

**Rapport de minorité de la commission des finances chargée d'étudier le
Préavis N° 13-2020 au Conseil communal**

sollicitant

Un crédit de CHF 3'951'610.-, pour l'acquisition par la Commune des parcelles 896, 928, 1064 et 1071 propriété de l'État de Vaud pour un montant de CHF 3'100'000.-, et pour la participation au projet d'études de la voie verte à hauteur de CHF 851'610.-

Au Conseil communal de et à Prilly

Prilly, le 29 novembre 2020

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'examiner le Préavis municipal précité s'est réunie le 17 novembre 2020 à 18h30, dans la composition et les modalités mentionnées dans le rapport de la commission.

1. Préambule

Dans le traitement du présent préavis, la commission de finances n'a pas démontré que notre commune aurait les moyens de ce préavis.

La tâche de la Cofin n'est pas de se prononcer sur l'idée qui consiste à faire la campagne en ville après avoir fait la ville à la campagne. La question est de savoir si Prilly a les moyens de réaliser un si beau projet. La ville peut-elle raisonnablement engager les montants nécessaires, les moyens à court, moyen et long terme ?

Il faut évidemment tenir compte de la situation globale de la commune et pas uniquement le préavis qui nous est maintenant proposé. Il faut tenir compte des autres besoins de la commune, tels que construction d'école, création de place d'accueil, réfection de l'infrastructure actuelle (bâtiments, canalisations, routes, etc). Si nous consacrons des moyens pour ce préavis, ces moyens ne seront plus disponibles pour d'autres projets et les charges pérennes ainsi engendrées limiteront d'autant durant de très nombreuses années l'argent disponible dans le ménage communal.

2. Questions des commissaires

Pour ne pas faire doublon avec le rapport de majorité, ne sont rapportées ici que les questions et réponses en lien avec la position minoritaire.

Sera-t-il possible de construire des appartements protégés sur les terrains restants disponibles après la création de la voie verte ?

Non les terrains en question sont trop petits.

Pourquoi les intérêts des capitaux à mobiliser pour l'achat des terrains ne figurent-ils ne sont pas dans les conclusions du préavis et ne sont pas imputés ?

Cela représente des cacahuètes car le taux du dernier emprunt est de 0.1 % pour une durée de 10 ans.

Les conclusions du préavis proposent de surseoir à l'Amortissement et à l'intérêt. Pour quelle raison ?
aurait pu être communiquée au conseil.

Les conclusions du préavis proposent de surseoir à l'Amortissement et à l'intérêt. Pour quelle raison ?
Ce sont des terrains et ils ne perdront pas de valeur.

L'affectation terrains achetés sera-t-elle modifiée par les plans d'affectation ?
Oui, c'est effectivement exact.

Les charges pérennes se limitent-elles vraiment à 1 EPT durant la belle saison et 0,7 EPT l'hivers ?
Ne faut-il pas aussi compter du matériel, des machines, la fourniture de végétation, de plantes, prise en charge des dégâts, intervention de police, éclairage, consommation des jeux d'eau etc ?
Oui évidemment que l'on pourrait en tenir compte, mais on ne peut pas toujours tenir compte de tout.

La synthèse, point 6 de l'annexe, mentionne en déduction des montants à engager CHF 3'822'970.- provenant de la taxe sur les équipements communautaires. Est-ce que cette taxe serait due par les propriétaires même si la voie verte n'est pas réalisée ?
Oui, Prilly encaisserait les mêmes taxes car la taxe est liée aux avantages que les propriétaires tireront des plans d'affectation.

A quoi d'autre pourrait être affectées les taxes sur les équipements communautaires encaissées sur ces terrains ?
Si des autres équipements communautaires tels que crèches, écoles, etc.

3. Délibérations

Achat des terrains

Des commissaires estiment que l'achat de 9'097 m² de terrain au prix de CHF 340.77/m² est une formidable affaire car l'on peut estimer sa valeur à CHF 1'200.-/m².

La minorité s'inscrit en faux car le terrain affecté à la voie verte, 7'843 m² ne vaudra presque plus rien et aura un rendement négatif lié aux charges qu'il engendre.

