



Corcelles, le 16 septembre 2026

Au Conseil communal de Corcelles-près-Payerne

RAPPORT DE LA COMMISSION

Préavis n° 13/2026

Demande de crédit pour la rénovation de l'Auberge communale de la Couronne

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

Afin de s'acquitter de son mandat, la Commission est composée des membres suivants :

Madame et Messieurs	Emilie Libanet
	Gilbert Coucet
	Maxime Pignat
	Christian Vessaz
	Frédéric Coucet, président-rapporteur

La Commission s'est réunie à deux reprises, les 27 août et 8 septembre 2026 à la Maison du Mont.

Lors de la première séance, nous avons visité l'Auberge en compagnie du Municipal en charge, Monsieur David Sanchez. Mesdames Laure Rapin, Elodie Rapin et Monsieur Pierre-Yves Perrin ont représenté la Commission des finances (COFI) lors de cette visite et de la séance qui a suivi. Après cette visite, nous avons pu questionner Monsieur David Sanchez et recevoir certaines informations manquantes. Monsieur Daniel Givel, Syndic, a rejoint la séance pour répondre aux questions qui étaient encore ouvertes et amener quelques précisions.

Préambule

La Municipalité demande au Conseil communal un crédit pour la rénovation de l'Auberge communale de la Couronne ainsi que des chambres d'hôtel et de l'appartement de fonction de l'Aubergiste.

Au début des années 2000, l'Auberge de la Couronne a fait l'objet d'importants travaux de transformation, réalisés parallèlement à ceux de la Grande Salle communale. Après plus de vingt-cinq ans d'exploitation, plusieurs équipements présentent aujourd'hui des signes d'usure avancée et certains ne répondent plus aux exigences actuelles, notamment en matière de sécurité incendie.



La Municipalité souhaite profiter du changement de tenancier pour réaliser ces travaux : M. Arnaud Delacour reprendra l'exploitation de l'Auberge communale au début de l'année 2027 (ouverture visée en janvier ou février 2027), sous réserve de l'avancement du chantier, mais prendra déjà possession de la cuisine professionnelle dès le 1^{er} septembre 2026, celle-ci n'étant pas concernée par la rénovation.

Objet du préavis

Le préavis n°13/2026 demande au Conseil communal :

- d'accepter les travaux de rénovation de l'Auberge de la Couronne tels que présentés ;
- d'accorder un crédit de CHF 1'000'000.- pour financer ces travaux ;
- d'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt de CHF 500'000.- auprès d'un établissement bancaire et à financer le solde des travaux par les liquidités courantes.

Points discutés

La Commission reconnaît la nécessité des travaux, en particulier la mise aux normes de sécurité incendie, et comprend l'intérêt de profiter du changement de tenancier pour les réaliser : M. Arnaud Delacour doit reprendre l'exploitation de l'Auberge au début de l'année 2027 (ouverture visée en janvier ou février 2027), et tout retard du chantier retarderait d'autant le début de son exploitation.

Elle relève cependant plusieurs éléments qui appellent la vigilance du Conseil communal. Le préavis a été élaboré dans un calendrier serré, ce qui a pu limiter certains approfondissements avant sa transmission à la Commission. Des travaux sont par ailleurs déjà bien engagés sur le terrain alors que ni la Commission ni le Conseil communal ne se sont encore prononcés sur le crédit, et interrogé sur la fiabilité du calendrier des travaux, M. Sanchez n'a pas été en mesure d'apporter de garanties fermes, renvoyant la responsabilité du respect des délais aux entreprises et aux architectes mandatés.

La durée du bail conclu avec le futur tenancier paraît en outre courte au regard de l'ampleur de l'investissement communal engagé.

Du point de vue des futurs usagers de l'établissement, la Commission salue une rénovation attendue par les villageois et les futurs clients de l'Auberge : mise aux normes de sécurité incendie, amélioration du confort des chambres et des sanitaires, rénovation de la terrasse.

Elle relève aussi que l'absence d'accès pour personnes à mobilité réduite aux chambres à l'étage limitera, pour l'instant, la clientèle pouvant séjourner à l'Auberge.

Ces réserves ont, un temps, conduit certains membres à envisager de déposer un rapport de minorité.



Sur le plan technique, juridique et financier, la Commission a par ailleurs vérifié les éléments suivants :

Sécurité incendie

Le rapport d'amélioration de la sécurité établi par M. Mathieu Richard (Richard Conseils & Associés SA, expert protection incendie AEAI), daté du 17 avril 2026 et complété le 8 juin 2026, a été transmis à la Commission. Il liste des mesures obligatoires (remplacement des portes coulissantes non conformes par des portes coupe-feu EI30/EI30-C avec système de fermeture EN179 aux sorties de secours, entretien contractuel des postes incendie et extincteurs, portes coupe-feu entre cuisine et vestiaires, entre restaurant et vestiaire annexe, vers la cage d'escalier, suppression de deux portes non conformes au sous-sol, compartimentage EI60 des gaines techniques traversant les chambres, porte coupe-feu EI30 pour le logement de fonction) ainsi que des mesures recommandées (sorties de secours de la salle annexe, moyen d'extinction dans le restaurant, étude du principe de ventilation). La Commission constate que le programme de travaux décrit dans le préavis reprend l'essentiel de ces exigences.

