

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Préavis municipal 2011-2016 n°62 Demande d'un crédit de construction pour l'extension et la rénovation du Port Ouest de Rolle

Rapport de la Commission permanente des finances

Au Conseil communal de Rolle

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

La Commission permanente des finances composée de :

Mmes : Véronique Perrelet
 Lucette Schmutz, rapporteur

MM. Olivier Barras, Président
 Michel Deruaz
 Loïc Haldimann
 Christian Hay (excusé le 09.03. et les 20 et 27.04)
 Olivier Paley

s'est penchée, les 9, 16, 23 et 30 mars et les 20 et 27 avril 2015, sur les aspects financiers du préavis municipal relatif à la demande d'un crédit de construction pour l'extension et la rénovation du Port Ouest de Rolle.

Les membres de la Commission remercient Mme la Municipale, Joséphine Byrne Garelli, présente lors des séances des 16 mars et 27 avril et M. le Syndic, Jean-Noël Goël, qui a assisté aux séances des 9 mars et 20 avril de tous les renseignements qu'ils leur ont fournis.

Le 30 mars, le début de la séance s'est tenu en présence des membres de la Commission ad hoc. La CoFin remercie la Commission de sa coopération et des échanges d'informations qui en ont découlé.

QUESTIONNEMENT DE LA COMMISSION PERMANENTE DES FINANCES

De la nécessité des travaux

Le Port n'est pas, contrairement à la Grand Rue ou aux bâtiments scolaires, un bien profitant à tous les Rollois mais à une minorité de ceux-ci. Il est en revanche une partie importante du patrimoine de la Ville ainsi qu'une composante essentielle de son charme.

S'il est difficile pour la CoFin d'estimer l'urgence des travaux de rénovations du Port, elle a constaté que, contrairement à la grande majorité des autres projets communaux, celui du Port est partiellement financé par ses utilisateurs.

L'Etat du compte 9280.10 « Réserve aménagement du port »

L'état de ce compte passif au 31.12.2014 est de CHF 2'286'651.85. A savoir que ce compte ne concerne pas uniquement le Port Ouest mais également le Port des Vernes.

Ce montant a suscité des interrogations à la CoFin car en l'état cela signifie que les ports auraient dégagé en 15 ans des bénéfices moyens d'environ CHF 152'400.- par an alors qu'au 31.12.2014, l'attribution à réserve n'a été que de CHF 53'131.- pour le Port Ouest et de CHF 11'686.95 pour le Port de Vernes.

Après investigation, il s'avère que cette réserve n'a pas été essentiellement constituée par les résultats des Ports (donc par leurs utilisateurs) mais aussi par des contributions à la réserve effectuées lors d'années bénéficiaires passées. En l'occurrence, sur les CHF 2'286'651.85 de fin 2014, seuls CHF 836'651, soit 37%, proviennent de l'exploitation du Port. Le solde de CHF 1'450'000.- provient de versements divers à la réserve du Port.

Le jardin anglais

Le PPA « Port Ouest » intègre d'une part la réhabilitation du Jardin Anglais et d'autre part la rénovation et l'agrandissement du Port Ouest.

Le projet du PM 62 n'intègre pas la partie liée au Jardin Anglais et aux parkings qui fait néanmoins partie du projet global. L'estimation du coût du Jardin Anglais est d'environ CHF 1'600'000.- avec aménagement de 30 nouvelles places de parc. A savoir, que dans l'état actuel, celles-ci sont insuffisantes pour répondre au besoin.

Selon le PPA, les travaux du Jardin Anglais devaient se faire dans la foulée de l'agrandissement et la rénovation du Port. La CoFin regrette que les deux projets ne soient pas soumis au vote simultanément, ce d'autant plus que selon le PM 62, la Municipalité a déjà pu délivrer le permis de construire nécessaire à la rénovation du Jardin Anglais.

