



Rapport de la commission de gestion du Conseil Communal sur le

PREAVIS MUNICIPAL N° 1/2023

**RELATIF AUX COMPTES DE LA COMMUNE DE BUCHILLON ET AU RAPPORT DE GESTION
EXERCICE 2022**

Commission composée de : Jean Gnägi
 Jeanny Perrin
 Beat Schmied
 Daniel Calabrese (Président)

La commission s'est réunie les 17 avril, les 4, 11, 15, 24, et 25 mai ainsi que les 1, 8 et 14 juin à la Maison de Commune.

De plus, le mercredi 24 mai une séance a été organisée avec Messieurs Mitard et Rossier et le jeudi 1er juin avec la Municipalité in corpore. Lors de ces séances, la commission a eu l'occasion de poser au boursier communal, au Municipal en charge des finances, puis à la Municipalité in corpore une série de questions sur les comptes et sur la gestion. Ces discussions ont permis un large échange de vues.

La Commission a obtenu des réponses et des explications sur la totalité des questions posées.

Ces rencontres se sont déroulées dans un excellent esprit de collaboration. La commission tient ici à remercier la Municipalité et le boursier communal pour la qualité de leurs réponses et des discussions.

De plus, la Commission a reçu des questions multiples et diverses des conseillers communaux Gossweiler, Draper et Hirt. Elle les a traitées au sein de ses travaux et partiellement sous forme de questions avec la Municipalité.

La commission ne reprend ci-après que les points qu'elle juge utile de porter à la connaissance du Conseil.

1. TENUE DES COMPTES

La Commission a contrôlé la concordance entre les relevés des différents comptes et le bilan ; elle a procédé à de nombreux contrôles des comptes de liquidités, des placements, des comptes de résultat et du bilan, des pièces comptables, des relevés d'impôts et de la facturation.

La Commission a procédé à un contrôle d'une partie des factures payées, elle a fait un contrôle par sondages des factures émises et de leur encaissement.

La Commission est totalement satisfaite de la qualité de la présentation des comptes.

La Commission, qui a porté un soin particulier à certains détails des comptes, certifie que la tenue des comptes est rigoureuse, précise et adéquate.

2. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le budget 2022 présentait un résultat équilibré, sans perte ni profit, soit	CHF	0
Le résultat de l'exercice fait apparaître un excédent de charges, soit une perte de	CHF	-21'249

Sans amortissement, ni attribution/dissolution aux fonds de réserve, le résultat serait un bénéfice de CHF 702'258.-. Ce bénéfice théorique, soit hors amortissement, démontre une gestion saine et une capacité financière permettant l'amortissement.

Le fonds de réserve pour facture sociale et péréquation (9282-4) de MCHF 0,7, créé à fin 2016, partiellement dissout en 2020 pour un montant de MCHF 0,3, n'a pas été sollicité en 2022.

**3. PEREQUATIONS INTERCOMMUNALES (péréquation directe, facture sociale et réforme policière).**

La commission de gestion a procédé aux contrôles de la péréquation financière de la Commune pour l'exercice sous revue. Au 31 décembre 2021, le Canton nous devait CHF 549'362.- d'acomptes versés en trop. Au 31 décembre 2022 ce chiffre se monte à CHF 700'153.- en faveur de notre Commune.

La charge totale 2022 s'élève à CHF 4'019'923,-
Le décaissement total de la période s'élève à CHF 5'269'438,-

La charge péréquative de l'exercice 2022 équivaut à 83% des revenus d'impôts totaux (groupe de comptes 21, y compris les taxes) de la Commune versus 84% en 2021. Cette diminution de la charge totale s'explique principalement par trois effets :

- (1) la baisse de la facture pour la cohésion sociale => CHF -105'750,- versus 2021
- (2) la baisse de la facture pour la péréquation financière => CHF -14'571,- versus 2021
- (3) la hausse de la facture pour la réforme policière => CHF +75,- versus 2021

Ces variations sont dues à la baisse de la valeur du point d'impôt qui est passée de CHF 89'086.- en 2020 à CHF 82'249 en 2021 et à CHF 82'167 en 2022. Les acomptes des participations de la commune aux charges péréquatives sont basées sur les chiffres 2020.

4. Compte groupe 21 : évolution des impôts et de la charge péréquative

De 2017 à 2022 les revenus d'impôts totaux ont évolué entre MCHF 4,1 et MCHF 6,6, soit une moyenne de MCHF 5,2. L'écrêtement coûte très cher à notre commune (MCHF 1,2 en 2022) qui a un point d'impôt bien supérieur à la moyenne du canton. Le système péréquatif a pour but d'inciter les communes à forte capacité financière à augmenter leur taux d'impôt. La charge totale péréquative évolue quant à elle entre 77% et 87% des revenus totaux d'impôts (voir groupe de comptes 21).

