

Conseil communal de Vufflens-la-Ville

Rapport de la commission chargée d'étudier

le préavis municipal no 7/2017

Demande d'un crédit d'investissement pour la création d'un bâtiment polyvalent comprenant un restaurant et un magasin avec agence postale, une cantine (Pic & Croc), un Club-house et deux courts de tennis, un trottoir et parking avec places de parc supplémentaires pour parcage urbain communal.

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Avant d'entrer dans le vif du sujet, la commission aimerait attirer votre attention sur le fait que l'objet dont nous allons débattre dans quelques instants représente une pièce maitresse pour l'avenir du développement de notre village et c'est en gardant à l'esprit cet enjeu majeur que notre commission a orienté sa réflexion, approfondi ses questionnements et son analyse.

La commission, composée de Mme Martine Nicollérat, de MM. Thierry Marchon, Quentin Riva, Joseph Vanderweckene et Mme Stéphanie Goldstein (présidente) s'est réunie à deux reprises et trois rencontres ont été organisées avec la Municipalité.

Nos remerciements vont à la Municipalité pour le caractère constructif de nos échanges.

1. Préambule

Certains d'entre vous ont certainement été surpris de découvrir que le projet était soumis à l'enquête publique avant examen et décision du Conseil communal (13 mai au 11 juin 2017). La Municipalité a confirmé que c'était une pratique déjà utilisée par ex. pour la Grande salle et la Salle de sports et plus récemment pour l'UAPE. Elle a pour avantage que les villageois non membres du Conseil communal peuvent en prendre connaissance en le consultant au greffe et ainsi faire part de leurs remarques, voire soulever un point qui n'a pas été pris en compte **avant** validation du Conseil. En effet dans le cas d'un projet avalisé par le Conseil communal, il est alors trop tard pour y apporter des modifications. Cette mise à l'enquête rapide ne préjuge donc en rien de l'issue de la décision du Conseil communal. De nombreux villageois sont venus consulter les plans, faire part de leurs remarques. Renseignements pris auprès des collaboratrices du greffe, les échos de la population étaient positifs.

2. Evolution du projet

Le préavis de ce jour mentionne les termes de « restaurant » (espace café, tea room jusqu'à présent) et de « magasin » (boulangerie, dépôt de pain). La raison en est une facilité administrative pour

éviter de se limiter et disposer d'une plus grande liberté de manoeuvre. En effet un « restaurant » a la possibilité de servir de l'alcool. Un « magasin » a la possibilité d'offrir des produits annexes. Cette formulation est donc une facilité administrative en lien avec la présentation du dossier à La Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire (CAMAC), l'instance qui régit au niveau cantonal toutes les demandes de permis de construire.

La Municipalité a fait appel à GastroConsult, société affiliée à GastroVaud (association vaudoise des cafetiers, restaurateurs et hôteliers) et spécialisée dans le conseil financier d'entreprise de l'hôtellerie-restauration. GastroConsult a suggéré un redimensionnement du projet en ce qui concerne la partie restauration afin de renforcer la viabilité du projet. Un élément important à relever est la poursuite de l'accompagnement de GastroConsult pour ce qui concerne l'appel d'offres et la phase de sélection d'un exploitant. Leur connaissance du réseau vaudois voire romand est également mise à disposition.

La commission a pris connaissance du rapport de GastroConsult et de ses recommandations en termes de surface, d'agencement des locaux, de personnel, d'équipements ainsi que des aspects financiers (investissements, chiffre d'affaires, budget prévisionnel, etc.). Ce rapport passait en revue l'ensemble des facettes d'un tel projet.

Le tennis club a été impliqué tout au long de l'évolution du projet. Son comité a également validé le dernier projet.

La cantine a été intégrée au projet de « bâtiment polyvalent », le nombre d'enfants inscrits étant de plus en plus élevé. La question d'une éventuelle concurrence entre la cantine Pic et Croc et l'Unité d'accueil pour écoliers (UAPE) a été abordée. Pour mémoire il est important de différencier les prestations offertes par la cantine (midi et 15.30-17.30) en phase avec le calendrier scolaire et par l'UAPE, ouvert toute la journée 47 semaines par an. La présence de la cantine représente un apport financier régulier pour l'exploitant responsable des repas de midi et des goûters. Elle ne se positionne en rien comme concurrente.

3. Objectifs et présentation du projet

Un des objectifs du projet est de favoriser un lieu de rencontre, permettre quelques achats et offrir à la population les prestations d'une agence postale. La commission a consulté le contrat type qui liera l'exploitant et la Poste, contrat qui fixe les conditions de collaboration et les responsabilités respectives des deux partenaires. Quant à la durée de ce partenariat, seul figure le délai de résiliation ordinaire qui est de 6 mois, le cas échéant. L'exploitant doit s'engager à avoir le point de vente ouvert au minimum 30 heures par semaine toute l'année. A noter que les colis pourront être envoyés et réceptionnés dans l'agence postale. A l'époque de la fermeture de l'office de poste du village fin 2013, la Poste avait donné son accord pour la mise sur pied d'une agence postale d'ici à fin 2017.

