COMMUNE
DE
LAVIGNY

Préavis municipal n° 12/2026

Fonds de rénovation de l'Auberge

Préavis de la Municipalité au Conseil communal

Règlement du fonds de rénovation de l'Auberge de la Croix-Blanche, immeuble du patrimoine financier de la Commune

Délégué municipal
M. Claude Philipona, syndic

Lavigny, le 26 octobre 2026

Préavis municipal

Au Conseil communal de Lavigny,

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal le règlement du fonds de rénovation de l'Auberge de la Croix-Blanche. Ce fonds, alimenté par une attribution annuelle de CHF 50'000.- inscrite au budget depuis 2026, prend le relais de l'amortissement de la rénovation de 2002, que le nouveau modèle comptable ne permet plus pour un immeuble du patrimoine financier. Il est destiné à financer la rénovation et la valorisation de l'Auberge, en particulier de sa partie grange, et à répartir dans le temps l'effet de ces travaux sur les comptes communaux. Le modèle comptable harmonisé MCH2, que la Commune applique depuis l'exercice 2026, exige qu'un tel fonds repose sur un règlement adopté par le Conseil communal. Le règlement est annexé au présent préavis.

2. Contexte: les fonds et réserves sous MCH2

Sous l'ancien plan comptable, la Commune pouvait constituer librement des fonds de réserve au bilan, à partir des excédents des comptes, et les utiliser selon les décisions de la Municipalité et du Conseil. Le modèle comptable harmonisé MCH2 est plus strict. Il distingue quatre notions, que le Canton rappelle dans ses directives aux communes (note de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes «Financements spéciaux, fonds et réserves» et tableau de décision pour le traitement des réserves du 21 septembre 2023):

Quatre notions distinctes sous MCH2

Notion	Bilan	Règle
Financement spécial	2900	Réserve d'un domaine qui doit obligatoirement s'autofinancer par des taxes (eau, épuration, déchets); attributions et prélèvements selon le résultat du domaine.
Fonds	2910	Réserve alimentée par des taxes affectées ou par des attributions fixes, affectée à un but déterminé et fondée sur un règlement adopté par le Conseil, qui en fixe le but, l'alimentation et l'utilisation.
Préfinancement	2930	Réserve constituée au bouclement, sur un excédent de revenus et avec l'accord du Conseil, pour une dépense d'investissement du patrimoine administratif précise et prévue à courte échéance; jamais au budget, jamais pour le patrimoine financier.
Réserve de politique budgétaire	2940	Réserve non affectée, alimentée par les excédents de revenus et sollicitée en cas d'excédent de charges.

Pour un immeuble du patrimoine financier comme l'Auberge, la voie du préfinancement est fermée. Le tableau de décision cantonal prévoit qu'une réserve constituée en vue de travaux sur un actif du patrimoine financier est dissoute dans la réserve de politique budgétaire ou dans le capital, sauf si elle constitue un fonds affecté par le Conseil à un but spécifique, alimenté par des montants réguliers et régi par un règlement. Si aucun règlement n'existe et qu'il n'est pas prévu d'en adopter un à courte échéance, le fonds doit être dissous. Pour les immeubles du patrimoine financier, la DFC a publié en août 2024 un règlement-type de fonds de rénovation visant le maintien de leur valeur, destiné aux communes qui, comme Lavigny sous MCH2, n'amortissent pas ces immeubles. Le règlement sur la comptabilité des communes connaît du reste expressément les «fonds de renouvellement et de rénovation» parmi les passifs du bilan (art. 27 let. g du règlement du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes, RCCom; BLV 175.31.1). L'adoption des règlements communaux relève du Conseil communal (art. 4 al. 1 ch. 13 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, LC; BLV 175.11).

