



Rapport de la Commission des finances concernant le préavis n° 50-2009

Demande d'octroi d'un crédit de construction de CHF 4'222'000.- pour la transformation, l'agrandissement et la rénovation de la Maison de Commune.

Composition Commission des Finances	
Jane Meylan	Membre
Charles Leu	Président
Samuel Droguet	Rapporteur
Cédric Margot	Membre
Philippe Muggli	Membre

Dates des réunions
2 novembre 2009
3 novembre 2009
9 novembre 2009
17 novembre 2009
23 novembre 2009

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

1. Préambule

La commission des finances remercie MM. Raymond Bron, Syndic et José Rohrer, Municipal pour leur disponibilité et la clarté des explications fournies.

La commission tient également à féliciter la Municipalité pour la qualité du préavis rédigé pour cet objet. Concernant les coûts, ce document avec ses annexes permet d'obtenir des informations quasi-exhaustives pour le crédit de construction. Les remerciements vont également à la commission ad hoc avec laquelle nous avons pu utilement échanger nos points de vue, malgré le peu de temps à disposition.

2. Remarques générales sur le préavis

La COFIN n'a pas analysé les aspects techniques du préavis, la commission ad hoc étant en charge de les évaluer. Toutefois, il apparaît évident qu'une rénovation complète du bâtiment est indispensable à très court terme.

La suite du rapport présente plusieurs approches pour tenter de mieux appréhender les aspects financiers de ce préavis et les conséquences pour le « ménage communal ».

3. Historique des coûts

La COFIN, soucieuse de l'évolution des dépenses de la commune, a fait quelques recherches pour retrouver les estimations des coûts pour la rénovation de la Maison de Commune :

Préavis 53/93 : 816'300.-

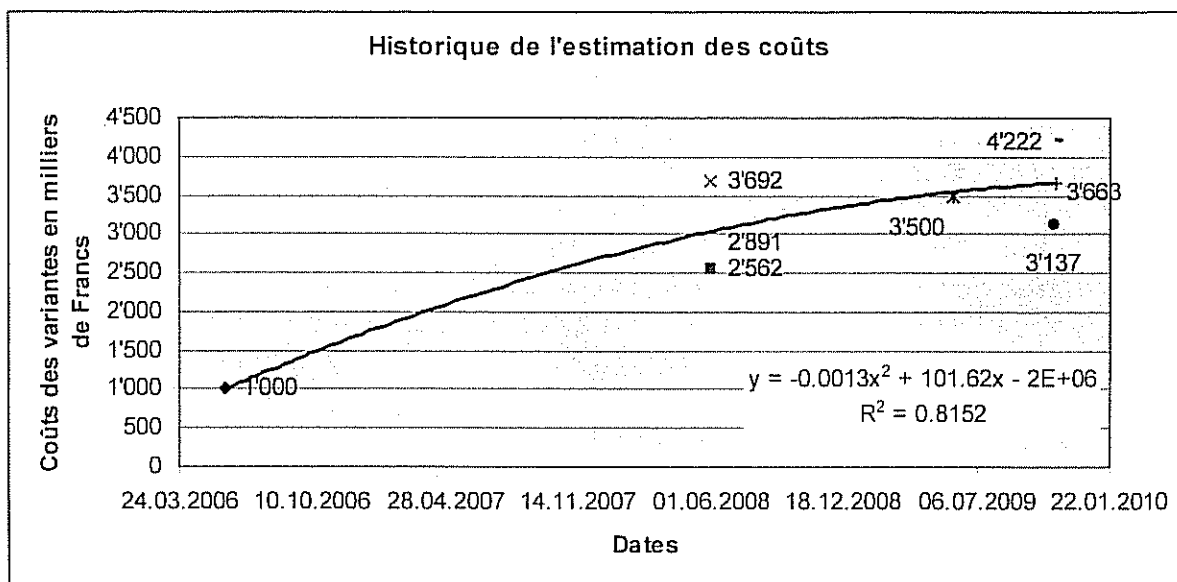
Préavis 02/06 : 1'000'000.- (préavis pour le déménagement dans le centre commercial)

Préavis 32/08 : var. 1 : 2'562'000.- / var. 2 : 2'891'000.- / var. 3 : 3'692'000.- (crédit étude)

Préavis 48/09 : 3'500'000.- (arrêté d'imposition)

Préavis 50/09 : var. 1 : 3'137'000.- / var. 2 : 3'663'000.- / var. 3 : 4'222'000.- (crédit construction)

