000.-
Honoraires	CHF	130'000.-
Frais secondaires	CHF	11'000.-
Divers et imprévus ~8%	CHF	70'000.-
Total travaux initialement prévus	**CHF**	**955'000.-**

Descriptif *Travaux additionnels*	**Montant TTC**	
Chauffage, ventilation	CHF	200'000.-
Installations photovoltaïques (PV)	CHF	40'000.-
Honoraires	CHF	55'000.-
Total travaux additionnels	**CHF**	**295'000.-**

Synthèse des travaux Hôtel de Police	**Montant TTC**	
Travaux initialement prévus	CHF	955'000.-
Travaux additionnels	CHF	295'000.-
Total travaux Hôtel de Police	**CHF**	**1'250'000.-**

4.2.2 Local d'exposition Dimab

Descriptif *Travaux prévus dans le cadre du préavis N° 1332 / 2025*	**Montant TTC**	
Travaux préparatoires (installations, démolition, protections, …)	CHF	29'000.-
Gros œuvre 1 (échafaudages, maçonnerie, béton,…)	CHF	5'000.-
Gros œuvre 2 (fenêtres, portes, étanchéité, protections coupe-feu, …)	CHF	57'000.-
Installations électriques (hors PV et caméras)	CHF	85'000.-
Installations photovoltaïques (PV – pan sud)	CHF	17'000.-
Aménagements intérieurs (plâtrerie, peinture, carrelages, chapes, …)	CHF	35'000.-
Honoraires	CHF	52'000.-
Aménagements extérieurs	CHF	9'000.-
Frais secondaires	CHF	6'000.-
Divers et imprévus ~8%	CHF	25'000.-
Total travaux initialement prévus	**CHF**	**320'000.-**

Descriptif *Travaux additionnels*	**Montants TTC**	
Installations électriques (caméras)	CHF	8'000.-
Installations photovoltaïques (PV – pan nord)	CHF	17'000.-
Honoraires	CHF	5'000.-
Total travaux additionnels	**CHF**	**30'000.-**

Synthèse des travaux local d'exposition Dimab	Montant TTC	
Travaux initialement prévus	CHF	320'000.-
Travaux additionnels	CHF	30'000.-
Total travaux local d'exposition Dimab	**CHF**	**350'000.-**

4.2.3 Anciens abattoirs

Descriptif *Travaux prévus dans le cadre du préavis N° 1332 / 2025*	Montant TTC	
Travaux préparatoires (installations, démolition, protections, …)	CHF	27'000.-
Gros œuvre 2 (fenêtres, portes, étanchéité, protections coupe-feu, …)	CHF	30'000.-
Installations électriques	CHF	39'000.-
Installations sanitaires	CHF	25'000.-
Aménagements intérieurs (plâtrerie, peinture, carrelages, chapes, …)	CHF	38'000.-
Cabine de peinture	CHF	38'000.-
Honoraires	CHF	40'000.-
Aménagements extérieurs	CHF	3'000.-
Frais secondaires	CHF	3'000.-
Divers et imprévus ~8%	CHF	17'000.-
Total travaux initialement prévus	**CHF**	**260'000.-**

Descriptif *Travaux additionnels*	Montants TTC	
Installations photovoltaïques (PV)	CHF	32'000.-
Honoraires	CHF	8'000.-
Total travaux additionnels	**CHF**	**40'000.-**

Synthèse des travaux anciens abattoirs	Montant TTC	
Travaux initialement prévus	CHF	260'000.-
Travaux additionnels	CHF	40'000.-
Total travaux anciens abattoirs	**CHF**	**300'000.-**

4.2.4 Montant total des travaux compris dans le préavis N° 1340 / 2025

Synthèse des travaux	Montant TTC	
Hôtel de Police	CHF	1'250'000.-
Local d'exposition Dimab	CHF	350'000.-
Anciens abattoirs	CHF	300'000.-
Total préavis N° 1340 / 2025	**CHF**	**1'900'000.-**

5. Organisation

5.1 Marchés publics

La Commune de Lutry est tenue de respecter la Loi sur les marchés publics (LMP-VD), son règlement d'application (RLMP-VD) et l'Accord international sur les marchés publics (A-IMP). Ces textes définissent les seuils et les procédures à suivre pour l'acquisition de services, fournitures ou travaux de construction. Les seuils applicables pour les différents marchés sont présentés dans le tableau suivant :

	Fournitures *(valeurs seuils en CHF)*	**Services** *(valeurs seuils en CHF)*	**Construction** *(valeurs seuils en CHF)*	
			Second œuvre	**Gros œuvre**
Procédure de gré à gré	en dessous de 150'000.-	en dessous de 150'000.-	en dessous de 150'000.-	en dessous de 300'000.-
Procédure sur invitation	en dessous de 250'000.-	en dessous de 250'000.-	en dessous de 250'000.-	en dessous de 500'000.-
Procédure ouverte / sélective	dès 250'000.-	dès 250'000.-	dès 250'000.-	dès 500'000.-

En considérant les montants du chapitre 4.2, on constate que la quasi-totalité des marchés pourrait être attribuée de gré à gré. Toutefois, la Municipalité a pour habitude de mettre en concurrence les entreprises.

