



COMMUNE DE ROCHE
Conseil Communal

Roche, le 11 juin 2023

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL

de la Commission des finances

sur le préavis n° 20/2023 relatif à la demande de crédit pour la transformation
du bâtiment de l'ancienne poste en une garderie

		Séances			Emoluments			Signatures
		06.06.23						
Rapporteur	Crisinel Maxime	X						
Membres	Buchs Raphaël	X						
	Cassella Antonio	X						
	Marsoni Lucette	X						
	Pilet-Caille Micheline	X						

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie le 6 juin 2023 afin de traiter du préavis 20/2023 relatif à la demande de crédit pour la transformation du bâtiment de l'ancienne poste en une garderie.

La séance de commission a débuté, en présence également de la Commission ad-hoc désignée pour traiter du présent préavis, par une présentation du projet par Mme la Syndique Aurélie Tulot, par M. le Municipal Julien Cattin et par Mme Sophie Blanc-Hutmacher, représentante du bureau B2 architecture + protection incendie Sàrl (ci-après Bcarré), mandaté pour la réalisation des plans et le chiffrage des coûts du projet. Elle s'est poursuivie, sur place, en présence des mêmes protagonistes et s'est achevée à huis-clos pour délibérations.

La Commission tient à remercier les représentants de la Municipalité et Mme Sophie Blanc-Hutmacher pour leur disponibilité et pour les explications fournies.

Le présent rapport traite des aspects financiers, du ressort de la Commission des finances, et non des aspects techniques.

Le projet de transformation est devisé à un montant de CHF 1'293'000.- TTC, subventions déduites (CHF 134'000.00 TTC). Ce montant, comprenant une marge d'erreur de 15%, a été arrêté, non pas seulement sur la base d'une estimation du coût au m3, mais en fonction des aménagements prévus concrètement, du catalogue de prix à disposition de l'architecte et de retours de soumissions récents sur d'autres projets. L'estimation est donc plus précise. Elle sera affinée, le moment venu, sur la base des offres présentées dans le cadre des soumissions du présent projet. Après une envolée des prix de la construction consécutive au COVID et au conflit en Ukraine, les prix semblent avoir regagné en prévisibilité. La prudence reste de mise, mais la Municipalité se dit confiante dans le respect de ce budget.

L'estimation contient un poste « réserve » correspondant à 5% du montant total TTC. Interpellée à ce propos, la représentante de Bcarré a insisté sur le fait que ce poste, usuel dans tout devis estimatif de construction, ne devait pas être confondu avec les plus ou moins 15% d'incertitude du devis, dès lors qu'il concerne non pas une variation des prix en fonction d'éléments prévus mais, au contraire une réserve pour des éléments qui n'auraient pas été prévus, par mégarde ou parce qu'ils n'étaient pas perceptibles.

Il convient d'avoir à l'esprit notamment qu'un montant de CHF 85'000.- a été prévu pour les aménagements extérieurs mais que le détail de ces aménagements n'est à ce jour pas connu.

La Municipalité précise que le projet a été pensé avec le concours de l'ARASAPE. Cette précaution devrait mettre à l'abri la Commune de demandes de modification ultérieures ou de non-conformités aux normes, pouvant impliquer des surcoûts.

Le projet se veut inclusif. Cela a impliqué d'adapter l'aménagement du bâtiment. Aucun devis n'a été établi pour une variante qui ne tiendrait pas compte des spécificités liées à ce caractère inclusif. Néanmoins, Bcarré a dit ne pas relever de différences significatives dans le budget. Quoiqu'il en soit, il a été exposé à la Commission que cet aspect avait peu ou pas d'impact sur la rentabilité du projet, sinon de manière positive, puisque l'argument de l'inclusivité et les éventuels surcoûts qui y seraient liés, ont pu être mis en avant à l'égard de l'ARASAPE dans le cadre des discussions concernant la fixation du loyer et auraient permis la fixation du loyer à un niveau plus haut. Ce dernier représente un revenu annuel de CHF 66'640.00

La Municipalité a exposé à la Commission que l'opération lui paraissait financièrement intéressante. D'une part, l'ARASAPE apparaît comme un partenaire fiable, dont on peut attendre qu'il s'acquitte régulièrement et sur une durée prolongée du loyer convenu. D'autre part, en période de taux relativement hauts, la Commune dispose des liquidités nécessaires et suffisantes pour assurer le financement du projet, sans devoir recourir à l'emprunt. Cela lui permet, tout en répondant à un besoin manifeste de la population, de faire travailler des fonds dont elle n'a pas l'utilité dans l'immédiat.

L'amortissement est prévu en deux mouvements. Une première moitié de l'amortissement aura lieu immédiatement, soit pendant l'exercice au cours duquel un montant équivalent à l'amortissement aura été décaissé. Cette première partie sera amortie par prélèvement dans la réserve « Domaine et bâtiments » à hauteur de CHF 596'500.- et dans la réserve « Energies renouvelables » à concurrence de CHF 50'000.-. Après amortissements, le solde de ces réserves s'élèvera à CHF 1'089'744.85 pour la réserve « Domaine et bâtiments » et à CHF 89'950.65 pour la réserve « Energies renouvelables », selon les chiffres actualisés

tenant compte notamment du prélèvement prévu selon le préavis 18/23 relatif à la demande de crédit pour la rénovation de l'appartement à la rue des Salines 15. La seconde partie de l'amortissement sera effectuée de manière linéaire sur 20 ans, ce qui représente un montant de CHF 32'325.- par an. Cela correspond à un peu moins de la moitié du loyer annuel qui pourra être encaissé.

La Commission des finances est ainsi convaincue de la pertinence du projet et du bienfondé de son mode de financement.

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

- Vu** le préavis N° 20/2023 de la Municipalité au Conseil communal relatif à la demande de crédit pour la transformation du bâtiment de l'ancienne poste en une garderie ;
- Ouï** le rapport de la Commission des finances chargée de l'examen de cet objet ;
- Considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour
- Décide :**
1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires pour transformer le bâtiment de l'ancienne poste en une garderie ;
 2. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'293'000.00 TTC pour financer le projet ;
 3. D'autoriser la Municipalité à financer ces travaux par la trésorerie courante ;
 4. D'amortir extraordinairement le 50% de la charge comptable soit CHF 646'500.- TTC en une fois par les prélèvements suivants :
 - CHF 596'500.00 de la réserve « Domaine et bâtiments »
 - CHF 50'000.- de la réserve « Energie renouvelables »
 5. D'amortir ordinairement le solde de 50% restant de l'investissement soit CHF 646'500.- TTC de manière linéaire sur 20 ans.

Ont signé :

Buchs Raphaël

Cassella Antonio

Marsoni Lucette

Pilet-Caille Micheline

Crisinel Maxime