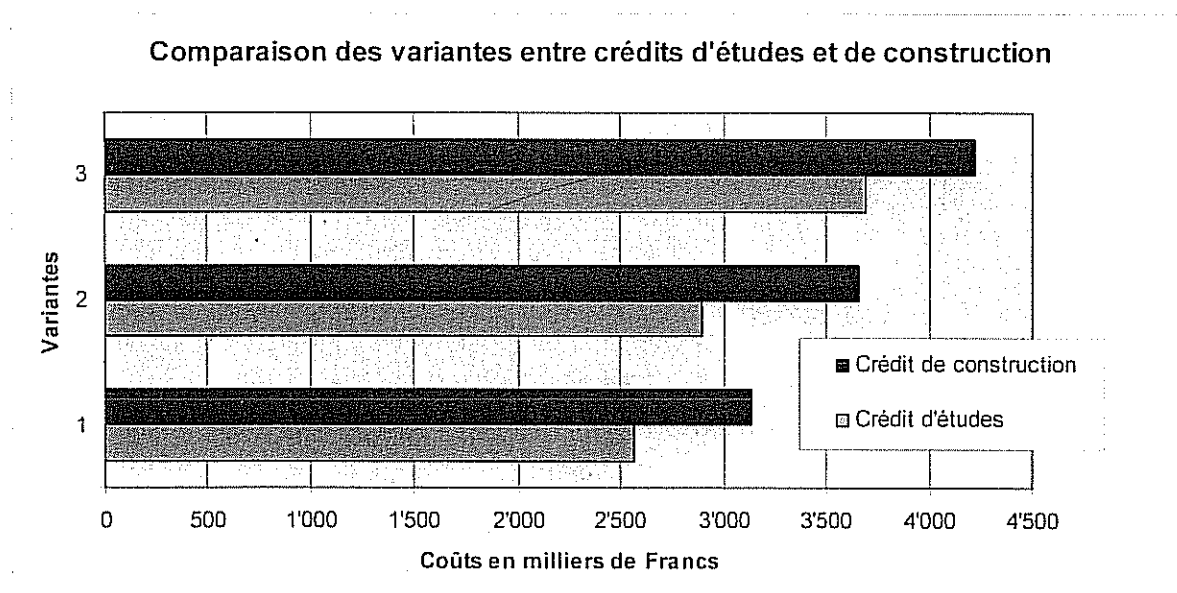
L'évolution des estimations est représentée graphiquement ci-après avec la courbe de tendance



Le graphique montre d'une part que les estimations faites sont difficiles à établir et donc (très) imprécises et d'autre part qu'elles ont toujours tendance à augmenter au cours du temps, de manière bien plus prononcée que l'indice des prix.

Le tableau et le graphique suivants, montrent que l'évolution de l'augmentation des coûts entre le crédit d'études et le crédit de construction varie de 14 à 27%, soit du simple au double selon les variantes.

	Crédits en milliers de Francs		Compa- raison
	Etudes	Construction	
variante 1	2'562	3'137	122%
variante 2	2'891	3'663	127%
variante 3	3'692	4'222	114%



4. Evaluation des conséquences financières des différentes variantes et comparaison avec une location (voir chapitre 7.3 du préavis municipal)

Pour évaluer la charge pour la commune, la COFIN est d'avis qu'on effectue le calcul sans tenir compte du prélèvement de CHF 1'000'000.- sur fonds de réserve, afin d'avoir une évaluation plus réaliste des conséquences de cet objet sur les finances communales. De plus, pour un amortissement sur 30 ans, il nous apparaît qu'un taux d'intérêt moyen de 3,016% est trop faible. Un taux de 4 ou 5% nous semble plus correct, les charges peuvent donc être estimées comme suit :

	Variante minimale 472 m ² + 7 places		Variante moyenne 554 m ² + 7 places		Variante maximale 554 m ² + 22 places		Location (centre commerc) 350 m ² + 0 place
Coût variante	3'137'000		3'663'000		4'222'000		
Charges intérêts (4% / 5%)	125'480	156'850	146'520	183'150	168'880	211'100	
Charges amortissement	104'567		122'100		140'733		
Total charge	230'047	261'417	268'620	305'250	309'613	351'833	125'000
Pts d'impôts correspondants	3.05	3.46	3.56	4.04	4.10	4.66	1.66

La rénovation la moins onéreuse représente des charges qui sont environ 80% plus élevées que la location dans le centre commercial. Dans le scénario le plus pessimiste, soit un taux d'intérêt de 5% sur la variante maximale proposée par la Municipalité, il faudrait compter avec une charge représentant près de 5 points d'impôts, ce qui est considérable pour un seul objet.

