

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
AU SUJET DU PREAVIS No. 9/09**

Objet	Immeuble Trévelin 18
Opération proposée	Reconstruction après incendie
Réalisation	Dans les meilleurs délais
Coût de l'opération	Fr. 2'605'000.-
Financement	Par trésorerie ou emprunt
Durée d'amortissement	30 ans
Planification de la dépense	Seul un montant de Fr. 200'000.- figure sur le plan d'investissement 2008/2012

Remarque (s)

En ce qui concerne le « rendement » de cette opération, nous privilégions un calcul fondé sur la valeur économique de l'objet. Une estimation permet de mettre en évidence les éléments suivants :

- valeur vénale initiale du bâtiment (préavis 18/06, page 3)	Fr. 1'000'000.- env.
- dépréciation due à l'incendie (égale à la subvention ECA attendue)	- Fr. 550'000.-
- valeur résiduelle à ce jour	fr. 450'000.-
- valeur du terrain (1'000 m2 env. à Fr. 750.-)	+ Fr. 750'000.-
- coût de la reconstruction selon préavis 9/09	+ Fr. 2'600'000.-
- valeur économique	Fr. 3'800'000.-

Rendement sur la base de 6 %	Fr. 228'000.-
Etat locatif imposé par l'Etat	- Fr. 165'000.-
Manque à gagner annuel	Fr. 63'000.-

Par ailleurs, si nous utilisons un autre mode de calcul qui tient compte des investissements consentis pour cet objet et qui se montent à Fr. 3'073'195.70 selon le détail suivant :

- frais d'acquisition, remboursement de l'hypothèque, legs et autres dépenses liées :	Fr. 1'018'000.-
- subvention ECA	./ Fr. 550'000.-
- coût de la reconstruction	Fr. 2'605'195.70
Total des investissements	Fr. 3'073'195.70

nous constatons que le rendement, en fonction de l'état locatif imposé, est de **5,36 %**, donc inférieur au taux retenu par la Municipalité.

Il est bien évident que cette situation, démontrée dans les deux cas de figure ci-dessus, ne pourrait être admissible s'il s'agissait d'une affaire privée. Toutefois, cette opération relevant d'une volonté de mettre à disposition du public des logements à loyer modéré et l'état locatif étant calculé en fonction de dispositions légales contraignantes, nous estimons qu'elle peut s'inscrire dans le cadre du soutien social d'une collectivité publique. Enfin, il convient de tenir compte du fait que ce bâtiment, une fois rénové, représentera une valeur économique intéressante qui contribuera à une plus-value indéniable du patrimoine immobilier communal.

A noter encore qu'une autre solution qui consisterait à démolir le bâtiment existant et procéder à une reconstruction ne permettrait pas de bénéficier du coefficient d'utilisation du sol actuel qui est plus favorable.

Conclusion

Fondés sur les considérations qui précèdent, nous préavisons favorablement à l'octroi du crédit demandé.

Le président :

Jean-Pierre Jotterand

Aubonne, 17 août 2009