Amiante

Sur question de la Commission, la Municipalité confirme qu'aucun désamiantage n'est nécessaire : le bâtiment a déjà fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2000, et l'utilisation de l'amiante est interdite en Suisse depuis 1989. Seul le carrelage de la chambre froide au sous-sol pourrait dater d'avant cette rénovation, mais aucune intervention n'y est prévue (peinture uniquement, sans percement ni démolition). La Commission relève que le poste « désamiantage », indiqué comme « non estimé » dans le tableau des coûts, correspond en réalité à un montant de CHF 0.-, dans la mesure où aucune intervention nécessitant un désamiantage n'est prévue.

Classification des coûts

La Commission a demandé pourquoi le tableau des coûts ne comporte pas de poste CFC 3 (équipements d'exploitation), alors qu'il inclut des postes d'agencements (restaurant, chambres, appartement). La Municipalité a répondu oralement que la cuisine professionnelle, seul élément qui relèverait typiquement de ce poste, n'est pas concernée par les travaux.

Planning des travaux

Le bureau d'architectes Coucet & Roth Sàrl évalue la durée des travaux à 5 mois, sous réserve de la disponibilité des entreprises après adjudication, de la taille des équipes, de l'avancement du projet de l'architecte d'intérieur, de la réactivité des différents intervenants, du choix et de la disponibilité des matériaux, du nombre d'entreprises à coordonner, d'imprévus de chantier et des vacances et jours fériés. L'architecte précise expressément que ce délai ne peut être garanti. La Municipalité indique qu'un report de la décision du Conseil communal entraînerait un report d'environ trois mois du début du chantier.



Calendrier décisionnel

La Commission constate, sur la base de sa visite des lieux, que des travaux sont déjà engagés de manière visible, alors que le crédit n'a pas encore été voté par le Conseil communal. Si elle comprend le souhait de la Municipalité de tenir le calendrier de reprise par M. Delacour, elle rappelle que le respect des prérogatives décisionnelles du Conseil communal doit prévaloir, la Municipalité se devant d'être exemplaire.

La Commission relève que si la Municipalité invoque à plusieurs reprises l'urgence liée à la reprise de l'exploitation par M. Delacour pour justifier d'avoir engagé des travaux avant le vote du crédit, elle n'a produit aucun calendrier détaillé ni aucune planification ferme démontrant que cette urgence rendait nécessaire un engagement des travaux avant que le Conseil communal ne se soit prononcé. L'architecte lui-même indique que la durée de 5 mois ne peut être garantie, ce qui affaiblit d'autant l'argument de l'urgence invoquée pour anticiper les travaux.

Marchés publics

La Municipalité a confirmé que la règle des deux offres est appliquée pour tout poste de dépense supérieur à CHF 10'000.-.

Bail à loyer

Le bail conclu avec le futur tenancier se renouvelle tacitement par périodes de cinq ans, sauf résiliation notifiée au moins une année avant l'échéance. Le loyer est fixé à CHF 5'000.- par mois et une caution locative est exigée. Au vu de l'investissement communal de CHF 1'000'000.-, la Commission s'interroge sur l'adéquation entre cette durée de bail et l'ampleur de l'engagement financier de la commune, ainsi que sur la protection de la collectivité en cas de défaillance ou de faillite du locataire, malgré la caution prévue.

Direction des travaux

La Commission relève que les honoraires de direction des travaux représentent environ 5% du montant des travaux, alors que la fourchette usuelle pour ce type de mandat se situe entre 10 et 15%. Elle émet le vœu que la Municipalité veille, pour ce projet comme pour les suivants, à ce que le taux d'honoraires de direction des travaux corresponde à un suivi de chantier complet et adapté à l'ampleur de l'ouvrage.

Terrasse

Le montant de CHF 37'000.- prévu pour la terrasse (poste CFC 41) a été transféré du préavis "Bitternaz" vers celui de l'Auberge ; il ne s'agit donc pas d'un doublon budgétaire. L'emprise de la terrasse reste identique à l'existant ; seul un muret de séparation de 50 cm est prévu, lequel ne fait l'objet d'aucune procédure de mise à l'enquête, pour autant qu'il ne soit pas construit en limite de propriété.

Ce point a été soulevé en raison du chevauchement géographique entre ce projet et le préavis Bitternaz, qui porte notamment sur l'aménagement des places de parc de la même zone. Sur demande du président de la Commission, la Municipalité a confirmé l'absence de doublon budgétaire, sans toutefois fournir le détail des postes de coûts permettant à la Commission de le vérifier elle-même.



Accès pour personnes à mobilité réduite

Les travaux prévus n'étant pas soumis à un permis de construire, il n'existe aucune obligation légale d'installer un accès pour personnes à mobilité réduite aux chambres de l'étage dans le cadre du présent préavis. La Municipalité indique qu'une réflexion technique pourra être menée dans le cadre d'un futur préavis d'investissement pour la Grande salle et l'Auberge, prévu pour 2028-2029. La Commission ne comprend pas pourquoi un investissement est déjà envisagé pour 2028-2029 alors qu'un budget conséquent est soumis au vote en 2026.