5.2 Procédures administratives

À l'issue des études de projet, il a été confirmé que les interventions prévues sur l'Hôtel de Police consistaient uniquement en des aménagements intérieurs ou remplacements d'éléments de façade à l'identique. Pour de tels travaux, aucune mise à l'enquête n'est requise.

S'agissant du bâtiment Dimab, les adaptations extérieures étant de minime importance, elles ont fait l'objet d'une autorisation municipale.

Quant aux anciens abattoirs, aucune modification des volumes ni des façades n'est prévue ; les interventions se limiteront à des réaménagements intérieurs. Les panneaux solaires feront l'objet d'une simple procédure d'annonce.

Étant donné que l'ensemble des travaux projetés peut être réalisé sans mise à l'enquête, le chantier pourra débuter dès le début de l'année 2026, sous réserve de l'octroi du crédit de construction par le Conseil communal.

5.3 Calendrier prévisionnel

Le projet sera réalisé en deux phases distinctes :

- Phase 1 : transformation simultanée du local d'exposition Dimab et des anciens abattoirs, afin de permettre le déplacement des véhicules de police et l'aménagement du local de peinture.

- Phase 2 : transformation de l'Hôtel de Police, une fois les surfaces complémentaires mises à disposition.

Le calendrier des étapes clés du projet se structure autour des jalons suivants :

- Octroi du crédit de construction 06 décembre 2025
- Exécution de la phase 1 janvier – avril 2026
- Exécution de la phase 2 mai – octobre 2026
- Mise en service octobre 2026

6. Financement, amortissement et charges

6.1 Financement

Les liquidités actuelles ne permettent plus de financer un projet de cette envergure sans recourir à l'emprunt.

Dès lors, il est demandé au Conseil communal, l'autorisation d'emprunter une somme de CHF 1'900'000.- aux meilleures conditions du marché, sachant, pour information, que les taux d'intérêt au moment de la rédaction de ces lignes se montent à environ 1.5 % pour une durée de 10 ans. Les charges financières ont été calculées sur cette base au chapitre 6.4 du présent préavis. Cet emprunt sera groupé à celui accordé dans le cadre du préavis relatif au crédit d'étude (PM 1332/2025)

6.2 Situation de l'évolution des emprunts à moyen et long terme

Actuellement la Commune a contracté trois emprunts à savoir :

- Un emprunt de CHF 5'000'000.- établi en 2017 pour 10 ans, soit jusqu'en 2027.
- Un emprunt de CHF 4'000'000.- établi en 2024 pour 5 ans, soit jusqu'en 2029.
- Un emprunt de CHF 5'000'000.- établi en 2024 pour 2 ans, soit jusqu'en 2026.

Par ailleurs, le Conseil communal, dans le cadre des préavis déposés durant ces cinq dernières années, a accordé à la Municipalité pour plus de CHF 20.5 millions d'autorisations d'emprunts qui n'ont, pour le moment, pas encore fait l'objet d'emprunts effectifs à savoir :

- CHF 950'000.- / PM 1318/2023 « création local d'archives aux Champs ».
- CHF 5'000'000.- / PM 1324/2024 « crédit d'études construction collège de la Combe ».
- CHF 9'980'000.- / PM 1327/2024 « crédit d'études et de construction des pavillons sud du Gd-Pont ».
- CHF 2'867'000.- / PM 1330/2025 « crédit de construction pour la rénovation et l'assainissement énergétique de onze bâtiments communaux ».
- CHF 320'000.- / PM 1332/2025 « crédit d'étude pour la transformation de l'Hôtel de police et bâtiments annexe ».
- CHF 1'430'000.- / PM 1338/2025 « crédit d'étude pour les phases SIA 32 à 41 des routes cantonales RC 768, RC 777 et RC 781.

6.3 Situation de l'endettement brut / plafond d'endettement

L'endettement brut actuel comprenant les dettes à court terme et engagement courant, ainsi que les emprunts à moyen et long terme, se situe à 23.5 millions, nettement en deçà du montant du plafond d'endettement brut fixé à CHF 140 millions pour la législature 2021-2026 et ceci même si les 20.5 millions d'emprunts accordés étaient réalisés d'ici le 30 juin prochain.

La situation de l'endettement brut demeure toujours raisonnable et les charges y relatives « supportables » pour une Commune de près de 11'000 habitants.

6.4 Amortissement, charges financières et d'exploitation

<u>Amortissement et charges financières</u>

Bien que les actifs du patrimoine financier ne fassent pas l'objet d'un amortissement obligatoire planifié, mais dans la continuité du mode d'amortissement retenu notamment dans le cadre du préavis N° 1332 / 2025 relatif au financement du crédit d'étude de l'hôtel de Police, la Municipalité privilégie d'amortir le patrimoine financier de la même manière que le patrimoine administratif, ceci dans l'objectif de pouvoir amorti également les emprunts y relatifs et réduire ainsi les charges financières.

Selon les normes d'amortissement ressortant du nouveau modèle comptable harmonisé (MCH2) entrées en vigueur au 1er janvier 2024, la durée d'amortissement doit suivre les mêmes règles obligatoires que pour le patrimoine administratif, à savoir s'étaler de manière linéaire sur 30 ans.

Cet amortissement commencera l'année qui suivra la fin des travaux (N+1).

