



COMMUNE DE VEYTAUX

Rapport au conseil communal

de la commission nommée pour l'examen du préavis (No 01/2019) intitulé :

l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif
de CHF 266'100.00 TTC au maximum, pour couvrir les frais
d'études complémentaires permettant de chiffrer le prix de la
construction du bâtiment multigénérationnel

Rapporteur

M. Olivier Gasser

Membres

Alexandre Koshevnikov

Caroline Gademann

Joel Delmatti

Bernard Jouvel

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie en date du 18 février en présence de Mme Chevalley, syndique, MM. Rey Lescure et Sherif municipaux, M Joe Filippone du bureau Archi-DT.

Le but était de clarifier les questions de la commission par rapport à ce préavis. Nous les remercions de leur participation et pour les informations reçues.

Par la suite, la commission a demandé une analyse de la rentabilité du bâtiment multigénérationnel, qui n'avait pas pu être donnée durant la réunion. Cette analyse a été remise à la commission par écrit en date du 21 février. Ce document est annexé au présent rapport.



La commission s'est réunie une deuxième fois le 5 mars.

1. Constat de la commission :

- 1.1. Le préavis No 01/2017 approuvé par le conseil le 12 avril 2017, demande à la municipalité de préparer un préavis lié à la construction (3^{ème} préavis) pour fin mai 2018.
- 1.2. Le projet a évolué notamment en termes de grandeur 4925 m³ vers 5272 m³ (soit 7% plus de volume), d'aménagement extérieur (parc), d'accessibilité (ascenseur) ainsi que l'abri de protection civile.
- 1.3. La viabilité financière du projet est plutôt bonne (voir annexe ci-joint) et n'est pas très sensible à l'investissement total, ce qui permet une certaine marge pour les dépenses supplémentaires liées à l'évolution du projet.

2. Considérations de la commission :

- 2.1. Un projet attractif pour Veytaux :
La commission, unanimes, est largement favorable à la réalisation de ce projet pour notre commune. La commission regrette le retard déjà pris sur le planning initial.
- 2.2. Une nouvelle étape est-elle nécessaire ? :
Les changements au projet conduisent à une augmentation des coûts. Néanmoins cette augmentation ne semble pas justifier une étape supplémentaire. La commission considère que le coût de construction doit être présenté au conseil sur la base du préavis original et ne nécessite pas la mise en soumission préalable. De plus une éventuelle nouvelle étape ne peut que rallonger le délai de réalisation.
- 2.3. Des détails pas nécessaires à ce stade :
Le mandat à finaliser ne demande pas la mise en soumission du projet. De plus, le calcul de la rentabilité montre une tolérance à une certaine augmentation du coût de construction initialement prévu.
- 2.4. Un mandat à terminer :
La commission considère que le mandat confié au bureau Archi-DT doit conduire à une estimation du calcul du coût de construction tel que demandé dans le préavis 01/2017. Les nouveaux éléments apportés au projet ne nous semblent pas justifier des coûts d'études supplémentaires demandés dans ce nouveau préavis (No 01/2019). La commission propose de terminer le chiffrage du coût de construction selon le premier préavis et en tenant compte des modifications du projet. S'il devait y avoir une légère augmentation des coûts nécessaires à ce chiffrage (au-delà des CHF 210'000 déjà alloués), ces derniers ne devraient pas dépasser les compétences de la municipalité.
- 2.5. Marchés publics :
La commission s'interroge sur le respect de la réglementation sur les marchés publics dans le cadre d'un nouveau mandat gré à gré avec le bureau Archi-DT. Un tel mandat pourrait-il conduire à un recours ? Avec des conséquences en termes de délais ? (réf. 6.1 du présent préavis)



3. Recommandations :

La commission recommande de faire finaliser le calcul du coût de la construction dans le cadre du préavis 01/2017 comme expliqué plus haut.

La commission recommande à la municipalité d'utiliser ce calcul de coût et de déposer dès que possible un préavis lié à la construction tel que prévu dans l'échéancier du préavis 01/2017. (Initialement prévu fin mai 2017)

4. Conclusion :

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEYTAUX

vu Préavis No 01/2019 intitulé : l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 266'100.00 TTC au maximum, pour couvrir les frais d'études complémentaires permettant de chiffrer le prix de la construction du bâtiment multigénérationnel

ouï le rapport de la commission nommée pour l'examen de cette affaire,

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

d é c i d e

De refuser le préavis tel que présenté.

