



**Rapport de la Commission des finances concernant le Préavis municipal no 14-2018**

**Demande d'autorisation de constituer un droit de superficie sous forme d'un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle RF No 87 de la Commune de Cugy et de céder ce droit de superficie à un tiers investisseur en vue de la transformation du bâtiment existant en un centre de vie enfantine**

**Composition de la Commission des finances :**

<b>Membre</b>	<b>Fonction</b>	<b>23.08.18</b>
Eric Bron	Membre	X
Armand Jost	Président Rapporteur	X
Isabel Matos	Membre	X
Philippe Muggli	Membre	
Andreas Zaugg	Membre	

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

**1. Préambule**

La Commission des finances (Cofin) a rencontré le jeudi 23 août 2018, Monsieur le Syndic Thierry Amy, Madame Christine Rais El Mimouni, Municipale en charge des bâtiments communaux et Monsieur Jean-Pierre Sterchi, Municipal en charge de la formation et des affaires sociales ainsi que la commission adhoc.

La Cofin remercie l'ensemble de la Municipalité pour son remarquable travail sur lequel elle planche depuis plus de deux ans. Les explications étaient claires et détaillées. La Cofin a apprécié la réelle volonté de la Municipalité de trouver des solutions nouvelles pour l'approche des investissements de notre Commune tout en valorisant notre patrimoine.

**2. Analyse de la Commission des Finances**

La Commission des finances note que ce projet est un choix politique avant d'être un choix financier puisqu'en cas d'acceptation, l'enjeu économique sera neutre pour nos finances et le plafond d'endettement ne sera pas relevé. La Cofin a bien compris le souhait de la Municipalité de la participation de la Cofin dans ce préavis car elle a souhaité lui présenter cette nouvelle approche afin qu'elle puisse prendre position sur les choix présentés. Il n'est d'ailleurs pas impossible que cette démarche se réitère dans le futur.

Pour bien comprendre les enjeux de ce préavis, il faut savoir que chaque prise en charge d'écolier en préscolaire (Garderie) ou en parascolaire (UAPE) représente un coût pour la collectivité. L'ensemble des 31 communes membres agit, à travers l'EFAJE, comme coordinateur et refacture toutes les charges sur ses membres selon une propre clé de répartition, validée par l'ensemble des communes (dont Cugy fait partie).

Ceci veut dire que les charges nécessaires à l'accueil des enfants sur la totalité des communes de l'EFAJE sont assurées en fonction des infrastructures existantes et/ou à créer, selon un objectif de pourcentage de prise en charge d'enfants fixé par le canton.

**En d'autres termes, que les infrastructures soient sur l'une ou l'autre des communes, les charges seront identiques pour l'ensemble des communes, étant donné que c'est le total des charges qui est à répartir.**

La Commune de Cugy a la possibilité de construire un centre d'accueil dans le cadre de la transformation d'un bâtiment existant, ce qui n'est pas forcément possible dans les autres communes.

Dès lors, la stratégie proposée par la Municipalité est d'utiliser l'opportunité de construire un centre d'accueil dans un bâtiment sis sur un terrain lui appartenant (moyennant d'en recevoir les autorisations en cours de demande) tout en passant un contrat de bail rémunéré avec un investisseur privé, d'une part, et un contrat de prestations de services et de sous-location avec l'EFAJE (qui ne signe qu'avec des collectivités publiques), d'autre part.

La question du prix de la location a été posée par la Cofin à la Municipalité qui a justifié le **montant minimal** de CHF 34'000.— comme un calcul du coût de son propre investissement et amortissement pour cette acquisition foncière. La Cofin valide ce point de vue en étant bien consciente que ce prix doit être en adéquation avec la réalité.

Cette approche est judicieuse car elle est en parfaite adéquation avec les souhaits du Conseil Communal qui est de mettre tout en œuvre pour créer des recettes supplémentaires étant donné que le taux d'imposition est plafonné.

Le prix total de la construction a été estimé raisonnablement à CHF 4'000'000.--, soit à un **loyer maximal** versé par l'EFAJE à la Commune de CHF 260.— le m2 (et donc, en cascade, le montant versé par la Commune à l'investisseur), ou CHF 312'000.—par an. Selon le tableau fourni, ce prix se situe dans la moyenne des communes avoisinantes. Pour rappel, même si le prix était plus élevé, cela n'aurait qu'une influence relative sur les charges de notre Commune puisque c'est l'ensemble des communes qui se répartissent la charge globale de toutes les unités d'accueil.