Suivant cette méthode, les charges financières d'amortissement et d'intérêts représenteront pour ces travaux un coût annuel de :

- *amortissement de 1/30ème de 1'900'000.-	CHF	63'350.-
- intérêts au taux moyen de 1.5 % (selon amort. linéaire)	CHF	14'250.-
Charges financières annuelles	**CHF**	**77'900.-**

*dès l'année qui suit la fin des travaux de transformation des locaux

Ces charges financières, ainsi que les autres charges d'exploitation annuelle estimées à 1 %, soit CHF 19'000.-/an, seront couvertes en grande partie par une adaptation à la hausse des loyers.

7. Subventions

7.1 Installations photovoltaïques

La mise en place de panneaux solaires photovoltaïque est soutenue par le programme « Pronovo » de la Confédération. Le montant des subventions auquel la Commune pourra prétendre a été évalué pour chacun des projets sur la base de la puissance prévue et du tarif 2025 de rétribution du courant. Le tableau ci-dessous présente les montants estimatifs :

Bâtiments	Montant TTC	
Hôtel de Police	CHF	7'000.-
Local d'exposition Dimab	CHF	7'700.-
Anciens abattoirs - nord	CHF	5'100.-
Total	**CHF**	**19'800.-**

Les subventions relatives à ces installations seront effectivement sollicitées après que les travaux auront été réalisés. Le montant exact qui sera perçu dépendra ainsi de la date de mise en service de l'installation et du tarif de rétribution à ce moment-là.

7.2 Pompe à chaleur

Le programme bâtiment soutient la mise en place de pompes à chaleurs. Ainsi, pour autant que l'annonce soit faite avant adjudication, une PAC obtient une subvention qui dépend de sa puissance et du tarif annuel de la rétribution. À titre indicatif, une PAC telle que celle prévue pour l'Hôtel de Police pourrait prétendre à une subvention de l'ordre de CHF 13'200.- en 2025.

8. Adaptation du loyer

Hôtel de police

Pour le calcul de l'adaptation de loyer de l'Hôtel de Police, il est tenu compte des montants engagés pour sa transformation de l'ordre de CHF 955'000.-. Les dépenses liées au remplacement de la chaufferie et l'installation de panneaux photovoltaïques demeurent quant à eux à la charge de la Commune propriétaire.

A ce montant s'ajoute le prix de location d'une surface de 50 m^2 représentant un nouveau volume de 200 m^3 relatif à l'ancien local de peinture repris par l'APOL, calculé à hauteur de 200.-/m^2.

L'adaptation du loyer proposé pour l'Hôtel de Police se calcule dès lors sur la couverture des charges annuelles de transformation et le coût de location d'une surface supplémentaire soit :

Charges d'intérêt moyen à 1.5 % s/emprunts CHF 955'000.-	CHF 7'000-
Charges d'amortissement s/30 ans (CHF 955'000.- / 30)	CHF 32'000.-
Frais généraux entretien 1 % an	CHF 9'500.-
Adaptation du loyer liée à la couverture des charges soit :	**CHF 48'500.-**
+ location d'une surface compl. de 50 m^2 à 200.-/m^2 soit : +	**CHF 10'000.-**
= Coût du loyer supplémentaire de l'Hôtel de Police =	**CHF 58'500.-**

Portant le prix de location actuel de l'Hôtel de Police de CHF 186'460.-/an à CHF 244'960.-/an après les travaux.

Local d'exposition Dimab

Pour le calcul du loyer du local d'exposition Dimab repris par l'APOL afin d'y créer des garages pour leurs véhicules, il est tenu compte des montants engagés pour la transformation de ces locaux de CHF 330'000.-. Les dépenses liées à l'installation de panneaux photovoltaïques pour un montant estimé à CHF 20'000.- demeurent à la charge de la Commune propriétaire.

A ce montant s'ajoute le prix de location d'une surface de 145 m^2 représentant un nouveau volume d'environ 450 m^3 repris par l'APOL, calculé à hauteur de 200.-/m^2, soit CHF 29'000.-/an.

Le prix du loyer proposé pour la reprise du local d'exposition Dimab se calcule dès lors sur la couverture des charges annuelles de transformation, ainsi que le coût de location de la surface supplémentaire soit :

Charges d'intérêt moyen à 1.5% s/emprunts CHF 330'000.-	CHF 2'500-
Charges d'amortissement s/30 ans (CHF 330'000.- / 30)	CHF 11'000.-
Frais généraux entretien 1% an	CHF 3'500.-
Fixation du loyer liée à la couverture des charges soit :	**CHF 17'000.-**
+ location d'une surface de 145 m^2 à 200.-/m^2 soit : +	**CHF 29'000.-**
= Coût du loyer de la surface d'exposition =	**CHF 46'000.-**

L'adaptation du loyer de l'Hôtel de Police et du loyer de la nouvelle surface d'exposition a d'ores et déjà été acceptée par le Comité de direction de l'APOL, sous réserve de l'adoption du présent préavis par le Conseil communal.

9. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- dans sa séance du 6 décembre 2025 ;
- vu le préavis municipal N° 1340 / 2025 ;
- ouï le rapport de la Commission désignée pour examiner cet objet ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

I. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'900'000.- pour financer la transformation de l'Hôtel de Police, le local d'exposition Dimab et les anciens abattoirs.

II. d'admettre le mode de financement proposé.

III. d'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 1'900'000.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic	Le Secrétaire
Charles Monod	Patrick Csikos

Adopté en séance de Municipalité du 27 octobre 2025.

