



PRÉAVIS MUNICIPAL 5/2025

AU CONSEIL GÉNÉRAL DE DENENS

Demande d'un crédit complémentaire final de CHF 217'821.00 TTC pour la construction d'un bâtiment de 10 logements sur la parcelle 814 à Nyon, propriété de la Commune de Denens.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Historique

La parcelle 814 de Nyon est propriété de la commune de Denens, depuis 1956, à la suite d'un legs par Monsieur Eduard Chevillard.

Une surface de 3000 m² est en zone d'utilité publique et en DDP (droit distinct et permanent) au profit de la commune de Nyon. Une école y est construite. Un bâtiment de 6 appartements se situe sur le solde de la parcelle. Celle-ci, d'une surface de 1668 m² est en zone d'ordre non contigu.

C'est en 2014 que la Municipalité lance les démarches pour permettre la construction d'un nouvel immeuble.

Pour réaliser cet ouvrage, le conseil général a voté :

- un crédit d'étude d'un montant de CHF 488'341.00 le 25 septembre 2019 (préavis n°3-2019) ;
- un crédit d'investissement de CHF 4'450'000.00 le 25 juin 2020 (préavis n°2-2020) ;
- et un crédit complémentaire de CHF 450'000.00 le 20 janvier 2022 (préavis n°1-2022)

Le montant global accordé à ce jour est donc de CHF 5'388'341.00.

2. Situation actuelle

Les travaux principaux permettant la mise en location se sont terminés au début février 2024, donc avec un mois d'avance sur le planning. Les 10 appartements sont loués depuis le 1^{er} mars 2024 pour un montant annuel places de parc comprises de CHF 276'600.00.

Le décompte final ainsi que le dossier complet de construction ont été réceptionnés le 20 juin 2025. Le coût de l'investissement, subvention des panneaux solaires déduite, se monte à CHF 5'606'162.27. Il dépasse le montant accordé de CHF 217'821.27 soit 4 % du crédit accordé.

3. Travaux et coûts supplémentaires

Nous relevons l'excellente collaboration tout au long du chantier entre la Municipalité et plus particulièrement le comité de pilotage, formé de Messieurs Bernard Perey, Thierry Gilgen et Luc Chanson, avec les architectes et la gérance Burnier & Cie SA. La volonté de maîtrise des coûts affichée par la Municipalité a été suivie par le bureau E.O Architectes qui a tout mis en œuvre pour limiter les conséquences financières dues à la situation géopolitique et économique du moment.

Malgré tous ces efforts, plusieurs éléments clés ont joué un rôle dans le fait que le coût final a dépassé l'enveloppe budgétaire qui avait été initialement prévue :

1. Lors des travaux de génie civil pour le nouveau bâtiment, des conduites anciennes en mauvais état ont été découvertes, nécessitant une réfection immédiate pour éviter des coûts plus importants à l'avenir. De plus, les places de parking pour l'ancien bâtiment ont été réalisées sur cette même zone. Afin d'optimiser la gestion financière, nous avons décidé d'attribuer ces coûts imprévus, s'élevant à CHF 46'253.60, au projet de nouvelle construction. Cela permet de répartir cet investissement sur la durée d'amortissement.
2. Après avoir mis en location l'immeuble, il a été constaté que des élèves se rendant à l'école qui empruntent le chemin prévu à cet effet situé au sud de la parcelle, avaient tendance à accéder aux jardins privés du rez-de-chaussée ainsi qu'à la zone de jeux réservée à nos deux immeubles. Cette situation pose des questions de sécurité et de gestion de l'espace. En réponse à cela, la Municipalité a décidé de clôturer la parcelle afin d'interdire l'accès à toute personne qui ne réside pas dans nos immeubles. Le coût pour l'installation de cette clôture s'élève à CHF 11'648.25.
3. Un constat supplémentaire de l'état des canalisations a été demandé par la commune de Nyon pour un montant de CHF 6'630.75
4. Des exigences supplémentaires de l'ECA avec des obturations feu pour CHF 2'320.20 ainsi que des tôles de protection de ventilation au sous-sol pour CHF 5'310.05.
5. Les intérêts intercalaires ne figurant pas dans la demande de crédit d'investissement du 25 juin 2020 et comme il a été nécessaire de recourir à l'emprunt pour financer cet important ouvrage, ils ont dû être couverts par ce dernier et représentent la somme de CHF 56'879.82, versés en 2022 et 2023, ceux pour 2024 ont été comptabilisés dans les comptes de fonctionnement car l'objet avait été mis en location.
6. Des dédommagements pour nuisances dues au chantier ont été attribués à chaque locataire de l'immeuble existant pour un total de CHF 12'628.95.
7. Des travaux de réhabilitation de la cour d'école pour CHF 22'650.00
8. Les vacances des municipaux de 2020 à 2024, CHF 22'434.55.
9. Pour le solde de CHF 31'065.10, nous pouvons relever principalement quelques adaptations en cours de chantier avec des carottages supplémentaires, des luminaires supplémentaires, une surface de carrelage plus grande ainsi que des études complémentaires d'ingénieurs et d'architectes.

4. Rentabilité de l'immeuble

Malgré les coûts supplémentaires mentionnés précédemment, le projet demeure très rentable.

