

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Chargée d'étudier le préavis municipal n° 13/2025 relatif à une demande de crédit pour la construction d'un bâtiment pré et parascolaire

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances (COFIN) s'est réunie le 16 septembre 2025 en présence de Mme la Syndique Nicole Pointet, et des Municipaux Mme Céline Murisier et M. Jean-Luc Sansonnens.

Membres présents de la COFIN:

Mme Corinne Ansermoz
M. Olivier Brique (1^{er} membre et rapporteur)
M. Olivier Ferrari
M. Rodrigo Leal
M. Michel Murisier
M. Olivier Pignolet

Excusé :
M. David Gatfield

Pour rappel, la COFIN se prononce **uniquement sur les aspects financiers** du préavis. Au cours des discussions, plusieurs questions liées à des aspects techniques du projet ont été abordées. Nous renvoyons le lecteur à la commission ad-hoc sur le même préavis, commission dont le rapport contient l'essentiel des réponses aux éléments non-financiers.

La Commission des finances remercie les membres précités de la municipalité pour leur disponibilité et leurs réponses claires aux questions posées.

L'essentiel des questions a porté sur le montant global de l'investissement, et sur la capacité de notre commune à supporter l'endettement et les autres charges liées à ce projet à moyen et long terme.

Budget global du projet

La demande de crédit correspond à l'estimation du coût des travaux de construction, pour un montant total de CHF 12'500'000. Il est à noter que ce montant ne comprend pas

1. le crédit d'étude de CHF 1'100'000 voté le 12 octobre 2022 (préavis 07/2022)
2. le crédit de CHF 1'000'000 pour les modules provisoires, voté le 9 octobre 2024 (préavis 12/2024)

En date du préavis 07/2022, le coût estimé de la réalisation (y compris le crédit d'étude) se portait à CHF 9'000'000. La COFIN s'est donc souciée de comprendre les causes de l'augmentation du budget.

Les réponses s'orientent sur 3 axes :

1. L'estimation initiale a été faite de façon sommaire, compte tenu du peu de détails connus à ce moment. C'est donc essentiellement sur la taille du bâtiment et des surfaces à aménager que le montant a été articulé. Cette estimation était clairement sous-évaluée ;
2. Le projet soumis dans le présent préavis inclut la géothermie, qui n'était pas à l'ordre du jour lors de l'estimation initiale ;
3. Une augmentation sensible du coût des matériaux, des services et de la main d'œuvre est constatée entre 2022 et aujourd'hui.

Au vu de la sous-estimation initiale, la Commission des finances s'est inquiétée de la fiabilité du budget présenté. L'ensemble des devis n'étant pas encore connu, quel est le risque de mauvaise surprise ?

En réponse, la Municipalité nous a transmis un tableau détaillé des coûts de construction, qui figure en annexe à ce rapport.

Plafond d'endettement

Les membres de la commission ont souhaité avoir plus de détails sur la situation du plafond d'endettement, et sur la capacité financière de la commune à supporter cet endettement supplémentaire.

A ce propos, nous avons obtenu une vue détaillée des crédits accordés (y compris le présent préavis sujet à acceptation) et du solde à financer.

