

Commission des finances  
1530 Payerne

Au Conseil communal  
de et à  
1530 Payerne

Payerne, le 23 octobre 2018

Rapport de la commission des finances sur le préavis n°16/2018  
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 en date du 3 octobre 2018.

Pour l'étude de ce préavis, qui annule et remplace le préavis 10/2018, la CoFin s'est réunie à 3 reprises dont une fois en présence des municipaux, MM. Eric Küng et Julien Mora. En complément aux 19 questions posées dans le cadre du préavis 10/2018 retiré, une liste de 9 nouvelles questions a été déposée, auxquelles il a été répondu intégralement. A cette occasion nous remercions la Municipalité pour son excellente et diligente 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 m<sup>2</sup> 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'OAJE<sup>1</sup>, autorité compétente pour délivrer les autorisations d'exploiter une telle institution d'accueil collectif dans le respect de la LAJE<sup>2</sup>.

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.

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

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

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.

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 et salue la nouvelle proposition municipale qui permet une meilleure compréhension du soutien financier apporté par Payerne à la structure d'accueil dirigée par l'ARAJ.

En effet, les participations au titre de soutiens à «Les Passerelles», de CHF 174'000.00 pour l'achat du mobilier et de CHF 300'000.00 à fonds perdus, apparaissent maintenant de manière transparente et explicite en première lecture de financement, répondant en cela aux vœux de la CoFin et au respect des principes fondamentaux de clarté, sincérité et d'exactitude.

Elle ne comprend, par contre, toujours pas pourquoi le 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) n'est pas utilisé pour acquérir une partie du mobilier, ce malgré les explications qui lui ont été servies. Pour mémoire, La Courte Echelle a été liquidée au 1<sup>er</sup> 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 durée d'amortissement**

La nouvelle proposition de financement intégrant un % d'intérêts réaliste et correspondant au taux du marché sur 10 ans, la commission, à l'unanimité de ses membres, a considéré que la proposition municipale était désormais convenable.

Concernant la durée d'amortissement, la Commission, à l'unanimité de ses membres, a finalement considéré que c'est la durée initiale du bail à loyer entre Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA et la Commune de Payerne qui doit être appliquée pour calculer les «frais de fonctionnement» refacturables. En effet, le risque pour la Commune de Payerne de devoir supporter les coûts d'une remise en état en cas de résiliation du bail avant 30 ans n'est de loin pas négligeable et représenterait un coût certain en termes d'une remise à l'état d'origine des locaux aménagés en places d'accueil.

Dès lors et afin de limiter la survenance de ces risques, la commission préconise un ajustement du prix de location refacturé tenant compte d'un alignement de la durée d'amortissement sur la durée initiale du bail à loyer

- Si le bail est de 20 ans, d'appliquer un taux d'amortissement de 5%
- Si le bail est de 25 ans, d'appliquer un taux d'amortissement de 4%.
- Si le bail est de 30 ans, d'appliquer un taux d'amortissement de 3.33%

Cette solution a pour avantage d'amortir les installations de manière plus réaliste et de réduire le risque de survenance d'une prise en charge des coûts de remise en état des locaux en cas de résiliation anticipée du bail à loyer.

La durée initiale du bail à loyer étant actuellement en cours de négociation entre le bailleur et la Municipalité, la CoFin à l'unanimité de ses membres, propose dès lors au Conseil d'amender l'article 7 par l'adjonction du principe d'alignement évoqué.

