



PENTHAZ – CONSEIL COMMUNAL – COMMISSION DES FINANCES
LEGISLATURE 2026 - 2031

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
PRÉAVIS MUNICIPAL No 05-2026
Crédit d'investissement pour la construction du bâtiment du Bornalet

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

La Commission des finances (ci-après la Commission), composée de M. Christophe Emery, président, M. Bruno Marro, vice-président, M. Bertrand Bommottet, Mme Jacinta Caetano, Mme Isabelle Hautier, M. Andrea Rollier et Mme Bérénice Schneider, membres, s'est réunie à cinq reprises pour étudier le préavis cité en titre. Elle constate que le délai imparti est trop court pour un projet d'une telle envergure.

La Commission remercie la Municipalité, en particulier MM. Thierry Buttin, municipal des constructions, et Sébastien Durussel, municipal des finances, ainsi que l'entreprise ADV SA, pour les compléments d'information transmis en réponse à ses questions.

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite un crédit d'investissement de CHF 9'146'000.- destiné à la réalisation d'un immeuble locatif de 14 logements, dont 3 logements d'utilité publique, d'une surface commerciale livrée brute et d'un parking souterrain de 20 places.

Poste	Montant
Coût de construction (CFC 1, 2, 4 et 5)	CHF 8'325'000.-
Bureau d'aide au maître d'ouvrage (BAMO)	CHF 105'000.-
Divers et imprévus (5 %)	CHF 416'500.-
Aménagement du rez-de-chaussée	CHF 300'000.-
Total	CHF 9'146'000.-

Le projet bénéficie d'un permis de construire en force et l'entreprise totale a été désignée à l'issue d'une procédure de marché public conforme à la législation.

2. Constats de la Commission

2.1 Évolution du rendement annoncé

Le préavis n° 06-2025 annonçait un rendement net de 1,66 %. Le présent préavis annonce 0,93 %. La Commission a procédé à la réconciliation des deux calculs, qui n'est pas fournie dans le dossier :



PENTHAZ – CONSEIL COMMUNAL – COMMISSION DES FINANCES
LEGISLATURE 2026 - 2031

Poste	2025	2026	Écart
Revenus locatifs	376'008.-	370'800.-	-5'208.-
Entretien / fonds de rénovation	82'700.-	89'500.-	-6'800.-
Frais de gestion	—	18'500.-	-18'500.-
Charge d'intérêts	124'800.-	156'400.-	-31'600.-
Résultat net	168'508.-	106'400.-	-62'108.-

La Commission relève que le calcul de 2025 ne comportait **aucun frais de gestion**. À méthode identique, ce calcul aurait affiché 1,48 % et non 1,66 %. Les deux taux ne sont donc pas directement comparables, ce que le préavis ne mentionne pas.

Les autres écarts reflètent des évolutions réelles : hausse du coût de construction et hausse du taux d'intérêt retenu.

La suppression de la provision pour entretien, exposée au point 2.2, porte le résultat net à environ CHF 195'900.- et le rendement à 1,71 % (1,91 % hors valorisation de la parcelle 40). Les chiffres retenus dans la suite du présent rapport tiennent compte de cette correction.

2.2 Suppression de la provision pour entretien

Le calcul de rendement du préavis retient CHF 89'500.- au titre de l'entretien et du fonds de rénovation. La Municipalité a indiqué que ce poste serait supprimé, les travaux futurs devant faire l'objet de préavis et d'emprunts distincts, sans constitution d'un fonds de rénovation.

La Commission prend acte de cette correction, qu'elle approuve. Les charges annuelles d'exploitation sont ainsi ramenées aux seuls frais de gestion, soit CHF 18'500.-.

Le résultat net attendu s'établit dès lors à environ **CHF 195'900.-**, soit un rendement net de **1,71 %** (1,91 % hors valorisation de la parcelle 40), et non 0,93 % comme indiqué dans le préavis.