Le rapporteur



Olivier Gasser

Veytaux le 18 mars 2019



RENDEMENT AVEC TERRAIN A LA VALEUR DU MARCHE

		Coût				
Terrain à la val. de marché (estimation)		sFr. 1'000'000.00				
Construction		sFr. 6'800'000.00				
Coût total		sFr. 7'800'000.00				
Fonds propre		sFr. 3'500'000.00				
Montant effectif à financer par fonds étrangers		sFr. 4'300'000.00				
	Variante 1	Variante 2 (revenus locatifs +5 %)	Variante 3 (revenus locatifs +10%)	Variante 4 (revenus locatifs -5%)	Variante 5 (revenus locatifs -10%)	
Revenus locatifs	sFr. 292'550.00	sFr. 307'177.50	sFr. 322'536.38	sFr. 277'922.50	sFr. 263'295.00	
Rendement effectif brut yz terrain	3.75%	3.94%	4.14%	3.56%	3.38%	
Rendement effectif brut hors terrain	4.30%	4.52%	4.74%	4.09%	3.87%	
Dette	4'300'000.00	4'300'000.00	4'300'000.00	4'300'000.00	4'300'000.00	
Fonds propres (terrain)	1'000'000.00	1'000'000.00	1'000'000.00	1'000'000.00	1'000'000.00	
Fonds propres supplémentaires "cash"	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	
Taux intérêt fixe 13 ans	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	
Coût annuel Intérêts	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	
Cash flow immeuble brut (CFB)	249'550.00	264'177.50	279'536.38	234'922.50	220'295.00	
Amortissement dette (% de la dette)	1.00%	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	
Charges du bâtiment (% du coût de construction)	1.00%	-68'000.00	-68'000.00	-68'000.00	-68'000.00	
Cash flow net (rendement net)	138'550.00	153'177.50	168'536.38	123'922.50	109'295.00	
Rendement fonds propres (CFB-Charges du bâtiment)	5.19%	5.61%	6.04%	4.77%	4.35%	

RENDEMENT AVEC TERRAIN A LA VALEUR DU BILAN

		Coût				
Terrain à la val. au bilan 2018		sFr. 1.00				
Construction		sFr. 6'800'000.00				
Coût total		sFr. 6'800'001.00				
Fonds propre		sFr. 2'500'001.00				
Montant effectif à financer par fonds étrangers		sFr. 4'300'000.00				
	Variante 1	Variante 2 (revenus locatifs +5 %)	Variante 3 (revenus locatifs +10%)	Variante 4 (revenus locatifs -5%)	Variante 5 (revenus locatifs -10%)	
Revenus locatifs	sFr. 292'550.00	sFr. 307'177.50	sFr. 322'536.38	sFr. 277'922.50	sFr. 263'295.00	
Rendement effectif brut yz terrain	4.30%	4.52%	4.74%	4.09%	3.87%	
Rendement effectif brut hors terrain	4.30%	4.52%	4.74%	4.09%	3.87%	
Dette	4'300'000.00	4'300'000.00	4'300'000.00	4'300'000.00	4'300'000.00	
Fonds propres (terrain)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
Fonds propres supplémentaires "cash"	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	
Taux intérêt fixe 13 ans	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	
Coût annuel Intérêts	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	
Cash flow immeuble brut (CFB)	249'550.00	264'177.50	279'536.38	234'922.50	220'295.00	
Amortissement dette (% de la dette)	1.00%	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	-43'000.00	
Charges du bâtiment (% du coût de construction)	1.00%	-68'000.00	-68'000.00	-68'000.00	-68'000.00	
Cash flow net (rendement net)	138'550.00	153'177.50	168'536.38	123'922.50	109'295.00	
Rendement fonds propres (CFB-Charges du bâtiment)	7.26%	7.85%	8.46%	6.68%	6.09%	



REVENUS LOCATIFS SELON CALCUL DU MOIS DE NOVEMBRE 2018

Appartement	Surface pond.	Prix m2 annuel	Annuel	Mensuel
REZ 2,5 pièces	55.0 m2	sFr.240	sFr.13'200	sFr.1'100
REZ 2,5 pièces	54.6 m2	sFr.242	sFr.13'200	sFr.1'100
REZ 2,5 pièces	57.2 m2	sFr.231	sFr.13'200	sFr.1'100
REZ 2,5 pièces	55.0 m2	sFr.240	sFr.13'200	sFr.1'100
REZ 2,5 pièces	54.7 m2	sFr.241	sFr.13'200	sFr.1'100
1ER 2,5 pièces	55.0 m2	sFr.240	sFr.13'200	sFr.1'100
1ER 2,5 pièces	54.6 m2	sFr.242	sFr.13'200	sFr.1'100
1ER 2,5 pièces	57.2 m2	sFr.231	sFr.13'200	sFr.1'100
1ER 2,5 pièces	55.0 m2	sFr.240	sFr.13'200	sFr.1'100
1ER 2,5 pièces	54.7 m2	sFr.241	sFr.13'200	sFr.1'100
1ER 2,5 pièces	55.0 m2	sFr.240	sFr.13'200	sFr.1'100
COMBLES 2,5 pièces	63.3 m2	sFr.209	sFr.13'200	sFr.1'100
COMBLES 3,5 pièces	77.5 m2	sFr.217	sFr.16'800	sFr.1'400
COMBLES 3,5 pièces	77.9 m2	sFr.216	sFr.16'800	sFr.1'400
COMBLES 3,5 pièces	77.8 m2	sFr.216	sFr.16'800	sFr.1'400
Salle commune	31.8 m2	sFr.250	sFr.7'950	
Local petit enfance	158.5 m2	sFr.250	sFr.39'625	
APEMS	89.7 m2	sFr.250	sFr.22'425	
Local polyvalent	55.0 m2	sFr.250	sFr.13'750	
Local commun cuisine WC	153.0 m2	sFr.0	sFr.0	
1392.50 m2		sFr.210.09	sFr.292'550	sFr.17'400