Le budget 2022 prévoyait une charge péréquative totale s'élevant à 93% du revenu des impôts totaux, ce qui semble à posteriori relativement prudent. Sur la base des comptes 2022, cette charge s'élève à 83% du revenu des impôts soumis. Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif.

Evolution des impôts et de la charge péréquative en KCHF												
Années	Revenus impôts totaux (groupe 21 - revenus)	Revenus impôts totaux pris en compte	Revenus impôts personnes PP & PM	Taux d'impôts	Point d'impôt communal	Charges péréquatives totales (PF-FS-PRM)	en% impôts totaux pris en compte	Cash flow	Ecrêtement en points	Nombre habitants	Ecrêtement en KCHF	En % de la charge péréquative totale
2017	4 120	4 048	3 647	53%	68,814	3 164	77%	-4 475	28,95	638	979	31%
2018	6 592	6 455	5 958	53%	112,410	5 444	83%	-2 871	70,09	650	2 415	44%
2019	5 294	5 060	4 460	53%	84,158	4 146	78%	-5 104	33,86	686	1 231	30%
2020	5 284	5 158	4 632	52%	89,086	4 586	87%	-6 696	36,52	686	1 303	28%
2021	4 928	4 815	4 298	52%	82,649	4 140	84%	-6 112	34,25	669	1 191	29%
2022	4 859	4 767	4 273	52%	82,167	4 020	83%	-5 269	33,52	670	1 168	29%

Evolutions de la péréquation et événements ponctuels :
Dès 2017 abandon progressif du point d'impôt écréte
Dès 2019 Suppression totale du point d'écrêtement et rétrocession du plafonnement de l'effort



5. Parc immobilier

La commission a analysé l'ensemble du parc immobilier en tenant compte non seulement des immeubles comptabilisés à l'actif du bilan (Etoy-Sud et Luna), mais en incluant également les immeubles non valorisés dans le bilan à la fin de l'exercice 2022. Nous résumons l'activité du parc immobilier de la manière suivante :

Le total des emprunts s'élève à CHF 23'642'000,- à fin 2022, réparti entre les immeubles Etoy-Sud et Luna. La valeur vénale de l'ensemble du parc immobilier de la commune s'élève à MCHF 65 et le ratio d'endettement à 36%, soit 1% de moins que l'an passé. Nous considérons qu'il n'y a aucun risque de surendettement. De plus, le nouveau plafond d'endettement voté en début de législature offre à notre commune une capacité à investir significative. Concernant les rendements locatifs, Etoy-Sud dégage un revenu avant intérêts et amortissement de 5,3%, soit 0,1% de mieux que l'année précédente. Le complexe d'Etoy-Sud est un contributeur de revenus absolument nécessaire, puisqu'il a assuré quelques CHF 661'000.- de liquidités avant amortissement à notre commune en 2022.

Les rendements locatifs avant intérêts et amortissement de LUNA s'élèvent quant à eux à 4,3%, idem à l'année précédente. Les charges directes représentent 19% versus 18% en 2021 de l'état locatif et sont désormais à un niveau très bon malgré la charge du parking. La commission note que les décomptes énergétiques envoyés en retard par l'ancienne régie faussent encore la lecture directe des rendements. La régie Crot a comptabilisé tous les décomptes d'énergie pour 2022 et les trimestres ultérieurs. Nous tenons à relever que les décomptes de la régie Crot sont relativement complexes à déchiffrer et pourraient certainement être plus clairs. Ceci dit, après une année de collaboration, la Municipalité nous a assuré de son entière satisfaction quant aux prestations de la régie Crot.

La rotation des locataires de Luna de 14,8% (4/27) semble assez importante et implique des coûts d'entretien plus élevés qu'Etoy-Sud qui avec un taux de rotation de 2,8% semble un exemple de stabilité. Finalement, la commission approuve la décision de la Municipalité de se prémunir par voie juridique contre les défauts d'étanchéité du parking Luna envers l'entreprise Guillet. Ce dossier est bien suivi et la Municipalité fera valoir ses droits afin que le défaut soit corrigé.

6. Liquidités

Les liquidités de la commune sont alimentées principalement par les revenus des immeubles et par les revenus des impôts et des taxes. Les charges totales de la péréquation ponctionnent 83% des revenus d'impôts en 2022.

A fin 2022, le préavis 4_2020 (Hangar) a impacté les liquidités pour un total de CHF 511'990,-, montant total incluant une subvention de CHF 7'038,- pour les panneaux solaires. Le disponible pour le préavis s'élève à CHF 251'639,- et qui, selon la Municipalité, devrait permettre de finaliser ce projet sans dépassement budgétaire.

Le flux de trésorerie montre une baisse des liquidités de CHF -846'229,- entre le début et la fin de l'année. L'impact des investissements et des remboursements des prêts s'élève à CHF -1'053'990,-. Le solde des liquidités 2022 de CHF 284'571,- permettra de financer le solde des factures finales du hangar (voir montant susmentionné ci-dessus pour le préavis 4_2020).