Libellés	Préavis	Etats	Crédits accordés au 31.07.2025	Dépenses nettes cumulées au 31.07.2025	Solde des préavis à financer au 31.07.2025
Patrimoine financier			0.00	0.00	0.00
Patrimoine administratif			16,592,900.00	2,557,100.00	14,035,800.00
Ouvrages génie civil et assainissement			1,178,900.00	971,336.58	207,563.42
Union-Châtel-Forge, réfection chaussée RC 744	06/2022	Ouvert	588,900.00	529,249.13	59,650.87
Sécurisation de la Bergère, tronçon Châtel-Saint-Denis-Bergère	06/2023	Ouvert	317,000.00	309,097.00	7,903.00
Châtel-St-Denis-Bergère, remplacement et gainage du collecteur EC	09/2023	Ouvert	136,000.00	92,520.50	43,479.50
Tuilière, crédit d'étude réfection chaussée et conduites EC-EU	12/2023	Ouvert	68,000.00	40,469.95	27,530.05
Etoile du Matin, réfection de la couche de roulement	07/2024	Ouvert	69,000.00		69,000.00
Bâtiments et constructions			15,029,000.00	1,276,128.07	13,752,871.93
Etude remplacement de la marquise du BP	05/2010	Ouvert	60,000.00	22,966.65	37,033.35
Création accueil collectif de jour pré et parascolaire, crédit d'étude	07/2022	Ouvert	1,100,000.00	996,223.27	103,776.73
Rénovation de l'espace Bergère	06/2024	Ouvert	93,000.00	80,006.07	12,993.93
Modules scolaires pour salles de classes provisoires	12/2024	Ouvert	1,000,000.00	87,242.25	912,757.75
Maison de commune, travaux de rénovation dégât d'eau	02/2025	Ouvert	66,000.00	56,916.98	9,083.02
Création accueil collectif de jour pré et parascolaire, construction	13/2025	Ouvert	12,500,000.00		12,500,000.00
Mutualisation des énergies, crédit d'étude	08/2025	Ouvert	210,000.00	32,772.85	177,227.15
Mobilier, machines et véhicules			65,000.00	37,997.65	27,002.35
Mise en œuvre du projet MCH2	11/2023	Ouvert	65,000.00	37,997.65	27,002.35
Autres biens			320,000.00	271,637.70	48,362.30
Mensuration numérique du territoire de la commune de Jongny	11/2015	Ouvert	150,000.00	123,369.00	26,631.00
Plan Général d'Affectation	18/2016	Ouvert	170,000.00	148,268.70	21,731.30

Ce tableau permet d'attribuer le solde des montants à financer aux différents crédits encore ouverts, et de comprendre l'impact du préavis 13/2025 sur l'endettement prévu.

En page 7 du préavis, la valeur du patrimoine financier est comptabilisée au crédit du plafond d'endettement disponible. Selon les clarifications apportées après notre séance, cette manière de calculer l'endettement correspond au « plafond d'endettement net », et non au « plafond d'endettement brut » validé par le Conseil pour la législature en cours (préavis 16/2021). Sans inclure la valeur du patrimoine financier, l'endettement brut prévu serait de 23.9 millions de CHF, donc supérieur au plafond actuel.

Face à cette situation, la Municipalité a déposé le préavis 19/2025 relatif à une demande d'augmentation du plafond d'endettement net en cours de législature à hauteur de CHF 18'000'000. Nous renvoyons le lecteur au rapport de la COFIN sur le préavis 19/2025 pour les détails de notre analyse.

Impact sur les charges communales

La COFIN a souhaité plus d'informations sur le taux d'intérêt théorique de 1% qui sert de base à l'estimation financière. En réponse, ce taux de 1% tient compte des conditions d'emprunt pour les communes. Ces conditions sont plus favorables que celles des particuliers, les montants engagés étant globalement plus élevés.

Le loyer annuel du bâtiment versé par l'ASICC, estimé à CHF 438'000 + charges, permettra de couvrir environ 60% des charges financières et d'exploitation. Il restera à terme un total de charges nettes estimé à CHF 270'000 par année, équivalent à environ 2.7 points d'impôt.

Enjeux démographiques et attractivité de la commune

Au-delà des considérations purement comptables, la disponibilité d'infrastructures d'accueil pré- et parascolaire de qualité constitue un investissement stratégique pour la santé financière à long terme de notre commune. Selon l'indice d'attractivité résidentielle d'UBS¹, les communes les mieux classées se distinguent notamment par leur accès à des services de garde d'enfants de qualité, ce qui influence directement leur capacité à attirer et retenir des contribuables actifs.

