



COMMISSION DES FINANCES

**Au Conseil communal
du Mont-sur-Lausanne**

**Rapport de la Commission des Finances chargée d'examiner le préavis
municipal No 20/2023**

**Subvention d'utilité publique de CHF 198'150.- pour la
réalisation d'une UAPE dans le quartier de Champs d'Aullie**

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

La Commission des Finances (ci-après CoFin) s'est réunie une première fois le mardi 7 novembre 2023, sous la présidence de Monsieur Marc Maillard afin de discuter de ce préavis et de préparer ses questions à la Municipalité. Celle-ci a ensuite pu nous répondre directement lors de la seconde séance de présentation du préavis à la CoFin le mardi 14 novembre 2023.

La Municipalité était représentée par Madame la Syndique Laurence Muller-Achtari responsable du dicastère Territoire, économie et relations extérieures ainsi que par Monsieur Daniel Besson responsable du dicastère Ressources et cohésion. La commission tient à les remercier pour leurs réponses complètes et précises à ses questions, ainsi que pour la transparence dans les explications fournies. Elle profite également de saluer la qualité de l'information contenue dans le préavis.

Monsieur Jean-Pierre Moser, membre de la CoFin, déclare qu'il ne participera pas au vote car son lien de parenté collatérale avec le directeur de la société étant partie prenante dans la promotion d'immeubles du futur quartier de Champs d'Aullie pourrait être perçu comme un conflit d'intérêt.

Introduction

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'adoption du Conseil communal la demande d'une subvention de CHF 198'150.- en faveur du propriétaire d'un des futurs bâtiments du quartier de Champs d'Aullie pour la création d'une unité d'accueil pour les écoliers (UAPE) proche du futur collège de ce quartier.

Cette subvention sera équivalente au montant total de la taxe pour l'équipement communautaire (TEC) qui sera payée par le propriétaire du bâtiment qui hébergerait, à côté de ses appartements, la future UAPE communale. Ce remboursement permettrait ainsi à la commune de garantir pour une longue durée et pour un loyer raisonnable la location de l'espace nécessaire pour cette UAPE.

Examen du préavis

Une rétrospective de Madame la Syndique nous a rappelé tout d'abord qu'en 2019, soit pendant la législature précédente, la construction d'un nouveau collège sur le territoire communal a été actée par la Municipalité. Le site de Champs d'Aullie s'est révélé être l'endroit idéal pour cette construction car le plan de quartier attribuait justement à la commune une parcelle suffisamment grande et constructible pour y accueillir un collège.

Comme nous le savons, un espace UAPE de 120 places est d'ores et déjà prévue dans le projet *1,2,3 Nous irons aux bois* dans le cadre du concours d'architecture, accepté par le Conseil communal le 9 mai 2022 ainsi que la demande de crédit d'étude elle aussi acceptée par le Conseil le 6 novembre dernier. Sur l'avis des services cantonaux concernés il a toutefois été recommandé à la commune d'augmenter encore le nombre de places d'accueil en parascolaire sur le site de Champs d'Aullie.

La Municipalité a réfléchi à utiliser son droit de préemption mais elle a finalement préféré négocier avec le promoteur en vue d'y implanter une autre UAPE de 36 places. Le rendement attendu de la location d'un espace pour une UAPE étant plus faible qu'un espace équivalent loué pour des appartements privés, la Municipalité a proposé de compenser cet écart de rendement avec une subvention dont le montant correspondra à la TEC versée par le propriétaire du bâtiment. En échange, le propriétaire accepte d'héberger l'UAPE pour un loyer abordable et pour une longue durée en accord avec une convention encore à signer entre le propriétaire et la commune.

Cette convention étant toujours en cours de négociation, ce préavis 20/2023 vise à accorder à la Municipalité l'autorisation d'engager le montant nécessaire à la finalisation de cette convention avec le propriétaire dans les meilleurs délais et à satisfaction des deux parties.

Montant de la subvention demandée

La CoFin a tout d'abord questionné pourquoi il est demandé dans le préavis un montant précis de CHF 198'150.- et non pas un montant arrondi à CHF 200'000.- par exemple. Par souci de transparence, la Municipalité veut montrer par-là que la subvention sera bien équivalente à la TEC versée par le propriétaire du futur bâtiment. La CoFin souhaite donc que d'un point de vue comptable cette opération soit lisible simplement dans les comptes communaux.

