



Rapport PREAVIS No 16 - 2026
relatif à l'agrandissement du bâtiment communal
sis à la route des Deux-Villages 21
(Laboratoire de la boulangerie Golay SA),
pour un montant de CHF 355'000.--

Rapport de la Commission COFIN

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, dans le cadre du préavis 16 – 2026, s'est réunie le 27 avril 2026 de 20 h à 21 h 30 et s'est constituée comme suit :

		Présences	
			De 20 h à 21 h 30
Président	Volet Philippe	PLR	X
Vice-Président	Singarella Giuseppe	PS	X
Rapporteur	Jolivat-Zwyssig Isabelle	PLR	X
	Gréverath Pascal	ELU	X
	Nanchen Bertrand	PLR	X
	Perrelet Michèle	UCBSL	X
	Salanon Alain	VERTS	X
	Vienet Pascal	UCBSL	X
	Zimmermann Yann	PLR	X

Ont participé à cette séance (hors délibérations et votes) : Madame Sara Lisé, municipale des finances, M. Stéphane Roulet, chef des finances. La Commission tient à remercier ces représentants de l'Exécutif et de l'administration pour leur disponibilité et les éclaircissements apportés durant les échanges. Leur contribution a permis de mener les débats de manière constructive et efficace.

En tant qu'observatrice de la Cofin, la soussignée de droite a assisté en tant que rapporteur COFIN, à la séance de la commission ad hoc qui s'est tenue le 23 avril 2026 avec la présence M. Thierry George, Délégué Municipal et Alex Negro, collaborateur au service de l'urbanisme. Le rapport de ladite commission, reprenant le détail des participants à cette séance, ces éléments ne sont donc pas repris dans le présent rapport.



Préambule

Le présent préavis a pour objet l'agrandissement du bâtiment communal sis à la route des Deux-Villages 21, respectivement le laboratoire de la Boulangerie Golay SA, ainsi que l'extension de la terrasse attenante. Le montant sollicité par la Municipalité s'élève à CHF 355'000.--.

Ces travaux répondent à la demande des locataires, la Boulangerie Golay, et visent à adapter les infrastructures existantes aux besoins actuels de production et de développement de l'entreprise, tout en améliorant l'intégration de cet établissement au sein du centre villageois.

Analyse

Effectuer ces travaux maintenant, conjointement aux chantiers voisins en cours actuellement, est une opportunité en termes de réduction des coûts et des nuisances.

Le local livré brut, est destiné à recevoir équipements frigorifiques et techniques, en remplacement de ceux qui ne répondent plus aux exigences et performances nécessaires. Actuellement, l'entreprise a été autorisée de faire du stockage dans un camion réfrigéré.

Il s'agit d'une extension du bâtiment, qui ne soulève aucun problème de construction. Au contraire, il s'agit d'une opportunité car la réfection de la terrasse en bois était à refaire à moyen terme, rénovation qui devait être intégrée au Plan des investissements. Du coup, la terrasse sera à remise à neuf.

L'extension se situe au rez, au même niveau que l'administration communale, alors que le niveau supérieur (dalle supérieure) permet l'agrandissement de la terrasse d'env. 40 m², d'où une plus-value pour la boulangerie, l'étendue étant située plus au calme, côté lac. A noter que La terrasse sera alignée au mur ce qui supprimera le décrochement actuel.

La partie rouge sur le plan représente l'agrandissement : 2 chambres, l'une au fond pour les frigos et une plus destinée à la manutention.

Le loyer actuel sera adapté du coût intégral de cet investissement, qui sera ainsi couvert par une augmentation de CHF 200.--/m², ce qui permet de couvrir toutes les charges du bâtiment mais également au commerçant d'assumer cette nouvelle charge financière.

Le projet a pu être réalisé très rapidement puisque initié en février 2026.

Il est soulevé que cet investissement assure la pérennité d'un commerce important au sein de la commune, installé depuis plus de 40 ans.



Questions / Réponses

Quelle est la nature du bail à loyer ? Loyer commercial : de 5 ans en 5 ans.