Dès lors que les deux projets sont cohérents l'un envers l'autre, car il est nécessaire d'augmenter le nombre de places de parc si l'on augmente la capacité du Port, il aurait été préférable de voter sur un projet complet, intégrant ces deux parties. Cela aurait été d'autant plus souhaitable que différentes variantes d'aménagement du Jardin Anglais auraient pu être étudiée au regard des coûts globaux (à savoir uniquement augmenter le nombre de places de parc et éventuellement renoncer à la rénovation du Jardin Anglais, ou mener l'ensemble de front, etc.)

Cependant, la Municipalité estime que la question du parking souterrain doit être tranchée avant de commencer le chantier du Jardin Anglais et elle a demandé une étude pour la réalisation de trois parkings souterrains en Partenariat Public-Privé (PPP).

Si le crédit de construction du Port est accepté et que le chantier démarre en septembre 2015, les travaux du Jardin Anglais pourraient démarrer au plus tôt fin 2016. Ceci à condition que la décision sur la création d'un parking souterrain au Jardin Anglais ait été tranchée auparavant. Il faudra également que le Conseil se prononce sur ce nouveau crédit.

Frais d'exploitation et coûts pour la Commune

Les frais d'exploitation (CHF 230'000.-) ont été estimés sur la base des chiffres des comptes 2011, 2012, 2013 et 2014 pour le Port Ouest + une marge de CHF 70'000.- pour couvrir entre autre la présence du garde-port pour les deux mois supplémentaires prévus par le règlement (avril et octobre).

Ce chiffre, un peu virtuel en l'état a surtout servi comme base de calcul des taxes et tarifs de location, la Municipalité tenant à s'assurer que les charges soient couvertes par les recettes. Ces charges peuvent être plus ou moins élevées en réalité.

Le tableau en page 12 a servi comme base de calcul pour la fixation des taxes, les tarifs de location et les droits de boucle. Il inclut donc le prélèvement sur le compte de réserve du Port Ouest, la contribution de Nautigrue de CHF 50'000.- et le montant des droit de boucle, le crédit d'étude de CHF 346'000.-, largement payé et amorti, ainsi que la TVA (env. CHF 800'000.-), que la commune pourra récupérer à la fin du chantier

Les charges effectives pour la commune seront différentes. En cas d'acceptation du préavis n°62 par le Conseil, c'est un montant de CHF 10'460'000.00 (sans les "options") moins les droits de boucle d'environ CHF 2'018'000.- et moins le TVA d'environ CHF 836'800.- qui restera comme dette pure donc un montant de l'ordre de CHF 7'605'200.- "Avec les options", ce montant est d'environ CHF 8'163'640.-

Il est important de souligner que la Commune devra contracter une dette pour financer ces travaux dans tous les cas, car elle ne dispose pas des liquidités requises. Dès lors, le montant de la réserve du port n'impacte pas les coûts effectifs à charge de la Commune mais uniquement le calcul permettant de répercuter une partie de ces coûts sur les utilisateurs par la définition des prix des taxes et des locations.

Il est à noter que le calcul "Locations et Taxes" du PM est erroné. La CoFin a obtenu une version corrigée indiquant des revenus estimés à CHF 607'000.-

Observations liées aux coûts pour la Commune.

Le projet est "autoportant" mais la marge de manœuvre faible. Elle peut facilement être impactée par une modification des coûts d'exploitation, une réduction des entrées liées aux taxes et locations, ou à une modification des taux d'intérêts.

Les taux d'intérêts doivent rester très bas pour permettre un service de la dette faible. On ignore totalement les taux d'intérêts qui pourraient être pratiqués à l'avenir. Partant, il est infiniment souhaitable que la commune cherche une solution pour obtenir un crédit sur la période la plus longue possible. Un amendement est déposé à cet effet.

Endettement de la commune

En l'état, avec la dette de CHF 24'000'000.- concernant le collège du Martinet, le PM n°62 porterait la dette de Rolle à CHF 58'845'000.- donc très proche du plafond d'endettement ce qui ne donnerait plus de marge d'action à la Municipalité jusqu'à la fin de la législature.