La CoFin recommande de créer d'une part un fonds inscrit au bilan contenant l'ensemble des revenus TEC sans affectation. D'autre part, des fonds séparés devront être créés pour chaque investissement bénéficiant, par décision du Conseil via un préavis, d'un financement par la TEC. Dans ce cas, c'est un fonds 'subvention UAPE Champs d'Aullie' alimenté par le montant de CHF 198'150.- qui devra être créé au bilan. Lors de l'amortissement de la subvention d'investissement comme prévu par le préavis (compte de fonctionnement 420.3315.00), un prélèvement du même montant devra être fait sur le fonds 'subvention UAPE Champs d'Aullie', ce qui aura pour effet de neutraliser l'impact de l'amortissement de la subvention sur les comptes. De cette manière, il sera possible de suivre année après année tant l'amortissement des investissements financés par la TEC que l'amplitude des montants issus de la TEC n'ayant pas encore été affectés à des investissements.

Bail à loyer

Il est prévu ici, comme pour les autres UAPE publiques du Mont, que l'EFAJE qui exploitera l'UAPE de Champs d'Aullie paie un loyer à la commune qui à son tour paie une location au propriétaire de l'immeuble hébergeant l'UAPE. En conséquence, un bail à loyer sera signé entre le propriétaire bailleur et la commune du Mont. Le contenu définitif de ce bail à loyer n'est encore défini. En conséquence il n'est pas décidé à ce stade si le montant de la TEC prélevé sera restitué en une fois au propriétaire ou en plusieurs fois pendant la durée du bail. Ce qui est sûr en revanche c'est que le montant total de la TEC sera perçu en une fois au début par la commune car 5% de ce montant doit être reversé au canton. La durée du bail à loyer sera longue afin de garantir une continuité à long terme pour cette UAPE. La commune exigera toutefois une clause permettant la réaffectation des locaux loués dans le cas où cette UAPE ne resterait pas sur ce site pendant toute la durée du bail.

Taux de couverture

La CoFin relève une erreur, sans incidence matérielle, dans le préavis ; la formule de calcul du taux de couverture présentée au paragraphe 2.1 doit être lue comme le nombre de places en UAPE divisé par le nombre d'élèves total et non l'inverse.

Le taux de couverture moyen visé par la commune est de 50% alors que le taux recommandé par les instances cantonales n'est que de 40%. La CoFin a demandé pourquoi notre commune se montrait plus ambitieuse que la recommandation cantonale. Madame la Syndique nous a répondu qu'il y a au sein de la Municipalité une volonté politique assumée d'offrir assez de places en UAPE pour en faire un atout capable d'attirer des familles avec enfants au Mont tout en permettant aux deux parents de travailler. Dans le cas du site de Champs d'Aullie ce taux de 50% ne sera toutefois pas atteint et en conséquence la commune reste toujours attentive aux possibilités d'ouvrir d'autres places d'UAPE.

Places de parc

La CoFin s'est enfin posé la question des places de parc mises à disposition de l'UAPE. Il est prévu quatre places dont deux réservées pour le personnel de l'UAPE et deux réservées pour la dépose des enfants. Le fait d'accueillir une UAPE dans les locaux d'un des bâtiments ne modifie en rien ni à la hausse, ni à la baisse le nombre de places de parc total prévu dans le futur quartier.

Conclusion

En conclusion, la CoFin, à l'unanimité de ses membres ayant pris part au vote lors de sa séance du 14 novembre 2023, propose au Conseil communal du Mont-sur-Lausanne :

- d'autoriser la Municipalité à mettre en place une subvention d'utilité publique de CHF 198'150.- pour la création d'une UAPE sur la parcelle No 2791 ;
- d'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur le fonds alimenté par la taxe sur les équipements communautaires ;
- d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense sur la durée déterminée par la future convention par le compte de fonctionnement « Amortissements d'autres subventions d'investissement » 420.3315.00 et par le prélèvement au fonds alimenté par la taxe sur les équipements communautaires.

Fait au Mont-sur-Lausanne, le 30 novembre 2023

Le président de la CoFin: Marc Maillard



Le rapporteur de la CoFin: Jean-Pascal Blanc



Ont participé physiquement aux séances de la Commission et par leurs remarques et commentaires à l'élaboration du rapport : Mme Claudine Testaz-Rouiller, MM. Jean-Pascal Blanc, Fabio Cappelletti, Marc Maillard, Jean-Pierre Moser (n'a pas participé au vote final du préavis), Thierry Oppikofer (seulement séance du 7 novembre) et Jean-Marie Urfer.