LE MONT sur Lausanne

COMMISSION DES FINANCES

Au Conseil communal du Mont-sur-Lausanne

Rapport de la Commission des Finances chargée d'examiner le préavis municipal N° 03/2023

Secteur à bâtir de Champs d'Aullie

Réalisation des travaux collectifs

Demande d'un crédit de construction de CHF 1'420'000.- TTC

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

La Commission des Finances (ci-après CoFin) s'est réunie *in corpore*, sous la présidence de M. Jean-Pierre Moser, pour l'examen de ce préavis une première fois le 28 février 2023, puis le 7 mars 2023 en présence des représentants de la Municipalité.

Nous remercions Mme Nadège Longchamp, Municipale « Infrastructures, mobilité et sécurité », M. Daniel Besson, Municipal en charge du dicastère « Ressources et cohésion », ainsi que M. Antonio Turiel, chef du service de l'urbanisme et responsable des dossiers en lien avec le Syndicat d'améliorations foncières, ci-après SAF, pour les renseignements fournis suite à nos demandes.

Introduction

Le préavis en titre demande au Conseil communal l'octroi d'un crédit de construction nécessaire au financement à titre de propriétaire, de la réalisation des travaux collectifs de la parcelle de dépendance n° 2790 du secteur à bâtir de Champs d'Aullie, située dans le périmètre du SAF n° 2440 du Mont-sur-Lausanne.

Le crédit demandé de CHF 1'420'000.- est inférieur au montant de CHF 1'600'000.- indiqué pour le même ouvrage dans le plan des dépenses d'investissements 2021-2026 communiqué avec le Plafond d'endettement pour la législature (annexe 3 du préavis n° 01/2022) ; une ligne, également présente au budget 2022, mais qui paradoxalement et malheureusement a été oubliée lors de la rédaction du budget 2023.

Examen du préavis

Très vite, la CoFin s'est entendue sur le fait que la marge de manœuvre de la Municipalité et donc de la Commune dans l'établissement de ce préavis était limitée, puisqu'elle n'avait que très peu de poids, voire aucun dans l'établissement du budget, le choix des entreprises intervenantes et la répartition des frais des travaux collectifs dans ce secteur à bâtir, sans compter par ailleurs que plus du tiers du cout à charge de la

Commune pour ces frais de construction a déjà été versé en quatre tranches au SAF entre 2021 et 2022 à titres de versements anticipés des couts des travaux d'équipements.

Aussi, la CoFin a choisi d'approfondir les trois sujets suivants, la procédure de soumission des travaux collectifs au sein du SAF, les règles régissant les clés de répartition des frais entre propriétaires au sein d'un secteur, et finalement, les modalités de remboursement par le SAF de certains travaux réalisés et payés par la Commune dans le passé pour des équipements collectifs en lien avec des nouveaux secteurs à bâtir du syndicat; et ce, surtout, afin d'éclairer le Conseil sur différentes problématiques.

Procédure de soumission des travaux collectifs au sein du SAF

Les Syndicats d'améliorations foncières vaudois, et celui du Mont-sur-Lausanne en particulier, sont soumis à la "Loi sur les améliorations foncières" (LAF) du 29 novembre 1961. Cette loi précise à son article 6 que seuls les travaux dans les zones agricoles sont soumis au droit public tandis que dans les zones à bâtir, les travaux peuvent être entrepris par des corporations de droit public ou par des particuliers ; ce qui signifie que dans ces zones, le passage par le marché public n'est pas obligatoire.

Dans ces conditions, et bien qu'il n'y soit pas légalement tenu, le SAF du Mont-sur-Lausanne a néanmoins décidé de se soumettre aussi pour l'ensemble des zones à bâtir de son périmètre (qui représentent 7% de la surface totale de 540 ha du SAF) à la Loi sur les marchés publics. Le Comité du SAF étant le maitre d'ouvrage (selon l'art. 38 LAF) pour l'ensemble du périmètre a mandaté le bureau BBHN SA pour la direction des travaux (DT). Il a ensuite procédé, pour l'ensemble des travaux de génie civil à réaliser sur tous les secteurs, à des appels d'offres sur invitation. Plus d'une dizaine d'entreprises ont été sollicitées, et pour chaque secteur 3 offres ont ensuite été retenues pour examen approfondi.

Sur la base de critères préétablis, différentes entreprises de génie civile ont alors été sélectionnées par la DT pour la réalisation des travaux. Dans le cas du secteur Champs d'Aullie, il s'avère que c'est l'entreprise Caiani SA qui a emporté l'adhésion de la DT et du Comité du SAF. A noter qu'à ce niveau de décision, l'Assemblée Générale du secteur réunissant tous les propriétaires des parcelles concernées (respectivement "chapitres") et en l'occurrence la famille Caiani, propriétaire de plusieurs parcelles de ce secteur et réunie en un seul chapitre (le n° 40 de ce secteur), et *a fortiori* la Commune (chapitre n° 114) n'a pas eu son mot à dire.

Les prérogatives de l'Assemblée Générale du secteur telles que précisées dans le préavis, démontrent également que dans le contexte précis, le représentant de la Commune au sein de cette AG (avec une seule voix sur 8) ne peut influer ni sur le cout des travaux, ni même sur les modalités de ceux-ci.