Il est prévu que l'ASPAIRE reprenne l'essentiel de la dette en septembre 2015 puis son solde avant le 31.12.15 ce qui ramènera le total des emprunts à CHF 34'845'000.-

Ce point a fait l'objet de discussions nourries au sein de la CoFin. Il apparaît que régler la question du transfert de la propriété et des dettes liées au Martinet D, de manière formelle, devra dans tous les cas être finalisé avant le début de travaux du Port. Le cas échéant. Il conviendra de veiller en tout temps que l'endettement global de la Commune, y compris la partie revenant au Martinet D aussi longtemps qu'il n'aura pas été transféré à l'ASPAIRE, ne dépasse pas le plafond d'endettement, ce qui au vu des liquidités limitées de la Commune pourrait avoir pour conséquence de bloquer les travaux.

Par ailleurs, nous relevons ici que la définition du plafond d'endettement en début de législature a été établie en intégrant le fait que le Martinet D devait être maintenu dans les comptes de la Commune. Le plafond d'endettement de CHF 60'000'000.- était cohérent. En revanche, dès lors que le Martinet D sera transféré à l'ASPAIRE, on peut s'interroger sur le montant du plafond d'endettement tel qu'il était conçu initialement. En effet, en retranchant les CHF 24'000'000.- du Martinet D du plafond d'endettement, on obtient un plafond théorique de CHF 36'000'000.-. Ce plafond « théorique » serait dépassé en cas de réalisation du Port. Il le sera encore davantage en cas de réalisation des travaux du Jardin Anglais et d'autres travaux plus urgents (Route des Quatre Communes, etc.)

Déroulements travaux du point de vue financier

Si le projet de règlement est accepté par le CC, le droit de boucle est exigible avant qu'un propriétaire de bateau puisse disposer d'une place. Vraisemblablement, les factures seront envoyées en janvier/février 2016, et les versements encaissés avant le mois de mai 2016 au plus tard.

Les bateaux devront être déplacés durant les travaux, à la charge des utilisateurs. La Municipalité ne prendra pas en charge de frais ou dédommagements liés à ces mouvements. Cependant un montant de CHF 100'000.- est prévu sous divers et imprévus communaux, ce qui pourrait couvrir d'éventuels frais.

Certains membres de la CoFin ont exprimés leurs regrets quant à l'urgence avec laquelle ce PM est discuté et voté. Ils estiment que voter un préavis pour un objet de confort est précipité alors même que les coûts finaux du projet de la Grand Rue ne sont pas connus, que le transfert du Martinet D au sein de l'ASPAIRE n'est pas réglé et que le conseil communal a fortement amendé le budget 2015 suite au refus de l'augmentation des impôts. Ces commissaires auraient jugé plus opportun d'attendre d'avoir une vue d'ensemble des projets communaux prioritaires avant de prendre position sur le Port. En période de tension financière, la prudence doit être la règle de base.

Sans que cela remette en cause le fond du projet, sa nécessité ou sa faisabilité, il est apparu à certains que voter aujourd'hui un projet de cette ampleur sans la vue d'ensemble sur les autres projets n'était pas faire preuve de beaucoup de prudence dans la gestion des finances communales. Ces commissaires estimaient que ce PM aurait dû être déposé plus tard.

Plan B pour les rénovations nécessaires.

Sur la base du devis présenté dans le préavis, la Municipalité a estimé que :

1. La digue actuelle a besoin de renforcement ;
2. La digue « côté Genève » est aussi à consolider ;
3. La banane est à consolider ;
4. L'intégralité du port est à draguer ;
5. L'intégralité des pontons est à remplacer ;
6. L'intégralité des chaînes, corps-morts et amarrages sont à changer ;
7. Les glaciis sont à adapter après dragage.
8. Les installations électriques, la grue, la place de carénage, les pompes à eaux usées et eaux noires sont à remplacer.