Au final, il ne reste que 1'254 m² (9'097 m² – 7'843 m²) éventuellement utiles (selon la situation et la forme du terrain). La municipalité a répondu qu'il n'est pas possible d'y construire des logements protégés. Ainsi CHF 3'100'000.- pour 1'200 m² font CHF 2'583.-/m² pour du terrain difficilement constructible.

Etudes et réalisation

Le présent préavis mentionne CHF 851'600.- pour la participation au projet d'études. Dans la synthèse, point 6 de l'annexe, il est mentionné CHF 1'884'615.- pour les études et la réalisation. La minorité doute que la réalisation ne coûte que CHF 1'033'015.- (CHF 1'884'615.- - CHF 851'600.-). Nous sommes habitués à ce que le rapport entre études et réalisation soit de 1 à 10.

Montants à engager

Le tableau de synthèse, point 6 de l'annexe laisse paraître que la Commune n'aurait à engager que CHF 699'464.-. Cependant, pour arriver à ce montant la Municipalité soustrait CHF 3'822'970.- provenant de la taxe sur les équipements. Cette taxe est levée pour financer les infrastructures de la commune, comme par exemple, les écoles, crèches, infrastructures nécessaires pour le raccordement et les services des terrains à bâtir des plans d'affectation concernés par ce projet. L'encaissement de cette taxe est indépendante de ce préavis car elle résulte des avantages découlant des plans de quartier. Donc ce montant doit être pleinement pris en compte dans le calcul de l'engagement de la commune qui est dès lors majoré de CHF 3'822'970.- et représente un total de CHF 4'522'434.-, soit plus de 6 fois et demie supérieur à ce que laisse paraître la synthèse présentée.

Charges pérennes

La commission des finances n'a pas pris en compte les charges pérennes générées par le projet. La Municipalité n'en fait que très peu état. Le taux d'intérêt théorique de 4 % usuellement appliqué à tous les préavis devraient aussi être appliqué ici. Ne pas le faire (est-ce légal?) revient à faire financer le coût de la dette par les autres investissements de la commune, ceci quel que soit les taux actuels sur le marché. Il est question ici de CHF 124'000.- par an.

Les terrains achetés pour un montant de CHF 3'100'000.- représentent un investissement. Ils devront obligatoirement être amortis. La durée maximale est de 30 ans, soit CHF 103'000.- par an.

(est-ce bien légal de ne pas les amortir?)

Main d'œuvre nécessaire, entre 0,7 et 1 ETP, représente environ CHF 100'000.- par an.

Mesures pour protéger les jardins cultivés, les vergers, les produits pour traiter les fruitiers, entretien des pergolas, exploitation d'une buvette (repensons à la buvette de la piscine), réparations des jeux et jeux d'eau, évacuation et traitement des déchets générés, etc dont le montant n'est pas estimé et cette liste n'est pas exhaustive.

C'est donc, sans compter les charges non exhaustives citées, au minimum CHF 328'000.- annuel qui amputera le ménage communal.

Rendement

Un commissaire estime que la création de cette voie verte donnera de la valeur aux bâtis qui la borderont. C'est exactement pour cela que les propriétaires bénéficiant de nouveau plan de quartier devront payer la taxe d'infrastructure. Ainsi, le prix des appartements sera plus élevé, ce

qui va attirer des habitants plus aisés qui paieront des impôts et évitera la venue d'habitants qui génèrent plus de charges que de revenus fiscaux.

Cette perspective est réjouissante, mais la démonstration n'est pas faite.