3. L'Auberge de la Croix-Blanche et son fonds

L'Auberge de la Croix-Blanche est un immeuble locatif du patrimoine financier de la Commune (fonction 96300 du plan comptable). Elle rapporte CHF 68'400.- de loyers par an, pour environ CHF 44'000.- de charges d'entretien courant et d'assurances et CHF 15'100.- d'intérêts imputés.

Une continuité avec la rénovation de 2002. Par son préavis n° 5/2002 du 1er juillet 2002, la Municipalité a demandé un crédit de CHF 1'300'000.- pour la rénovation de l'Auberge communale (travaux pour CHF 1'200'000.-, reprise du mobilier et du matériel des tenanciers pour CHF 100'000.-, en plus d'un crédit d'étude de CHF 50'000.- déjà accordé). Le projet retenu, après une étude de faisabilité qui envisageait une refonte complète du bâtiment pour CHF 2.2 à 2.5 mio, se limitait à la partie auberge et maintenait les espaces disponibles, la grange et l'ancien local du feu, pour un aménagement futur. Le Conseil communal a adopté ce préavis le 4 septembre 2002 et invité la Municipalité à amortir l'emprunt sur trente ans, selon le vœu de la commission des finances, qui jugeait trop longue l'annuité de 43 ans proposée. La Commune a amorti cet investissement, ainsi que la terrasse de l'Auberge, de 2008 à 2025, pour un total de CHF 915'000.- : CHF 50'000.- par an depuis 2011 (CHF 37'200.- pour le bâtiment et CHF 12'800.- pour la terrasse), montant porté à CHF 95'000.- en 2011 par un amendement du Conseil.

Amortissements comptabilisés de 2008 à 2025

Exercice	Amortissement de l'Auberge et de sa terrasse (compte MCH1 3501.330)	CHF
2008 et 2009	Amortissement selon le budget, 35'000 par an	70'000
2010	Amortissement selon le budget	50'000
2011	Bâtiment 37'200, terrasse 12'800 et amortissement complémentaire de 45'000 décidé par amendement du Conseil	95'000
2012 à 2025	Bâtiment 37'200 et terrasse 12'800 par an, soit 50'000 pendant quatorze ans	700'000
Total au 31 décembre 2025		**915'000**

Source: situation de compte estimée du 1er janvier 2000 au 31 décembre 2025, compte 3501.330 «Amortissement / Auberge de la Croix-Blanche», bourse communale, 26 octobre 2026.

Avec le passage au modèle comptable harmonisé MCH2 au 1er janvier 2026, l'Auberge a été classée dans le patrimoine financier. Les immeubles du patrimoine financier ne sont plus amortis: ils sont portés au bilan à leur valeur et font l'objet, au besoin, d'une réévaluation. L'amortissement annuel de CHF 50'000.- que la Commune consacrait à l'Auberge depuis 2011 a donc disparu des charges. Pour maintenir cet effort et préparer la rénovation du bâtiment, dont la partie grange reste à valoriser (plan des dépenses d'investissements 2026-2031: ordre de grandeur de CHF 2'000'000.-, horizon 2029-2030, projet en réflexion), la Municipalité a inscrit dès le budget 2026 une attribution annuelle du même montant, CHF 50'000.-, à un fonds de rénovation (compte 96300.3511.00). Le budget 2027 reconduit cette attribution. La charge annuelle liée à l'Auberge reste ainsi identique à celle des quinze dernières années; elle ne sert plus à rembourser la rénovation de 2002, mais à constituer les moyens de la prochaine, sans concentrer l'effort financier sur l'année des travaux.

Le fonds a toutefois été créé sans règlement. Les préavis 6/2025 et 11/2026 l'ont présenté comme un préfinancement, qualification que MCH2 réserve au patrimoine administratif. Pour que les attributions de 2026 et de 2027 puissent être comptabilisées et que le fonds subsiste au bilan, le Conseil communal doit adopter un règlement qui en fixe le but, l'alimentation et l'utilisation, avant le bouclement des comptes 2026. Tel est l'objet du présent préavis. La Direction des finances communales (DFC) met à disposition des communes, depuis août 2024, un règlement-type pour les fonds de rénovation visant le maintien de la valeur des immeubles du patrimoine financier; le règlement proposé le reprend article par article, adapté à l'Auberge.