Le choix du bureau Buache, situé à Romont et à Moudon, a également suscité quelques questions de la part de la commission. Ainsi, ce choix est issu de l'appel d'offres élaboré avec l'appui d'un architecte conseil. Il a suscité 3 offres dont 2 qui ne respectaient pas le crédit voté par le Conseil communal (CHF 40'000.-).

La commission a approfondi l'analyse SWOT – pour rappel les forces, les faiblesses, les opportunités et les risques/menaces. En termes de risques, si l'exploitant n'est pas à la hauteur, la commune perd le revenu locatif (loyer 24'000.-/an = 12x2'000.-), le matériel étant amorti et la cuisine équipée

pourrait être utilisée à d'autres fins. Un autre risque soulevé par la commission est la création d'une zone de délestage du fait de l'existence de nouvelles places de parc et de la proximité de la RC177. Si cela devait se produire, la commune serait alors dans l'obligation de mettre en place un dispositif limitant la durée du stationnement. Le cas échéant, ce genre de dispositif est rapidement mis en place.

Le tennis club paiera un loyer et aura la charge de l'entretien des installations sportives. La commission recommande de porter une attention particulière à l'établissement d'un contrat de non-concurrence entre le tennis et l'exploitant. Une «faillite» du club signifierait que la commune pourrait utiliser le terrain et la construction pour d'autres activités.

A titre de comparaison d'un projet significatif pour notre commune, le crédit adopté pour la salle de sport en 1997 se montait à 4 mio de francs avec un emprunt de 3.4 mio et un amortissement planifié sur 30 ans. A l'époque le projet avait été considéré audacieux et avait suscité des oppositions. Or cette salle est une réussite et permet au village d'occuper une place importante dans le groupement scolaire.

Et pour conclure sur la question du risque, si l'on devait résumer en une phrase, **entreprendre**, c'est **gérer** le risque. Aux yeux de la commission, la Municipalité a réalisé cet exercice avec pragmatisme et réalisme.

4. Emplacement et description du bâtiment

Une seule zone se prête à l'implantation d'un tel projet, la zone d'utilité publique En Marteley. Ainsi, le terrain qui se trouve en contre-bas de la salle de sports n'a pas été pris en considération car il nécessiterait des murs de soutènement et renchérirait le projet.

La commission a souhaité aborder avec la Municipalité la question de la « cohérence énergétique » du projet. Des panneaux photovoltaïques et solaires sont prévus sur le toit de la cantine, la construction est adaptée à des normes Minergie mais ne sera pas labellisée du fait du chauffage à gaz et non d'une pompe à chaleur. L'installation d'une pompe à chaleur génère des frais supplémentaires, frais qui sont rentabilisés et système qui pourrait être subventionné. La commission suggère d'étudier plus avant cette opportunité.

La modularité des espaces est à relever, par ex. l'utilisation de la salle de la cantine pour des repas de groupes du restaurateur est facilement réalisable. Chaque entité peut également fonctionner de manière indépendante.

5. Financement

La commission a été particulièrement attentive tant au financement du projet qu'au risque financier de l'exploitation.

Comme le Municipal des finances le décrit parfaitement, tant les circonstances présentes (valorisation de l'actuel droit de superficie) que les conditions des marchés financiers (taux d'intérêts historiquement bas) plaident pour une décision rapide quant à la réalisation ou non de cet investissement.

Il existe une réelle opportunité, pour autant que le projet réponde à une aspiration de la population, de se décider sans trop attendre faute de quoi la valeur du droit de superficie actuel déclinera et rien ne dit qu'à l'avenir les taux d'intérêts se maintiendront à ce niveau.

Plus le temps s'écoule plus la valeur du DDP (droit distinct et permanent de superficie) décroît. Sa valeur actuelle estimée (plus de CHF 600'000.-) permet non seulement au Tennis de rembourser sa dette vis-à-vis de la Commune mais encore le surplus revenant à la Commune de diminuer le coût de l'investissement dans des proportions non négligeables (plus de CHF 400'000.-).

La Commune peut également dissoudre une provision de CHF 200'000.-, provision qui avait été constituée par prudence dans les comptes communaux pour couvrir l'éventualité d'une impossibilité de remboursement du prêt par le Tennis. De par le remboursement du prêt, cette réserve n'ayant plus de raison d'exister, devrait être démobilisée et diminuerait ainsi encore le coût à supporter dans le ménage communal.