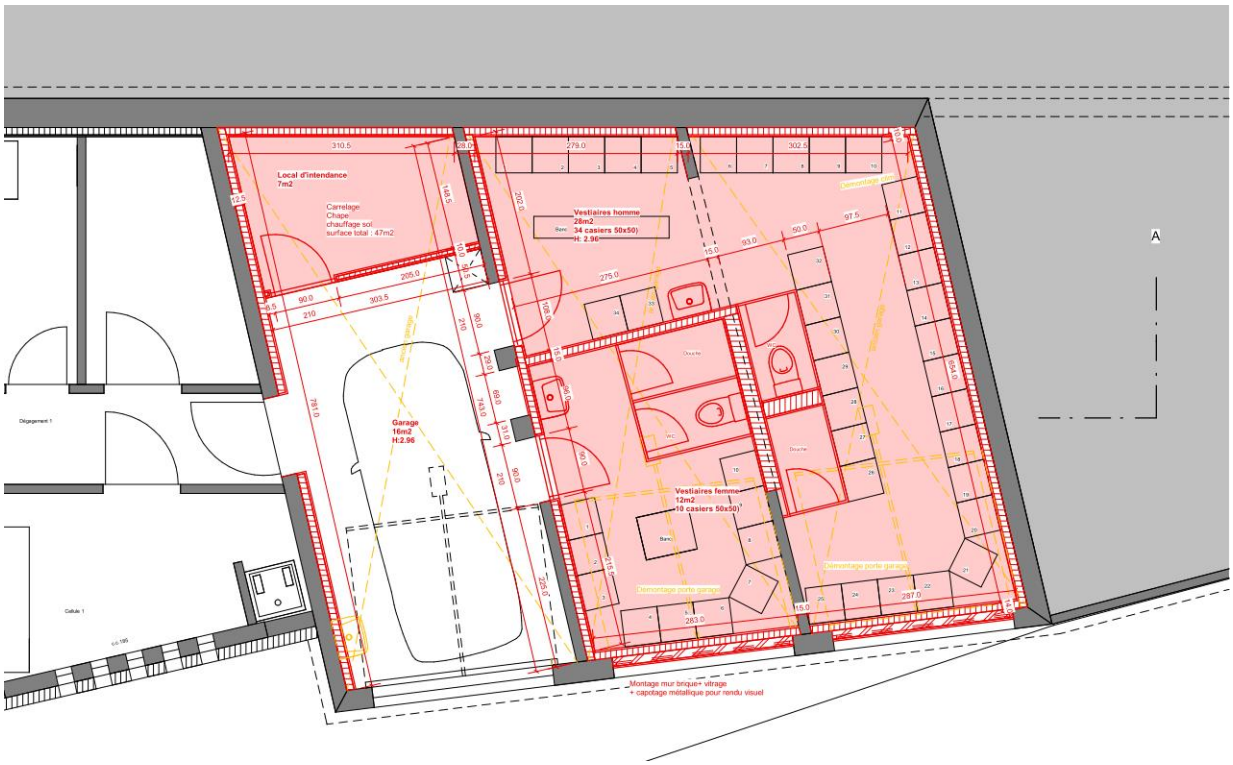
Municipaux délégués : M. Pierre-Alexandre Schlaeppi et M. Patrick Sutter

Annexes :
I – Hôtel de Police – Plans
II – Local d'exposition Dimab – Plans
III – Anciens abattoirs – Plans

