



COMMUNE DE BOUGY-VILLARS
COMMISSION DE GESTION ET DES FINANCES

Rapport de la COGEFIN sur le préavis municipal no 04/2024
Demande d'un crédit de construction de CHF 2'300'000 pour la
transformation de l'immeuble chemin de la Fin 1

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Général,

La Commission de Gestion et des Finances (COGEFIN) est composée de :

Richard Gerritsen Président,
Margareth Jacob
Eric Le Royer
Alain Palombini
Rémy Vullioud

Introduction

La COGEFIN dans son ensemble a rencontré le 27 février 2024 la Municipalité composée de Monsieur le Syndic, Claude-Olivier Rosset et de Monsieur Olivier Dumuid, Municipal, afin de revoir le préavis 04-2024. La COGEFIN remercie la municipalité pour sa disponibilité et ses réponses aux questions posées.

Dans le préavis la Municipalité propose une demande de crédit de construction de CHF 2'300'000 pour la rénovation et transformation en cinq appartements de l'objet sis chemin de la Fin 1, acquis en 2021.



COMMUNE DE BOUGY-VILLARS
COMMISSION DE GESTION ET DES FINANCES

La municipalité a demandé au bureau d'architecte d'étudier l'option à cinq appartements, de 60m², 61 m², 77 m² deux fois, et un duplex de 150m², le tout pour un revenu locatif brut de CHF 127'250, soit un rendement brut de 3,17%.

Analyse

Une première constatation de ce projet est qu'il s'éloigne de ce que la municipalité envisageait en 2021 lors de l'achat dudit objet, soit 3 voire 4 appartements. En soi, ce changement d'orientation pourrait se justifier, toutefois la Cogefin doit prendre acte qu'aucune trace écrite explique le raisonnement qui amena la municipalité à ce choix. A noter également, qu'aucune étude de marché n'a été proprement effectuée afin de situer financièrement les répercussions de différents scénarios.

A ce stade également, bien que l'argument d'une démocratisation du type de locataires à attirer à la commune soit louable, aucune étude n'a été fournie quant à la volatilité des locations pour des appartements de ces tailles. Il semblerait toutefois que ce type de logement se louerait plus facilement en cas de vacances.

Concernant les frais de transformations fournis pour ledit préavis, la Cogefin constate le sérieux du travail fourni par le bureau d'architecte montrant un coût de construction en soi conforme aux contraintes et défis à relever pour la concrétisation de ce projet. Pour les frais d'entretien, la municipalité retient que l'objet étant neuf au final, elle n'aura pas à tenir compte d'un taux de 1% de la valeur de l'immeuble. En ce sens la COGEFIN aurait souhaité une réserve plus importante à



COMMUNE DE BOUGY-VILLARS
COMMISSION DE GESTION ET DES FINANCES

ce niveau dans le budget, afin de contrevenir à d'éventuels imprévus inhérents à la complexité du projet.

Conclusion

Au vu des éléments susmentionnés, la COGEFIN, selon ses cahiers des charges purement financiers, s'accorde sur le fait que les finances de la commune permettent en effet de s'avancer sur un tel projet. Le revenu locatif présenté, nous autorise également à valider le bon sens financier de ce crédit de construction.

Ainsi la COGEFIN dans son ensemble propose au Conseil Général d'adopter le préavis 04/2024 tel que présenté, à savoir :

D'accorder un crédit de construction de CHF 2'300'000 pour la transformation de l'immeuble au chemin de la Fin 1;
D'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par les liquidités courantes.

Pour la commission


R. GERRITSEN

Eric Le Royer


A. Palombini


M. Jacob


Remy Vulliod