

COMMUNE DE VICH - RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES relatif au Préavis Municipal N° 11 / 2023 - 2024, concernant la demande de crédit d'investissement de CHF 4'700'000.- TTC pour la transformation et l'assainissement de la Maison du Tilleul située sur la parcelle n°95 propriété de la Commune de Vich

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des Finances s'est réunie afin d'examiner le préavis municipal mentionné ci-dessus. Elle a rencontré la Municipalité pour en discuter le 5 juin. Nous remercions la Municipalité pour sa disponibilité, les réponses apportées à nos questions et les explications fournies.

Nous estimons cependant que ce préavis ne développe pas suffisamment certains éléments concrets, en particulier en lien avec le financement de la rénovation de ce bâtiment. Il est à déplorer que la Municipalité ne mentionne dans son préavis les effets potentiels sur la situation financière ces prochaines années dû aux intérêts, à l'amortissement de l'investissement, aux charges d'exploitation et aux frais d'entretien. Nous avons donc questionné la Municipalité par rapport aux répercussions d'un tel investissement et ses impacts sur les finances de la Commune ainsi que sur ses contribuables.

En ce qui concerne l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 4.7 millions tel que mentionné dans le chapitre 6 du préavis, la Municipalité nous a indiqué qu'elle estime que l'emprunt effectif se chiffrera plutôt à environ CHF 3 millions de CHF au total et que les montants empruntés seront répartis dans le temps en fonction des besoins. De plus, aucun emprunt ne devrait être contracté avant 2026-2027. Elle nous a également indiqué que le bâtiment sera en partie financée par les liquidités de la Commune à hauteur d'environ CHF 1.5 à 2 millions.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.5%, d'un emprunt de CHF 3 millions et d'un plan d'amortissement sur 30 ans, les charges purement liées à cet emprunt pourraient se chiffrer annuellement à CHF 232'000 (amortissement + intérêts). Il va de soi que ce chiffre pourrait évoluer en fonction des taux d'intérêts applicables au moment des emprunts.

Il est à noter que les coûts de ce projet (CHF 5.195 millions) sont déjà supérieurs de 10% par rapport au maximum estimé lors de la présentation du projet en 2022, soit CHF 4.8 millions (i.e. CHF 4.8 millions +20%). Etant donné l'augmentation des coûts déterminants, le montant final du crédit d'investissement demandé aujourd'hui, mais aussi une réduction de la surface utile et des logements inclus dans ce projet, la question peut se poser quant à savoir s'il n'aurait pas été plus judicieux de revoir le cahiers des charges ou de construire un nouveau bâtiment versus effectuer une rénovation finalement très onéreuse.

Nous relevons également le fait que le rendement envisagé de 3.2% (Annexe II du préavis) ne reflète pas vraiment la réalité, dans le sens où ce calcul inclut le loyer de l'administration communale et n'inclut donc pas uniquement les revenus effectifs (loyers des appartements y compris les parkings). Sans ces loyers comptables de l'administration communale, le taux de rendement effectif est de 1.2%, considéré comme faible pour un tel bâtiment.

Malgré la baisse continue de la marge d'autofinancement (au plus bas depuis 5 ans), mais compte tenu de l'absence de dette au niveau de la Commune et des liquidités à disposition, la Municipalité considère que le financement de ce projet est réalisable sans augmentation du taux d'impôt dans l'immédiat.

La conséquence pour la Commune sera toutefois la contraction d'une dette pour de nombreuses années. De plus, si la marge d'autofinancement devait poursuivre son évolution baissière, nous pourrions être amenés à devoir considérer un relèvement du taux d'impôt et/ou repousser certains investissements.