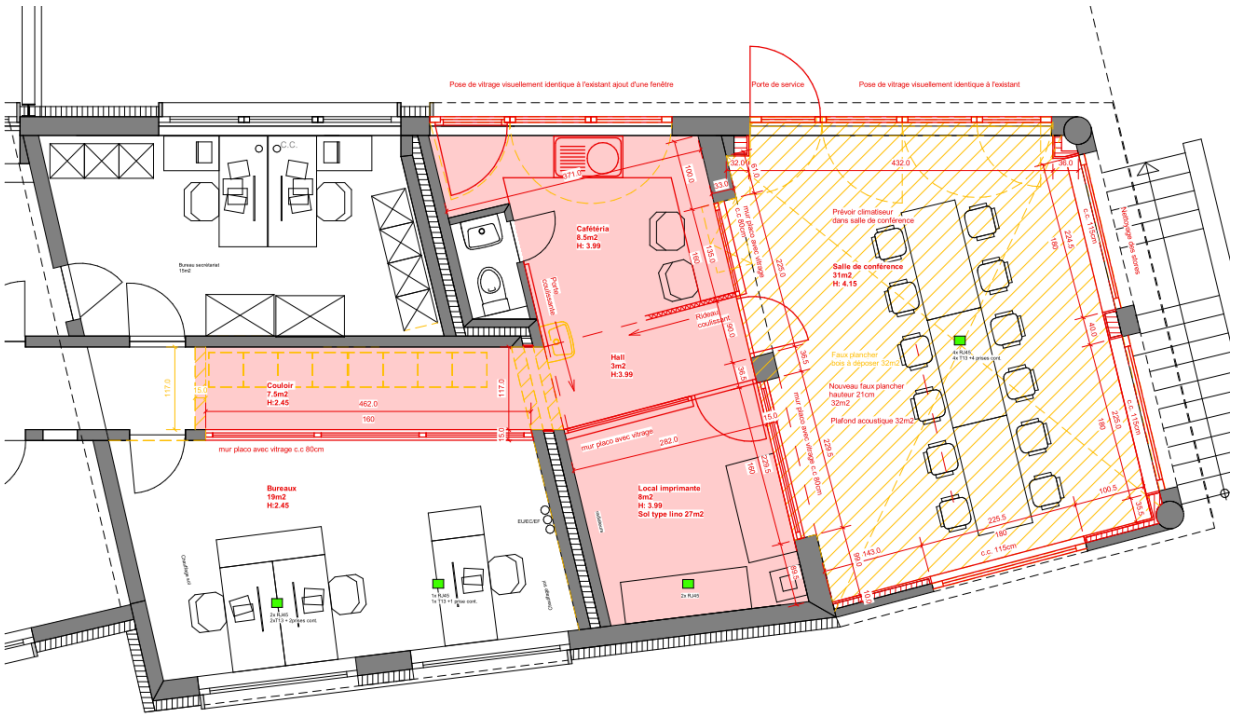
10. Annexes

Annexe I

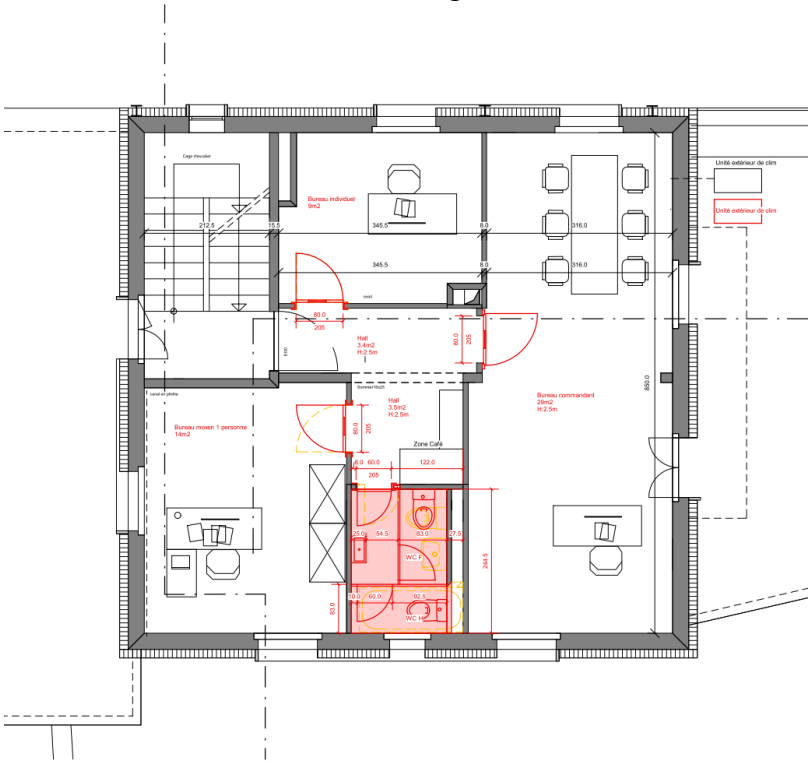
Hôtel de Police – Plan du sous-sol



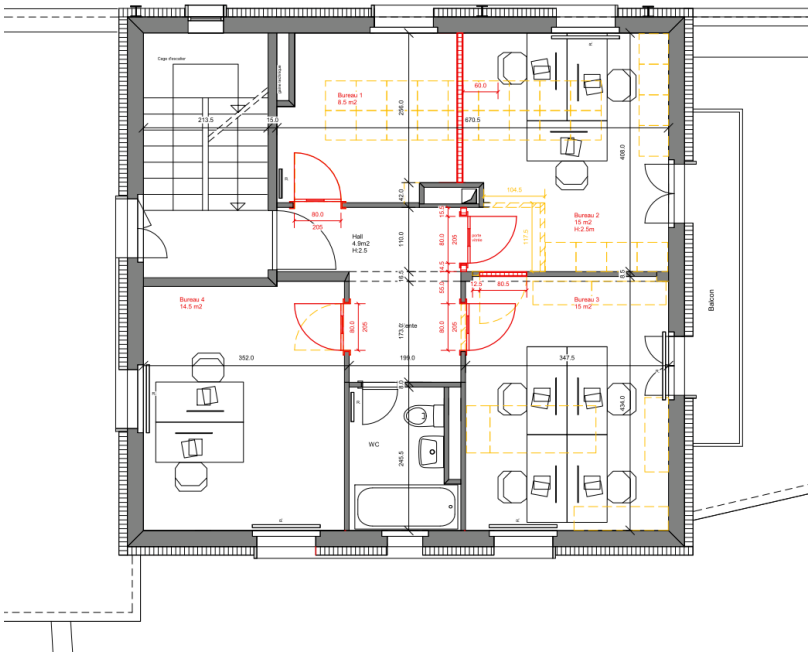
Hôtel de Police – Plan du rez-de-chaussée



