

Rapport de la commission gestion-finances concernant le préavis N° 9 / 2023

Projet d'acquisition de la Maison Monod – Route du lac à Denges

Demande d'un préavis préalable au Conseil Communal

La commission s'est réunie les 24 et 31 mai ainsi que le 7 juin 2023 pour étudier le préavis susmentionné et rédiger ce rapport.

| Personnes présentes | 24.05.2023 | 30.05.2023 | 07.06.2023 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| Mme Pascale Menu | X | X | X |
| M. Yan Borboën | | | X |
| M. Quentin Bérard (suppléant) | X | X | |
| M. Alan Carleton | | X | X |
| M. Raphaël Conus (suppléant) | X | X | X |
| Mme Catherine Jaquier | X | X | |
| Mme Susan Killias | X | X | X |

1. Préambule

Ce préavis a été présenté à la Commission gestion-finances le 30 juin 2023 par M. Francis Monnin, Syndic et Municipal des finances. Nous tenons à le remercier pour ses explications détaillées et les discussions constructives que nous avons eu.

Avant toute chose, la Commission tient à souligner la réactivité de la Municipalité sur ce dossier. Elle en a en effet directement identifié un enjeu communal derrière la vente de cette maison et a pris l'initiative de soumettre un projet à la population. Cela fait écho aux autres initiatives liées à la circulation au sein de la Commune et au développement de zone d'activité de la Pale. La Municipalité témoigne sur tous ces dossiers d'une réelle ambition sur l'avenir de la Commune en allant au-delà des affaires courantes.

Concernant le préavis, la Commission y répond ci-après sous l'angle financier. Elle se base sur une analyse de l'impact du projet sur le budget communal pour les prochaines années. Le but est d'indiquer s'il est réalisable financièrement et s'il pègre notre santé financière.

2. Analyse

Rappel du contexte et des chiffres clés

Selon la section 6 du préavis, le coût total s'élève à CHF 8,5mio dont 2mio pour l'achat et 6.5mio pour la rénovation et les transformations (ce montant inclus aussi le montant du crédit d'étude). Cette estimation est le résultat d'une étude réalisée par un bureau d'architecte, mandaté par les propriétaires du bien et spécialisé dans ce type de rénovation.

Le montant de cet investissement est très important et sans équivalent en comparaison des coûts engagés lors des projets passés de la Commune.

Le financement s'effectuera principalement par emprunt. Le montant à emprunter calculé par la Municipalité tient compte des réserves financières actuelles et du plan d'investissement à moyen terme. Il est estimé entre 6 et 7mio.

Pour évaluer ce que représente cet emprunt sur les finances de la Commune nous avons considéré les critères suivants :

1. La comparaison du montant avec le plafond d'endettement imposé aux communes vaudoises
2. La comparaison des coûts de l'emprunt (intérêts) avec la marge d'autofinancement de la commune
3. La situation financière générale de la Commune

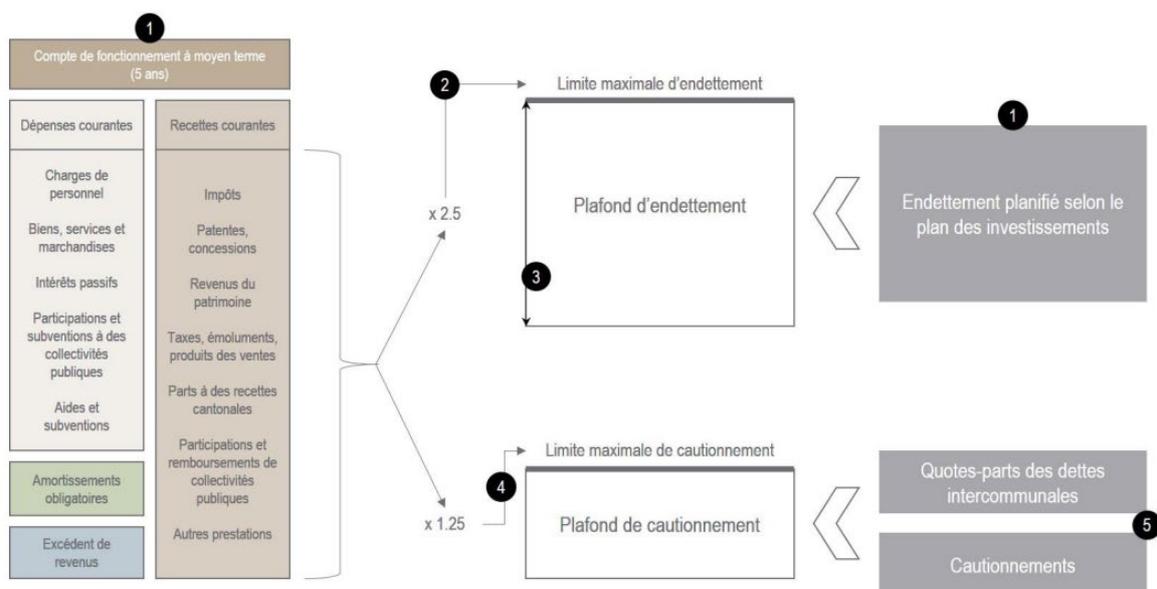
1. Plafond d'endettement vs. montant d'emprunt

Selon la méthode de calcul indiquée ci-après, le plafond d'endettement de la Commune de Denges est de CHF 18 millions*.

Plafond d'endettement = $2.5 * 7.5$ millions (revenus courants 2022)

Le montant emprunté représenterait donc 40% du plafond.

Source méthode de calcul : [plafond d'endettement : mode d'emploi \(ucv.ch\)](https://www.uvcv.ch/fr/actualites/actualites/le-plafond-d-endettement)



2. Marge d'autofinancement vs. charges de l'emprunt

- Taux d'intérêts du marché à 10 ans (Mai 2023) = 3.0%

Charge correspondante annuelle (intérêts) = 7 millions * 3% = CHF 210'000.

La marge d'autofinancement moyenne des 10 dernières années est de CHF 528'123, ce qui incluait la vente de plusieurs terrains appartenant à la commune.

Les charges de l'emprunt représentent donc environ 40% de notre marge d'autofinancement.

3. Situation financière générale de la Commune

Il est à signaler que le niveau des liquidités de la Commune s'approche de CHF 4 millions, que la réserve pour investissements futurs s'élève à CHF 1.25mio, la réserve pour équipements communautaires à CHF 997'666 et que la Commune n'a aucune dette.

De nouvelles rentrées dans la réserve équipements communautaires pour les étapes 2 et 3 du PQ les Ochettes sont attendues pour un montant d'environ CHF 650'000.00.

La situation de la commune est saine et permet de commencer à investir dans des projets communaux.

Rappelons qu'il s'agit là d'un préavis d'intention. En cas d'acceptation, la Municipalité reviendra vers le conseil avec des préavis pour les phases ultérieures.

Conclusions:

Sur la base des estimations fournies sur le projet, la Commission juge que le projet respecte l'équilibre budgétaire courant mais en exposant davantage la Commune aux aléas financiers et en limitant la capacité d'investissement à long terme (au-delà de 2026).

Par conséquent, la Commission Gestion-Finance à 5 voix contre deux, propose au Conseil d'accepter ce préavis tel que présenté.

Pour la Commission

Présidente