4. Le règlement proposé

Le règlement comprend sept articles, dans l'ordre et avec les rubriques du règlement-type cantonal: but, ressources initiales, attributions, prélèvements, intérêts, dissolution et entrée en vigueur. Le règlement-type précise que les prélèvements, bien que régis par le règlement, requièrent une décision du Conseil communal, prise dans le cadre du budget ou lors de la demande de crédit pour les travaux; cette règle est reprise à l'article 4.

Commentaire des articles

Article	Commentaire
Art. 1 But	Comme dans le règlement-type, le fonds sert à lisser l'effet des dépenses de rénovation sur le résultat annuel. Il est propre à l'Auberge de la Croix-Blanche, grange comprise, et vise les dépenses qui maintiennent la valeur de l'immeuble, c'est-à-dire celles qui passent par le compte de résultats. Les travaux qui augmentent la valeur sont portés au bilan sans passer par le compte de résultats et ne relèvent donc pas du fonds; pour la valorisation de la grange, seule la part des travaux qui ne peut pas être portée au bilan sera couverte par le fonds. Cette affectation prolonge l'intention exprimée en 2002 de réserver la grange et l'ancien local du feu à un aménagement futur.
Art. 2 Ressources initiales	Le fonds part de zéro: il est constitué par l'attribution inscrite au budget 2026. Le règlement prévoit aussi le transfert du solde de tout fonds de rénovation ou de renouvellement qui subsisterait au bilan pour le même immeuble.
Art. 3 Attributions au fonds	Attribution annuelle fixe de CHF 50'000.-, à charge du budget de fonctionnement (compte 96300.3511.00). Le règlement-type propose un pourcentage de la valeur d'assurance incendie ou toute autre valeur clairement définie; la Municipalité retient un montant fixe, qui correspond à l'amortissement annuel pratiqué de 2011 à 2025 et qui est indépendant du résultat des comptes. L'alimentation cesse lorsque le fonds atteint CHF 1'000'000.-, plafond qui correspond à vingt attributions annuelles; le Conseil peut l'adapter en modifiant le règlement.
Art. 4 Prélèvements sur le fonds	Les coûts des rénovations visant le maintien de la valeur de l'Auberge, et la part des travaux de valorisation qui ne peut pas être portée au bilan, sont prélevés sur le fonds jusqu'à concurrence de son solde. Chaque prélèvement est décidé par le Conseil communal, dans le cadre du budget ou de la demande de crédit pour les travaux, conformément au règlement-type: le fonds finance, il n'autorise pas. Les coûts et le prélèvement sont comptabilisés séparément, les premiers parmi les charges, le second parmi les revenus.
Art. 5 Intérêts	Le fonds ne porte pas d'intérêts, comme les autres fonds et financements spéciaux de la Commune.
Art. 6 Dissolution	En cas de dissolution du fonds, par exemple à la vente de l'immeuble, le Conseil décide de l'affectation du solde restant, sur proposition de la Municipalité.
Art. 7 Entrée en vigueur	Texte du règlement-type: la Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur après l'adoption par le Conseil communal et l'approbation par la cheffe ou le chef du département concerné, l'art. 94 al. 2 LC étant réservé. La Municipalité sollicitera l'approbation cantonale dès l'adoption, de manière que le règlement s'applique aux comptes de l'exercice 2026, comme le prévoit le second alinéa.

