



Préavis municipal n° 03 – 2024

Crédit d'investissement pour la construction d'un bâtiment à la Léchire

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité vous fait part, par le présent préavis, de sa demande de crédit d'investissement pour la réalisation d'un bâtiment avec une garderie et une salle polyvalente sur le site de la Léchire.

Préambule

En date du 21 janvier 2021, la Municipalité a présenté au Conseil communal un préavis (01-2021) portant sur l'acquisition de la parcelle 39 à Penthaz, notamment le bâtiment situé au n° 3 de la rue du Bornalet. Lors de cette séance, le Conseil communal a favorablement accueilli ce préavis, conduisant ainsi à la propriété de la parcelle en question par la Commune dès le 31 mai 2021.

Le projet du nouveau bâtiment du Bornalet fera l'objet d'une enquête publique d'ici mai 2024 et d'un préavis pour son crédit de construction. À la suite de diverses délibérations et réflexions, la Municipalité a décidé de ne pas inclure le maintien de la garderie dans ce bâtiment. Parmi les raisons invoquées, on peut citer, de manière non exhaustive, la complexité de reloger temporairement la garderie pendant les travaux et les difficultés de cohabitation avec les logements protégés.

À la suite d'analyses approfondies, de réflexions et de consultations avec l'AJERCO, la meilleure option est la création d'une garderie sur le site de la Léchire, réunissant ainsi le préscolaire, le parascolaire et le scolaire au même endroit. En vue de répondre à une demande croissante et de diversifier les offres sportives et sociales, la Municipalité propose également la création d'une salle polyvalente sous la garderie.

A noter que la reprise des pavillons scolaires actuels (voir plans ci-dessous) a été négociée avec l'ASIVenoge afin que nous puissions disposer de ces locaux dès août 2024.

La Municipalité est prête à démarrer le projet soumis à une enquête publique et sollicite, à cet effet, l'octroi d'un crédit d'investissement de votre part.

Projet

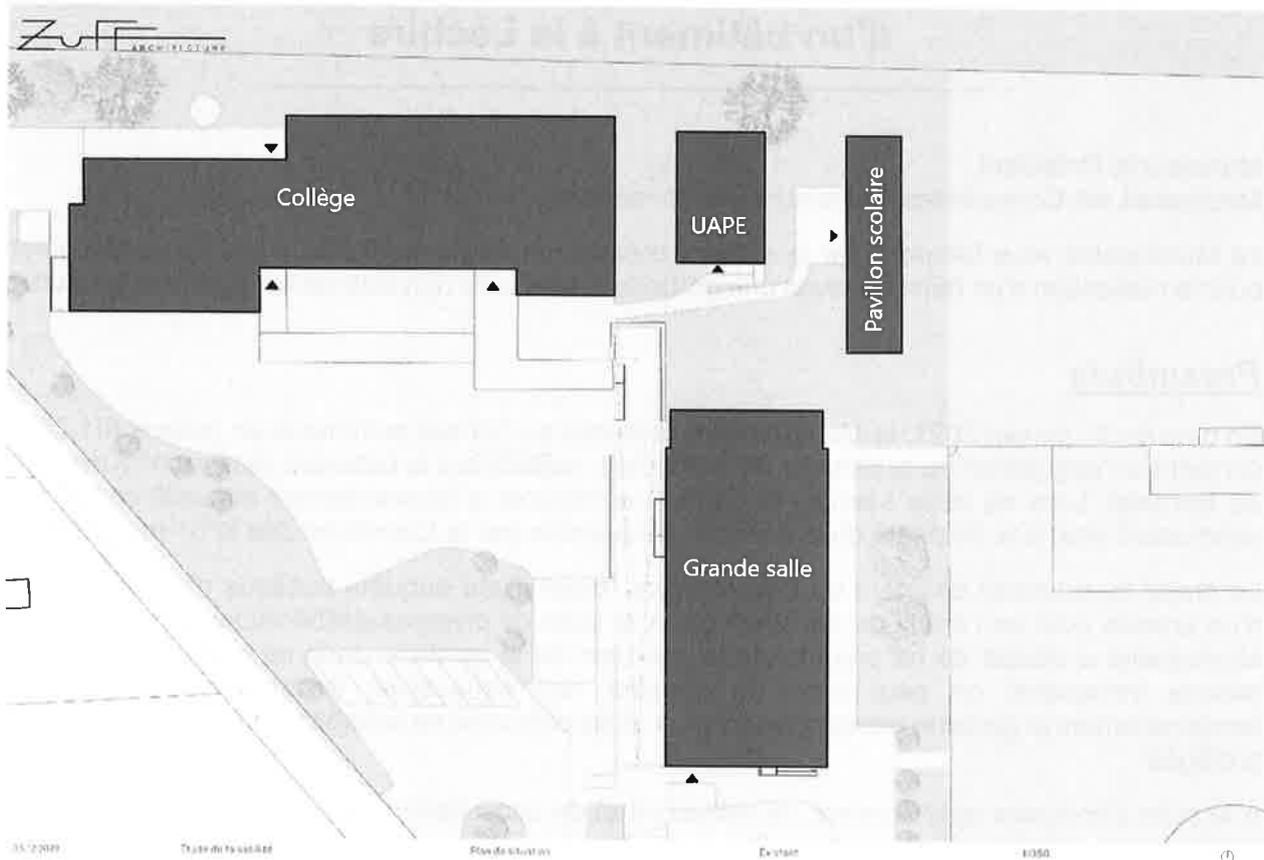
Dans le but de maintenir une infrastructure d'accueil pour la petite enfance au sein de notre Commune, la Municipalité a entamé des discussions dès le début de l'année 2022 avec l'AJERCO en vue de confier la gestion de la garderie à cette organisation. Lors de sa séance du 16 novembre 2022, le Comité directeur (CODIR) de l'AJERCO a confirmé sa volonté de concrétiser un projet portant sur la création de 22 places d'accueil préscolaire à Penthaz. C'est finalement en octobre 2023, en étroite collaboration avec l'AJERCO, que le projet de la garderie, tel que présenté dans ce préavis, a pris forme.