Globalement, les liquidités de notre commune sont saines.



7. Employés communaux

La commission de gestion s'est intéressée à la gestion du personnel communal et elle a pu constater que les employés communaux ont bénéficiés de formations. Plusieurs questions concernant le personnel ont été soulevées et notre commission a également constaté une volonté commune des membres de la Municipalité de veiller aux conditions cadres pour les employés.

8. PACOM – Parcelle 49

La commission de gestion a échangé avec la Municipalité au sujet de la parcelle 49 appartenant à la Commune et qui a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique dans le cadre du PACOM. La dénomination d'une partie de cette parcelle a été revue et soumise aux autorités comme zone Centrale LAT-C.

Cette parcelle offrira un potentiel de construction pour un immeuble de rendement d'une surface de 1'600m², dont un tiers devra respecter les conditions de loyers modérés. Cette perspective offre à notre commune un potentiel de revenu intéressant non soumis à la péréquation cantonale.

La commission de gestion recommande à la Municipalité d'intégrer dans ce projet de la parcelle 49 une approche énergétique globale et moderne, idéalement une construction à énergie positive.

9. Digitalisation et transition numérique de l'administration communale

La commission de gestion a posé une série de questions à la Municipalité quant à sa stratégie relative à la digitalisation des documents traités par elle-même et l'administration communale. La Municipalité ne considère pas ces questions comme une priorité de la législature en cours. Notre commission est consciente qu'une transition numérique serait dans un premier temps chronophage à mettre en place, mais elle lui paraît indispensable, notamment en matière d'archivage numérique, de signature électronique et de diminution de consommation du papier.

La commission invite également la Municipalité à demander un devis pour la mise en ligne des PV du Conseil Communal et Préavis Municipaux sur une période de 10 ans.

10. Hangar - Déchetterie verte

La Municipalité nous assure que le budget du préavis 4/2020 suffira à couvrir tous les coûts du Hangar. Au 31 décembre 2022, le solde disponible pour les travaux s'élève à CHF 251'639.-.

Concernant la déchetterie verte, les problèmes soulevés dans notre rapport 2021 ne sont toujours pas résolus. La Municipalité nous a informé des études en cours pour améliorer cette déchetterie verte. Nous avons pris bonne note et nous réitérons notre demande afin qu'une solution à court terme soit trouvée pour le gazon, avant le déplacement de la déchetterie actuelle vers le hangar.

Durant nos échanges, La Municipalité nous a parlé d'une erreur de conception du toit côté Genève, couvrant la partie ouverte du hangar. Cette partie du toit présente des infiltrations d'eau en raison d'une pente trop faible (environ 10 degrés alors que le minimum pour une couverture en tuiles plates est plutôt à 13, idéalement 20). A nouveau notre commission s'interroge sur les services de la société TechBat Sàrl qui aurait dû signaler en amont le risque lié à la pente du toit et surtout sur l'entreprise Marmilod SA, experte dans ce domaine. Nous tenons à préciser qu'il n'y a pas de risque pour l'utilisateur et qu'une dégradation, si rien été entrepris, pourrait avoir lieu à moyen et long terme. Nous recommandons à la Municipalité de préserver ses droits dans ce dossier.



11. Honoraires et frais juridiques

Dans un courriel du 21 mai 2023, le conseiller communal s'est adressé à la commission de gestion s'étonnant du coût élevé des honoraires pour frais juridiques (compte 110.318) alors que la commune a souscrit une assurance de protection juridique auprès de la société Orion dont la prime annuelle s'élève à CHF 5'397.-. La Municipalité nous a remis un document de l'assurance de protection juridique mentionnant que cette dernière ne couvrirait pas les questions liées à la L-Info. Dès lors la Municipalité a fait appel à l'étude d'avocats CBWM & Associés pour sa défense. Les coûts s'élèvent à CHF 15'209,90 dans les comptes 2022 pour un total de CHF 41'760,60 à fin mai 2023, ce qui représente un coût d'environ CHF 90,- par contribuable (personnes physiques uniquement) de notre commune, sans compter le temps consacré par la Municipalité et le personnel communal. Pour mémoire le citoyen est à l'origine des trois procédures en cours.

Recommandations au Conseil

Les analyses et sondages ont persuadé la Commission de gestion que les comptes correspondent à la réalité et sont bien tenus.
La Commission tient ici à remercier la Municipalité, et l'ensemble du personnel communal pour la qualité de leur travail.
La Commission affirme que, d'une manière générale, les affaires communales sont bien gérées, et que la situation financière de la Commune est saine.
La Commission propose au Conseil Communal d'approuver les comptes pour l'exercice 2022, et de donner décharge à la Municipalité de sa gestion financière pour l'année 2022.

Buchillon, le 14 juin 2023 : pour la commission de gestion du Conseil Communal :

Jean Gnägi

Jeanny Perrin

Beat Schmied

Daniel Calabrese
(PRÉSIDENT)