



## CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

### RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION ET DES FINANCES SUR L'EXAMEN DU PRÉAVIS 14/19 DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 4'600'000.00 POUR LA CRÉATION D'UN BÂTIMENT DE LA PETITE ENFANCE

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Communal,

Votre Commission de gestion et des finances s'est réunie le mardi 29 octobre 2019 de 20h00 à 23h45 à la Salle des commissions dans la composition suivante :

Président :	Monsieur	Hans-Jörg HIRSCH
Membres :	Madame	Corinne WILLI
	Messieurs	Thomas BECK
		Pierre DEL BOCA
		David HANLON
		Damien KOBEL
Rapporteur :	Monsieur	Markus AFFOLTER

La commission a siégé en présence de :

Madame	Anne MERMINOD, Municipale
Messieurs	Marcel André PANZERA, Municipal
	Nicolas RAY, secrétaire municipal
	Didier REYMOND, boursier

#### Remarques générales

La COGEFI remercie Monsieur Reymond pour ses informations supplémentaires sur les taux d'intérêts, M. Ray pour ses contributions à l'élaboration du projet, et surtout Madame Merminod pour son engagement pour ce projet.

La COGEFI se limite dans l'analyse de ce préavis sur les aspects financiers du projet, donc l'étude des projections financières présentées et des possibilités de financement.

Elle ne s'exprime pas sur le besoin ou l'utilité de ce projet, ni sur les choix de construction du bâtiment.

## **Remarques sur les budgets**

Pour arriver à un budget d'exploitation, la municipalité est partie des surfaces fonctionnelles en appliquant le montant de loyer admis par AJESOL de 240.00 CHF/m<sup>2</sup> par an pour le réseau.

La répartition des surfaces attribue 25% au Croqu'Pommes et 75% à la garderie.

Cette répartition permet par la suite de construire le budget "bâtiment" et à la fin le budget d'exploitation.

Le budget d'exploitation a été révisé deux fois lors de l'analyse par la COGEFI. Dans une première révision la structure des revenus a été modifiée pour mieux représenter les sources de revenus (FAJE, parents, AJESOL). La deuxième révision a corrigé une erreur dans le salaire de la direction pédagogique.

### **Budget bâtiment**

Les coûts de bâtiment sont divisés en coûts d'entretien et coûts loyer. Dans les coûts loyer on amortit le bâtiment en 30 ans, même si la vie du bâtiment peut raisonnablement être estimée à 50 ans.

Les intérêts du prêt sont estimés à 1.5%. Ce taux correspond à un prêt à long terme, la commune pourrait se financer aujourd'hui à des taux négatifs pour des prêts à court et moyen termes.

Les revenus sont basés sur un loyer garanti par AJESOL de 240 CHF/m<sup>2</sup> et d'une imputation interne pour le Croqu'Pomme. Aujourd'hui les locaux du Croqu'Pomme sont mis à disposition gratuitement sans imputation. Il en résulte alors une charge comptable supplémentaire pour la commune pour les frais du Croqu'Pomme de l'ordre de CHF 82'223.08 par année. Certes le Croqu'Pomme utilise déjà aujourd'hui des locaux mis gratuitement à disposition par la commune. Seulement les charges aujourd'hui sont une fraction des charges prévues dans le cadre de ce projet.

Aux frais du Croqu'Pomme il faut ajouter le surplus de charges « Reste dû » à absorber par la commune. Donc dans la première année les charges de la commune dues à l'existence du bâtiment sont de l'ordre de CHF 133'817.06.

Dans les charges sont compris une amortissement du bâtiment et une attribution au fonds de rénovation, en conséquence la marge d'autofinancement reste positive. (Dans le calcul de la marge d'autofinancement on exclue des charges sans impact direct sur les liquidités)

Il est à remarquer qu'aucune des 5 garderies existantes aujourd'hui dans le réseau AJESOL est de construction récente mais plutôt le résultat de locaux réaffectés

### **Budget exploitation**

80% des charges d'exploitation sont liées aux salaires et charges sociales. Les salaires et le nombre d'employés sont dictés par le canton. 12% représente le loyer, fixé à 240 CHF/m<sup>2</sup> et les charges des locaux.

Seulement une petite partie des charges peut donc être influencée.

Les revenus se divisent en subventions de FAJE qui représentent 30% des salaires des éducatrices et de la direction pédagogique. Le reste se divise entre écolage et pensions des parents et la couverture du déficit par l'AJESOL. Celui-ci est réparti entre les communes en fonction du nombre de places utilisées.