La Commission relève que les campagnes d'entretien futures seront financées par emprunt, sans amortissement comptable au patrimoine financier, et qu'elles réduiront durablement le rendement de l'immeuble à chaque intervention.

2.3 Bornes du rendement

Le rendement net après intérêts est un écart entre deux grandeurs proches. Compte tenu de la suppression de la provision pour entretien, la Commission a établi les repères suivants :

- rendement d'exploitation avant intérêts : 3,08 %, ce qui borne structurellement le rendement net atteignable ;
- taux d'intérêt d'équilibre (résultat nul) : 3,85 % ;
- rendement selon un financement à court terme indexé sur le SARON : 2,48 %.

La Municipalité a précisé que le taux de 1,71 % constitue une hypothèse défavorable et que le financement du chantier est envisagé à court terme, indexé sur le SARON. La Commission relève dès



PENTHAZ – CONSEIL COMMUNAL – COMMISSION DES FINANCES LEGISLATURE 2026 - 2031

lors que le rendement mis en avant dans le préavis correspond au scénario le moins favorable, tandis que le scénario attendu figure en page 9 du préavis. Elle estime que le Conseil doit en être informé.

Elle relève par ailleurs qu'aucun scénario ne combine une hausse des taux avec une vacance de la surface commerciale.

2.4 Périmètre réel du transfert de risque

Le préavis indique que le risque de dépassement des coûts a été réduit par le recours à une entreprise totale, l'offre intégrant l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation du projet.

Les réponses obtenues d'ADV SA conduisent à nuancer cette affirmation sur trois points :

- Risque de sol : le prix repose sur le rapport géotechnique FogGeo du 12.05.2025 et les sondages effectués. En cas d'écart, le risque est porté par le Maître de l'Ouvrage. Les coûts d'excavation de la molasse altérée sont compris dans l'offre, mais les surcoûts liés à de la molasse dure seraient à la charge de la Commune, sans montant chiffré à ce jour.
- Structures existantes : l'état structurel du bâtiment ECA 85 sis sur la parcelle 39 n'a pas pu être relevé lors de la visite sur site. Le prix repose sur l'hypothèse que les structures porteuses conservées sont saines et n'exigeront aucune mesure de remise en état majeure. Toute remise en état ferait l'objet d'un avenant à la charge de la Commune.
- Amiante et polluants : l'offre est fondée sur le rapport Batiscan du 29.02.2024. Les découvertes non couvertes par ce rapport ne sont pas comprises dans le forfait.

La Commission relève que la responsabilité civile de l'entreprise totale ou de son sous-traitant démolisseur, mentionnée en cas d'effondrement de la structure, couvre un sinistre accidentel et non la découverte de structures nécessitant un renforcement.

2.5 Intérêts intercalaires et réserve pour imprévus

La Municipalité a confirmé que les intérêts intercalaires, estimés à CHF 55'000.- sur la base d'un taux de 0,75 %, sont imputés à la réserve « divers et imprévus ».

La réserve disponible pour les aléas de chantier est dès lors ramenée à environ CHF 361'500.-, soit 4,3 % du coût de construction. Appliqué à ces intérêts, le taux de 1,71 % retenu dans le calcul de rendement porterait la charge à environ CHF 125'000.- et la réserve à environ 3,5 %.

Cette réserve constitue le seul filet couvrant les trois expositions relevées au point 2.4, dont aucune n'est chiffrée, sur un projet ayant déjà connu une augmentation de CHF 825'000.- par rapport à l'estimation initiale.

2.6 Risque de commercialisation

La surface commerciale génère CHF 72'900.- par an, soit environ 37 % du résultat net de l'immeuble. Le calcul retient un taux d'occupation de 100 % dès la mise en service, sans provision pour vacance, alors qu'aucun preneur n'est identifié à ce jour.



PENTHAZ – CONSEIL COMMUNAL – COMMISSION DES FINANCES

LEGISLATURE 2026 - 2031

Selon les calculs de la Commission, une vacance de la surface commerciale de 12 mois ramènerait le résultat net à environ CHF 123'000.- (rendement de 1,07 %) et une vacance de 24 mois à environ CHF 50'100.- (rendement de 0,44 %).

