



Rapport de la commission de gestion du Conseil Communal sur le
PREAVIS MUNICIPAL N° 3/2025
RELATIF AUX COMPTES DE LA COMMUNE DE BUCHILLON ET AU RAPPORT DE GESTION
EXERCICE 2024

Commission composée de : Jean Gnägi
 Jeanny Perrin
 Nuot Dorta
 Daniel Calabrese (Président)

La commission s'est réunie les 17,23 et 28 avril, les 5, 12,19, et 28 mai ainsi que le 11 juin à la Maison de Commune.

De plus, le mardi 27 mai une séance a été organisée avec Messieurs Mitard et Rossier et le lundi 2 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.

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, de la facturation et de l'état des titres détenus par notre commune. Elle a aussi passé en revue les cautionnements accordés par notre commune aux diverses associations intercommunales auxquelles elle participe.

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 2024 présentait un résultat équilibré, sans perte ni profit, soit	CHF	0
Le résultat de l'exercice fait apparaître un excédent de revenus, soit un bénéfice de	CHF	9'050

Sans amortissement, ni attribution/dissolution/prélèvement sur les réserves, le résultat serait un bénéfice de CHF 1'078'078.-. Ce bénéfice théorique, soit hors amortissement, démontre une gestion saine et une capacité financière permettant l'amortissement.

Nous précisons qu'en 2024, un montant de CHF 300'000.- a été attribué à la réserve pour bâtiments futurs, réserve qui elle-même a été partiellement dissoute pour un total de CHF 1'409'562.- (9282.8) afin d'amortir totalement notre salle de gymnastique.

Le fonds de réserve pour facture sociale et péréquation (9282-4) est doté de CHF 650'000 à fin 2024. Il a été créé à fin 2016, partiellement dissout en 2020 pour un montant de CHF 300'000 et en 2023 pour CHF 50'000. Il n'a pas été utilisé durant l'exercice 2024.



3. PEREQUATIONS INTERCOMMUNALES (péréquation directe, facture sociale et réforme policière) et évolution des impôts

La commission de gestion a procédé aux contrôles de la péréquation financière de la Commune pour l'exercice sous revue. Au 31 décembre 2023, le Canton nous devait CHF 115'776,- d'acomptes versés en trop. Au 31 décembre 2024, la commune doit CHF 1'050'475.80 en faveur du Canton.

La charge totale 2024 s'élève à CHF 5'179'564,- (+ CHF 882'274 vs. 2023)
Le décaissement total de la période s'élève à CHF 4'244'864,- (- CHF 636'794 vs. 2023)

La charge péréquative de l'exercice 2024 équivaut à 79% des revenus d'impôts totaux (groupe de comptes 21, y compris les taxes) de la Commune. En valeur absolue, la charge péréquative augmente et ceci s'explique principalement par trois effets :

- (1) la hausse de la facture pour la cohésion sociale => CHF 672'500,- versus 2023
- (2) la hausse de la facture pour la réforme policière => CHF 9'429,- versus 2023
- (3) la baisse de la facture pour la péréquation financière => CHF 1'077,- versus 2023

Ces variations sont dues à la hausse de la valeur du point d'impôt qui est passée de CHF 86'839 en 2023 à CHF 96'849 en 2024. Les acomptes des participations de la commune aux charges péréquatives de 2024 sont basés sur les chiffres 2022.

De 2020 à 2024 les revenus d'impôts totaux ont évolué entre MCHF 4,8 et MCHF 6,6, soit une moyenne de MCHF 5,4. L'écrêtement coûte très cher à notre commune (MCHF 1,5 en 2024) 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 79% et 87% des revenus totaux d'impôts (voir groupe de comptes 21).

Le budget 2024 prévoyait une charge péréquative totale s'élevant à 83% du revenu des impôts totaux, ce qui semble prudent à posteriori. Sur la base des comptes 2024, cette charge s'élève à 79% 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
2020	5 284	5 159	4 632	52%	89,086	4 586	87%	-6 696	36,52	686	1 303	28%
2021	4 928	4 816	4 298	52%	82,649	4 140	84%	-6 112	34,25	669	1 191	29%
2022	4 859	4 768	4 273	52%	82,167	4 020	83%	-5 269	33,52	670	1 168	29%
2023	5 194	5 071	4 516	52%	86,839	4 297	83%	-4 882	35,46	687	1 267	29%
2024	6 576	6 041	5 036	52%	96,849	5 180	79%	-4 245	41,33	686	1 474	28%

Le nouveau système (NPV = Nouvelle Péréquation Intercommunale Vaudoise) entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2025. Selon notre commission, les projections de la nouvelle charge péréquative pour l'année 2025 semblent très similaires à la précédente. Selon nos calculs, la réduction sera insignifiante, de l'ordre de CHF 30'000.- soit -0.7%.