5. Incidences financières

Le présent préavis n'a aucune incidence sur le budget 2027, qui comprend déjà l'attribution de CHF 50'000.-, ni sur le résultat des comptes 2026, dont le budget prévoyait la même attribution; la charge annuelle est celle que la Commune supportait déjà sous la forme de l'amortissement de la rénovation de 2002. Il permet en revanche de comptabiliser ces deux attributions conformément aux règles MCH2: sans règlement, elles devraient être annulées et le fonds dissous. Le solde du fonds atteindra CHF 100'000.- à fin 2027 et, à alimentation constante, CHF 250'000.- à fin 2030, année de l'horizon retenu pour la valorisation de la grange. Les travaux eux-mêmes feront l'objet, le moment venu, des décisions du Conseil communal prévues par la loi sur les communes; leur part portée à l'actif du patrimoine financier sera financée par la trésorerie ou l'emprunt, leur part portée au compte de résultats par le fonds, sur décision du Conseil. L'état du fonds figurera chaque année dans l'annexe aux comptes, avec le capital propre.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal,

vu le préavis municipal n° 12/2026 relatif au règlement du fonds de rénovation de l'Auberge de la Croix-Blanche,

ouï le rapport de la commission chargée de son étude,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l’ordre du jour,

de prendre les décisions suivantes:

– d’adopter le règlement du fonds de rénovation de l’Auberge de la Croix-Blanche tel qu’annexé au présent préavis,
– de prendre acte que les attributions de CHF 50'000.- prévues aux budgets 2026 et 2027 seront comptabilisées sur la base de ce règlement.

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 26 octobre 2026.

Au nom de la Municipalité

Le syndic:	La secrétaire:
Claude Philipona	Annette Magnollay

Annexe: règlement du fonds de rénovation de l’Auberge de la Croix-Blanche.

Règlement du fonds de rénovation de l'Auberge de la Croix-Blanche

Art. 1 But	[1] Ce fonds a pour but de limiter l'impact des fluctuations des dépenses de rénovation de l'Auberge de la Croix-Blanche, immeuble du patrimoine financier de la Commune, y compris sa partie grange, sur la régularité du résultat annuel. [2] Ces dépenses visent le maintien de la valeur de l'immeuble. Elles comprennent la part des travaux de rénovation ainsi que les études qui s'y rapportent.
Art. 2 Ressources initiales	A sa création, le fonds est alimenté par l'attribution inscrite au budget 2026 et par le solde de tout fonds de rénovation ou de renouvellement existant au bilan pour le même immeuble.
Art. 3 Attributions au fonds	[1] Chaque année, CHF 50'000.- sont attribués au fonds à charge du budget de fonctionnement. [2] Le fonds est alimenté jusqu'à concurrence de CHF 1'000'000.-.
Art. 4 Prélèvements sur le fonds	[1] Les coûts des rénovations visant le maintien de la valeur de l'Auberge de la Croix-Blanche, inscrits dans le compte de résultats, sont prélevés sur le fonds, jusqu'à concurrence du solde. [2] Chaque prélèvement fait l'objet d'une décision du Conseil communal, dans le cadre du budget ou de la demande de crédit pour les travaux.
Art. 5 Intérêts	Le solde du fonds ne porte pas d'intérêts.
Art. 6 Dissolution	En cas de dissolution du fonds, le Conseil communal décide, sur proposition de la Municipalité, de l'affectation du solde restant.
Art. 7 Entrée en vigueur	[1] La Municipalité fixe la date de l'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par la cheffe ou le chef du département concerné. L'article 94 alinéa 2 de la loi du 28 février 1956 sur les communes est réservé. [2] Le règlement s'applique pour la première fois aux comptes de l'exercice 2026.

Le règlement a été adopté par la Municipalité le 26 octobre 2026.

Au nom de la Municipalité

Le syndic:	La secrétaire:
Claude Philipona	Annette Magnollay

Le présent règlement a été arrêté le …… par le Conseil communal.
Lavigny, le ……

Le Conseil communal

Le président:	La secrétaire:
Guillaume Bultez	Loredana Simone

Approuvé par la cheffe ou le chef du Département …… en date du ……

Date d'entrée en vigueur fixée par la Municipalité : ……