Ce préavis et la situation générale de Prilly

(source des chiffres : Municipalité, budget 2020 et préavis 12-2020)

Entre l'acceptation par notre conseil du budget 2020 et maintenant la situation s'est significativement aggravée. Le budget présentait un excédent de charges de CHF 1'972'400.- et une faible marge d'autofinancement de CHF 1'056'800.-. Chiffres optimistes selon ce tableau :

Budget 2020	Selon brochure du budget 2020 éditée en 2019	Selon message de la Municipalité de la brochure du budget 2021, page 5	Aggravation entre des deux annonces municipales
Excédent de charges	CHF 1'972'400.-	CHF 2'377'400.-	CHF 405'000.-

La Municipalité a obtenu de notre conseil une puissante rallonge par le préavis 12-2020 afin d'anticiper les conséquences de la COVID-19. Il faut ainsi tenir compte de CHF 1'000'000.- de charges supplémentaires, de CHF 3'450'000.- de recettes perdues et de CHF 470'000.- de prélèvement au fonds de réserve. Pour faire simple, je fais abstraction de CHF 14'000.- en lien avec l'ASIGOS.

La prévision municipale est donc la suivante sur la base optimiste du budget publiée en 2019. Déficit budgétaire CHF 1'972'400.- plus charges supplémentaires (préavis 12-2020) CHF 1'000'000.-, plus pertes de recettes (préavis 12-2020) CHF 3'450'000.- soit **nouveau déficit CHF 6'422'400.-**. C'est 10% du total du budget. Ce déficit est atténué par un prélèvement de CHF 470'000.- dans le fonds de réserve. La perte après prélèvement sera de CHF 5'952'400.-

La faible marge d'autofinancement prévue par le budget de CHF 1'056'800.- subit aussi les effets du préavis 12-2020. Il faut dès lors déduire CHF 1'000'000.- de charges supplémentaires et CHF 3'450'000.- de perte de recettes. **La nouvelle marge d'autofinancement sera négative de CHF 3'393'200.-**

Prilly en 2020 :

Déficit : CHF 5'952'400.- après prélèvement dans le fond

Marge d'autofinancement négative : CHF 3'393'200.-

Je n'ose même pas refaire un calcul basé sur les chiffres publiés dans le message municipal, page 5 du budget 2021.

Pour 2021, le budget n'est pas encore approuvé par le Conseil Communal. Sauf si tout d'un coup il était décidé de devenir raisonnable en faisant des économies significatives, la projection est sombre.

Prilly en 2021, selon budget 2021

Déficit : CHF CHF 3'777'300.-

Marge d'autofinancement négative : CHF 1'213'200.-

Selon le plan des investissements, CHF2'500'000.- (et pas CHF3'100'000.-) figure pour 2025 (et pas pour 2021).

Il faut encore tenir compte des préavis votés et qui ne sont pas encore réalisés. L'autorisation de dépenser est donc déjà accordée.

Autres projets

Notre commune a de nombreux autres projets beaucoup plus nécessaire, indispensable, que l'aménagement d'une zone verte. Les CHF 3'822'970.- de la taxe d'infrastructure que l'on affecte à ce projet ne seront plus disponible pour d'autres projets tels que la construction d'école, d'infrastructures d'accueil, etc.

Il en découle que :

- Ce projet péjore la situation générale de la commune.
- Ce projet nécessite l'engagement de personnel dont le coût n'est ni évalué ni pris en compte.
- Ce projet génère des charges pérennes qui ne sont ni évaluées ni prises en compte et qui vont aggraver tant le déficit chronique que le manque d'autofinancement négative.
Ce projet ponctionne la taxe d'infrastructure qui serait mieux utilisées pour la construction d'une école ou d'autres structures.

Ce projet ponctionne des liquidités résultantes de l'emprunt. Emprunt qu'il faudra à terme rembourser, autant d'argent qui ne sera pas disponible pour d'autres besoins.
- Jusqu'à démonstration du contraire, notre commune n'a pas les moyens d'acheter des terrains pour CHF 3'100'000.-, d'engager des charges pérennes supplémentaires pour plus de CHF 325'000.- par an, d'aggraver son déficit d'autant ou encore d'avoir une marge d'autofinancement encore plus négative.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la minorité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

le Conseil communal de Prilly

1. vu le préavis municipal N°13-2020,
2. ouï le rapport de minorité de la Commission des Finances chargée d'étudier cet objet,
3. considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

De refuser le préavis No 13-2020.

Le rapporteur de minorité
Fabien Deillon