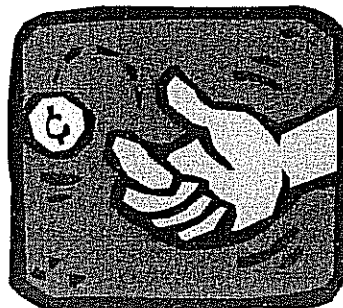




**Rapport de la Commission des finances concernant
le préavis n° 17/07**

**Relatif au plan de quartier et son règlement du lieu-dit
« Es Cheseaux » mis à l'enquête publique du
1^{er} septembre au 2 octobre 2006**



Composition Commission des Finances	
Charles Leu	Président
Cédric Margot	Membre, rapporteur
Orlando Masiello	Membre
Philippe Muggli	Membre

Dates des réunions
8 mars 2007
15 mars 2007
11 avril 2007
17 avril 2007
26 avril 2007

Monsieur le Président,
Mesdames les conseillères, Messieurs les conseillers,

1. Préambule

La Commission des finances remercie Messieurs M. Raymond Bron, Syndic, et M. José Rohrer, Municipal, pour les informations fournies ainsi que pour leur transparence sur de nombreux points du projet. Nos remerciements vont également aux membres de la commission ad hoc avec qui nous avons pu débattre sagement et efficacement.

2. Commentaires de la Commission

La commission s'est principalement penchée sur les chiffres fournis par le rapport de la société fiduciaire OFISA, qui présente l'analyse financière sur les effets économiques de la réalisation du plan de quartier « Es Cheseaux ». Elle a également travaillé sur la Convention relative au quartier.

2.1 Analyse de la Convention

L'analyse de la Convention suscite les commentaires suivants :

- Nous tenons à mettre en avant le travail remarquable qui a été fait pour déterminer les responsabilités de chacun; propriétaires, promoteurs et Commune. C'est un progrès notable par rapport à ce qui fut fait dans le passé.
- La Commission ad hoc a analysé en détail cette Convention dans ses aspects techniques et juridiques. Elle a, à cet égard, formulé des recommandations. Nous avons apprécié que ces informations nous soient communiquées.
- La Commission des finances s'est, quant à elle, surtout penchée sur les aspects financiers de la Convention :
 - Pour ce qui est des frais d'aménagement et d'entretien, elle estime que les responsabilités et la répartition des coûts sont bien décrites et que les intérêts de la Commune sont bien préservés.
 - Appréciant le fait que les promoteurs acceptent de céder à la commune un terrain estimé à CHF 105'710.-, la COFIN demeure cependant insatisfaite du montant négocié pour la contribution

des promoteurs à l'équipement communal (CHF 20.- par m2, indexé au 31.12.1997). Elle regrette de n'avoir pas pu véritablement faire valoir son point de vue à ce sujet. Ce point sera développé plus loin.

2.2 Analyse du rapport d'OFISA

L'étude OFISA évalue l'incidence sur les finances communales du nouveau plan de quartier. Elle tient compte des recettes et des charges ponctuelles et récurrentes. En résumé, ses conclusions sont les suivantes :

- La Commune de Cugy se verra au profit d'un apport ponctuel net de CHF 1'974'000.-. Ce chiffre est obtenu en additionnant les éléments suivants:
 - taxes, impôts uniques, redevances administratives et d'aménagement
 - contribution à l'équipement,
 - valeur du terrain cédé à la Commune,puis en déduisant les coûts des services de la Commune.
- L'excédent de charges annuel s'élève à CHF 127'800.-. Il est calculé en évaluant les recettes et les charges liées aux nouveaux habitants.

Après une étude plus approfondie et des discussions avec la Municipalité, la Commission des finances voudrait apporter les compléments suivants :

- Le rapport d'OFISA a sous-estimé les droits de mutations en assumant que les futurs propriétaires n'auraient à payer ces droits que sur leur terrain. Ce n'est pas le cas, car une bonne partie des logements sera vendue « clé en main ». La Municipalité a obtenu des assurances à cet égard. Les gains immobiliers sont sous-évalués, les taxes et émoluments le sont également. Compte tenu de ces éléments, on peut compter sur un montant supplémentaire de CHF 550'000.- pour l'apport ponctuel. Ce chiffre nous a été livré par la Municipalité, c'est une nouvelle réjouissante.
- L'estimation des revenus fiscaux nous paraît correcte, en comparaison avec ceux du quartier similaire de La Praz.
- En revanche les coûts scolaires nous semblent largement sous-estimés. OFISA prend une hypothèse statistique de 14 élèves pour 100 habitants. Or si l'on analyse la situation actuelle de « La Praz », quartier à démographie similaire au futur « Es Cheseaux », on constate que pour 133 habitants, on recense 38 élèves (22 primaires et 16 secondaires). Cela fait 28.5 élèves pour 100 habitants.

