



# COMMUNE DE LULLY

## PREAVIS N°03/2026

---

### **Demande d'un crédit de Fr. 93'000.-, pour la réfection de deux appartements de la Maison Dupuis, route de Morges 6**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

## **1. HISTORIQUE**

La Municipalité de Lully a fait l'acquisition de la bâtisse située à la route de Morges 6, connue sous le nom de « Maison Dupuis », le 3 avril 1984. Le 7 février 1985, le Conseil général a voté un crédit d'étude de 90'000.- Fr. Le 01.10.1985, le législatif a validé le crédit d'étude de Fr. 1'710'000.- pour la rénovation du bâtiment et la création de 6 appartements.



A part des travaux ponctuels, et une réfection de la façade, les appartements n'ont pas été rénovés depuis cette date. Ils ont donc 40 ans et, sans être vétustes, ils font leur âge.

Dans le préavis de 1985, le revenu locatif total était estimé à Fr. 118'560.-, soit Fr. 1'300.- par mois pour un 3 pièces, Fr. 1'850.- pour un 4,5 pièces et Fr. 1'950.- pour un 5 pièces. Les places de parcs étaient louées Fr. 40.-/mois.

Fin 2025, le revenu locatif total, 6 places de parc à Fr. 80.- comprises, est de Fr. 120'984.-, soit une augmentation de 2% des loyers en 40 ans. On relève cependant une nette disparité entre les logements, en fonction de la demande de baisse de loyer pour respecter les fluctuations de l'indice suisse des prix à la consommation.

Au total, en 40 ans, ce sont quelque 4,8 millions de francs de loyers qui sont rentrés pour la commune. Même en déduisant l'investissement de 1,8 millions, les intérêts des emprunts et les charges, ce bâtiment a rapporté davantage que n'a coûté sa rénovation.

## **2. LES TRAVAUX ET LEUR COÛT**

Fin 2025, les locataires de l'appartement de 3 pièces du rez-de-chaussée Est (lot 1) ont annoncé leur départ pour fin janvier 2026. D'entente avec la société I-Gestion, la Municipalité a demandé qu'une rénovation complète de l'appartement soit réalisée (salle de bain, cuisine, carrelage et peintures), avec pour contrainte de maintenir les coûts au-dessous du seuil de compétence de la Municipalité, fixé à CHF 50'000.-.

Les travaux ont été réalisés dans les premiers mois de l'année et les nouveaux locataires ont pu s'y installer mi-avril. Au vu des loyers très bas, une augmentation raisonnable du loyer a été décidée, tout en restant en-dessous de la moyenne des prix pour un appartement de cette taille.

Les coûts de ces travaux se répartissent ainsi :

Lot 1	Carrelage	12'594 CHF
	Peinture	11'215 CHF
	Sanitaires	9'975 CHF
	Cuisine	8'900 CHF
	Electricité	876 CHF
	<b>Total travaux</b>	<b>43'560 CHF</b>
	I-Gestion (10%)	4'356 CHF
	<b>TOTAL TTC</b>	<b>47'916 CHF</b>
	<b>Arrondi</b>	<b>48'000 CHF</b>
Lot 4	Estimation, i-Gestion (5%)	45'000 CHF
	<b>Total</b>	<b>93'000 CHF</b>

La Municipalité a été avertie fin mars du départ d'un autre locataire, et la question d'entreprendre les mêmes travaux s'est posée. D'entente avec i-Gestion, la Municipalité a décidé de poursuivre la logique de réfection des unités de logement, lancée avec le lot 1. Elle a cependant décidé de soumettre ce préavis au Conseil général afin de le tenir au courant de sa démarche, vu que le montant global des travaux sur les deux appartements est évalué à 93'000.- francs.

Pour le lot 4, les travaux sont estimés au même coût, avec cependant une participation pour le suivi du chantier par i-Gestion baissée à 5% (au lieu de 10%), le travail de recherche des maîtres d'état ayant été effectué. La Municipalité sollicite dès lors l'octroi d'un montant de Fr. 93'000.- pour la réfection des deux appartements.

Elle relève cependant que, pour éviter une perte de loyer du logement 4, elle a décidé d'entreprendre les travaux dès le départ des locataires, soit avant le vote du Conseil général.

### 3. PROJETS FUTURS ET AUGMENTATION DES LOYERS

La Municipalité est consciente que ce bâtiment est vieillissant. La réalisation d'un CECB+ devrait nous permettre d'évaluer les travaux nécessaires pour son isolation thermique. En parallèle, son raccordement à la future centrale de chauffage prévue dans le projet de création d'un bâtiment communal sur la parcelle 25, de même que la création d'une communauté électrique locale (CEL) à partir de la production des capteurs solaires, représentent un premier pas vers l'amélioration de ce bâtiment. Par la suite, une isolation thermique du bâtiment sera certainement nécessaire, notamment le changement des fenêtres.

Afin de garantir un apport financier par les loyers pour la réalisation de ces projets futurs, la Municipalité a décidé d'augmenter ceux-ci, tout en restant en-dessous des moyennes locales. Ainsi, le lot 1, un 3,5 avec terrasse, a été augmenté de 20%, à 1'890.- au lieu de 1'579.- francs. Le lot 4, dont le loyer est juste supérieur à Fr. 1'000.-, sera augmenté davantage.

### 4. ASPECTS FINANCIERS

#### 4.1 Financement

Le financement de cet investissement sera assuré par la trésorerie courante.

#### **4.2 Incidences sur le budget de fonctionnement (hors amortissement)**

Ce crédit d'étude n'a pas de conséquences sur notre budget de fonctionnement.

#### **4.3 Durée d'amortissement**

Le MCH2 ne prévoit pas d'amortissements planifiés pour les actifs du patrimoine financier.

La valeur comptable au bilan de la Maison Dupuis s'élève actuellement à CHF 558'627.40.

### **5. CONCLUSION**

La Municipalité invite le Conseil général à confirmer sa volonté de réhabiliter les appartements de la Maison Dupuis en lui accordant, rétroactivement, le crédit demandé de Fr. 93'000.-.

#### LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LULLY

- Dans sa séance du 22 juin 2026,
- Vu le préavis 03/2026 de la Municipalité,
- Ouï le rapport de la commission des finances,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

#### DÉCIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 93'000.- pour la réfection de 2 appartements à la Rte de Morges 6.
2. de financer cette dépense complémentaire par la trésorerie courante.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 mai 2026.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le Syndic

Marc Genton

La Secrétaire

Nicole Jufer Tissot



Municipal responsable du dicastère : M. Leresche