

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Commission permanente des finances 2016-2021

Préavis municipal No 7

**Demande d'un crédit de construction
pour la rénovation et l'extension du
bâtiment dit « La Débridée »**

Au conseil communal de Rolle

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

La commission permanente des finances composée de :

Mesdames : Arlette Dévaud (rapporteur)
 Florence Fries
 Valérie Schlup

Messieurs : Michel Deruaz (président)
 Yves Guisolan
 Christian Hay
 Giorgio Micello
 Olivier Paley
 Thomas Rigolet

s'est réunie le 17 octobre 2016 en présence de Mesdames Choulat Pugnale, municipale et Marielle Vontobel, boursière communale.

La Commission atteste avoir reçu tous les documents et informations utiles à l'étude de cet objet et remercie Mesdames Choulat Pugnale et Vontobel, pour les réponses apportées à ses questions.

Introduction et résumé de la situation

Ce préavis fait suite au préavis 2011-2016 N°81 intitulé « Demande d'un crédit d'étude pour la rénovation du bâtiment dit La Débridée ». Dans ce préavis accepté par le Conseil communal dans sa séance du 26 janvier 2016, la Municipalité demandait un crédit de 141'000.-. La Cofin constate à la lecture du préavis actuel que ce montant est passé à 225'000.-, soit un dépassement de 74'000.- largement supérieur aux 50'000.- autorisés sans que le Conseil communal ou la Cofin n'en soient informés. Par ailleurs l'étude demandée l'était pour une rénovation et non pas pour une rénovation et extension comme demandé aujourd'hui par la Municipalité. Cette dernière aurait donc dû déposer un nouveau préavis ou pour le moins informer le Conseil communal de ce changement, ce qui n'a pas été fait. La

Au point 2 des conclusions du préavis, la Municipalité prévoyait de financer cet investissement avec les disponibilités de la bourse communale. Même s'il apparaît qu'aujourd'hui les liquidités disponibles permettraient de financer cet investissement, il n'est pas certain que cela soit le cas jusqu'au moment où celui-ci sera amorti. Il semble donc opportun d'autoriser la Municipalité à emprunter le montant accordé ou une partie de celui-ci si cela s'avère nécessaire.

Amendement 2 (point 2 des conclusions du préavis)

2. Autorise la Municipalité à emprunter ce montant en francs suisses auprès d'un établissement financier, qui aura offert les conditions les plus avantageuses et d'imputer ce montant sur le compte N°9123.03 intitulé « La Débridée + parking »

Cet amendement a été accepté par huit voix et une opposition par la Cofin.

Le troisième amendement concerne la manière d'amortir cet investissement et donc la rentabilité apparente de celui-ci. Dans ses conclusions la Municipalité prévoyait d'amortir complètement cet investissement sur une durée de 15 ans qui correspond à la durée du bail signé avec la société Blackbird S.A, nouveau locataire dès 2017. Le tableau ci-dessous montre qu'en procédant ainsi, l'investissement n'est pas rentable et qu'il devrait être partiellement financé par les contribuables.

Année	Amortissement	Intérêts (1,5%)	Loyer	Amortissement à la charge de la Commune
2017	141'000		18'880	122'200
2018	109'300	24'585	60'400	73'485
2019	109'300	22'946	76'400	55'846
2020	109'300	21'306	80'400	50'206
2021	109'300	19'667	80'400	48'567
2032	109'300	1'632	80'400	30'352

Il est à noter que l'on ne tient pas compte dans le tableau ci-dessus des frais d'entretien et de gestion à la charge de la Commune de Rolle.

Une autre option consisterait, comme pour la rénovation du Port acceptée récemment par le Conseil communal, de diviser le montant de l'investissement en deux parties qui ne seraient pas amorties sur la même durée. On pourrait amortir la partie rénovation sur la durée correspondant au bail signé avec la société Blackbird S.A. (15 ans) et le solde sur une durée plus longue, par exemple 30 ans. Si on considère que la somme à amortir sur 30 ans doit correspondre à la valeur du bâtiment, on peut prendre la valeur ECA de celui-ci, soit 1'233'000. On obtient alors le tableau qui suit:

Le projet de rénovation présenté dans ce nouveau préavis apparaît comme la meilleure opportunité, pour la Commune, de remettre en valeur cet élément de son patrimoine historique dans une perspective de pérennisation.

Selon le préavis, l'augmentation de la surface utile est de cinquante pour cent environ. Tous les aspects énergétiques et architecturaux sont développés dans ce document.

La commission reconnaît que le loyer encaissé durant les deux premières années ne couvrira pas intégralement l'investissement ; toutefois, elle considère que cette approche réduit le risque de défaut du locataire, lequel devra aussi investir lourdement pour les équipements intérieurs.

Le préavis 2016/2021 N°7, amendé, a été approuvé par la Cofin par sept voix, avec une abstention et une opposition.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Vu le préavis 2016-2021 N°7 de la Municipalité du 20 septembre 2016

Entendu le rapport de la commission permanente des finances,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Octroie à la Municipalité un crédit de 1'780'000.- dont seront déduites les éventuelles subventions ainsi que le montant de 141'000.- aloué pour le crédit d'étude (PM 2011-2016 N°81) pour mener la rénovation et l'extension du bâtiment dit « La Débridée », sis Grand-Rue 71 à Rolle
2. Autorise la Municipalité à emprunter ce montant en francs suisses auprès d'un établissement financier, qui aura offert les conditions les plus avantageuses et d'imputer ce montant sur le compte N°9123.03 intitulé « La Débridée + parking »
3. Autorise la Municipalité à amortir cette dépense sur 15 ans jusqu'à concurrence de 1'223'000.-.

Au nom de la commission permanente des finances :

Rolle, le 27.10.2016

Le Président



Michel Deruaz

Le rapporteur



Arlette Dévaud