

**Rapport de la commission de gestion du Conseil Communal sur le****PREAVIS MUNICIPAL N° 2/2021****RELATIF AUX COMPTES DE LA COMMUNE DE BUCHILLON ET AU RAPPORT DE GESTION  
EXERCICE 2020**

Commission composée de :      Geoffroy Ganshof  
   Jean Gnägi  
   Robert Rohrbach  
   Daniel Calabrese (Président)

La commission s'est réunie les 5, 12, 19, 27 mai ainsi que le 2, 10 et 16 juin à la Maison de Commune. De plus, elle a été reçue le jeudi 27 mai par Messieurs Mitard et Rossier ainsi que le lundi 7 juin par 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 relève l'importance des projets réalisés durant la législature 2016-2021 et remercie la Municipalité pour les résultats obtenus.

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 et de la facturation.

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 2020 présentait un résultat nul	CHF	0
Le résultat de l'exercice fait apparaître une perte de	CHF	-2'395

Vous trouverez dans l'**Annexe No 1**, le détail des amortissements, attributions et prélèvements aux fonds de réserves qui ont été comptabilisés et qui impactent les résultats annuels. Sans amortissement, ni attribution/dissolution aux fonds de réserve, le résultat serait un bénéfice de CHF 482'059.-.

De plus, nous mentionnons que le fonds de réserve pour facture sociale et péréquation (9282.4) de MCHF 1 (million), créé à fin 2016, a été partiellement dissout pour un montant de CHF 300'000.-.



### 3. PEREQUATIONS INTERCOMMUNALES (péréquation directe, facture sociale et réforme policière).

La commission de gestion a procédé aux contrôles de la péréquation financière de la Commune pour l'exercice sous revue. En partant du solde de CHF 687'906.- en faveur du Canton au 31 décembre 2019, elle a reconstitué tous les mouvements des comptes de résultat concernés pour finalement confirmer que la Canton doit CHF 1'422'053.- à notre Commune au 31 décembre 2020.

La charge totale 2020 s'élève à CHF 4'585'782,-  
Le décaissement total de la période s'élève à CHF 6'695'741,-

La charge péréquative de l'exercice 2020 équivaut à 87% des revenus d'impôts totaux (groupe de comptes 21, y compris les taxes) de la Commune versus 78% en 2019. Cette augmentation de la charge totale s'explique principalement par trois principaux effets :

- (1) contrairement à l'exercice 2019 il n'y a pas eu de rétrocession relative au plafonnement de l'effort pour un montant qui s'élevait à CHF 436'625
- (2) la suppression totale du point d'impôt écrêté
- (3) la baisse de la facture sociale (CHF -79'700)

Un résumé est en **Annexe N° 2a** à ce rapport.

### 4. Compte groupe 21 : évolution des impôts et de la charge péréquative

De 2017 à 2020 les revenus d'impôts totaux ont évolué entre MCHF 4,2 et MCHF 6,6. L'écrêtage coûte très cher à notre commune (MCHF 1,3 en 2020) 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 d'augmenter leur taux d'impôt. Pour l'instant la situation financière de notre commune est saine, mais la question sera toujours d'actualité d'autant plus si dans le futur les revenus du patrimoine immobilier diminuent en regard des charges du ménage de notre commune.

Vous trouverez le détail de ces chiffres au bas de l'**Annexe N° 2b**.

### 5. Rentabilité du 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 les comptes à la fin de l'exercice 2020. Nous vous invitons à parcourir l'**Annexe N° 3** où figurent tous les détails que nous pouvons résumer ainsi :

Le total des emprunts s'élève à CHF 25'326'000,- à fin 2020, réparti entre les immeubles Etoy-Sud et Luna. La valeur vénale de l'ensemble du parc immobilier de la commune s'élève à MCHF 67 et le ratio d'endettement à 38%, soit 1% de moins que l'an passé. Nous considérons qu'il n'y a aucun risque de surendettement, même en ajoutant le total de MCHF 2,4 relatif aux préavis 4-2020 et 6-2020 non encore dépensé à la date du rapport.

Concernant les rendements locatifs, Etoy-Sud dégage un revenu avant intérêts et amortissement de 5.2%, soit 0,2% de moins que l'année précédente. Le complexe d'Etoy-Sud est un contributeur de revenus absolument nécessaire, puisqu'il a assuré quelques CHF 625'000.- de liquidités avant amortissement à notre commune en 2020.