Règles régissant les clés de répartition des frais entre propriétaires au sein d'un secteur

Le tableau « Illustration de la clé de répartition des frais » que l'on trouve dans les annexes au préavis 03/2023 précise que 44.02% du coût total des travaux qui se montent CHF 3'221'000.- TTC devront être pris en charge par la Commune à titre de propriétaire de la parcelle 2789 de ce secteur.

Ces 44.02% sont le résultat d'un calcul complexe (défini en note de bas de page de ce même tableau) qui tient compte d'une part de la valeur de la parcelle et la surface brute de plancher qu'elle peut accueillir au moment de sa réalisation.

A noter que la valeur de chaque parcelle a été déterminée en fonction de sa situation et de l'affectation future de cette dernière et que son coût au m^2 a été défini au niveau cantonal par une Commission d'estimation, selon des critères communs à tous les syndicats d'améliorations foncières cantonaux soumis à la LAF. Ainsi, par exemple, pour la parcelle 2789 destinée à être une zone d'utilité publique sur laquelle sera construite une école, le prix est de l'ordre de CHF 305.- le m^2 ; tandis que par exemple une parcelle mieux exposée et destinée à la construction d'habitation de moindre densité, comme la parcelle 2792 voit son coût au m^2 majoré à environ CHF 775.- le m^2. A noter encore que ces valeurs ont toutes été entérinées au travers d'enquêtes publiques, il y plus de 20 ans.

Après la réalisation des PQ, une fois les équipements et aménagements en mains des propriétaires, la parcelle de dépendance devra être entretenue et son renouvellement assuré par ceux-ci au sein d'une copropriété dont le règlement a déjà été créé, et que la CoFin a pu obtenir. Selon ce dernier, chaque propriétaire participe à raison de sa quote-part calculée au prorata de la surface de sa parcelle par rapport au tout. En l'occurrence pour la Commune il s'agit de 557 millièmes (12'258 m^2 sur une surface totale de

22'008 m^2), ce qui signifie pour la Commune une participation à hauteur de 55.7% aux frais de renouvellement et à 64.5% à ceux de l'entretien puisqu'elle doit y participer d'une part à 20% comme pour elle le fait pour chaque autre parcelle de dépendance des quartiers du SAF et à 55.7% des 80% restant (soit 44.5%) en tant que co-propriétaire. En termes de finances communales, l'entretien de ce secteur coutera environ CHF 30'000.- /an à titre d'entretien courant de cette parcelle de dépendance ; une somme qui devra sans doute doubler quand le renouvellement de certains aménagements deviendra indispensable.

Modalités de remboursement par le SAF de travaux d'équipements collectifs déjà réalisés et payés par la Commune dans le passé

En lien avec les travaux d'équipements anticipés de ce secteur, i.e. la requalification du Chemin du Rionzi et la création du carrefour giratoire Rionzi-Lanterne, qui ont eu lieu déjà entre 2011 et 2012 en raison de la réalisation, à cette époque, des quartiers hors SAF de Pré-Marin 2 et de Champs Meunier; et qui ont été exécutés et financés par la Commune (préavis 03/2011 pour un montant de CHF 1'135'000.-), la CoFin a demandé à la Municipalité quelques éclaircissements.

Il en ressort, d'une part globalement qu'au niveau de l'ensemble du SAF du Mont-sur-Lausanne, seule une petite minorité des travaux anticipés ont été réalisés en avance par la Commune, il s'agit en l'occurrence, outre les travaux dont parlent le préavis en lien avec le secteur Champs d'Aullie, d'une avance pour des travaux de collecteurs dans le secteur de la Millière de l'ordre de 324'000.- (inscrite au bilan dans le compte 9115.70.00) et qui vient d'être remboursée par le SAF.

En ce qui concerne les travaux à Rionzi-Lanterne, le cout de ces derniers s'élève pour finir à CHF 891'958.15 dont une partie a déjà été pris en charge par le quartier de Pré-Marin. Au moment de la délivrance du premier permis de construire, le solde de cette facture qui se monte à CHF 856'569.70 sera envoyée au SAF pour remboursement. Selon la clé de répartition évoquée ci-dessus, 44.02% de cette somme sera alors à nouveau réclamée à la Commune par le SAF à titre de propriétaire dans ce secteur. Ce montant est déjà pris en compte dans la demande globale de CHF 1'420'000.- demandée dans le cadre de ce préavis.

Notons encore que la CoFin s'est intéressée à connaître le montant que la TEC pourrait rapporter sur ce secteur ; et c'est une somme de CHF 772'785.- que pourrait recevoir la Commune, au cas où le TF confirmait que cette taxe est due.

Conclusions

Le présent préavis demande l'octroi d'un crédit de CHF 1'420'000.- comme participation aux frais du crédit de construction des travaux collectifs pour l'aménagement du secteur à bâtir de Champs d'Aullie, dans lequel la Commue agit en tant que propriétaire d'une parcelle importante, puisqu'elle représente plus de 55% de la surface totale de ce secteur pour une valeur atteignant 44.02% du total.

Après s'est assurée de l'adéquation entre les montants estimés pour les travaux prévus et la somme demandée dans le cadre de ce préavis, et fort des réponses circonstanciées de la Municipalité sur ses points d'interrogations, la CoFin, à l'unanimité, recommande d'accepter toutes les conclusions du préavis présenté.

Le Mont-sur-Lausanne, le 23 mars 2023

Le président : Jean-Pierre Moser .....

Le rapporteur : Marc Maillard .....