

Rapport de la Commission des Finances (COFIN)

Préavis 15/2023 - « Intégration d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE), au chemin du Polny 14, au lieu-dit le « Village », à Épalinges»

Monsieur le Président,

Monsieur le Syndic,

Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La CoFin, composée de Messieurs Sandy Warth, Marc Veraguth, Michael Crottaz, Yves Fauth, Erich Dürst, Cyril Duruz, Nicolas Garoflid et votre président rapporteur, a étudié le préavis 15/2023 « Intégration d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE), au chemin du Polny 14, au lieu-dit le « Village », à Épalinges» lors de sa séance du 22 août 2023.

Monsieur Marco Caffaro était absent excusé, mais non remplacé.

Monsieur Marc Veraguth est présent en sa qualité de membre suppléant.

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

Informations de Monsieur le Municipal Mischler

Monsieur le Municipal Mischler commence la séance en rappelant aux commissaires qu'il est important de noter qu'il s'agit d'un loyer indexé à l'IPC. Il nous indique aussi que le bail est de 25 ans. En outre, il précise que le projet correspond à la demande et qu'il n'est pas surdimensionné et bien positionné pour nous permettre de faire de grosses économies sur les trajets.

Il ajoute aussi que les négociations ont été difficiles.

Discussion générale

Une discussion s'ouvre sur la question de demander un bail plus court, par exemple de 15 ans plutôt que de 25 ans. Un commissaire remarque que de toute façon dans 15 ans, l'investisseur ne pourra pas faire grand-chose d'autre.

Un autre commissaire rappelle qu'il est aussi possible que à la fin du bail, le propriétaire nous demande un loyer avec une hausse supérieure à l'IPC, car dans 15 ans on n'aura probablement pas d'autre choix que de renouveler le loyer.

Un commissaire trouve qu'il est dommage que nous dépensions autant pour les loyers et qu'il serait préférable d'être propriétaire.

Le Municipal nous indique que la municipalité aurait pu utiliser son droit de préemption, car le terrain a été transféré à une société, mais qu'elle aurait dû faire des logements d'utilité publique et que cela aurait été un investissement important pour la commune.

Un commissaire note que l'UAPE aura un coût pour la commune et trouve dommage que cet élément ne soit pas indiqué dans le préavis.

Un commissaire se réjouit de voir que le projet est bien pensé au bon endroit et répond à une demande, mais il s'interroge sur le montant du loyer qu'il trouve élevé. Il indique que l'on trouve des surfaces administratives à 250 CHF le mètre carré à Lausanne.

Un commissaire remarque que ce chantier a été bloqué pendant 2 ans. Il s'étonne que le projet soit reparti. Le Municipal rappelle que les négociations ont été rudes.

Un commissaire indique que si on limite l'indexation sur l'IPC à 1%, il est peut-être intéressant de valider le projet même s'il est cher.

Un commissaire propose de renvoyer le préavis à la municipalité pour renégociation, concernant l'indexation et aussi car le loyer est supérieur au prix du marché.

La Commission discute longuement des avantages et des inconvénients de renvoyer le préavis à la Municipalité. La grande majorité des commissaires trouvent que la commune prend un risque important en validant un bail de 25 ans indexé sur l'IPC.

Durant cette discussion, un commissaire propose un amendement. L'amendement consiste à rajouter à la fin du point deux des conclusions « **dont les conditions limiteraient l'éventuelle indexation sur l'IPC à un maximum de 1% par année.** »

Un vote a lieu pour opposer le renvoi à la Municipalité et l'amendement.

Conclusion :

L'amendement de la Commission des Finances a été accepté par 7 voix pour et une abstention.

La Commission a voté en faveur du préavis tel qu'amendé à l'unanimité.

En fonction de ce qui précède, la commission des finances vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers d'accepter l'amendement proposé par la Cofin ainsi que le préavis 15/2023 « Intégration d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE), au chemin du Polny 14, au lieu-dit le « Village », à Épalinges».

Épalinges, le mardi 29 août 2023

Président rapporteur, Guillaume Graf