4. 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 2024. Nous résumons l'activité du parc immobilier de la manière suivante :

Le total des emprunts s'élève à CHF 22'733'500,- à fin 2024, il est réparti entre les immeubles Etoy-Sud et Luna. La valeur vénale de l'ensemble du parc immobilier de la commune s'élève à MCHF 66,7 et le ratio d'endettement à 35%, -1% versus l'an passé. Nous considérons qu'il n'y a aucun risque de surendettement.

Concernant les rendements locatifs, Etoy-Sud dégage un revenu avant intérêts et amortissement de 4.8%, versus 5.3% en 2023. Une partie de cette différence de rendement s'explique par des anciens décomptes de charges locatives non comptabilisées par la précédente régie immobilière Bernard Nicod pour environ CHF 24'000.-. Le complexe d'Etoy-Sud est un contributeur de revenus absolument nécessaire, puisqu'il a assuré quelques CHF 561'000.- de liquidités avant amortissement à notre commune en 2024.

Les rendements locatifs avant intérêts et amortissements de LUNA s'élèvent quant à eux à 4,1%, en forte hausse versus l'année précédente (3,5% en 2023). Les charges directes représentent 23% versus 34% en 2023 de l'état locatif. Notre commission est obligée de constater qu'il aura fallu 3 ans à la régie Crot pour intégrer tous les décomptes énergétiques mal gérés par le précédent mandataire.

La régie Crot semble très proactive, les quelques rotations de locataires (2 à Etoy-Sud dont une villa et 2 à Luna) sont gérées rapidement. Le taux de vacance est réduit au minimum et cette gestion efficace contribue aux revenus constants de l'état locatif.

L'affaire Guillet concernant les défauts d'étanchéité du parking est toujours en cours et la Municipalité a porté le conflit devant la justice de paix, qui est à la recherche d'un expert. Cette manière de procéder, peu couteuse, assure un suivi pour la résolution de ce dossier.

5. 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 ont ponctionné 79% des revenus d'impôts en 2024.

La commission de gestion rappelle que le fonds de réserve générale qui s'élève à environ MCHF 3.4 représente des réserves cumulées et n'a pas son équivalent en liquidités.

Les principales sorties de liquidités relatives à des investissements concernent le bâtiment administratif et les villas adjacentes pour CHF 1'598'897,44, les routes pour CHF 76'206,10 et l'application E-plateforme pour CHF 14'399,85, soit un total de CHF 1'689'503.-

Les principales sorties de liquidités concernant les remboursements d'emprunts ; elles s'élèvent en total à CHF 494'000,- et concernent les prêts d'Etoy-Sud et Luna.

Le flux de trésorerie montre une hausse des liquidités de CHF +167'598,- entre le début et la fin de l'année. L'impact des investissements et des remboursements des prêts s'élève à CHF -2'268'030,-.

Le solde des liquidités à fin 2024 s'élève à CHF 467'421,72 et globalement, les liquidités de notre commune sont saines.

6. Anticipation des impacts du nouveau plan comptable MCH2 sur les réserves (comptes 9282)

Le 19 mars 2025, notre Syndic a organisé une séance d'information relative au nouveau plan comptable MCH2 qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026 pour notre commune. Les commissions des finances et de gestion ont été conviées ainsi que la société BDO, réviseur des comptes communaux et le boursier Pierre-Olivier Rossier. Il apparaît que les réserves (groupe de comptes 928) devront être gérées différemment et ceci demandera une anticipation importante notamment l'élaboration du budget. Concernant le patrimoine



administratif (qui sert à exécuter une tâche publique), toute nouvelle réserve au bilan devra faire l'objet d'un plan de financement et d'un règlement (donc projet de préavis). Cela obligera la Municipalité à construire un budget en intégrant ces impacts en amont.

La Municipalité a dissous partiellement certaines réserves en 2024 (9282.8 Réserve pour bâtiments futurs et 9282.9 Fonds de réserve générale), ce qui apparaît comme une gestion proactive et saine avant l'introduction de MCH2. Cette stratégie devrait se poursuivre en 2025.

7. PACom – Honoraires (compte 420.318)

Notre commission a répertorié les honoraires comptabilisés durant les 4 derniers exercices, ceux-ci se montent au total à CHF 180'866,-.