Appartement de fonction

La Commission suggère, pour la chambre aménagée en enfilade, de prévoir une porte dans la cloison plutôt qu'un simple passage, afin de préserver l'indépendance des chambres et pour éviter d'avoir à modifier cela en cas de changement de locataire.

Position de la COFI

Du point de vue des finances, la COFI accepte les articles 1 à 3 de la conclusion du préavis 13/2026. Le montant total, bien qu'élevé, est finançable et soutenable pour notre commune. La répartition entre le recours à l'emprunt et le financement par les liquidités est jugée adéquate, tout comme les durées d'amortissement proposées.

Au niveau du montant de CHF 1'123'539.- de retour de la péréquation en 2025, la COFI avait fait la remarque suivante dans le « Rapport de gestion 2025 » :

« Une voie à étudier, afin de gérer les fluctuations de la péréquation, serait de réserver un compte bancaire à cet effet. Ce compte serait crédité des "excédents" de la péréquation afin de pouvoir le débiter en cas de remboursement à effectuer. »

À notre connaissance, cette idée a été reprise par la Municipalité. Ce montant devrait, par conséquent, être déduit des liquidités à disposition de la commune, car réservé pour cette attribution spécifique.

Afin d'amener davantage de clarté dans la gestion des liquidités et d'informer au mieux les conseillères et conseillers communaux, nous demandons à la Municipalité, pour les prochains préavis, de ne mentionner que les liquidités effectivement disponibles.

Vœux de la Commission

Vœu n°1

La Commission émet le vœu que la Municipalité s'abstienne, à l'avenir, d'engager des travaux ou des dépenses liées à un projet avant que le crédit correspondant n'ait été voté par le Conseil communal, sauf urgence dûment justifiée et communiquée préalablement à ce dernier.

Vœu n°2

La Commission émet le vœu que, lorsque des travaux préparatoires sont engagés avant l'octroi d'un crédit, la Municipalité en informe systématiquement et préalablement le Conseil communal, en précisant la base légale invoquée ainsi que le montant des dépenses déjà engagées.



Vœu n°3

La Commission émet le vœu que les documents nécessaires à l'étude d'un préavis soient transmis aux commissions ad hoc avec un délai suffisant pour permettre une préparation adéquate des séances, la tenue de celles-ci dans de bonnes conditions, et le respect des délais impartis pour le dépôt du rapport.

Vœu n°4

La Commission émet le vœu que la Municipalité réponde de manière plus détaillée et documentée aux questions techniques et financières posées par les commissions ad hoc, en particulier lorsqu'il s'agit de vérifier l'absence de chevauchement ou de doublon entre plusieurs préavis touchant une même zone ou un même bâtiment.

Conclusion

La Commission porte à la connaissance du Conseil communal que des travaux préparatoires (déblaiement et démontage de parois et de plafonds) ont été engagés par la Municipalité dans l'Auberge communale de la Couronne avant l'octroi du crédit, ainsi qu'elle l'a exposé dans sa communication du 1^{er} septembre 2026.

La Commission tient à souligner que ce constat traduit un manque de rigueur de la Municipalité dans la conduite de ce dossier, qui ne saurait se reproduire à l'avenir sans porter atteinte aux prérogatives décisionnelles du Conseil communal. La Commission soutient le fond du présent préavis — la nécessité des travaux n'est pas contestée — mais tient à exprimer formellement son désaccord sur la forme dans laquelle ce dossier a été conduit et présenté à la Commission puis au Conseil communal.

Malgré ces réserves, la Commission a choisi de proposer au Conseil communal d'accepter les conclusions du préavis telles que présentées, sans les amender. Elle considère en effet qu'un renvoi du dossier à la Municipalité n'offrirait aucune garantie que celle-ci revienne devant le Conseil communal avec une économie notable ou des chiffres plus précis et ne ferait que retarder l'ouverture de l'établissement.



En conclusion, la Commission ad hoc vous propose de voter la résolution suivante :

Le Conseil communal de Corcelles-près-Payerne, après avoir entendu le rapport de la Commission sur le préavis n°13/2026, décide :

Art. 1

D'accepter les travaux de rénovation de l'Auberge communale de la Couronne tels que présentés.

Art. 2

D'accorder un crédit de CHF 1'000'000.- pour financer ces travaux.

Art. 3

D'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt de CHF 500'000.- auprès d'un établissement bancaire et de financer le solde des travaux par les liquidités courantes.

Prend acte :

Que le montant total des travaux de menue importance sera amorti sur une période de 10 ans et que les travaux en lien avec le bâtiment seront amortis sur une période de 30 ans. L'amortissement débutera l'année qui suit la fin des travaux.

Gilbert Coucet

Emilie Libanet

Maxime Pignat

Christian Vessaz

Frédéric Coucet
président-rapporteur

Pierre-Yves Perrin (COFI)

Laure Rapin (COFI)

Elodie Rapin (COFI)