Les rendements locatifs avant intérêts et amortissement de LUNA s'élève quant à eux à 3,9%, soit +0,9% versus l'année 2019. Les charges directes représentent 22% versus 34% en 2019 et deviennent plus représentatives des charges futures à budgéter.

Les décomptes de la régie Bernard Nicod ne reflètent pas les périodes comptables et des charges des années précédentes ont été constatées tant sur les exercices 2019 que 2020. La gestion des charges locatives n'est pas optimisée et la lisibilité des documents n'est pas transparente. Nous recommandons de ne pas renouveler le mandat de cette régie au-delà du 31 décembre 2021 et nous invitons la nouvelle Municipalité à lancer un appel d'offres.



## 6. 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 ponctionnent 87% des revenus d'impôts. Il est à mettre en évidence deux points importants :

- 1) Si la charges péréquative totale devait encore augmenter, le 13% des revenus d'impôts représentant un demi-million de francs diminuerait encore et impacterait négativement les liquidités. En se basant sur le flux de liquidités 2020, et en simulant 100% des revenus d'impôts absorbés par la charge péréquative totale, les liquidités totales de la commune seraient à zéro, c'est-à-dire autant de décaissements que d'encaissements, pour autant que les autres charges et revenus de la commune restent stables.
- 2) Les préavis 4\_2020 et 6\_2020 représentant un investissement total de MCHF 2,4 ne pourront être financés que par l'emprunt, sauf si un revenu d'impôt extraordinaire (par exemple : succession), bénéficiant d'un taux de charge péréquative favorable de 50%, était perçu par notre commune à brève échéance.

Les liquidités de la commune permettent de gérer le budget communal avec une certaine marge de manœuvre pour autant que nous poursuivions une gestion rigoureuse de nos dépenses. Vous trouverez, dans l'**Annexe N° 4**, le flux de liquidités simplifié pour l'année 2020 ainsi qu'une simulation pour l'exercice à venir avec les mêmes charges péréquatives.

## 7. Salle de Gym

Le Conseil communal d'Etoy a voté un crédit de construction de MCHF 14,5 pour une salle multifonction qui abritera, outre des activités sportives, un restaurant scolaire et des vestiaires extérieurs. Les Etierrez, mais aussi tous les élèves et sportifs de la région, disposeront d'une salle de gymnastique triple, dite «Macolin», dimensionnée selon les normes de l'Office fédéral du sport.

Notre commission s'est interrogée quant à l'impact de cette décision sur le revenu locatif de notre salle de gymnastique qui pour mémoire s'élève à environ CHF 168'000,-.

La Municipalité nous a informé que les écoles occupent notre salle 20 périodes par semaine. Les élèves viennent de Buchillon, d'Aubonne et d'Etoy. Cette nouvelle salle offrira une possibilité supplémentaire à la région et compte tenu d'une population croissante dans notre région (projet de construction pour environ 600 habitants sur la parcelle au sud de Migros et Livique).

A ce stade, la Municipalité ne voit pas un risque concernant l'état locatif de notre salle de gymnastique. Notre commission mentionne que si l'occupation de la salle de gym devait baisser, les liquidités générées par le revenu locatif susmentionné seraient négativement affectées.

## 8. STEP

Un projet de STEP régionale, adapté au traitement des micropolluants, incluant Rolle, Aubonne et les communes environnantes est en cours d'élaboration. Il n'avance pas rapidement. La commission invite la Municipalité à présenter au début de la prochaine législature un rapport sur la situation actuelle.

Par ailleurs, la commission a suggéré depuis 2019 à la Municipalité de diminuer le prix de l'eau de CHF 0.20 et d'augmenter la taxe d'épuration du même montant. L'effet serait neutre pour la quasi-totalité des consommateurs. Il permettrait d'alimenter le fonds de réserve du compte épuration qui sera mis à contribution pour une nouvelle STEP. Le fonds de réserve du service des eaux est normalement alimenté pour les besoins prévisibles. Ces fonds étant affectés, il n'est pas possible de prélever ces réserves à d'autres buts.