Il en résulte qu'un mauvais taux d'utilisation de la garderie coûte plus cher à la commune à travers la répartition des frais AJESOL entre les communes. Mais cela est vrai indépendamment de la commune dans laquelle la garderie se situe. Selon le modèle fourni, le seuil de rentabilité se situe à un taux d'occupation d'environ 85%.

Le fait que la garderie est construite dans notre commune peut avoir un impact sur la charge de l'administration communale (HR, services administratifs et autres). Ces prestations indétectables peuvent, par contre, être facturées au réseau AJESOL au taux de 125 CHF/h. Il ne devrait alors pas y avoir un impact négatif pour la commune.

### **Risques**

Le risque lié à l'exploitation se limite surtout à une sous-utilisation de la capacité, mais ce risque est réduit dû à l'existence du réseau dans lequel la répartition entre les communes des charges AJESOL se fait par nombre d'enfants placés. Du fait que St. Sulpice présente un faible nombre d'enfants utilisant le service, le risque financier pour notre commune est limité.

Il y a plus de risques dans l'estimation des coûts de construction et d'entretien. La première estimation du coût de construction lors de la votation sur le crédit d'étude (préavis 11/17) était de 3.5 à 4 millions. Le projet proposé représente alors déjà là un large dépassement de la prévision de 2017.

### **Financement**

La Confédération et le Canton subventionnent les premières années à la hauteur de CHF 674'000. Ce montant est utilisé dans la prévision d'amortir la dette.

Le budget bâtiment est basé sur l'hypothèse d'un emprunt à long terme pour un taux de 1.5%. Etant donné qu'un tel emprunt n'est pas lié à l'immeuble, la question se pose s'il est plus judicieux de financer plutôt par des emprunts à court et moyen termes, renouvelés régulièrement, et ainsi profiter de leur rémunération avantageuse due au contexte actuel des taux négatifs. Les emprunts à court terme auraient également l'avantage de permettre de mitiger le risque d'être frappés par les mêmes taux négatifs dans le cas d'éventuels excédents de liquidités (retours de préévaluation, imprévus, etc.).

Il semble que cette manière de procéder n'est aujourd'hui pas possible puisque le règlement ne prévoit pas de renouvellements automatiques d'un emprunt pour un investissement. En fait l'art 95 RCC prévoit que la COGEFI examine chaque emprunt. Or, il serait souhaitable que notre commune puisse bénéficier de la nouvelle réalité des marchés financiers et des opportunités que les taux d'intérêts négatifs nous offrent.

Il était discuté d'essayer de trouver une solution à ce sujet entre la COGEFI et la Municipalité, en dehors de la discussion de ce préavis.

### **CONCLUSIONS**

La COGEFI a ensuite délibéré discuté à huis clos.

Les membres ont relevé les points suivants concernant ce projet :

- Le montant d'investissement de 4,6 millions représente un montant important pour un nombre très faible d'enfants d'âge préscolaire dans notre commune.
- La réalisation de ce projet signifie une augmentation des charges courantes annuelles pour notre commune pendant les prochaines 25 années.
- Vu le déménagement prévu du jardin d'enfants Croqu'Pommes, ses coûts de structure augmentent de manière significative.
- Il serait souhaitable que la commune puisse bénéficier de la rémunération actuelle des emprunts à court et moyen terme pour le financement partiel de ce projet.

A la fin de ses délibérations, la commission a décidé, avec 6 voix pour et une voix contre, d'accepter le préavis 14/19 proposé par la municipalité.

Au vu de ce qui précède, la Commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du conseil communal, de bien vouloir prendre la décision suivante :

### **LE CONSEIL COMMUNALE DE SAINT-SULPICE**

- Vu le préavis municipale n° 14/19
- Vu le rapport de la Commission de gestion et des finances chargée de son étude ;
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour ;

### **DÉCIDE**

1. D'accorder à la Municipalité un crédit d'ouvrage de CHF 4'600'000.00 pour le financement d'un bâtiment de la petite enfance au chemin des Pâquis ;
2. D'approuver la création d'une nurserie/garderie communale affiliée au réseau AJESOL ;

3. D'approuver la mise à disposition d'une aile du bâtiment au jardin d'enfants Croqu'pomme en remplacement des locaux actuellement utilisés au Foyer ;
4. De financer ces travaux par la trésorerie courante ou par un emprunt non affecté qui sera souscrit par la Municipalité ;
5. D'amortir cette dépense sur une durée de trente ans.

Ainsi fait à St-Sulpice le 7 novembre 2019

**AU NOM DE LA COMMISSION**

Le Président



Hans-Jörg HIRSCH

Le Rapporteur



Markus AFFOLTER