5. Finances communales – Endettement - Prévisions des dépenses

Le but de ce chapitre est de mettre le présent préavis dans le contexte des finances de la commune afin d'avoir une vue d'ensemble. Cette périlleuse tentative a pour objectif d'évaluer si notre commune a les moyens de s'offrir telle ou telle variante et d'en évaluer les conséquences financières.

La Municipalité a estimé qu'à fin 2010, le montant total des emprunts s'élèvera à 13 millions de francs. Les prévisions se basent sur les crédits déjà votés, ainsi que sur les estimations des préavis à venir.

En l'absence d'outil de planification financière, la COFIN a repris les derniers préavis et analysé l'évolution des estimations des coûts. Cette démarche a été suivie pour :

1/ Les derniers crédits importants en terme de coûts, votés par le Conseil communal

Derniers crédits importants Coûts en milliers de francs	Maison de commune	Déchetterie	Rénovation Chavannes	Total	
1ère estimation	2'500	2'280	1500	6'280	100%
Crédit voté	4'222	3'365	2335	9'922	158%
Coût final (estimation)	4'800 a)	3'525 b)	2335	10'660	170%

a) coûts estimés selon : variante C + réfection des façades + 10% de divers et imprévus supplémentaires

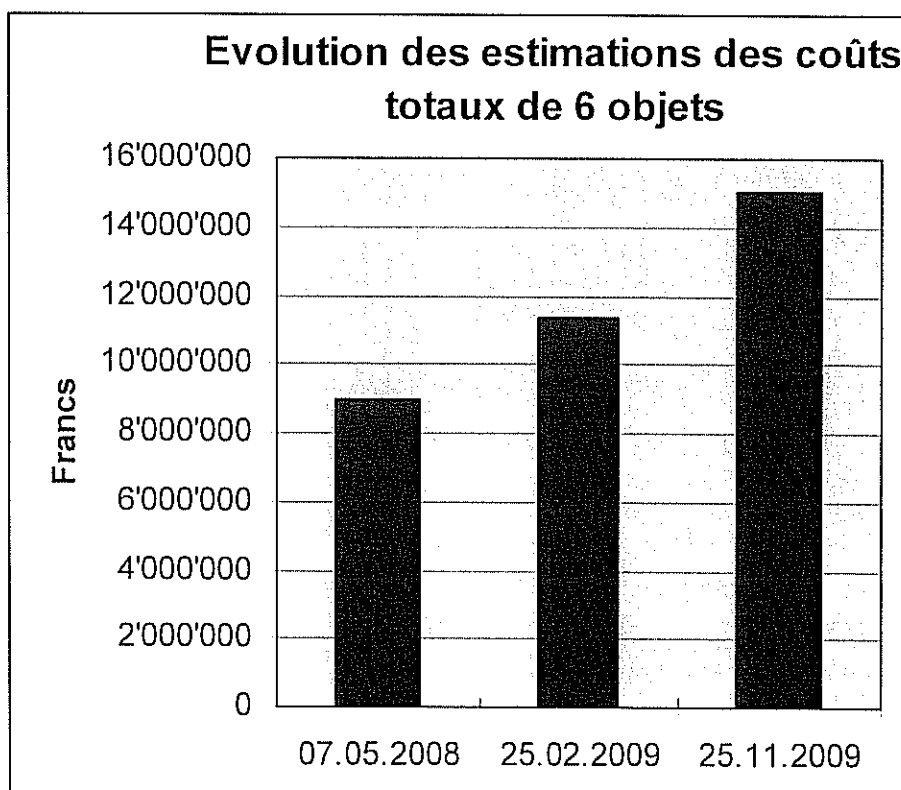
b) ces chiffres sont des estimations provenant d'un document de travail de la Municipalité

2/ L'évolution des estimations de coûts de 6 objets pendant les 18 derniers mois

Dates	07.05.2008	25.02.2009	25.11.2009
Maison de commune	2'500'000	3'200'000	4'222'000
Ancienne Forge	1'600'000	1'720'000	2'014'000 (*)
Rénovation Chavannes	1'500'000	2'060'000	2'335'000
Jardin d'enfants	900'000	1'000'000	1'600'000 (*)
Déchetterie	2'000'000	2'200'000	3'525'000 (*)
Carrefour Biolettes-ch.Four	500'000	1'203'000	1'300'000
Total	9'000'000	11'383'000	14'996'000
	100%	126%	167%

(*) ces chiffres sont des estimations provenant d'un document de travail de la Municipalité

Sur l'ensemble des objets importants, on constate que les coûts ont globalement augmenté d'environ 70%. Ce constat amène la COFIN à penser que les emprunts dépasseront les 13 millions estimés par la Municipalité.