Avec cette proposition, les 20 années nous menant à l'échéance fixée par le Conseil Fédéral nous permettraient de créer un fond suffisant pour un investissement conséquent et obligatoire.



### 9. PACom + parcelle 72 de la Mólaz

Le PACom (Plan d'affectation communal, nouvelle désignation du PGA, Plan général d'affectation communal) est à l'examen préalable auprès des services cantonaux. Selon la Municipalité, la plupart des PPA seront supprimés au profit de zones villas; il y aura 3 zones villas et globalement, les propriétaires des parcelles en zones villas ne seront pas pénalisés. Seules les zones des PPA des Etaloges et des Grands-Champs seront affectés; dans ces PPA certaines parcelles deviendront totalement ou partiellement inconstructibles.

La commune possède la parcelle 72 (Mólaz), soit 3'790 m<sup>2</sup> au total, dont 2'476 m<sup>2</sup> de vignes.

La partie constructible de cette parcelle, qui fait partie du PPA "En Plantaz", permettait de faire des logements de 800 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers sur 2 niveaux en ordre contigu.

En réponse à une question, la Municipalité nous a informés que cette parcelle deviendrait inconstructible.

Notre Commission mentionne que le patrimoine communal est fortement et négativement impacté par le PACom en cours sur la parcelle 72. On peut estimer la perte en millions.

La commission regrette qu'aucune information n'ait été communiquée au Conseil.

### 10. Port des pêcheurs – zone de halage

Durant l'année 2020, la Municipalité a mandaté l'entreprise Mosini pour établir un relevé géométrique de la zone de halage dit « port des pêcheurs » afin d'officialiser auprès du canton ces constructions. Cet investissement d'environ KCHF 3,5 a permis de régulariser ces berges auprès du canton. La deuxième étape consistera à un dragage du port qui permettrait d'accueillir à nouveau des barques pour les pêcheurs. La Municipalité déposera un préavis à ce sujet.

### 11. Vin de la commune

La Municipalité a signé le 18 février 2014 une convention avec M. Christophe Brocard pour la culture de la vigne et la fourniture de vin, pour une durée de 15 ans. Depuis 3 ans et en concertation avec M. Brocard, le chasselas est vinifié par David Kind. Il s'agit d'un accord révocable en tout temps.

La commission de gestion pense qu'il faut poursuivre l'objectif de valorisation de vins produits sur la commune. La parcelle 72 propriété de la commune produit l'équivalent d'environ 1800 bouteilles de 75cl. Cette volonté devrait également être discutée avec les vigneron propriétaires ou locataires de terres à vigne sise sur notre commune.

### 12. Législature 2016-2021

Au début de la législature courante, la Municipalité avait défini les grands axes de son mandat sur la base des thèmes suivants :

- 1) Réalisation du projet Luna
- 2) Définition d'une politique de parcage automobile
- 3) Optimisation de l'utilisation des locaux du collège
- 4) Révision du Plan général d'affectation et refonte du règlement communal des constructions
- 5) Etude relative à la voirie et la gestion des déchets y compris l'infrastructure y relative
- 6) Réflexion sur la valorisation du patrimoine immobilier de la commune (rénovation des bâtiments communaux, terrain de la Mólaz, zone d'utilité publique)
- 7) Mise en valeur de la zone de halage de Buchillon (plage des pêcheurs)
- 8) Evaluation du besoin d'un employé communal supplémentaire pour l'entretien des espaces verts
- 9) Valorisation des vins de la commune

Durant cette législature, les préavis acceptés par le conseil communal s'élèvent à CHF 17'527'000,-, dont 84% de ce total pour le projet Luna (voir **Annexe N° 5**).

Certains sujets sus mentionnés ne sont pas terminés (voir les points 4-5-6-7-9) et seront transférés à la nouvelle Municipalité.



La commission de gestion tient à relever la charge de travail conséquente gérée durant les 5 dernières années et remercie les Municipaux pour leur engagement significatif.

### 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 2020, et de donner décharge à la Municipalité de sa gestion financière pour l'année 2020.