Quant aux charges courantes annuelles il n'est pas possible de connaître à l'avance leur évolution car elle dépend des budgets de fonctionnement de l'EFAJE dont un représentant de chaque commune siège au Conseil d'Administration.

En termes de risque d'un taux d'occupation trop faible, il est aussi intéressant de noter qu'en cas de diminution des enfants à Cugy, les places seraient réparties entre les autres communes sans coûts supplémentaires pour notre budget. En effet, notre Commune est dans l'axe direct qui relie la campagne à la ville. De ce fait, l'intérêt de pouvoir déposer ses enfants sur la route du travail restera.

En lisant l'approche proposée par la Municipalité de signer un bail sur 30 ans avec un investisseur, il est à noter que notre Commune se libère de l'obligation des marchés publics, ce qui lui permet de négocier plus facilement et d'accélérer les procédures et lui évite des coûts supplémentaires difficiles à prévoir (responsable de projet, AMP, etc.).

Dans la négociation, l'investisseur pourra proposer à la Municipalité sa propre approche qu'elle devra alors étudier et comparer. A titre d'exemple, l'investisseur pourrait proposer un loyer à 260.— et une fin de bail à 25 ans au lieu des 30 maximaux. Un autre investisseur pourrait proposer un loyer d'utilisation du terrain à CHF 40'000.— au lieu des CHF 34'000.— minimaux et un loyer à encaisser de CHF 250.— au lieu des CHF 260.— maximaux, etc. Toutes les options sont donc ouvertes et c'est à la Municipalité de décider dans le cadre du mandat qui lui a été conféré quelle solution est la plus avantageuse, tout en tenant compte du cadre très bien posé dans ce préavis.

### **3. Conclusion**

Comme expliqué précédemment, l'enjeu de ce préavis est un enjeu de vision politique plutôt qu'un enjeu économique. Il répond cependant à la volonté de créer des recettes en louant une surface foncière achetée par la Commune en quasi « nue propriété », ce qui veut dire qu'à la fin du DDP et donc à la fin du bail, l'ensemble du bien lui reviendra.

De ce fait, savoir notre Syndic homme de loi, devrait permettre à la Municipalité de bénéficier de son savoir pour s'assurer que tous les points du contrat seront négociés en pleine connaissance de cause.

Et finalement l'approche des PPP (Partenariats Publics Privés) a l'avantage de créer des dynamiques économiques et créatives intéressantes, ce que la Cofin ne peut que vivement recommander.

### **4. Proposition de la Commission**

Vu les éléments susmentionnés, la Commission des finances recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis 14-2018 :

- D'autoriser la Municipalité de Cugy à constituer un droit de superficie constitué en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle RF No 87 de la Commune de Cugy ;
- D'autoriser la Municipalité à lancer l'appel d'offre à investisseurs privés selon les modalités décrites dans le présent préavis ;
- D'autoriser la Municipalité de Cugy à céder le droit de superficie constitué en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle RF No 87 de la Commune de Cugy au tiers investisseur vainqueur de l'appel d'offres lancé en vue d'assurer la transformation du bâtiment existant en centre de vie enfantine ;
- D'autoriser la Municipalité à négocier et conclure au mieux des intérêts de notre Commune un contrat de bail d'une durée maximale de 30 ans avec le tiers investisseur vainqueur de l'appel d'offres lancé en vue d'assurer la transformation du bâtiment existant en centre de vie enfantine selon les modalités décrites dans le présent préavis ;

- D'autoriser la Municipalité à négocier et conclure au mieux des intérêts de notre Commune un contrat de sous-location d'une durée maximale de 30 ans avec l'EFAJE en vue de lui confier l'exploitation du centre de vie infantine selon les modalités décrites dans le présent préavis ;
- D'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives et légales nécessaire à l'avancement de ce dossier.

Cugy, le 7 septembre 2018.

Eric Bron

Armand Jost

Isabel Matos

Philippe Muggli

Andreas Zaugg