

Commission des finances
1530 Payerne

Au Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 12 septembre 2018

Rapport de la commission des finances sur le préavis n°10/2018 Aménagement d'une institution d'accueil collectif de jour préscolaire à la rue de Guillermaux

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'article 53 alinéa 4 lettre h du règlement du Conseil communal, la commission des finances (CoFin) vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre, adopté par la Municipalité le 25 juillet 2018.

Pour l'étude de ce préavis, la CoFin s'est réunie à 4 reprises dont une fois en présence du municipal responsable et du boursier. Elle a déposé une liste de 19 questions, auxquelles il a été répondu intégralement. Nos remerciements vont ainsi à MM. Julien Mora et Bernard Moreillon pour leur disponibilité et leur précieuse collaboration.

Les éléments techniques ayant été analysés en détails par la commission ad hoc, la CoFin s'est principalement intéressée aux aspects purement financiers liés à cet objet.

Préambule :

Le présent projet fait partie du programme de législature 2016-2021 inscrit sous rubrique «Jeunesse – Aînés – Intégration». Il est une des résultantes de la vente conditionnée à HRS Investment AG de la parcelle RF n°616 de 4'744 m² à la rue de Guillermaux - rue de la Boverie 12, et représente une structure importante pour la ville de Payerne en terme de réseau et de politique d'accueil pré et parascolaire dirigée par l'ARAJ dans la région Broye-Vully.

La modernisation matérielle de cette structure d'accueil initiée en 1996 répond d'une part aux besoins actuels du bassin de population de la Broye en forte croissance et, d'autre part à une mise en conformité d'installations vétustes en regard des normes d'hygiène et de sécurité préconisées par l'OAJE¹, autorité compétente pour délivrer les autorisations d'exploiter une telle institution d'accueil collectif dans le respect de la LAJE².

Ce préavis représente par conséquent un enjeu stratégique en matière de politique sociale, soit l'obtention du crédit d'aménagement d'un total de 66 places d'accueil collectif de jour préscolaire au rez-de-chaussée des immeubles B et C à la rue de Guillermaux. Ceci pour augmenter de 32 places la capacité d'accueil à Payerne.

Analyse :

La Municipalité prévoit cet aménagement pour un investissement total de CHF 1'220'000.00. Finitions en gros-œuvre, installations mobilières diverses telles qu'électricité, chauffage, ventilation, sanitaires, aménagements intérieurs et extérieurs et achats de meubles y compris.

¹ OAJE, Office de l'accueil de jour des enfants, département des infrastructures et des ressources humaines, rue de la Paix 4 1014 Lausanne

² LAJE, RS Vd 211.22, Loi sur l'accueil de jour des enfants du 20.06.2006

D'emblée, la CoFin a constaté un écart significatif de +144% entre le montant planifié au titre d'investissement du budget 2018 et la réalité du coût des travaux prévus au chiffre 5 du préavis. Un certain nombre d'erreurs d'appréciations et de malentendus entre le promoteur et le service communal en charge de la réalisation du projet seraient à l'origine de cet écart important. La Municipalité n'ayant pu prendre la mesure de cet écart qu'en début d'année, lorsqu'il s'est avéré nécessaire d'aller dans les détails des aménagements afin d'obtenir divers permis et autres autorisations pour mise en conformité des locaux.

S'agissant du financement, la CoFin prend acte de la proposition municipale. Elle est néanmoins surprise, ne comprenant pas pourquoi, par exemple, un montant de CHF 34'000.00 inscrit dans les comptes de l'ARAJ sous rubrique «Réserve mobilier pour achats futurs» (cf. : ARAJ, Comptes de fonctionnement et bilan 2017, structure : La Courte Echelle à Payerne, page 13) ne soit pas utilisé pour acquérir une partie du mobilier.

En effet, même si cette association est une entité autonome, elle n'en reste pas moins directement subordonnée à l'ARAJ et donc concernée au premier chef de la création de ces nouvelles places d'accueil. Ceci se justifierait d'autant plus que cette association a été liquidée au 1^{er} janvier 2018 pour intégrer la nouvelle structure «Les Passerelles», en charge de gérer les deux nouveaux sites de Payerne et Corcelles.

Taux d'intérêts et durées d'amortissement

Entre autres, la CoFin s'est demandé comment les % d'intérêts prévus en refacturation au titre de «frais de fonctionnement» avaient été calculés ou déterminés (cf. 10/2018, pages 12-13, chiffres 6.2.1 & 6.2.2). La même question a été posée concernant la durée d'amortissement.