Afin de répondre aux besoins actuels de notre communauté, la création d'une salle au rez inférieur s'est vite imposée. Cette salle pourra servir de lieu polyvalent pour divers événements tels que des réunions, des conférences, des célébrations locales, etc. Elle sera agréée comme salle de rythmique et pourra ainsi être utilisée à cet effet par l'ASIVenoge. Par ailleurs, cette salle sera mise à disposition pour la location à diverses fins, notamment des activités telles que le judo, la zumba, le ping-pong, etc.

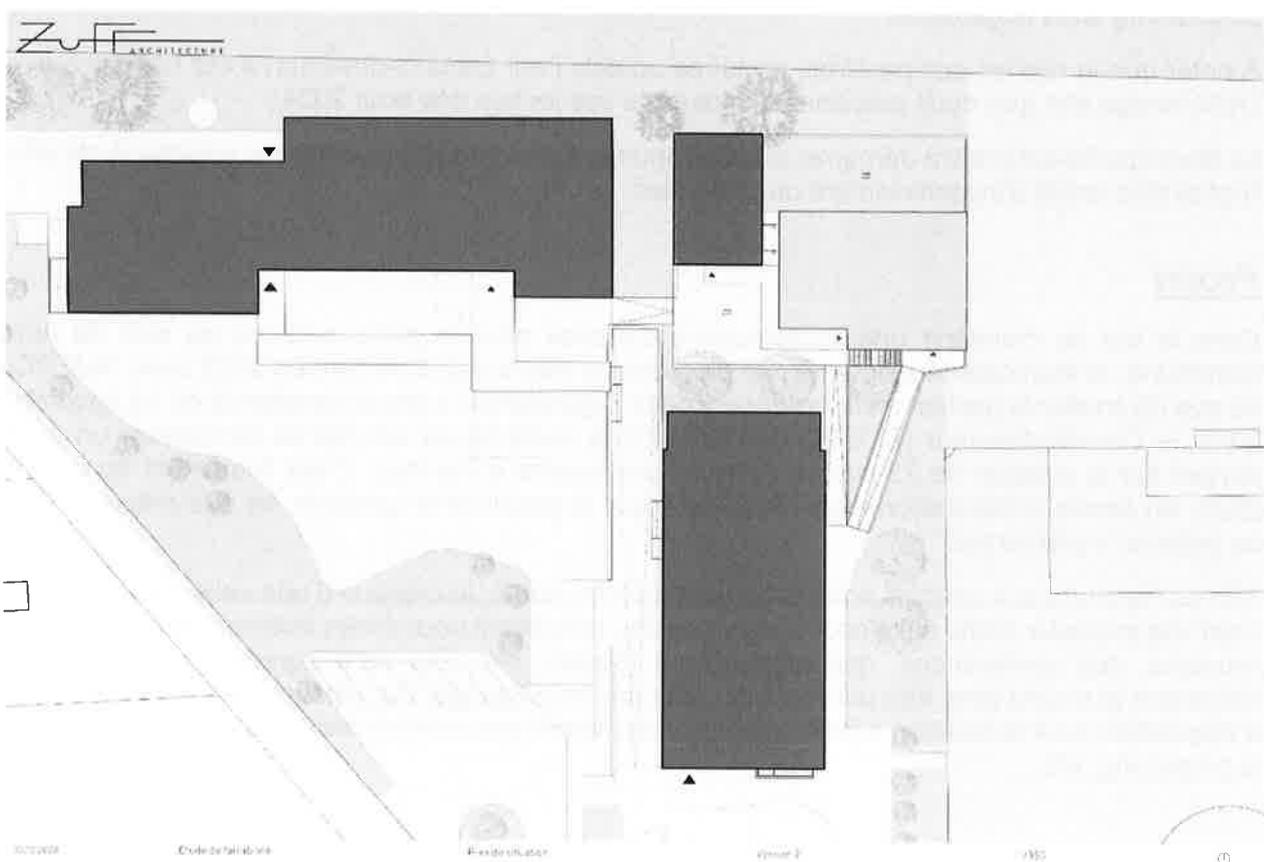
Il est essentiel de souligner que cette salle pourrait également faire office d'un espace confortable pour les réunions du Conseil communal.