Sans infrastructure pré- et parascolaire adaptée, Jongny risque de voir les jeunes familles actives privilégier les communes voisines disposant de meilleures structures d'accueil. En investissant dans ce projet, notre commune se positionne favorablement pour attirer et fidéliser une population active, contribuant ainsi à maintenir une assiette fiscale solide et diversifiée à moyen et long terme.

Le loyer annuel versé par l'ASICC témoigne de la valeur économique de cette infrastructure, qui générera des revenus réguliers tout en renforçant l'attractivité démographique de la commune.

¹ bit.ly/47yTI3q



Conclusion

En conclusion, la Commission des finances vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE JONGNY

- VU** le préavis n° 13/2025 du 25 août 2025, concernant une demande de crédit pour la construction d'un bâtiment pré et parascolaire ;
- VU** le rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;
- VU** le rapport de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;

Décide

- 1. d'autoriser** la Municipalité à procéder à la construction du bâtiment pré et parascolaire ;
- 2. d'accorder** à la Municipalité un crédit de CHF 12'500'000.00 à cet effet ;
- 3. de financer** les dépenses d'investissement non couvertes par la marge d'autofinancement par un emprunt non affecté ;
- 4. d'autoriser** la Municipalité à prélever durant 30 ans l'intégralité non réservée du fonds de réserve pour investissements futurs (compte n° 2930.02).

Au nom de la Commission des finances



Olivier Brique, rapporteur

Annexe : coûts de construction

JONGNY - Coûts de construction école/UAPE/crèche au 25.09.25		
CFC	Désignation	Préavis
1	Travaux préparatoires	700 000
10	Relevés	30 000
11	Déblaiement, préparation du terrain	300 000
13	Installations de chantier en commun	100 000
15	Adaptation du réseau de conduites existant	100 000
16	Adaptation des voies de circulation existantes	20 000
17	Travaux spéciaux de génie civil	150 000
2	Bâtiment	8 280 000
20	Excavation	400 000
21	Gros œuvre 1 maçonnerie	2 365 000
21	Gros œuvre 1 bois	750 000
22	Gros œuvre 2	1 000 000
23	Installations électriques	900 000
24	Installations CVC, automatismes du bâtiment	450 000
25	Installations sanitaires	350 000
26	Installations de transport, installations de stockage	65 000
27	Aménagements intérieurs 1	1 000 000
28	Aménagements intérieurs 2	1 000 000
29	Honoraires	1 200 000
291	Architecte	820 000
292	Ingénieur civil	95 000
293	Ingénieur électricien	40 000
294	Ingénieur CVC	20 000
295	Ingénieur en installations sanitaires	30 000
296.0	Géomètre	10 000
296.1	Ingénieur feu	7 000
296.4	Ingénieur en acoustique	6 000
296.5	Paysagiste	125 000
296.6	Autres (cuisiniste, éclairagiste, physique bâtiment, BAMO voir CFC 55)	47 000
3	Equipements d'exploitation	200 000
35	Installations sanitaires	160 000
37	Aménagements intérieurs 1	40 000
4	Aménagements extérieurs	925 000
40	Mise en forme du terrain	230 000
41	Constructions	100 000
42	Jardins	455 000
44	Installations	75 000
45	Conduites à l'intérieur de la parcelle	30 000
48	Ouvrages souterrains	35 000
5	Frais secondaires	640 000
51	Autorisations, taxes	115 000
52	Documentation et présentation	10 000
53	Assurances	30 000
54	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	-
55	Prestations du maître d'ouvrage (BAMO)	143 000
56	Frais secondaires divers	10 000
58	Provisions et réserves construction	332 000
9	Ameublement et décoration	55 000
90	Mobilier MO	
10	Réserve MO	500 000
90	Réserve en cas de modification de projet, frais juridiques etc.	500 000
Total CHF (TVA incluse)		12 500 000