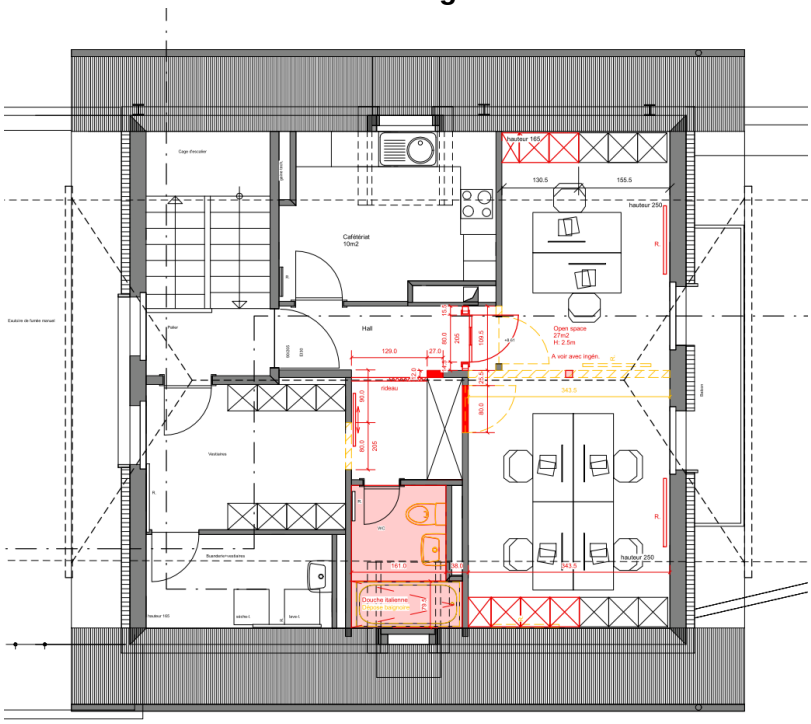
Hôtel de Police – Plan du 1er étage



Hôtel de Police – Plan du 2e étage

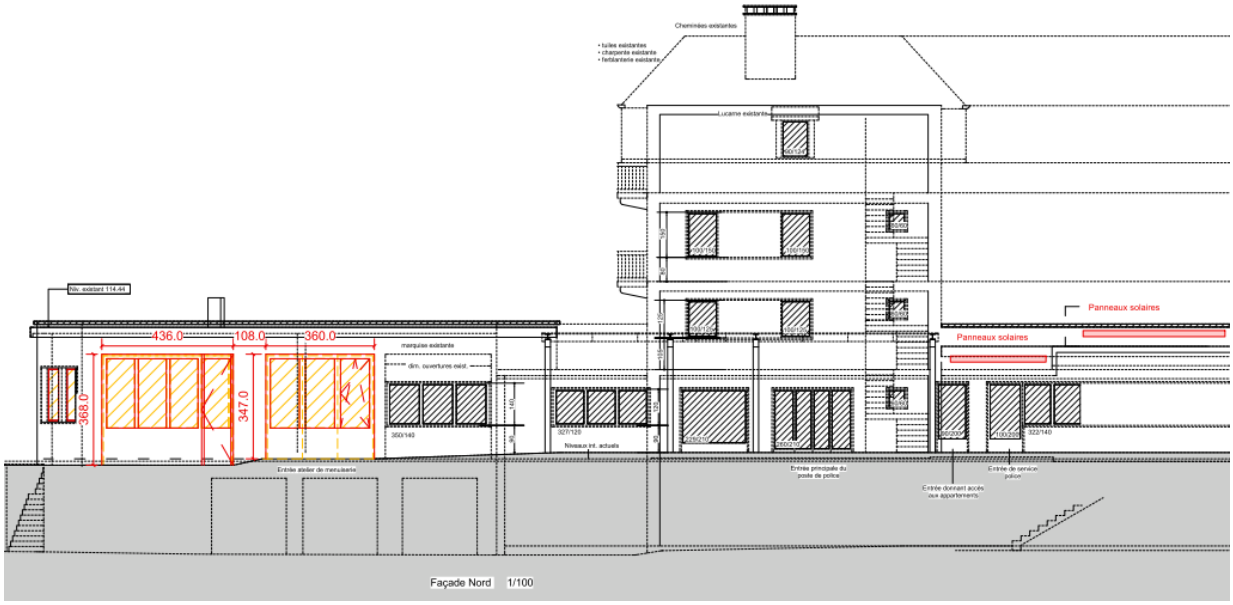


Hôtel de Police – Plan du 3e étage



Hôtel de Police – Coupe

