

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
AU SUJET DU PREAVIS No. 1/16**

Objet préavis	Travaux de réfection des bâtiments rue de l'Industrie 8 et 10
Opération proposée	Investissements
Réalisation	Printemps / été 2016
Coût de l'opération	CHF 574'000.- sur la base des soumissions rentrées sans les subventions (CHF 27'000.-)
Financement	Par trésorerie courante ou par emprunt pour tout ou partie du montant
Amortissement	Aucun amortissement ne sera effectué afin de rétablir le patrimoine financier de la Commune à l'actif du bilan
Planification de la dépense	Figure au plan quinquennal 2016-2020 avec un investissement de CHF 500'000.- pour l'année 2016

Préambule :

La Commune a acquis à la fin des années 80 les bâtiment 8-10-12 de la rue de l'Industrie à des conditions favorables soit **CHF 900'000.-**

Entre les années 1991 et 1993 de grosses rénovations ont été entreprises pour un montant global de CHF 2'936'828.10 (Industrie 8 : CHF 1'123'990.- Industrie 10 CHF 1'604'634.- Industrie 12 CHF 208'203.-). Ces 20 dernières années d'autres investissements conséquents (dont chauffe-eau et chaudière à gaz) ont été réalisés soit CHF 445'784.80.

Le montant total des grosses rénovations et investissements ses 25 dernières années se monte à CHF 3'382'612.90 soit à un investissement moyen sur 25 ans de CHF 135'304.50 qui reste conséquent si l'on tient compte du dernier rendement annuel brut de CHF 160'824.-

Valeur de rendement :

Rendement annuel brut (loyers actuels encaissés annuellement)	CHF	160'824.-
Investissement moyen sur 25 ans	-CHF	<u>135'304.-</u>
Total	CHF	25'520.-

En tenant compte d'un taux de capitalisation à 5%, nous obtenons une valeur de rendement de CHF 510'400.-. Si l'on tient compte uniquement du rendement annuel brut, nous arrivons à une valeur de rendement de CHF 3'216'480.

Nous arrivons à la conclusion que ce sont des immeubles qui coûtent cher à entretenir pour des appartements à loyers modestes, sachant également que d'autres travaux sont prévus à moyen terme (CHF 1.4 mio). La COFIN émet le vœu qu'un fond de rénovation suffisant soit créé pour les futures transformations de l'immeuble rue de l'Industrie 10 qui doivent être réalisées à moyen terme.

Récapitulation des coûts pour les travaux de réfection en 2016

Rue de l'industrie 8	TTC	CHF	391'000.-
Rue de l'Industrie 10	TTC	CHF	128'000.-
Honoraires et assurances	TTC	CHF	55'000.-
Total général	TTC	CHF	574'000.-

Subventions cantonale et communales à déduire CHF -27'000.-

A noter également que les travaux prévus à moyen terme à la rue de l'Industrie 10 pour un montant de 1.4 mio. ne comprennent pas les CHF 128'000.- qui concernent le chauffage, l'isolation des caves et garages qui peuvent être fait rapidement et facilement.

Adaptation des loyers

Les loyers et les aides sont calculés une fois par année par le service cantonal en charge du logement (règlement du 17 janvier 2007 de la loi sur le logement et ses directives). La Commune n'a aucune possibilité ou compétence pour décider d'une hausse ou baisse de loyer. Comme aide pour financer les travaux de rénovation, la Commune a été autorisée par le canton à prélever sur le fond de régularisation les montants suivants :

Immeuble rue de l'Industrie 8-12	CHF 40'000.-
Immeuble rue de l'Industrie 10	CHF 50'000.-

(A noter que ce fond est alimenté par la Commune et qu'elle ne peut pas librement en disposer).

Amortissement

Comme déjà mentionné, aucun amortissement ne sera effectué afin de rétablir le patrimoine financier de la Commune à l'actif du bilan

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, bien que les coûts des travaux de réfection soient élevés, la Commission des finances, à l'unanimité de ses membres, préavise positivement à l'octroi de ce crédit de 574'000.-

Le rapporteur : Olivier Gétaz

Aubonne, le 12 mars 2016