Buchillon, le 17 juin 2021 : pour la commission de gestion du Conseil Communal :

Geoffroy Ganshof

Jean Gnägi

Robert Rohrbach

Daniel Calabrese  
(PRÉSIDENT)







## Evolution des impôts et de la charge péréquative

Années	Revenus des impôts totaux (groupe 21)	Revenus des impôts totaux pris en compte	Revenus des impôts des PP & PM	Taux d'impôts	Point d'impôt communal	Charges péréquatives totales (PF-FS-PRM)	en% des impôts totaux pris en compte	Liquidités	Evolution péréquation	Evénements ponctuels	Ecrêtement en points	Habitants	Ecrêtement en CHF	En % de la charge péréquative totale
2017	4 120 200	4 048 013	3 647 164	53	68 814	3 163 549	77%	-4 475 201	Abandon progressif du point d'impôt écrêté		28,95	638	978 915	31%
2018	6 592 208	6 455 463	5 957 712	53	112 410	5 443 700	83%	-2 870 688	Abandon progressif du point d'impôt écrêté		70,09	650	2 414 601	44%
2019	5 293 765	5 059 662	4 460 363	53	84 158	4 146 490	78%	-5 103 653	Suppression total du point d'impôt écrêté	Récession plafonnement de l'effort	33,86	686	1 231 082	30%
2020	5 284 062	5 157 783	4 632 464	52	89 086	4 665 782	87%	-6 695 741	Suppression total du point d'impôt écrêté		36,52	686	1 302 741	28%



IMMEUBLES - Actif du bilan	Comptes 3515 Parcelle 667 Etoy-Sud				Comptes 3516 Parcelles 1-2-3-4-5-374 LUNA			
	2020	2019	2018	2017	2020	2019	2018	2018
Années								
Immeubles	<b>9123,11</b>	15 977 966	15 977 966	15 977 966	<b>9123,16</b>	14 649 857	14 690 357	14 237 612
Revenus locatifs		996 995	1 016 933	1 023 872		736 733	671 548	47 811
Frais hors intérêts et fonds r.		-168 577	-151 181	-183 664		-163 564	-227 603	-11 115
Poids des charges en %	-17%	-15%	-18%	-16%	-22%	-34%	-23%	-23%
Revenus bruts	828 419	865 752	840 208	850 909	573 169	443 945	443 945	36 696
Intérêts des emprunts	-203 638	-208 411	-213 195	-217 980	-154 432	-157 190		0
Revenus après intérêts	624 781	657 341	627 013	632 930	418 737	286 755	286 755	36 696
Fonds de renouvellement	-298 000	-298 000	-298 000	-298 000	-284 000	-284 000	-284 000	0
Revenus nets	326 781	359 341	329 013	334 930	134 737	0,9%	2 755	0,0%
		2,0%	2,1%	2,1%		0,9%	2 755	0,0%
Fonds de renouvellement	9281	1 708 000	1 112 000	814 000	9282,81	568 000	284 000	0
Fonds projet LUNA						150 000	150 000	150 000
Emprunts	9220/9221	11 694 000	12 290 000	12 588 000	9225	13 632 000	13 916 000	7 989 437
En % de la valeur comptable	73%	75%	77%	79%	93%	95%	95%	56%
Valeurs vénales selon ABA Partenaires mandaté en 09/2015		22 500 000			Terrain + valeur construction	20 349 857		
Rendement brut versus valeur vénales		3,7%				2,8%		
Taux d'endettement (inclus fonds de renouvellement) sur la valeur vénale		44%				64%		
<b>Récapitulatif du parc immobilier à la valeur vénale :</b>								
Total valeurs vénales Etoy-Sud + Luna		42 849 857						
Total valeurs vénales hors bilan		24 138 670						
Total valeurs vénales des immeubles		<u>66 988 527</u>						
Emprunts au bilan		25 326 000						
Taux d'endettement sur la valeur vénale		38%						