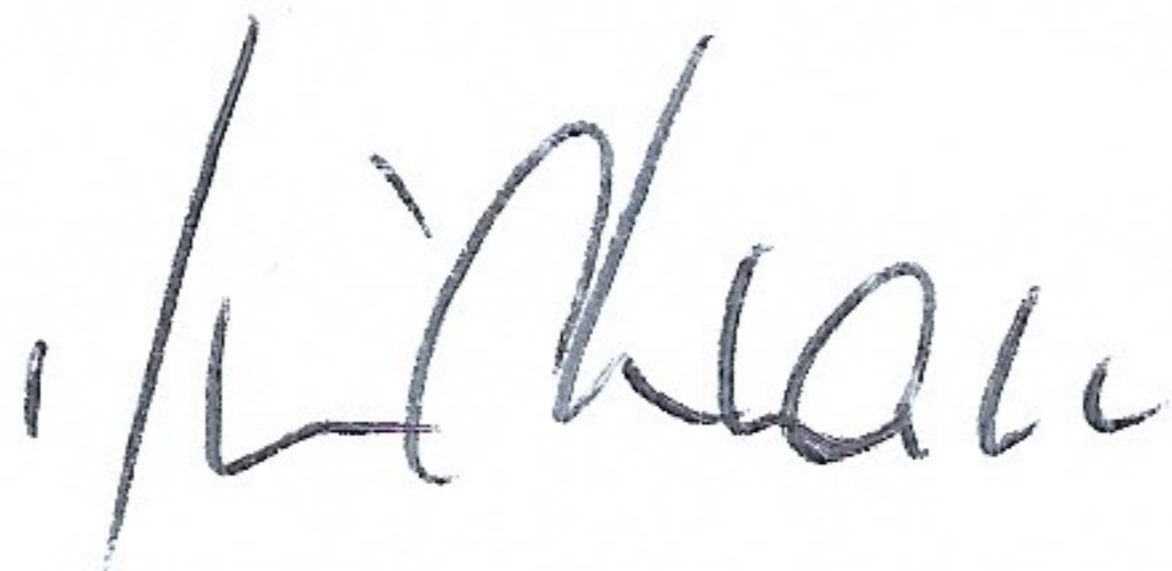
Autrement dit, la Municipalité devra faire en sorte de maintenir une marge d'autofinancement de 400 à 500 KCHF chaque année, afin de pouvoir financer non seulement ce projet mais également les autres futurs projets qui sont listés dans le plan d'investissement.

En prenant en compte les points énumérés dans ce rapport et plus spécifiquement les aspects exclusivement financiers (absence de dettes, liquidités, marge d'autofinancement, etc.), la Commission des Finances recommande néanmoins au Conseil Communal d'accepter le préavis N° 11 / 2023 – 2024.

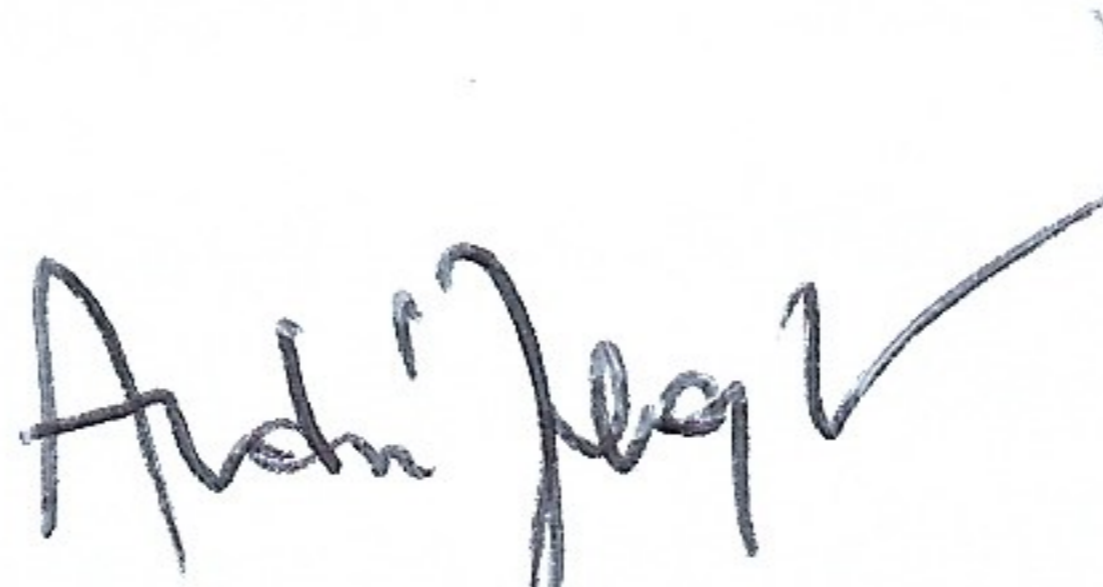
Pour la Commission des Finances,



Mark Tritten



Marcel Biedermann



André Jaquet



Marcel Miesen



Michel Peiris

Vich, le 12 juin 2024