2.7 Aménagement du rez-de-chaussée — CHF 300'000.-

Le crédit d'investissement comprend un montant de CHF 300'000.- au titre du « potentiel aménagement du rez-de-chaussée ». Aucun preneur n'est identifié à ce jour pour la surface commerciale.

Interrogée sur une éventuelle transformation du local commercial A en deux appartements, l'entreprise ADV SA a indiqué que le délai de la procédure complémentaire serait de l'ordre de trois à six mois en l'absence d'opposition, tout en renvoyant à la Municipalité pour une réponse précise sur ce point.

La Commission relève qu'une telle transformation ne présenterait pas d'avantage locatif, une surface de cette taille affectée au logement produisant un revenu comparable à celui de la surface commerciale. Elle constate, en revanche, que les 20 places du parking souterrain suffiraient à couvrir les besoins de deux appartements de 2 ½ pièces supplémentaires.

Amendement

Les membres de la Commission estiment que le Conseil ne doit pas voter un budget d'aménagement en l'absence de tout preneur identifié. Ils proposent de réduire le crédit d'investissement de CHF 300'000.-, le portant ainsi à CHF 8'846'000.-, la Municipalité conservant la possibilité de solliciter ce montant par un préavis ultérieur lorsqu'un bail sera signé. Cet amendement porte sur les trois décisions du préavis.

2.8 Plafond d'endettement.

Le préavis indique que le bâtiment sera inscrit au patrimoine financier et que l'emprunt sera compensé par la création d'un actif générateur de revenus, sans toutefois chiffrer la position de la Commune. La Commission ne dispose ni du montant de l'endettement actuel, ni du plafond en vigueur pour la législature, ni de la position qui résulterait de cet investissement. Elle demande que ces éléments soient communiqués au Conseil.

3. Appréciation générale

La Commission constate que le projet repose sur des offres d'entreprises obtenues à l'issue d'une procédure de marché public menée à terme, que le permis de construire est en force et que les crédits d'étude précédents ont été respectés.

Un report du projet impliquerait la reprise d'une procédure complète, sans garantie d'obtenir des conditions plus favorables, et exposerait la Commune à de nouveaux frais d'étude.

Le rendement, bien que modeste, doit être apprécié dans une perspective patrimoniale de long terme : l'investissement est porté au patrimoine financier, ne fait l'objet d'aucun amortissement, et la Commune conserve la maîtrise d'un site stratégique au centre du village.



PENTHAZ – CONSEIL COMMUNAL – COMMISSION DES FINANCES
LEGISLATURE 2026 - 2031

Le rendement corrigé de 1,71 %, après suppression de la provision pour entretien, est sensiblement plus favorable que celui présenté dans le préavis.

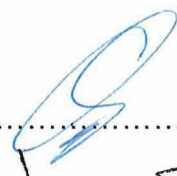
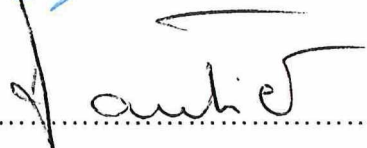
La Commission estime néanmoins que le dossier aurait gagné à présenter le scénario de financement réellement envisagé, une réconciliation avec le calcul de rendement de 2025, un chiffrage du risque de vacance ainsi qu'une description exacte du périmètre du transfert de risque à l'entreprise totale. Elle évalue difficilement le ratio du taux d'endettement de la commune, après investissement.

4. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances à l'unanimité, invite le Conseil communal à accepter le préavis municipal n° 05-2026 crédit d'investissement pour la construction du bâtiment du Bornalet en intégrant l'amendement proposé et demande que le vote de celui-ci ait lieu à bulletins secrets.

Le président

Christophe Emery

.....

.....

.....

La rapporteuse

Isabelle Hautier

Penthaz, le 23 septembre 2026