La Municipalité ne soumet pas de « plan B » qui consisterait à rénover le Port sans l'agrandir. Lorsque la question lui a été posée, la Municipalité a répondu que le coût éventuel de ces travaux pourrait s'élever à env. CHF 7'000'000.-.

A cet égard, il convient de relever que l'agrandissement du port est prévu pour de nouveaux preneurs de baux (environ 105). Outre les droits de boucle supplémentaires, ceux-ci paieront un montant conséquent en termes de taxe et de location. Il semble donc que les CHF 3'500'000.- supplémentaire liés à l'agrandissement aient des chances d'être amortis plus vite que la simple rénovation du port.

D'aucun parmi la CoFin ont regretté que le projet présenté ne permettent pas de travailler par étapes, à savoir rénover dans un premier temps puis agrandir dans un second temps.

"Divers et Imprévus "calculés à 5%

Pour la Grand-Rue les divers et imprévus étaient estimés à 10% du coût des travaux à cause de l'inconnue concernant l'état des infrastructures en sous-sol. Pour le Port Ouest, les travaux se font sur un lieu connu et sont donc mieux maîtrisables.

Outre un financement communal, autres alternatives, considérées par la Municipalité.

La Municipalité a souhaité d'abord proposer le maintien du statut de Port Communal. Ceci en vue de maintenir la mixité des utilisateurs et le charme du port actuel. Comme évoqué, en cas de refus du crédit par le CC, la Municipalité devra de toute façon engager des travaux d'entretien au Port Ouest pour un montant estimé à CHF 7'000'000.-. Si la Municipalité maintient l'objectif d'agrandir le port, elle sera amenée à étudier la solution d'une société coopérative dans les deux cas de figure. Mais cela changera totalement la philosophie héritée des Municipalités précédentes.

CONSIDERATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DES FINANCES.

Conséquences financières

La CoFin rappelle que les entrées des locations du Port sont des revenus qui ne sont pas soumis à la péréquation.

Il convient également de souligner que la Commune ne pouvant financer ses investissements par sa trésorerie, elle doit recourir systématiquement à la dette. Or une commune plus endettée est jugée de moins bonne solvabilité par les établissements financiers qui, en conséquence, prêtent à des taux supérieurs aux Communes les plus endettées. Il convient de garder ce facteur en tête lorsque l'on vote sur un projet qui va considérablement augmenter l'endettement de la Commune.

Le point 3 des conclusions du PM n°62

Il existe déjà un distributeur d'hydrocarbure non loin de l'endroit où devrait être créée cette nouvelle pompe à essence. En l'état, ce nouvel investissement ne se justifie pas : la commission permanente des finances, à l'unanimité des membres présents, rejette ce point qui **fait l'objet d'un premier amendement. L'acceptation de celui-ci par le CC entraîne automatiquement la modification du point 6 des conclusions.**

Le point 4 des conclusions du PM n° 62

Le coût de l'argent est très faible à l'heure actuelle et les banques ne sont pas les seuls établissements qui accordent des crédits. Afin, de donner un plus large champ de manœuvre à la Municipalité, l'unanimité des membres présents proposent de **supprimer le terme bancaire** dans ce point.

Ceci fait l'objet d'un second amendement.

CONCLUSIONS

Considérant, le compte rendu ci-dessous et après délibération, la commission permanentes des finances a décidé, par 3 voix contre 3 voix (en cas d'égalité, la décision appartenant au Président), de **refuser** les conclusions du PM n°62 amendé et vous demande, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'en faire autant.

Rolle, le 3 mai 2015

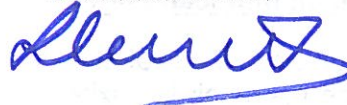
Le Président

Olivier Barras

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Olivier Barras'.

Le rapporteur

Lucette Schmutz

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lucette Schmutz'.