### **Conventions et autres engagements**

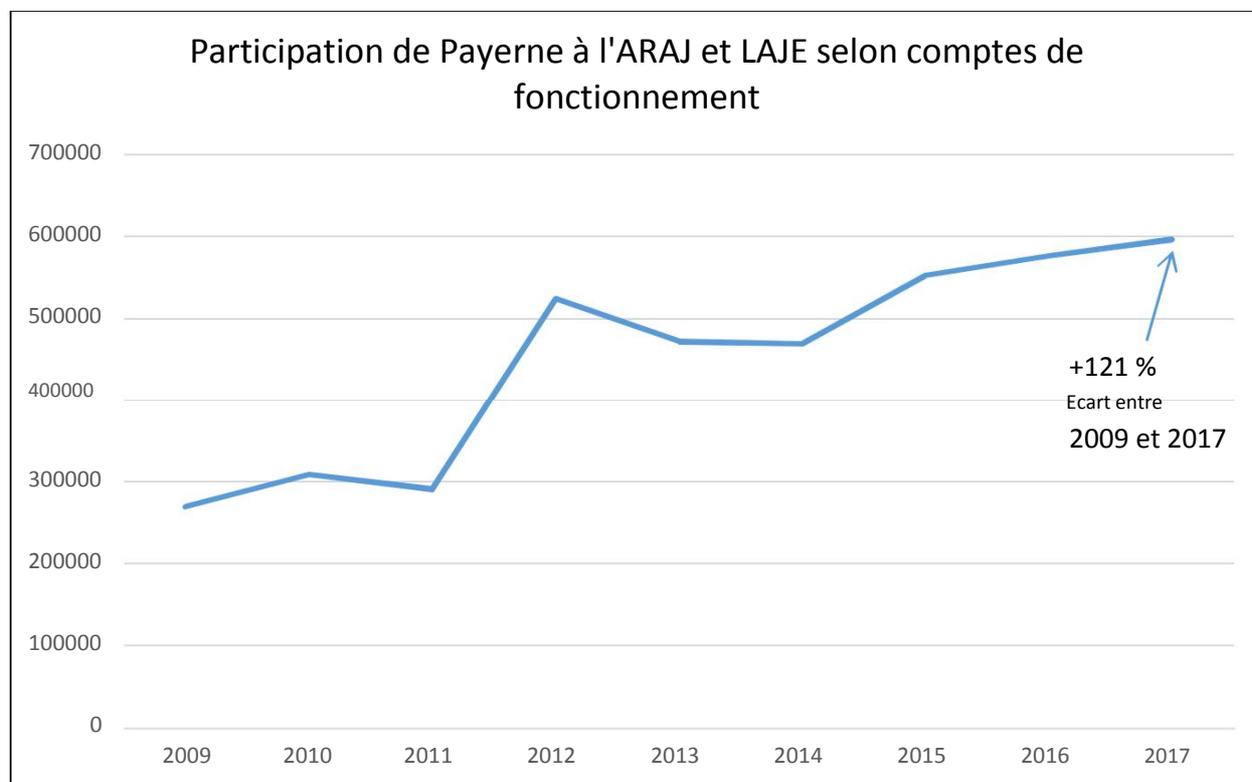
La CoFin regrette de ne pas avoir pu consulter ou avoir eu connaissance précise du projet de bail à loyer, ni des diverses clauses afférentes ayant portée financière. Il en va de même s'agissant des conventions entre la Commune et la nouvelle association «Les Passerelles» ainsi que celles qui existent entre l'ARAJ et ses structures.

Les réponses de la Municipalité aux questions de la CoFin ont néanmoins permis d'établir qu'une convention entre l'ARAJ et ses structures et datant de 2009 semble être à l'origine du calcul aboutissant à la refacturation d'un prix de loyer plafonné ne correspondant pas à la réalité

économique des coûts. Cette convention n'engageant à priori nullement Payerne, il n'y a pas lieu d'en tenir compte pour déterminer le calcul de refacturation des coûts qui doit correspondre au prix de revient effectif du financement (intérêts + amortissements réalistes).

### 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.

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.

Toutefois et afin de traiter équitablement les parties contractantes notamment du point de vue

des prises de risques financiers sur leur durée, la CoFin propose d'accepter les conclusions municipales et d'amender l'article 7 afin d'aligner la durée d'amortissement de l'investissement sur la durée du bail à loyer.

### **Le Conseil communal de Payerne**

**vu** le préavis n° 16/2018 de la Municipalité du 3 octobre 2018;

**ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;

**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 financer les montants de CHF 174'000.00 et de CHF 300'000.00 par les fonds disponibles en trésorerie ;

**Article 4 :** d'autoriser la Municipalité à procéder à un amortissement de CHF. 174'000.00 par un prélèvement au fonds de réserve no 9.282.000 "Finances : Investissements divers" ;

**Article 5 :** d'autoriser la Municipalité à procéder à un amortissement de CHF. 300'000.00 par un prélèvement au fonds de réserve no 9.282.000 "Finances : Investissements divers" ;

**Article 6 :** d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de CHF 746'000.00 ;

**Article 7 :** d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de CHF 746'000.00 et de l'amortir sur la même durée initiale que le bail à loyer

**amendé**

**Article 8 :** d'autoriser la Municipalité à facturer à la structure gérant le centre de vie infantine, le montant du loyer que l'on paie à Helvetia auquel on ajoute le remboursement financier annuel de la dette ainsi que l'intérêt moyen de l'emprunt bancaire aux conditions du marché.

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



Sylvain Quillet – Rapporteur



Elbasan Krasniqi



Francis Collaud



Michael Marguet



Sébastien Pedroli



Cédric Moullet