Dans son rapport de gestion, la Municipalité décrit les étapes réalisées en 2024. Lors de sa séance du 11 février 2025, le conseil communal a adopté le projet de PaCom présenté par la Municipalité, en n'y apportant que des modifications mineures.

Ce plan est actuellement en examen en vue de sa ratification auprès des services du Canton.

Les services cantonaux se prononceront au sujet de l'affectation des terrains de la déchetterie et de l'ancien local du feu (parcelle 49), que la Municipalité souhaite passer en zone constructible pour des logements et des logements d'utilité publique.

Les frais engendrés par le PaCom sont résumés ci-dessous :

		2024	2023	2022	2021
ABA Partenaires	157 907	44 092	60 568	25 625	27 622
Etude Derville	10 468			10 468	
Rossier SA	12 490	1 771	1 027		9 693
TOTAL	180 866	45 863	61 595	36 093	37 315

8. Point de situation des travaux des bâtiments communaux

La commission de gestion relève que **20% de coûts d'investissements** pour le bâtiment communal et les villas adjacentes sont liés à **des prestations de services** obligatoires (Ingénieurs, études, micro-grid, photovoltaïque, etc...), soit un total de CHF 314'581 sur un investissement en cours de CHF 1'598'897,44.

9. Etoy-Sud : projet de construction d'un EMS

La commune d'Etoy a cédé un droit de superficie de 99 ans à la fondation Silo pour la construction d'un EMS sur leurs parcelles 656 et 657 d'une surface totale de 18'690 m². Ce projet comprend 5 unités : un EMS d'environ 80 lits, un CAT (centre accueil temporaire) de 14 lits, une crèche de 44 places, un centre médical et une cafétéria qui pourrait être ouverte au public.

La Municipalité a pris contact avec les autorités d'Etoy afin de réduire au maximum les nuisances dues au trafic pour les habitants de Buchillon. La commission de Gestion relève que la Municipalité est intervenue avec anticipation et précision en particulier concernant les accès routiers et des véhicules. Pour information, la parcelle 657 qui était propriété pour deux tiers de la commune d'Etoy et pour un tiers de la commune de Buchillon, a été morcelée en 2019 en deux parcelles dont la 1607, qui comporte la salle de gymnastique. Cette dernière est désormais 100% propriété de notre commune.

10. Bail à loyer du restaurant l'Accent

Lors de notre séance avec le syndic et le boursier communal nous avons eu la confirmation que les loyers 2024 et 2025 ont été entièrement payés jusqu'au mois de mai 2025. Ce bail à loyer court jusqu'à fin 2026 et l'actionnaire en est solidairement responsable avec l'Accent Sarl en liquidation.



Selon notre commission, la convention entre notre commune et les signataires qui n'autorise pas une ouverture le week-end, pourrait être un élément trop contraignant pour un repreneur.

11. Qualité de l'eau potable : Chlorothalonil

Dans son rapport de 2024, notre commission avait fait une description des problèmes liés à la présence de chlorothalonil dans notre eau potable. La situation n'a que peu évolué. Notre commission s'est préoccupée de la situation légale qui n'est pas simple.

Le 22 mai 2024, l'OSAV a publié la directive 2024/1 qui enjoint les distributeurs d'eau, dont l'eau potable présente un dépassement de la valeur maximale pour les métabolites du Chlorothalonil, à prendre les mesures correctives nécessaires dans les deux ans suivant sa parution.

Mais le TAF (Tribunal administratif fédéral) doit encore se prononcer sur ce sujet, et les services cantonaux précisent que si des investissements importants sont nécessaires, il est recommandé de mettre en attente toute décision d'investissement jusqu'à ce que le TAF ait tranché cette affaire. Dans l'intervalle, l'OFCO (Office de la consommation) procédera à un point de situation avec les distributeurs concernés.

12. Future STEP

Selon la Municipalité, la STEP régionale, qui inclurait entre autres Rolle et Aubonne n'a pratiquement aucune chance de se réaliser. Une STEP plus petite, sans Rolle, offrirait une alternative, mais les chances qu'un tel projet se réalise sont faibles. La commune de Saint-Prex qui gère la STEP qui desservant également Etoy et Buchillon, a démarré une pré-étude pour un agrandissement de la STEP actuelle qui inclurait aussi le traitement des micropolluants.

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 2024, et de donner décharge à la Municipalité de sa gestion financière pour l'année 2024.

Buchillon, le 11 juin 2025 : pour la commission de gestion du Conseil Communal :

Jean Gnägi

Jeanny Perrin

Nuot Dorta

Daniel Calabrese
(Président)