Rapport de la Commission des Finances (COFIN)

Préavis 08/2023 - « Création d'une garderie d'enfants dans des nouveaux locaux au chemin des Croisettes 9b, à Epalinges »

Monsieur le Président,

Monsieur le Syndic,

Madame la Municipale, Messieurs les Municipaux,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La CoFin, composée de Messieurs Guillaume Graf, Sandy Warth, François Puricelli, Marco Caffaro, Yves Fauth, Erich Dürst, Cyril Duruz, Patrick Eerdmans et votre président rapporteur, a étudié le préavis 08/2023 « Création d'une garderie d'enfants dans des nouveaux locaux au chemin des Croisettes 9b, à Epalinges ».

Monsieur Nicolas Garoflid était excusé et remplacé.

M. Maurice Mischler, Municipal des Finances, était présent afin de répondre aux questions des commissaires.

Discussion générale

Dans le préavis, au point 9, il est présenté deux options de financement de l'opération et il est expliqué que la deuxième option a été sélectionnée, mais les éléments de ce choix ne sont pas clairs. L'aide à la pierre peut être appliquée seulement dans ce cas là certes, mais les points de comparaison entre les deux options ne sont pas présentés.

Il est répondu que cette décision a été prise depuis longtemps et qu'après discussion avec Swiss Life, il avait semblé évident que la deuxième option était plus optimale pour la commune. Le fait d'aménager nous même cet espace nous laissera plus libre pour des modifications futures.

Des questions sont également posées sur différents aspects du préavis comme le coût de l'aménagement de la terrasse, ou le tarif de 1'100 CHF/m^2 présenté dans le tableau à la page 12. Il semble manquer des informations qui expliquent les décisions de la Municipalité.

Finalement, la Cofin a décidé que ces zones d'ombres étaient encore trop importantes pour pouvoir prendre une décision éclairée. La commission a donc décidé de poser ces quelques questions au Municipal Pierre Jolliet et d'attendre ses précisions avant d'effectuer le vote sur les conclusions du préavis.

Voici les questions qui ont été envoyées au Municipal Pierre Jolliet ainsi que ses réponses :

1. A la page 14, il est indiqué qu'il y aura un accroissement de la subvention annuelle à l'AAEE de 244'800 CHF. Cette augmentation est-elle bien hors loyer ?
    a. *Ce coût est effectivement hors loyer, il est considéré que, comme pour les locaux scolaires, la commune met gratuitement à disposition les locaux destinées à l'accueil parascolaire et préscolaire.*

2. Dans le tableau de la page 12, il est indiqué un coût de 1'100 CHF/m2 pour l'aménagement de la crèche. Monsieur le Municipal Mischler a pu nous dire que ce tarif était celui qui avait été mis dans le budget du concours. Est-il possible d'avoir plus de détails sur ce montant ?
    a. *Les détails de l'aménagement de la crèche ont été fournis et expliquent le coût indiqué dans le tableau. Les détails se trouvent dans l'annexe 1.*

3. Dans le même tableau, l'aménagement de la terrasse au 1er étage est chiffré à 188'477 CHF. Cela semble très élevé, et nous aimerions savoir s'il était possible d'expliquer ce montant.
    a. *Les détails de l'aménagement ont été fournis et expliquent en effet les coûts élevés de ce poste, car la terrasse va être entièrement isolée thermiquement et étanchéifiée et deviendra une pièce supplémentaire pour la garderie. Les détails se trouvent dans l'annexe 2.*

4. Page 11, deux possibilités de financement sont présentées, mais il n'y a pas de comparaison chiffrée entre les deux. Pourrions-nous avoir les montants liés à la première option (loyer net pour des locaux entièrement aménagés par le bailleur) ?
    a. Voici le tableau qui a été fourni à la Cofin concernant la solution de financement n°1 :

	Annuel	*Mensuel*	*Remarques*
Loyer net	*156'250.00*	*13'020.85*	*Loyer à CHF 250.-/m2/an pour la base*
Annuité	*92'204.40*	*7'683.70*	*Selon tableau en pièce jointe, soit CHF 148 .-/m2/an pour AMEI*
Acompte charges	*24'000.00*	*2'000.00*	*Estimation*
TVA	*20'979.00*	*1'748.25*	*TVA 7.7 %*
Loyer brut	*293'433.40*	*24'452.80*	*Soit CHF 470 .-/m2/an*

En utilisant ces chiffres pour comparer les deux scénarios sur 20 ans, les deux scénarios sont très similaires et représentent seulement une différence de 19'875 CHF (les détails de ce calcul se trouvent dans l'annexe 3).

La Cofin regrette de ne pas avoir eu toutes les informations dès le début, mais remercie la Municipalité pour avoir répondu à leur demande et leur avoir fournit les détails des calculs amenant aux décisions présentées dans le préavis.

Avec toutes ces informations supplémentaires, **la Cofin a voté en faveur du préavis à l'unanimité**.

En fonction de ce qui précède, la Commission des Finances vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers d'accepter le préavis 08/2023 « Création d'une garderie d'enfants dans des nouveaux locaux au chemin des Croisettes 9b, à Epalinges ».

Epalinges, le lundi 16 avril 2023

Président rapporteur, Michael Crottaz