Les réponses obtenues ont été les suivantes :

Le taux appliqué de 2% correspond au taux actuel du marché sur lequel la Municipalité finance ses emprunts pour le compte de la Commune de Payerne, soit sur CHF 1'220'000.00. Le taux appliqué de 1% correspond au taux théorique calculé en cas de prélèvement à un fonds de réserve, soit sur CHF 600'000.00, en l'espèce.

Concernant la durée d'amortissement de 30 ans, c'est le bail à loyer entre Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA et la Commune de Payerne convenu pour une durée initiale de 20 ans, renouvelable tous les 5 ans, avec abandon d'une clause de remise en état après 30 ans qui a été déterminant. Cette dernière clause justifiant la durée d'amortissement globale de 30 ans (3.33% par année) retenue par la Municipalité.

Facturation des frais de fonctionnement

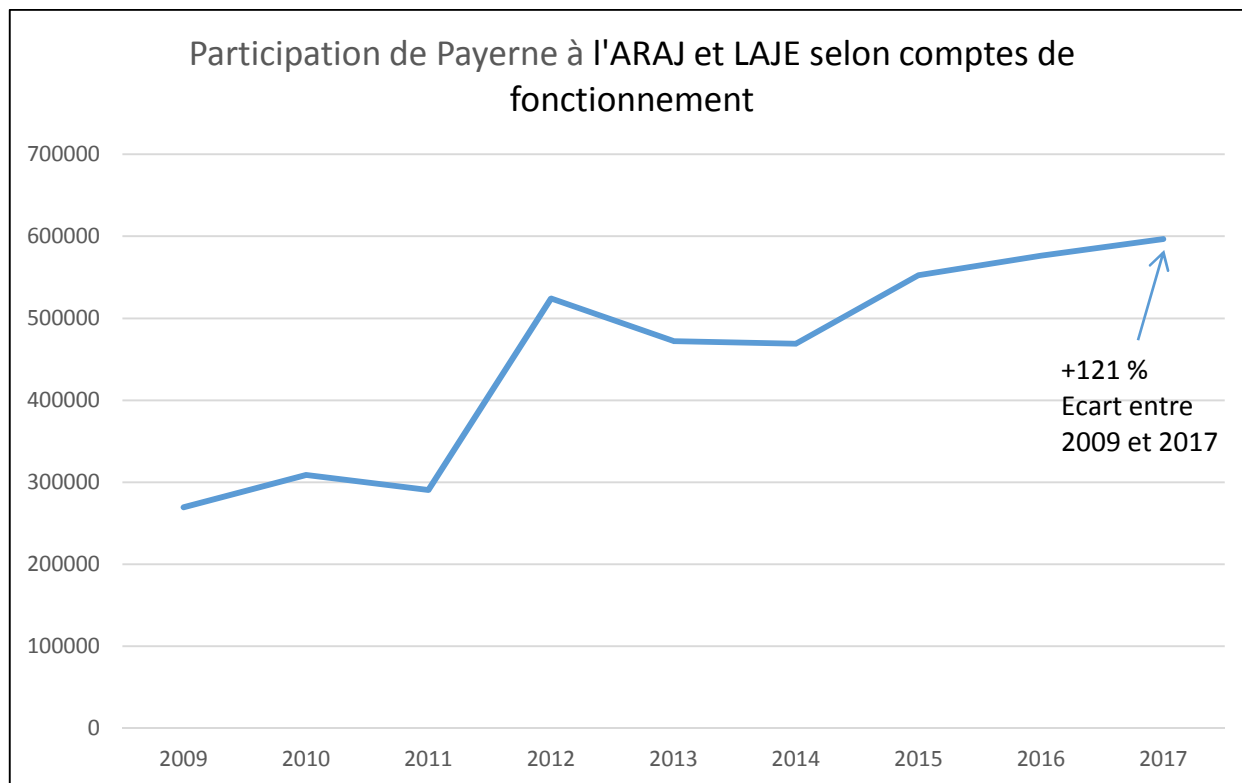
En prenant un engagement ferme sur une période de 20 ans avec le bailleur, la Commune de Payerne prend à sa charge l'intégralité des risques financiers inhérents, toutes autres opérations de financement mises à part. Dans un tel contexte, la CoFin considère que l'intégralité du coût de l'investissement (CHF 1'220'000.00 – 174'000.00 = **1'046'000.00**) doit être prise en considération pour refacturer un montant de loyer équitable à l'ARAJ. Le fait qu'un fonds de réserve ou une provision soit intégré au financement ne doit absolument pas avoir d'incidence sur le prix de location, les deux opérations n'ayant aucun lien, elles doivent être considérées de manière strictement dissociée.