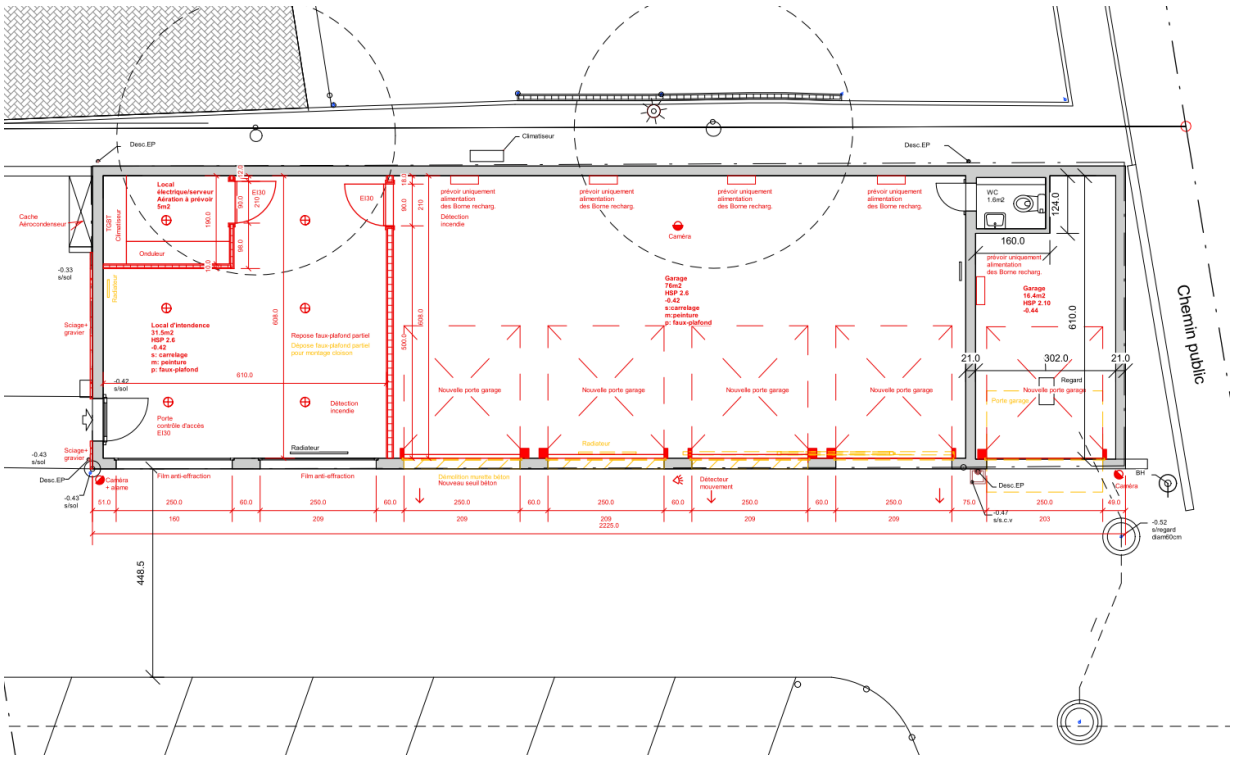
Hôtel de Police – Façade nord



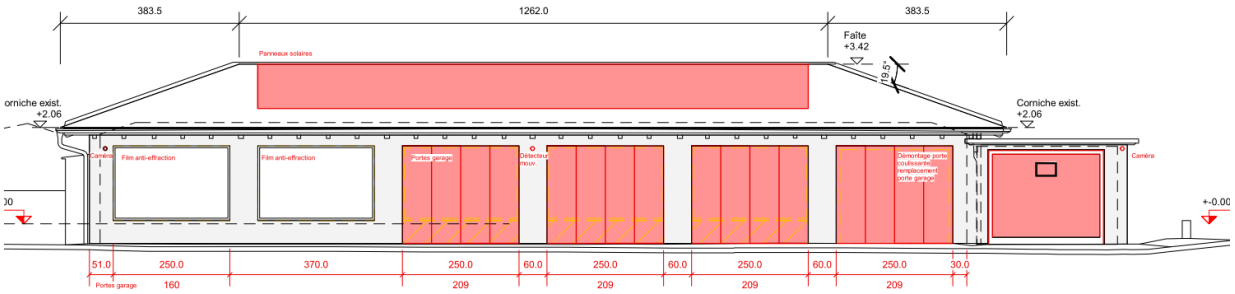
Hôtel de Police – Façade sud

Annexe II

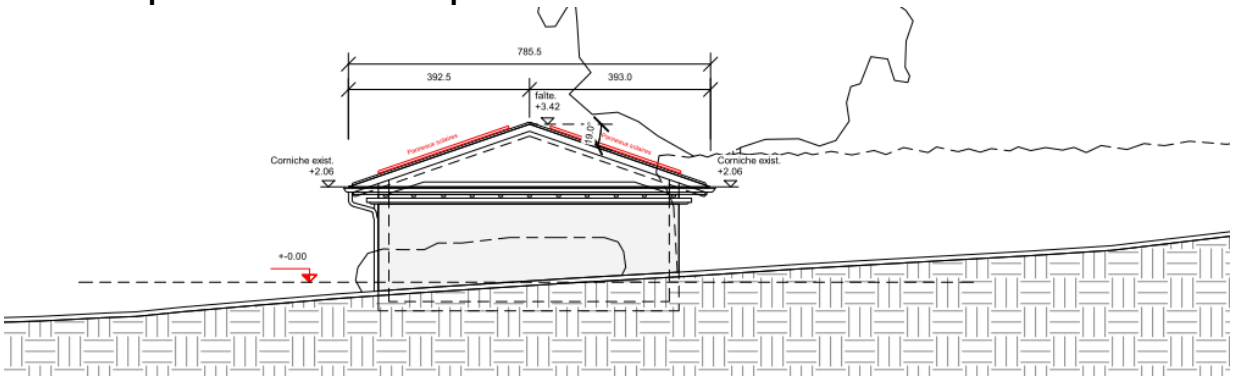
Local d’exposition Dimab – Plan du rez-de-chaussée



