



COMMUNE DE MEX

PRÉAVIS DE LA MUNICIPALITÉ AU CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

Préavis N° 2/ 2023

Mex, le 5 juin 2023

DEMANDE DE COMPLÉMENT AU CRÉDIT D'INVESTISSEMENT DU PROJET DE L'AUBERGE

Monsieur le Président,
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 du bâtiment de l'auberge et d'accorder le crédit d'investissement supplémentaire couvrant les coûts totaux du projet.

2 COUTS DE L'INVESTISSEMENT

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

Crédit accordé dans le cadre du préavis 6/2015 (crédit d'étude)	CHF	170'000.-
Crédit accordé dans le cadre du préavis 2/2018 (appels d'offres + construction)	CHF	<u>5'820'000.-</u>
Total	CHF	5'990'000.-

Ainsi qu'annoncé dans le courrier municipal daté du 8 juin 2023 et inscrit à l'ordre du jour de la séance du Conseil général du 21 juin 2021, puis lors des différentes séances du Conseil général, le coût final de l'investissement s'élève à CHF 6'560'000.-, soit un dépassement du budget de CHF 570'000.-, qui représente 9.5% de dépassement du budget établi début 2018. A ce moment, les travaux n'avaient pas commencé et le choix avait été fait de présenter un préavis basé uniquement sur des estimations de coûts.

Cet écart de chiffres peut également incriminer la pandémie de COVID-19 qui est apparue pendant les travaux et a passablement compliqué le déroulement du chantier. En effet, cela a créé certains imprévus comme le fait de ne recevoir que très peu de retours aux appels d'offres émis durant cette période ainsi que des écarts et niveaux de prix conséquents. Souhaitant maintenir les délais fixés, surtout en regard de l'engagement pris auprès de la Direction de l'Accueil de jour des enfants de la région de Cossonay (AJERCO) qui gère la garderie La Mexsonnette, la municipalité a misé sur le choix de faire avancer au mieux les travaux.

Enfin, il s'agit d'assumer l'option prise par la municipalité en fonction en 2018 de présenter un budget « serré ». Le budget a été calculé uniquement par les architectes et bureaux d'ingénieurs mandatés par cette dernière ; une préparation plus minutieuse et l'attente de la rentrée de 70% à 80% des devis aurait sans aucun doute permis d'être plus précis. Ce genre de procédure, dictée par la volonté de travailler de façon dite « traditionnelle », plutôt que celle privilégiant un contrat d'entreprise générale ou totale, a permis de favoriser au maximum la collaboration avec des entreprises locales. Dans un projet futur, il conviendrait de deviser les travaux avec une marge supplémentaire de plus ou moins 20% sur les coûts



COMMUNE DE MEX

envisagés ou d'effectuer des appels d'offre une fois le projet déjà quelque peu avancé avant d'établir le préavis de demande de crédit d'investissement.

Enfin, ce dépassement est la conséquence de nombreux écarts, soit à la hausse, soit à la baisse des CFC (code des frais de construction, ou frais par corps de métier). A quoi se sont ajoutés des choix techniques ou des options prises par la municipalité pour répondre aux demandes des locataires, à savoir les gérants de l'auberge et de la garderie.

Ci-après, la liste non exhaustive de ces dépenses supplémentaires avec les explications sur les choix effectués ou les écarts constatés :

- démolition de l'ancien bâtiment : des imprévus ont été constatés notamment en raison de l'absence de fondations sous la partie « salle communale » et il s'est avéré nécessaire d'effectuer des travaux spéciaux de soutènement afin d'assurer la stabilité de la parcelle voisine. Cela a encouru des frais de mise en décharge de matériaux plus conséquents ;
- modification du projet initial : afin de répondre à une opposition de voisins, il s'est agi de supprimer le balcon de la garderie et créer la véranda du restaurant. L'adaptation des issues de secours de la garderie a aussi dû être réalisée pour des raisons liées à la sécurité. Diverses plus-values ont été acceptées sur le poste des installations sanitaires, à savoir une augmentation des raccordements et un choix de qualité supérieure ;
- honoraires des mandataires : la modification du projet ensuite de l'opposition des voisins et de la nouvelle mise à l'enquête ont eu pour effet d'augmenter les frais de direction des travaux (DT) ; ceux-ci ont également subi une hausse en raison de la modification d'organisation du chantier durant le COVID-19 ;
- équipements d'exploitation des restaurant et hôtel : l'ajout d'une climatisation dans les chambres de l'hôtel a été réalisé car la chaleur était insoutenable durant les mois estivaux. Une structure pour ombrager la terrasse ainsi que des équipements professionnels d'exploitation (sous-évalués ou en réponse à la demande des gérants) ont été installés ;
- équipements d'exploitation de la garderie : la commune a pris à sa charge les aménagements intérieurs (meubles fixes, cuisinette, tables à langer, etc...) et extérieurs (surfaces de jeux, clôtures et espaces de rangement de la cour), la création d'une séparation visuelle et phonique avec la parcelle voisine (afin de pouvoir lever l'opposition lors de la mise à l'enquête), ainsi qu'un certain nombre de sanitaires supplémentaires en raison d'une sous-évaluation préalable.