Dès lors, la CoFin préconise un ajustement du prix de location refacturé à l'ARAJ par une modification du calcul figurant aux points 6.2.1 et ss. préavisés sous «Total des frais de fonctionnement refacturés à l'ARAJ»; le résultat suivant annulant et remplaçant le point 6.2.3 :

Amortissement :	3.33% s/1'046'000.00 (1'220'000.00 – 174'000.00)	34'831.80
Intérêts :	2 % s/1'046'000.00 (1'220'000.00 – 174'000.00)	20'920.00
Total int. + amort. – Frais de fonctionnement annuels 6.2.1		55'751.80
	Total loyer annuel 6.2.2	94'400.00
Total frais de fonctionnement annuels ARAJ 6.2.3		150'151.80

Participations de Payerne à l'ARAJ

Depuis la création de l'ARAJ en 2009, la CoFin observe que le nombre de places d'accueil préscolaires n'a pas augmenté à Payerne alors que la participation de la Commune de Payerne a augmenté de plus de 121 % entre 2009 et 2017 :



Pour mémoire, il est prévu au Budget 2018, un montant de CHF 683'100.00 comme participation de la commune de Payerne à l'ARAJ et LAJE.

Au vu de l'expérience de la création d'une structure à Avenches et à Lucens, de l'augmentation des places d'accueil à Moudon, Lucens et Avenches, ainsi que de leur impact net sur les comptes de fonctionnement dès 2012, il apparaît clairement à la CoFin que les nouvelles structures d'accueil à Payerne et Corcelles ont été sous-évaluées du point de vue d'un nouvel impact à terme sur les finances communales.

L'offre créant la demande dans ce contexte, la CoFin rend la Municipalité attentive au fait que la nouvelle association «Les Passerelles», sa structure, les nouveaux emplois créés, ses nouvelles places d'accueil à Payerne et Corcelles, vont immanquablement induire un nouvel effet de seuil qui déploiera ses effets sur les finances communales très certainement dès 2020.

Conclusions :

Considérant l'avantage indéniable en faveur des familles broyardes que représentent l'ARAJ, sa structure d'accueil et sa politique sociale, la CoFin émet un avis favorable, à l'unanimité de ses membres, sur le financement de cet objet.

Toutefois et afin de traiter équitablement les parties contractantes notamment du point de vue des prises de risques financiers sur leur durée, la CoFin vous propose d'accepter les conclusions municipales et d'amender les articles 5 (de la commission ad hoc) et 6 (de la CoFin) conformément aux propositions des deux commissions.

Par ailleurs, la CoFin souhaite que la provision de CHF 34'000.00 au 31.12.2017 «Réserve mobilier pour achats futurs» constituée depuis 2009 dans les comptes de «La Courte Echelle» soit véritablement utilisée lors de l'achat de mobilier afin de répondre exactement à l'objectif de cette provision.

Le Conseil communal de Payerne

- vu** le préavis n° 10/2018 de la Municipalité du 25 juillet 2018;
- ouï** le rapport de la Commission ad-hoc
le rapport de la Commission des Finances ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

d é c i d e

- Article 1 :** d'autoriser la Municipalité à contracter avec Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA, un bail pour la location des surfaces brutes au prix de CHF 190.—/m2/an au rez et CHF 150.—/m2/an au sous-sol, soit un loyer annuel de CHF 94'400.00 ;
- Article 2 :** d'autoriser les travaux tels que demandés dans le présent préavis pour un montant de CHF 1'220'000.00 ;
- Article 3 :** d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de CHF 1'220'000.00 ;
- Article 4 :** d'autoriser la Municipalité à procéder à un amortissement de CHF. 600'000.00 par un prélèvement au fonds de réserve no 9.282.000 "Finances : Investissements divers" ;
- Article 5 :** d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de CHF 446'000.00 et de l'amortir sur une durée de 30 ans ;
- amendé**
- Article 5 :** d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de CHF 174'000.00 et de l'amortir en une fois par le compte de fonctionnement ;
- al. 1 nouveau**
- Article 6 :** d'autoriser la Municipalité à facturer à l'ARAJ un montant annuel de CHF 150'151.80 ;
- amendé**

Veillez croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour la commission des finances :

Christian Gauthier – Président

Francis Collaud

Sébastien Pedroli



Sylvain Quillet – Rapporteur

Michael Marguet

Cédric Moullet