Local d’exposition Dimab – Façade

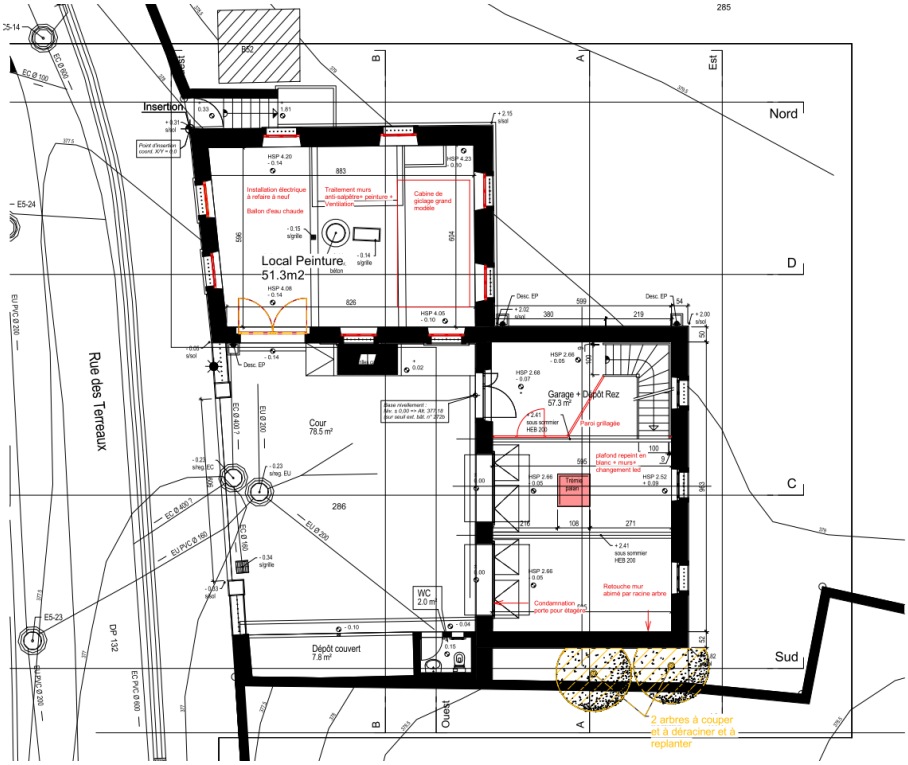


Local d’exposition Dimab – Coupe

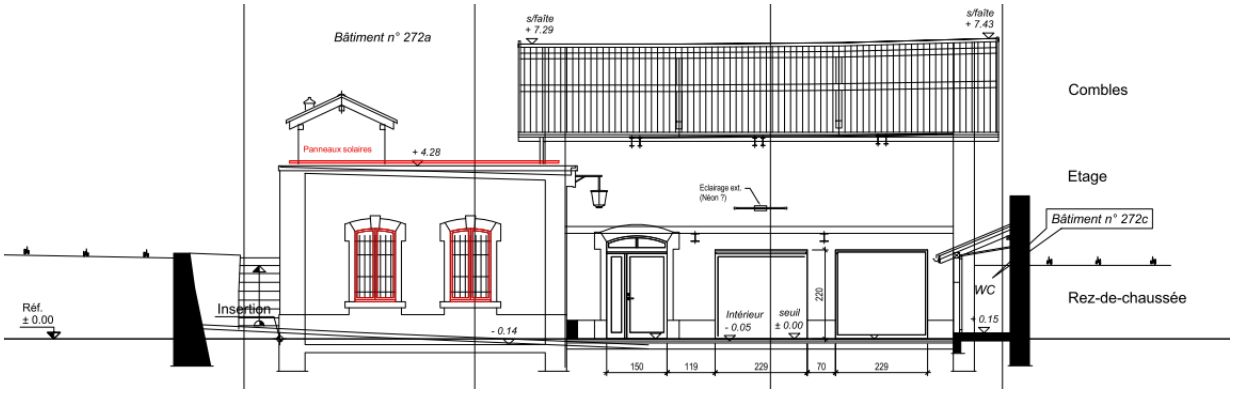
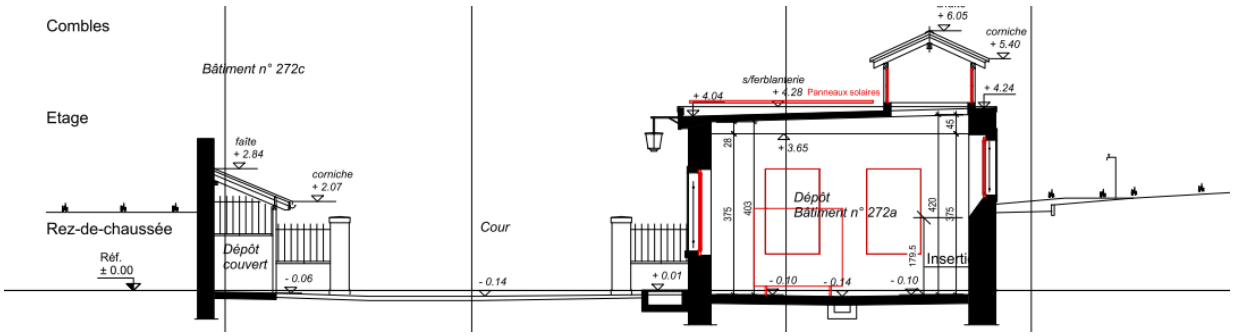


Annexe III

Anciens abattoirs – Plan du rez-de-chaussée



Anciens abattoirs – Façade



Anciens abattoirs – Coupe