En raison de l'extension, l'amortissement de l'investissement est-il reporté sur le loyer et sur quelle durée ?

Le coût de l'investissement est intégralement reporté sur le loyer du locataire à raison de 200.— au m². L'amortissement de ces travaux s'étalerait donc mathématiquement sur 35 ans sans intérêt.

Durée de l'amortissement ?

Le bâtiment faisant partie du patrimoine financier de la commune, il n'est pas prévu d'amortissement.

Pour la comptabilité des communes, l'amortissement n'est pas calculé comme pour les propriétaires privés : Le service des finances est parti sur une valeur au m² de CHF 200. -- brut. Il ne s'agit en l'occurrence pas d'une surface de vente mais d'une surface de production à laquelle a été ajouté un petit supplément en raison de la terrasse.

Adaptation du loyer

Locataire depuis plus de 40 ans, la boulangerie a vu son bail adapté régulièrement, y compris après la reprise par les nouveaux exploitants de la Boulangerie Golay SA. À la suite des travaux, un nouveau bail, voir un avenant, va être à établir par le service des finances.

L'augmentation a été calculée sur la base suivante : CHF 200. --/m² pour environ 50 m² (surface au sol) = CHF 10'000.— auxquels s'ajoutent CHF 110.—/m² pour 40 m² de terrasse soit un total de CHF 14'400.—/an pour les 90 m² nouvellement créés.

Pourquoi un coût des aménagements intérieurs alors que le local est fourni brut ?

Les coûts des travaux inclus les ouvertures entre l'ancien local et les nouveaux locaux soit porte et fenêtre demandées par le locataire. Pour le reste tous les frais d'aménagements intérieurs sont bien à la charge du locataire.

Taxes et assurances ne sont pas nécessaires.

Changement du parking ?

Le parking actuel va être remplacé par de nouvelles places de parc de chaque côté de la parcelle d'où un gain de places et plus de sécurité, car sortie en marche avant et une place handicapée en plus.

Risque de voir la Boulangerie délocaliser ?

La famille Golay produit depuis 95 ans sur la commune et y est établie depuis environ 40 ans. La Boulangerie a ouvert une nouvelle entité à Vevey (Boulangerie avec tea-room et un laboratoire). Quels sont donc les risques d'un tel investissement par exemple un abandon au profit de Vevey ?



La structure à Vevey s'occupe de la pâtisserie, alors qu'à Blonay le laboratoire est dévolu à la boulangerie. Ce commerçant n'est de loin pas le seul à avoir plusieurs points de vente. Cet investissement demandé par les exploitants constitue une opportunité, répondant à leur envie d'expansion. Au contraire, si les changements ne devaient pas être réalisés, le commerçant pourrait effectivement décider de partir.

L'objet du préavis est simple, logique et l'investissement astucieux du point de vue de l'utilisation de l'espace et pour la commune n'est en aucun cas à fond perdu, mais constitue plutôt une plus-value du bâtiment.

En cas de départ, les locaux devraient remis en l'état à la commune, ou l'équipement payé par l'exploitant actuel serait repris par un futur repreneur.

Les locaux loués par la commune aux commerçants bénéficient-ils d'un régime spécial ?

Oui, certains baux ont un pourcentage sur le CA et d'autres non. Cela dépend du moment auquel ont été contractés les baux. La Municipalité a contacté Cofideco pour tenter de définir à l'avenir une ligne directrice plus homogène.

En général, les prix sont dans la ligne de ceux du marché. La stratégie de la commune est de privilégier la location pour éviter des locaux commerciaux vides sans toutefois faire du social avec du commercial.

Conclusions

Ainsi, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, la commission des finances vous propose, à l'unanimité des 9 membres présents, d'adopter les conclusions de la Municipalité, comme suit :

- D'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux tels que présentés dans le préavis No 16 - 2026 ;
- De lui accorder à cet effet un montant total de CHF 355'000.--.

Blonay - Saint-Légier, le 12 mai 2026

Pour la Commission des finances

Le Président
Philippe Volet

Le Rapporteur
Isabelle Jolivat Zwysig