La garderie et la salle polyvalente pourraient être opérationnelles dès août 2025.

Situation actuelle :



Situation projetée :



Coût du projet estimatif (montants TTC)**Crédit d'investissement**

Coût de construction		CHF	2'500'000.-
Honoraires			
Architecte	CHF	150'000.-	
Direction des travaux	CHF	150'000.-	
Ingénieur civil	CHF	90'000.-	
Ingénieur électricien	CHF	30'000.-	
Ingénieur chauffage-ventilation	CHF	50'000.-	
Ingénieur sanitaire	CHF	30'000.-	
Ingénieur sécurité feu	CHF	15'000.-	
Architecte paysagiste	CHF	5'000.-	
Divers autres mandataires	CHF	30'000.-	CHF 550'000.-
Achat mobilier et divers équipements (pour la salle polyvalente uniquement)	CHF		100'000.-
BAMO	CHF		50'000.-
Divers et imprévus 20 % des coûts de construction	CHF		500'000.-
Total	CHF		3'700'000.-

Le présent crédit d'investissement englobe l'ensemble des coûts permettant la remise d'un permis de construire, l'adjudication des travaux (soumissions), ainsi que la réalisation et le suivi des travaux du bâtiment et de ses extérieurs.

L'AJERCO prendra à sa charge tout l'équipement non fixe des locaux.

Comptabilisation et financement

La Municipalité vous propose de financer ce projet en recourant aux marchés des capitaux pour un montant maximum de CHF 3'700'000.-.

A ce jour, selon renseignements pris auprès d'un bailleur de fonds, le taux d'intérêts, applicable pour notre Commune, est de 1.69 % pour une durée de 10 ans. La Municipalité sollicitera, en temps utile, plusieurs offres auprès de partenaires financiers et choisira celle qui présentera les meilleures conditions au moment de la signature.

Cet emprunt représentera donc un coût à porter au budget de CHF 62'530.- par an. Ce montant sera réduit, année après année, en fonction des remboursements effectués.

L'investissement relatif à cet agrandissement, soit CHF 3'700'000.-, sera amorti selon les directives cantonales en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2024 sur 30 ans. Cela représentera donc une charge d'amortissement comptable de CHF 123'334.- par an. Ce montant est important. Toutefois, il correspond aux règles comptables applicables aux communes. En effet, le bâtiment aura une durée de vie bien plus longue.

Charges relatives au projet à reporter dans le budget communal

Les charges de gestion de ce nouvel immeuble entreront dans notre comptabilité sous un dicastère spécifique. Elles comprendront les frais de conciergerie, l'eau, l'électricité et l'entretien courant. Ces frais seront soit portés à charges de l'AJERCO pour sa partie, soit couvertes par les locations.

