

## Rapport de la commission des finances. Préavis no 17/23 Transformations du bâtiment de la place du Marché n°8

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,  
Mesdames et Messieurs les membres de la Municipalité,

<b>Objet</b>	Transformations du bâtiment de la place du Marché n°8
<b>Opération proposée</b>	Demande de crédit d'ouvrage pour la rénovation lourde du bâtiment de la place du Marché 8.
<b>Coût de l'opération</b>	CHF 4'800'000.- TTC
<b>Réalisation</b>	2024 - 2025
<b>Financement</b>	Emprunt pour tout ou partie du montant. Un crédit de construction pourra être ouvert avant la consolidation de l'emprunt à l'issue des travaux.
<b>Amortissement</b>	Le bâtiment est au patrimoine financier et ne fait pas l'objet d'un amortissement.
<b>Plan d'investissement</b>	Figure au plan d'investissement 2024 pour un montant de CHF 5'150'000.- à réaliser entre 2024 et 2025.
<b>Impact sur le compte de fonctionnement</b>	Charges supplémentaires liées au projet: CHF 96'980.- /an

La soussignée a été invitée par le Président de la commission ad hoc M. Bettens à participer aux séances de la commission ad hoc. M. Charrière et M. Golay ont été invités à une séance de la Cofin, qu'ils soient ici remerciés pour les réponses apportées aux questions et leur disponibilité.

### 1. Préambule:

La politique municipale consiste à valoriser le patrimoine immobilier de la Commune en visant la conservation des objets, leur entretien, la diminution des coûts d'exploitation, l'amélioration énergétique et la rationalisation des volumes utiles.

Il est à noter que pour le bâtiment de la petite école (préavis 18/2023) un crédit d'étude avait été demandé, alors que pour le bâtiment de la place du Marché 8, il s'agit d'un crédit d'ouvrage sans crédit d'étude préalable. La Municipalité a choisi cette façon de faire car le bâtiment de la petite école est en note 2 des monuments historiques alors que la place du Marché 8 est en note 3, il y a moins de contraintes liées à la réalisation du projet.

### 2. Constats:

#### 2.1. Patrimoine financier et amortissement:

Le bâtiment de la place du Marché 8 fait partie du patrimoine financier (et non administratif) de la Commune, ce qui signifie que ce bâtiment, destiné à la location notamment, peut être vendu. Il n'est pas majoritairement destiné à l'administration communale (tâches publiques).

Le patrimoine financier est porté au bilan sans passer par les comptes d'investissements.

Le patrimoine financier possède une estimation fiscale, ce qui n'est pas le cas du patrimoine administratif. La valeur du bâtiment au bilan entre dans la fortune de la Commune.

Lors de l'acquisition d'un immeuble, la commune peut comptabiliser au maximum le prix d'achat (ici CHF 985'000.- en 2002). Entre la période d'achat et 2009, cet immeuble a été amorti annuellement pour arriver au solde de CHF 503'000.-, montant au bilan actuellement. Depuis 2009, la politique est de ne plus amortir les bâtiments du patrimoine financier, afin de laisser une valeur au bilan.

Lors d'un investissement sur un même immeuble (transformations ou rénovation) la commune peut revaloriser cet immeuble jusqu'à concurrence de l'estimation fiscale. C'est ce qui est prévu dans le préavis: les coûts de rénovations seront ajoutés à la valeur du bilan actuelle. Une fois les travaux terminés, une nouvelle estimation fiscale sera faite et une réévaluation comptable sera effectuée.

(NB: la valeur ECA à l'indice 100 du bâtiment de CHF 1'763'282.- sera également réévaluée, l'estimation fiscale actuelle du bâtiment (datant de 2002) est de CHF 816'000.-).

## 2.2. Travaux:

Les frais engagés se montent à CHF 74'764.-.

Il est à noter que, quel que soit le résultat du vote sur le présent préavis, les travaux de désamiantage, estimés à CHF 43'000.-, devront être effectués.

Les coûts de construction du préavis sont une estimation budgétaire effectuée par l'architecte, tenant compte des volumes, des surfaces et des normes en vigueur (SIA 102).

## 2.3. Réserves pour divers et imprévus:

Dans le cas présent, la réserve pour divers et imprévus correspond à 20% du CFC2 (2'944'000.-).

Le bâtiment est en note 3 et une rénovation lourde, comme prévue, peut entraîner quelques surprises. (Généralement, dans les constructions neuves, les divers et imprévus sont de l'ordre de 10%).

La Cofin souhaite que la réserve ne soit utilisée, si nécessaire, que pour les divers et imprévus et non pour des travaux supplémentaires non prévus dans le présent préavis.

## 2.4. Budget de fonctionnement:

Impact sur le budget de fonctionnement (p.10, 11 et annexe financière):

Augmentation des charges (intérêts sur emprunts à 3% inclus): CHF 145'500.-

Augmentation des recettes (sans le loyer théorique des ST): CHF 48'520.-

Total des charges supplémentaires par an: CHF 96'980.- / an

NB:

Les intérêts (3%) sur emprunts sont estimés à CHF 144'000.-/an et sont compris dans l'augmentation des charges. Il est à noter que la Commune a jusqu'à présent pu emprunter en dessous des 2%.

Le loyer théorique (local commercial) pour les ST, estimé à CHF 90'000.- /an, n'est pas compris dans les charges.

Indépendamment de l'acceptation du présent préavis, les locaux des ST nécessitent une rénovation et la Commune a signé un bail pour la location de bureaux pour une durée de 3 à 5 ans, le montant du bail est de CHF 9'370.- /mois, sans les charges, mais travaux d'aménagement inclus (préavis 14/23 - budget 2024 - amendement de la Municipalité, accepté par le Conseil).

### 2.5. Honoraires architectes:

La Cofin, ainsi que la Commission ad hoc, se sont posé la question du montant des honoraires d'architecte estimés à CHF 648'600.-.

Généralement, lors de rénovations, ces honoraires se situent entre 12 et 20% des travaux. La Cofin constate que le montant présenté se situe dans la fourchette haute.

La Municipalité précise qu'il n'y a aucun contrat signé avec l'architecte. Ces honoraires ont été évalués en se basant sur la normes SIA 102.

Avant d'établir un contrat avec l'architecte, la Commune doit finaliser le cahier des charges. Une fois ce dernier établi, le bureau d'architecte remplira une proposition d'honoraires avec le détail des heures.

Les imprévus ou les situations complémentaires feront l'objet d'une proposition chiffrée et d'une décision de la Municipalité pour un mandat supplémentaire.

La Cofin souhaite que le Conseil en soit informé si le cas se présente.

### 3. Remarques:

La Cofin estime que la rénovation totale du bâtiment de la place du Marché 8 est utile et nécessaire et valorisera le patrimoine de la Commune.

La Cofin souhaite que la Municipalité fasse bon usage du montant voté et qu'elle informe régulièrement le Conseil de l'avancée des travaux et des éventuels divers et imprévus.

### 4. Conclusion:

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances, à l'unanimité de ses membres, vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal d'accepter le préavis municipal 17/23.

Aubonne, le 18 mars 2024

Pour la Commission des finances,  
Rapporteur Valérie André