



COMMUNE DE MEX

PRÉAVIS DE LA MUNICIPALITÉ AU CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

Préavis N° 2 / 2021

Mex, le 10 mai 2021

DEMANDE DE COMPLÉMENT AU CRÉDIT D'INVESTISSEMENT DU PROJET VERS L'ÉGLISE

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PREAVIS

L'objet de ce préavis est de présenter au conseil général la situation finale du coût de l'investissement des deux immeubles de 26 appartements du projet appelé Vers L'Eglise et d'accorder le crédit d'investissement supplémentaire couvrant les coûts totaux du projet.

2. COÛTS DE L'INVESTISSEMENT

Cet investissement a déjà fait l'objet des préavis suivants :

Crédit accordé dans le cadre du préavis 5/2015	CHF	330'000.-
Crédit accordé dans le cadre du préavis 12/2016 (achat du terrain)	CHF	2'600'000.-
Crédit accordé dans le cadre du préavis 12/2016 (études et appels d'offres)	CHF	400'000.-
Crédit accordé dans le cadre du préavis 01/2018 (crédit de construction)	CHF	11'224'000.-
Total	CHF	14'554'000.-

Le coût final de l'investissement se monte à CHF 14'700'000.-, soit un dépassement du budget de CHF 146'000.-, qui représente 1% de dépassement du budget établi début 2018, alors que les travaux n'avaient pas commencé.

Ce dépassement est la conséquence de nombreux écarts, soit à la hausse, soit à la baisse sur les CFC (code des frais de construction, ou frais par corps de métier).

Veillez trouver une liste non exhaustive des choix qui n'avaient pas été budgétés :

- Adjonction de velux dans les appartements sous toiture, pour gagner de la lumière et de la vue directe	CHF	33'000.-
- Choix appareils sanitaires, de meilleure facture	CHF	52'000.-
- Choix des tuiles	CHF	77'000.-
- Ferblanterie / garniture encastrée	CHF	30'000.-
- Choix de plan de travail en granit dans les cuisines	CHF	53'000.-
- Compléments aménagements extérieurs (devis sous-évalué)	CHF	65'000.-

Et la liste des éléments qui ne faisaient pas partie du budget :

- Taxe abri PC (cantonal)	CHF	38'000.-
- Fouilles archéologiques	CHF	39'000.-
- Etude faisabilité chauffage à distance ou PAC	CHF	27'500.-
- Frais de notaire et géomètre (servitudes)	CHF	49'000.-



COMMUNE DE MEX

Le coût global de l'investissement de CHF 14'700'000.- comprend le montant de la réserve de CHF 270'000.- prévue dans le préavis 1/2018, qui a été totalement utilisé et les dépenses supplémentaires pour un montant de CHF 146'000.-.

3. MISE EN LOCATION ET EXPLOITATION

Les logements ont été livrés fin décembre 2019. La mise en valeur et le mandat de gérance ont été confiés à l'entreprise De Rham SA à Lausanne. Les premiers locataires sont entrés dans les appartements le 1^{er} février 2020 et l'ensemble des appartements ont été loués à partir du 1^{er} mars 2020.

A ce jour, tout est loué, y compris l'ensemble de places de parc voitures. Ne restent disponibles que quelques places de parc pour motos.

Lors de la présentation du préavis de construction no 1/2018, la municipalité avait établi un budget de rendement du projet. Après plus de 12 mois d'exploitation, un premier bilan de l'opération peut être établi.

Le tableau comparatif entre le budget établi lors du préavis 1/2018 et les chiffres actuels se présente comme suit:

	<u>Préavis</u>	<u>Actuel</u>	<u>Ecart</u>
	CHF	CHF	CHF
Rendement loyer 26 appartements	600'000.-	524'000.-	-76'000.-
Rendement loyer places de parc	75'000.-	68'000.-	-7'000.-
Frais financement (intérêts bancaires)	<u>-220'000.-</u>	<u>-131'000.-</u>	<u>89'000.-</u>
Rendement net	455'000.-	461'000.-	6'000.-

Le conseil constatera, sur la base des chiffres ci-dessus, que la municipalité a décidé de proposer des loyers plus attractifs qu'escompté en 2018 (environ 10% de moins). Ce choix a été motivé à la fois par des frais de financement plus avantageux, un environnement concurrentiel immobilier plus dense (Crissier, Bussigny, etc...) et surtout une volonté de proposer des loyers mieux adaptés pour éviter des vacances et/ou un tournus trop important. Ceci sans pour autant péjorer le rendement escompté lors de la présentation du projet au conseil. Sur conseil de la gérance, les loyers ont été établis en tenant compte du gain sur les intérêts bancaires (0.6%/an).