Location à l'AJERCO

L'utilisation de ce nouveau bâtiment sera répartie entre l'AJERCO pour le rez supérieur et nous-mêmes pour le rez inférieur. Selon les mètres-carrés, cela représente 44.47 % à charge de l'AJERCO, soit CHF 1'645'000.-

Pour la partie relative à l'AJERCO, cette dernière prendra à sa charge le coût d'investissement sur une période de 30 ans, soit son amortissement et le coût de son financement sur le marché des capitaux.

Cette somme, qui nous sera versée sous forme de loyer annuel, peut actuellement être estimée comme suit :

➤ Amortissement	CHF	54'834.-
➤ Coût de l'emprunt *	CHF	13'901.-
➤ TOTAL	CHF	<u>68'735.-</u>

Ce montant de loyer est fixé à la fin des travaux et ne varie plus par la suite, qu'importe notre mode de financement (emprunt ou fonds propres). Il prend en compte l'intérêt moyen sur la période des 30 ans.

(*) Le taux pris en compte est basé sur un emprunt à 10 ans afin d'avoir une vision à long terme des coûts induits. Ici, à 1,69 % sur la base des taux indicatifs fournis par Postfinance le 8 janvier 2024.

De plus, l'AJERCO prendra l'ensemble des charges relatives au fonctionnement de sa part du bâtiment. Ces remboursements viendront en recette dans notre comptabilité.

Financement de la partie communale

Déduction faite de la partie relative à l'AJERCO, l'investissement réalisé par la Commune se monte à CHF 2'055'000.-. Le financement de ce bâtiment sur une période de 30 ans (conformément aux normes comptable) s'établit comme suit :

Amortissement de l'investissement	CHF 68'500.-
Intérêts moyens à 1.69 % sur 30 ans	<u>CHF 17'944.-</u>
Total	<u>CHF 86'444.-</u>

Coût de fonctionnement de la structure

La reprise de la garderie par l'AJERCO aura également des impacts positifs sur les comptes communaux. Actuellement, nous versons une subvention de CHF 7'000.- annuellement à l'Association des P'tits Tartreux et leur offrons l'eau, l'électricité, une partie des frais de nettoyage, ainsi qu'une large partie du loyer. Ces subventions représentent une charge ou un manque à gagner de CHF 41'055.- par année pour notre commune.

Le financement de la part préscolaire de l'AJERCO est réparti entre les communes membres en fonction de la population de celles-ci. En 2022, la Commune de Penthaz représentait 7.28%. Le coût moyen d'une place de garderie en 2022 représentait CHF 6'337.- par an sans les charges administratives. On peut donc estimer que le coût total de fonctionnement de cette garderie sera d'environ CHF 140'000.- (22 places) dont 7.28 % à la charge de notre commune, soit CHF 10'192.-. Ce coût est inférieur aux sommes décaissées actuellement par notre Commune pour la garderie actuelle.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Penthaz,

- vu le préavis municipal n° 03-2024 - Crédit d'investissement pour la création d'un bâtiment à la Léchire
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- ouï le rapport de la Commission ad hoc
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- 1) d'accepter le préavis municipal n° 03-2024 et d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 3'700'000.- pour la construction d'un bâtiment à la Léchire.
- 2) d'autoriser la Municipalité à financer ce projet en recourant aux marchés des capitaux pour un montant maximum de CHF 3'700'000.- (y compris intérêts intercalaires), ceci aux meilleures conditions du marché, entraînant ainsi une charge d'intérêts de CHF 62'160.- annuellement (selon taux d'intérêts actuel).
- 3) d'accepter le mode de comptabilisation, soit de porter le montant de cette construction de CHF 3'700'000.-, y compris intérêts intercalaires de CHF 62'160.-, au bilan sous la rubrique patrimoine financier.

Penthaz, le 29 janvier 2024

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29 janvier 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

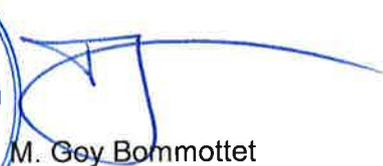
Le Syndic :



J.-F. Pollien



La secrétaire :



M. Goy Bommottet

Délégués municipaux : MM. Thierry Buttin et Sébastien Durussel, Municipal