L'immeuble est situé dans une zone résidentielle à densité moyenne, ce qui signifie qu'il y a une bonne concentration d'habitations sans être trop surpeuplé. Il est entouré de verdure et bénéficie d'un environnement très calme, offrant ainsi une excellente qualité de vie à ses occupants. Cette qualité de vie est renforcée par la proximité immédiate de nombreux services et infrastructures essentielles : des écoles pour les enfants, des transports publics tels que les bus et le train pour faciliter les déplacements, de grands axes routiers pour accéder rapidement aux différentes parties de la région, ainsi que des commerces pour faire ses courses. De plus, la zone dispose d'espaces verts agréables pour la détente et de diverses infrastructures sociales comme une UAPE (unité d'accueil pour la petite enfance), une bibliothèque, un centre pour jeunes, etc., qui enrichissent la vie communautaire.

La gestion de l'immeuble a été confiée à la Gérance Burnier & Cie SA, qui nous a accompagnée gracieusement tout au long des phases d'étude et de réalisation du projet. Après validation par la Municipalité, tous les appartements ont été loués pour un montant total de CHF 276'600.00, y

compris les places de parking (d'une valeur de CHF 24'000.00). Les charges supplémentaires, telles que les charges de copropriété ou autres frais, sont facturées aux locataires.

Les coûts d'exploitation, comprenant notamment les charges récurrentes comme le contrat de gestion (au taux de 4,25 %), les assurances et le service de conciergerie, représentent environ 10 % du montant total des loyers perçus.

Les charges d'entretien de l'immeuble, qui incluent la maintenance régulière et les réparations, sont estimées à hauteur d'environ 10 % à long terme. Étant donné que l'immeuble est neuf, ces coûts d'entretien sont inférieurs et le resteront probablement durant les dix premières années, car il y aura moins de travaux ou de réparations nécessaires à court et moyen terme.

L'immeuble a été financé par un emprunt de CHF 3'800'000.00 selon décisions du Conseil général pour le préavis N°2/2020 et le solde par nos fonds propres, soit CHF 1'806'162.00.

Le rendement annuel net, selon le budget 2025, est de CHF 128'100.00.

5. Financement

Coût final de la construction	CHF 5'606'162.27
- Montant global accordé à ce jour	CHF 5'388'341.00
Montant du dépassement	CHF <u>217'821.27</u>
Montant arrondi à	<u>CHF 217'821.00</u>

6. Amortissement

S'agissant de l'amortissement comptable de cet investissement, nous rappelons que les règles MCH2 applicables dès les comptes 2025 ne prévoient, en principe, pas d'amortissement sur les investissements du patrimoine financier.

Cela étant dit, les préavis susmentionnés ont été votés sous l'égide de MCH1 et prévoyaient que les fonds propres soient amortis par prélèvement sur les réserves de la commune.

Après consultation de la Direction des finances du Canton, une solution intermédiaire a été validée pour d'une part respecter les décisions antérieures votées par préavis et d'autre part se conformer aux règles comptables de MCH2.

La solution consiste à créer une réserve de préfinancement à hauteur des fonds propres à amortir, réserve qui servira à couvrir l'amortissement annuel porté au compte de fonctionnement.

Comme relevé ci-dessus, les fonds propres investis s'élèvent à CHF 1'806'162.00. Compte tenu des amortissements déjà comptabilisés en 2024 (CHF 63'000.00) et porté au budget 2025 (CHF 75'600.00), les fonds propres restant à amortir s'élèvent à CHF 1'667'562.00. Une réserve pour préfinancement sera donc constituée à hauteur de ce montant à la clôture des comptes 2025.

Dès 2026, ce total de CHF 1'667'562.00, correspondant à environ 30% des dépenses d'investissement, sera amorti sur une période de 9 ans, soit 30% de la durée de 30 ans prévue par MCH2 pour l'amortissement des immeubles/bâtiments. Dans le détail, nous aurons :

- Un amortissement comptable de CHF 185'285.00
- Un prélèvement à la réserve de préfinancement de CHF 185'285.00

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Denens vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE DENENS

- Dans sa séance du 08 octobre 2025
- Vu le Préavis 5/2025
- Ouï le rapport de la Commission des finances
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

PREND ACTE

D'un amortissement comptable dès les comptes 2026 de CHF 185'285.00, montant prélevé sur une réserve de préfinancement de CHF 1'667'562.00, constituée au bouclage des comptes 2025.

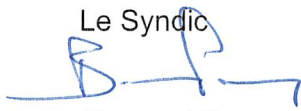
DÉCIDE

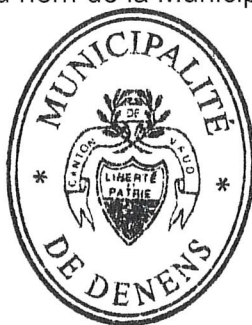
1. D'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire d'un montant de **CHF 217'821.00** pour financer les coûts supplémentaires de la construction de l'immeuble de 10 logements sis sur la parcelle 814 de la commune de Nyon.
2. De financer ce montant par nos fonds propres

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 septembre 2025.

Municipal responsable du préavis : Monsieur Thierry Gilgen.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Bernard Perey



La Secrétaire

Mary-J. Distretti