Quant au financement du projet, l'étude réalisée par le Municipal des finances, dont nous connaissons la particulière prudence, laisse apparaître que le coût du financement du projet, compte tenu de la valorisation du droit de superficie existant, de la possibilité d'un emprunt à un taux particulièrement avantageux, d'amortissements extraordinaires vu la situation financière de la commune, peut être supporté dans le ménage courant de la Commune sans obérer ni grever anormalement celui-ci.

Le préavis décrit, on ne peut mieux, la comptabilisation de l'investissement, l'amortissement comptable et la charge des intérêts encore réduite par le loyer envisagé.

Quels sont les risques réels ?

Le risque zéro n'existe pas mais la façon dont est financé le projet les réduit fortement.

Le risque d'une faillite de l'exploitant demeure même s'il est réduit, compte tenu du fonds de commerce qui lui est attribué (cantine Pic et Croc ; magasin, dépôt de pain ; agence postale) et qui génère des revenus de complément. Gastroconsult précise que pour assurer une rentabilité satisfaisante le chiffre d'affaires annuel devrait se situer à CHF 250'000.- ce qui paraît objectivement réalisable.

En outre, si l'exploitant faisait défaut, il existe toujours la possibilité d'un trouver un autre et dans le pire des cas, la perte « sèche » pour la commune se limiterait finalement à l'investissement pour le matériel de cuisine soit au maximum CHF 270'000.-. En effet, le bâtiment conserverait sa valeur, de même que le terrain et les places de parc. Le loyer ne serait pas une perte mais seulement un manque à gagner.

Si de plus, avec le concours de Gastroconsult, nous trouvons un exploitant motivé et compétent, le risque se trouve réduit notablement.

Pour ce qui concerne la rubrique « frais secondaires » repris pour un montant de CHF 75'000.-, ceux-ci couvrent les frais de permis et gabarits, taxes et raccordements, reprographie, assurances ainsi que les frais financiers et frais divers.

6. Conclusion

La commission estime que le projet répond aux demandes de la population pour plusieurs raisons :

- il contribue à favoriser les échanges entre villageois et à renforcer la cohésion sociale

- il contribue au maintien d'un club sportif
- les prestations proposées ont une utilité pour une majorité d'habitants, de familles, de villageois seniors
- l'attractivité du village se voit ainsi renforcée

Les taux d'emprunt sont particulièrement bas et la création d'une agence postale encore possible.

La valorisation du DDP (droit distinct et permanent de superficie) représente une opportunité non négligeable pour la commune et ce pour diverses raisons énumérées précédemment.

Comme déjà mentionné, différer la décision reviendrait à augmenter la charge future pour la Commune. De plus, le projet n'hypothèque en rien des projets futurs et comporte un minimum de risques eu égard à son envergure.

Dans un souci de cohérence, la commission aurait toutefois trouvé utile que la présentation de la vision stratégique à 10 ans, actuellement en élaboration, précède le préavis dont il est question ce jour.

En conclusion, la commission propose à l'unanimité d'accepter le préavis municipal no 7/2017 tel que présenté soit :

- d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 3'000'000.-, destiné à la création d'un bâtiment polyvalent comprenant un restaurant et un magasin avec agence postale, une cantine (Pic & Croc), un Club-house, deux courts de tennis, un trottoir et parking avec places de parc supplémentaires pour parcage urbain communal ;
- d'amortir immédiatement l'équipement d'exploitation à hauteur de CHF 270'000.- ;
- d'amortir le solde du crédit, soit CHF 2'730'000.- sur une durée de 30 ans ;
- d'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt de CHF 2'000'000.- destiné à financer uniquement l'investissement décrit ci-dessus aux meilleures conditions.

Vufflens-la-Ville, le 21 juin 2017

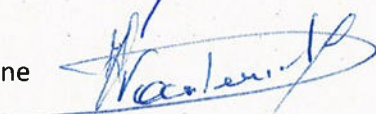
Martine Nicollerat



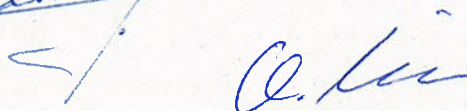
Thierry Marchon



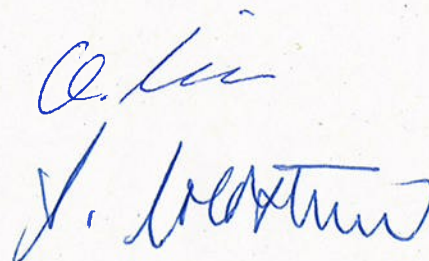
Joseph Vanderweckene



Quentin Riva



Stéphanie Goldstein, présidente



« Quand on s'arrête au risque, on laisse passer sa chance. »