Hors Bilan Total des parcelles	Buchillon												3514 Parcelle 49
	330.423 Parcelle 72	3500 Parcelle 49	3501 Parcelle 49	3502 Parcelle 49	3503 Parcelle 49	3504 Parcelle 49	3505 Refuge f.	3506 Parcelle 49	3508 Parcelle 345	3509 Parcelle 657	3511 Parcelle 62	3512 Parcelle 32	
Buchillon	Vignes	Bât. Communal	RdL 12-14	Voirie	PC	Chapelle	Refuge f.	Autres	Collège	Salle Gym	RdL 4	Horloge 10	Rte 2 C. 17
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus locatifs	1 300	1 667	34 200	0	2 642	120	1 800	515	97 403	167 680	11 520	79 197	53 100
Frais hors intérêts et fonds r.	0	-62 155	-3 911	-17 925	-6 354	-4 097	-2 445	-1 759	-98 494	-64 977	-1 252	-21 208	-15 474
Revenus bruts	1 300	-60 488	30 289	-17 925	-3 712	-3 977	-645	-1 244	-1 091	102 703	10 268	57 989	37 626
Intérêts des emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus après intérêts	1 300	-60 488	30 289	-17 925	-3 712	-3 977	-645	-1 244	-1 091	102 703	10 268	57 989	37 626
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-97 000	0	0	0
Revenus nets	1 300	-60 488	30 289	-17 925	-3 712	-3 977	-645	-1 244	-1 091	5 703	10 268	57 989	37 626
Fonds de renouvellement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
En % de la valeur comptable	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valeurs vénales selon ABA Partenaires mandaté en 09/2015	1 800 000	11 137 241	768 260	341 656	436 240	0	1 588 793	216 000	5 700 000	1 600 000	550 480		

## Annexe 4

	Flux de liquidités 2020 en CHF		Comptes de résultat	Non monétaire	Imputations internes	Liquidités
1	Administration générale		-521 458		-350 911	-872 369
2	Finance		3 659 695	-300 000		3 359 695
3	Domaines et Bâtiments		483 571	679 000	146 677	1 309 248
4	Travaux		-233 715	42 386	186 559	-4 770
5	Instruction publique et cultes		-353 220			-353 220
6	Police		-215 105			-215 105
7	Sécurité sociale		-2 822 164			-2 822 164
8	Services industriels		0	63 069	17 675	80 744
	<b>Totaux</b>		<b>-2 395</b>	<b>484 455</b>	<b>0</b>	<b>482 059</b>
	<b>Simulation Flux de liquidités 2021 en CHF</b>					<b>Liquidités</b>
	<b>Liquidités au 01.01.2021</b>					<b>1 120 028</b>
1	Remboursement emprunt BCV - ATF au 31.03.21					<b>-600 000</b>
2	Flux de liquidités sur base 2020					<b>482 059</b>
3	Nouveaux emprunts charges d'intérêts à pour 2ème semestre 2021 (préavis 4_2020 et 6_2020)	-1,0%				<b>-12 000</b>
4	Contraction emprunts préavis 4_2020 et 6_2020					<b>2 400 000</b>
5	Décassement investissements préavis 4_2020 et 6_2020					<b>-2 400 000</b>
6	Décassement investissement pour l'aménagement de la place de Gym					<b>-50 000</b>
7	Décassement dragage zone halage port des pêcheurs					<b>-25 000</b>
	<b>Liquidités au 31.12.21</b>					<b>915 088</b>

Législature 2016-2021 : préavis accepté - total investissements

Annexe 5

Années	No préavis	Sujets	Montants	Etat d'avancement
2016	3_2016	Complément aux études du projet Luna	39 000	Projet terminé
2016	7_2016	Demande de crédit pour la construction d'habitats groupés de 21 logements et de 3 espaces multifonctionnels sur les parcelles communales 1, 2, 3, 4, 5 et 374	14 200 000	Projet terminé
2017	1_2017	Déplacement UAPE	148 000	Projet terminé
2018	1_2018	Aménagement café épicerie dans la ferme	0	Projet terminé
2019	1_2019	Remplacement de la conduite d'eau potable secteur « Sous-les-Vignes » - demande de crédit de 220'000 francs	220 000	Projet terminé
2020	1_2020	Dépassement du crédit de construction de mio 14.2 accordé en date du 31 octobre 2016 (Préavis 7/2016)	520 000	Projet terminé
2020	4_2020	Construction d'un hangar et d'une surface pour le compactage des déchets verts	1 150 000	En cours
2020	6_2020	Rénovation du bâtiment administratif et celui abritant les logements de fonction	1 250 000	En cours
<b>Total</b>		<b>Législature 2016-2021</b>	<b>17 527 000</b>	

LUNA

14 759 000

84%