3 MISE EN LOCATION ET EXPLOITATION

Les locaux dédiés à la garderie ont été livrés en octobre 2020.

L'appartement des gérants de l'auberge a été livré en octobre 2020.

Le restaurant et les chambres d'hôtel ont été remis en décembre 2020.

Le restaurateur a dû faire face à un début d'activité mouvementé pendant la pandémie de COVID-19 ; il a été contraint de fermer le restaurant quelques jours après son ouverture à cause des restrictions sanitaires imposées aux restaurateurs vaudois lors de la deuxième vague de COVID-19 du 26.12.2020 au 31.05.2021. La municipalité a fait le choix de le soutenir en suspendant les loyers des baux commerciaux durant la fermeture et en échelonnant ces mêmes loyers jusqu'au 31.12.2022.



COMMUNE DE MEX

Le tableau comparatif entre le budget établi lors du préavis 2/2018 et les chiffres actuels se présente comme suit:

	Péavis	Comptes	Comptes	Budget
REVENUS	02/2018	2021	2022	2023
Loyer auberge (y.c. six chambres)	117'000	45'500	90'750	117'000
Loyer appartement de fonction	27'000	27'000	27'000	27'000
Loyer garderie	54'000	65'183	68'353	60'000
TOTAL REVENUS	198'000	137'683	186'103	204' 000
CHARGES				
Chauffage/électricité/eau		-28'450	-26'316	-38'300
Entretien	-12'000	-14'343	-5'391	-13'300
Assurance	-7'500	-5'916	-5'494	-7'200
Imputation interne charge salariale		-180	-700	
Intérêts sur emprunt	-82'500	-11'600	-20'225	-45'600
Refacturation décompte de charges		27'051	35'217	48'200
TOTAL CHARGES	-102'000	-33'438	-22'909	-56 200
RESULTAT	96 000	104 245	163 194	147 800

Le rendement est meilleur qu'escompté car les charges d'intérêts sont plus basses que cela n'avait été envisagé lors du préavis. En effet, CHF 4'000'000 ont été empruntés à 0.29% jusqu'au 10.03.2027 et CHF 2'500'000 à un taux de 1.4% jusqu'au 30.09.2023. Rappelons que le but de la construction de cet immeuble n'était pas de faire du rendement mais que les charges et produits atteignent l'équilibre afin de soutenir ces deux lieux à caractère plutôt social que sont une auberge de village et une garderie.

4 FINANCEMENT

A ce jour, la municipalité a conclu deux emprunts afin de financer les étapes du projet pour un total de CHF 6'600'000. Comme expliqué dans le précédent paragraphe, deux tranches d'emprunts ont été conclues ayant pour effet de bénéficier de taux moyens plutôt bas en regard de ce que le marché peut connaître actuellement. Le renouvellement de la tranche de CHF 2'500'000 fera l'objet d'une réflexion d'ici le mois d'août 2023.

5 AMORTISSEMENT ET FONDS DE RESERVE

Lors de l'établissement du préavis 02/2018, sur proposition de la municipalité, le Conseil général a adopté un amortissement comptable de 1% 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 sur les comptes de fonctionnement annuels, 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 est d'attribuer à un fonds de réserve l'excédent annuel comme un amortissement indirect pouvant servir de fonds de rénovation.



COMMUNE DE MEX

Il convient en outre de rendre attentif au fait que l'amortissement comptable n'est pas un amortissement financier. Celui-ci s'élève à CHF 39'365.-. C'est bien ce montant qu'il s'agira également d'amortir annuellement dans le futur afin de diminuer l'endettement de la commune. Il sera donc nécessaire de faire une réserve sur un compte bancaire constituée du montant de l'écart entre l'attribution au fonds de réserve annuel et l'amortissement financier ; et cela pour qu'à l'échéance d'une future tranche d'un emprunt, la commune puisse en souscrire une nouvelle d'un montant inférieur.

6 CONCLUSION

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

- vu le préavis 2/2023 de la municipalité adopté dans sa séance du 5 juin 2023,
- oui le rapport de la commission gestion-finances chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

- d'accorder un crédit supplémentaire de CHF 570'000.- pour le dépassement du crédit d'investissement adopté le 19 mars 2018 selon le préavis 2/2018 ;
- d'accorder à la municipalité le pouvoir d'emprunter aux meilleurs taux du marché le montant nécessaire à couvrir la totalité de l'investissement ;
- 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 du bâtiment de l'auberge afin de couvrir les dépenses extraordinaires et amortissements futurs.

Pour la municipalité

Le syndic
Gregory Wyss

La secrétaire
Juliane Brandt