Il est peu aisé d'avancer des chiffres dans ce contexte, mais la COFIN est d'avis que l'on excédera la valeur de CHF 15'000'000.- considérée par la COFIN comme la valeur à ne pas dépasser.

Au vu de ces chiffres, la COFIN recommande la prudence vis-à-vis de tout nouvel investissement. En effet, les derniers préavis ont démontré que ces estimations sont toujours sous-évaluées. Les préavis à venir seront donc probablement revus à la hausse.

6. Synthèse

La variante C proposée par la Municipalité est un projet ambitieux qui permettrait de répondre parfaitement aux besoins actuels et futurs. Cette variante comprend également un parking semi-enterré dont le coût ne sera jamais rentabilisé, car chacune des 16 places devraient être louée environ CHF 150.- par mois.

La variante B présentée prévoit une extension, mais sans parking semi-enterré. C'est également un projet ambitieux qui permettrait de répondre parfaitement aux besoins actuels et futurs. La COFIN est d'avis qu'un parking extérieur pourrait être réalisé à moindres coûts tout en aménageant des espaces conviviaux autour de la Maison de Commune.

La variante A prévoit de rénover uniquement le bâtiment existant. La COFIN est d'avis que les surfaces et volumes pourraient être optimisés pour répondre aux besoins actuels et futurs. Comme pour la variante B, un parking extérieur pourrait être réalisé à moindres coûts tout en aménageant des espaces conviviaux autour de la Maison de Commune.

En résumé :

La COFIN recommande de ne pas réaliser le parking semi-enterré, mais tout au plus de prévoir des places de parc extérieures sur la place existante et de l'aménager en un espace plus convivial (voir amendements 2 et 3).

La COFIN souhaite un débat du Conseil communal sur l'opportunité de l'extension de la Maison de Commune. Toutefois, la COFIN ne peut que recommander de ne pas réaliser cette extension, compte tenu de l'état des finances et du fait que les surfaces et volumes du bâtiment existant sont suffisants.

Si l'on considère strictement les chiffres, on constate que lors du préavis 02/06 (déménagement de l'administration communale dans le centre commercial), il était prévu de louer 350 m² pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Le réaménagement de la Maison de commune permet d'obtenir une surface de 472 m², soit environ 35% de surfaces supplémentaires par rapport à l'estimation de 2006. En effet, le préavis 02/06 estimait que 350 m² étaient suffisants pour les besoins actuels et futurs de l'administration communale.

Dans cette approche, les 82 m² de l'extension (en plus des 472 m²), semblent a priori superflus. En revanche, d'autres aspects comme la visibilité du bâtiment, une touche moderne, ou d'autres arguments mériteraient d'être débattus.

7. Amendements

Amendement N°1.

Accorder un crédit supplémentaire de CHF 141'000.- à la Municipalité pour la rénovation des façades (maçonnerie, crépissage des façades – CFC 226 prévu dans le crédit d'étude et abandonné pour le crédit de construction).

Amendement N°2.

La Maison de commune sera transformée et rénovée sans réaliser de parking semi-enterré. Le crédit de construction est réduit de CHF 559'000.-.

Amendement N°3.

Accorder CHF 100'000.- à la Municipalité pour étudier et réaliser un parking extérieur avec des aménagements conviviaux.

L'amendement 3 serait supprimé si la variante C était retenue par le Conseil (soit, en cas de refus de l'amendement N°2 par le Conseil).

Amendement N°4.

La Maison de commune sera transformée et rénovée sans extension afin de préserver au mieux son aspect originel. Les surfaces et volumes existants seront utilisés au mieux pour donner de bonnes conditions de travail pour le personnel et prévoir les besoins futurs pour un horizon de 15 ans. Le crédit de construction est réduit de CHF 526'000.-.

8. Conclusion

La COFIN recommande d'accepter le préavis dans la mesure où tous les amendements sont acceptés.

Le montant du crédit voté serait ainsi de :

CHF 3'378'000.-- (= 4'222'000 + 141'000 – 559'000 + 100'000 - 526'000)

Cugy, le 25 novembre 2009

Jane Meylan

Samuel Droguet
Rapporteur

Charles Leu

Cédric Margot

Philippe Muggli