En appliquant cette proportion à Es Cheseaux, le montant des charges scolaires passe de CHF 170'000.- à CHF 318'000.- soit une augmentation annuelle de CHF 148'000.-. Le nombre d'élèves varie avec les années ; le chiffre de 28.5 pour 100 dans le quartier de « La Praz » devrait donc être analysé de manière dynamique plutôt que statique. Cependant il nous paraît plus proche de la réalité que l'évaluation prise en compte dans le rapport d'OFISA (14%). Relevons encore que les revenus fiscaux devraient également augmenter au fil des années.

Compte tenu de ces considérations et faute de données plus précises, nous prendrons comme hypothèse une augmentation égale à la moitié du montant évalué ci-dessus, soit CHF 74'000.-.

- Les experts en charge du rapport d'OFISA estiment qu'il ne faut pas imputer au nouveau quartier une partie des frais pour le demi poste administratif ou pour les forces de police. La COFIN n'est pas d'accord avec cette approche jugée discutable. En effet ces coûts sont partiellement justifiés par l'augmentation de la population. Nous évaluons la part des nouveaux habitants à CHF 15'000.- par an.

En conclusion, si on prend en compte les éléments ci-dessus, l'apport ponctuel net pour la Commune serait de l'ordre de CHF 2'524'000.- (au lieu de CHF 1'974'000.- évalués par OFISA), alors que l'excédent de charges annuel serait de l'ordre de CHF 216'800.- (au lieu de CHF 127'800.-).

3. Position de la commission

Nous pensons que le plan de quartier représente une charge supplémentaire pour la collectivité. Les recettes annuelles, essentiellement constituées des impôts, ne couvrent pas les charges. Certes, la commune va

toucher un montant de l'ordre de 2.5 millions en taxes et contributions diverses, mais ceci ne compense pas à terme l'excédent de charge récurrent que nous estimons à CHF 216'800.- par an. Ce chiffre s'appuie sur des hypothèses, il nous paraît toutefois plus réaliste que l'estimation d'OFISA.

Comme le Conseil a eu l'occasion d'en prendre conscience lors de la votation sur le plafond d'endettement, les investissements pour les années à venir sont importants (environ 20 millions).

Compte tenu de ces éléments et de la situation financière actuelle, la COFIN s'est demandée si, en l'état, la contribution négociée avec le promoteur ne pourrait pas être revue à la hausse. Cette contribution ne fait pas l'objet de règles très précises, elle n'a pas véritablement de fondements légaux. Son but est de faire contribuer les promoteurs aux investissements de la Commune dépendant directement ou indirectement du plan de quartier. Chaque commune a sa propre politique dans ce domaine. Les quelques renseignements que nous avons pu obtenir des communes avoisinantes montre des approches très diversifiées. La COFIN aurait souhaité pousser plus loin les investigations. Elle regrette que la Municipalité n'ait pas voulu entrer en matière à ce sujet. Les raisons invoquées étaient les suivantes :

- la Convention est du ressort de la Municipalité,
- les montants en question ont été négociés depuis longtemps et peuvent difficilement être revus,
- la Municipalité estime que les promoteurs ont fait beaucoup de concessions et que la Convention est équitable pour la Commune.

La Commission des finances comprend ces arguments, mais elle aurait apprécié un dialogue plus ouvert et une réflexion complémentaire avant que la Convention ne fût signée. La situation financière de la commune a, en effet, fortement changé depuis le début du projet Es Cheseaux.

4. Conclusion

L'impact financier du plan de quartier Es Cheseaux est difficile à évaluer compte tenu des données disponibles et de notre expérience. Nous pensons qu'il entraînerait des coûts supplémentaires significatifs pour la collectivité; de plus, la contribution des promoteurs nous paraît insuffisante. Dans ces conditions, sans être fondamentalement opposée au projet, la Commission des finances ne peut le soutenir et ne formule dès lors aucune recommandation de vote. Dans ce dossier plusieurs intérêts sont en jeu, le choix est plus politique que financier, chacun votera selon ses convictions. Le débat est ouvert et nous espérons qu'il aura lieu.

Cugy, le 8 mai 2007

Charles Leu

Cédric Margot
Rapporteur

Orlando Masiello

Philippe Muggli