Comme l'ensemble des appartements ont été loués en un mois, et qu'il n'y a pas eu de vacances jusqu'à ce jour, cette stratégie semble être payante.

Concernant les frais d'exploitation (gérance, entretien, assurances), l'estimation initiale des frais de fonctionnement se montait à environ CHF 80'000.-/an.

Les frais budgétés pour 2021, s'élèvent à CHF 180'000.- environ, dont CHF 65'000.- d'imputation salariale du concierge (employé communal), non prévu en 2018, CHF 40'000.- pour des frais divers d'achat de matériel ou d'améliorations à apporter (couvert sur escalier, par exemple) et CHF 40'000.- pour l'entretien courant.

4. FINANCEMENT

A ce jour, la municipalité a conclu divers emprunts afin de financer les différentes étapes du projet.

Une approche dynamique a été entreprise envers différents bailleurs de fonds afin de panacher les durées et les taux, ceci dans le but de bénéficier des taux très bas du moment, mais également d'assurer une partie de ceux-ci sur des durées plus longues, afin de limiter les risques.



COMMUNE DE MEX

Voici le détail des emprunts :

Prêteurs	Montant	Taux	Durée	Échéance	Intérêt annuel (dégressif)	Amort. annuel
CIP / Retraites Populaires	2'500'000	0%	3 ans	15.12.2022	-	10'635
Postfinance	3'000'000	0.25%	6 ans	15.12.2022	7'500	-
Postfinance	2'300'000	0.56%	10 ans	19.03.2029	12'900	-
SUVA	1'000'000	0.15%	10 ans	08.03.2030	1'500	-
CP CFF	5'000'000	2.18%	20 ans	30.09.2039	106'900	100'000
TOTAL	13'800'000				128'800	110'635

Il y a donc environ CHF 900'000.- qui ont été autofinancés à ce jour.

5. AMORTISSEMENTS & FONDS DE RESERVE

Lors de l'établissement du préavis 01/2018, sur proposition de la municipalité, le conseil a adopté un amortissement comptable de 2% minimum par an, sur la valeur d'investissement.

Afin de garder une plus grande marge de manœuvre sur l'établissement des comptes annuels et, le cas échéant, de pouvoir faire bénéficier du rendement net positif les comptes de fonctionnement annuel, la municipalité propose de fixer les règles d'amortissement conformément au droit comptable des communes sur le patrimoine financier. Actuellement, aucun amortissement n'est obligatoire, tant que la valeur au bilan n'est pas surévaluée.

L'objectif étant d'attribuer à un fonds de réserve l'excédent annuel, comme un amortissement indirect, pouvant servir de fonds de rénovation.

Il convient également de rendre attentif au fait que l'amortissement comptable n'est pas l'amortissement financier. Celui-ci se monte à CHF 110'635.-. C'est bien ce montant qu'il conviendra également d'amortir dans le futur, afin de baisser l'endettement de la commune. Il sera donc nécessaire de mettre de côté, sur un compte bancaire, l'écart entre l'attribution au fonds de réserve annuel et l'amortissement financier, pour qu'à l'échéance d'une future tranche d'un emprunt, la commune puisse en souscrire une nouvelle d'un montant inférieur.



COMMUNE DE MEX

CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX,

- vu le préavis 2 / 2021 de la municipalité
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission gestion-finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

- **d'accorder un crédit supplémentaire de CHF 146'000.-, pour le dépassement du crédit d'investissement adopté le 19 mars 2018 selon le préavis no. 1/2018,**
- **de prendre acte que ce crédit supplémentaire n'a pas d'impact sur l'amortissement du patrimoine financier,**
- **de prélever les charges courantes et d'exploitation directement sur le compte de gestion de l'immeuble,**
- **de fixer les amortissements comptables en respectant les règles cantonales relatives au traitement du patrimoine financier communal,**
- **de constituer un fonds de réserve pour l'entretien, la rénovation et les amortissements de ces deux bâtiments Vers l'Eglise afin de couvrir les dépenses extraordinaires et amortissements futurs.**

Adopté par la municipalité lors de sa séance du 10 mai 2021

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la municipalité

Le Syndic

Gregory Wyss

La Secrétaire

Juliane Brandt-Monnier

