

Rapport de la COFIN chargée de préavis sur le préavis n° 14-2023
*Sollicitant un crédit de CHF 6'000'000.- destiné au réaménagement des jardins familiaux de
Sous-Cery et à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye
transitant sur la parcelle*

**Au Conseil communal
De et A
1008 Prilly**

Prilly, le 1^{er} novembre 2023

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Composition et fonctionnement de la commission

La COFIN chargée d'examiner le préavis N° 14-2023 s'est réunie le 1^{er} novembre 2023, de 18h30 à 21h30, dans la composition suivante :

Olivier PILET, PSIG, président

Philippe SCHROFF, PLR, rapporteur

Aurélie BARBEY, PLR

Fabien-Thierry DEILLON, UDC

Nolwen FAVE, VER

Christophe PORTE, VER

Nicolas TIECHE, PSIG

La Municipalité est représentée par Mme Rebecca Joly qui était accompagnée de Mr Jean-Marc Etter, Boursier communal.

Présentation de l'objet et discussion en présence de la municipale

Mme Joly s'excuse pour l'aspect chaotique de la convocation qui n'avait pas été anticipée et qui a obligé la COFIN de se réunir de manière urgente.

Le préavis est décomposé en 2 parties :

- Le réaménagement des jardins familiaux
- La renaturation du ruisseau

Ces 2 projets, bien que différents sont cohérents et ceci justifie le fait de les traiter dans un seul préavis. Le fonctionnement des jardins familiaux est aujourd'hui problématique, plusieurs irrégularités sont à déplorer, le règlement n'est pas respecté, des largesses sont tolérées, l'aménagement des cabanons peut parfois faire penser à celui de résidences secondaires, des pollutions sont déplorées. La situation en est à un point où on n'arrive plus à s'en sortir. Une réflexion est en cours et depuis déjà longtemps la volonté existe de faire évoluer la situation. La priorité vient maintenant du canton qui impose le respect des normes liées à la distance à

Rapport de la COFIN chargée de préavis sur le préavis n° 14-2023

Sollicitant un crédit de CHF 6'000'000.- destiné au réaménagement des jardins familiaux de Sous-Cery et à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle

respecter par rapport à la limite de la lisière de la forêt, ainsi que les normes concernant la situation du ruisseau pour les risques de crues ou l'évacuation des eaux claires et grises par exemple.

Le projet a été élaboré de manière la plus participative possible avec les jardiniers ainsi qu'avec les habitants qui sont sur la liste d'attente qui est très longue (24 familles selon le préavis). La volonté a été d'avoir une plus grande implication au niveau des utilisateurs, c'est la raison pour laquelle le préavis stipule la condition de la création de l'association des jardins familiaux.

Les estimations chiffrées ont été établies par des professionnels et peuvent être considérées comme relativement fiables. Les hypothèses reposent sur des options « optimistes » et dans la réalisation on favorisera les options moins onéreuses pour contenir les dépenses et s'assurer du respect du préavis.

Le fait de venir ici avec un préavis d'ouvrage plutôt qu'un préavis d'étude est une volonté pour imprimer l'intention d'aller de l'avant et surtout de fédérer les utilisateurs autour du projet pour que ceux-ci puissent plus facilement se projeter et s'identifier à la proposition et ses intentions.

Questions

Est-ce qu'une version financièrement « minimaliste » a été évaluée ?

Non, le projet tel que présenté fonctionne, si on taille dedans, cela ne fonctionnera pas ! on est dans des coûts réalistes challengés par les mandataires. Toutes les dépenses sont jugées nécessaires, la maison commune permettra à l'association d'exister, il n'a pas été considéré ne pas faire cette maison utile pour la communauté.

Concernant la renaturation, quelles sont les positions qui sont subventionnées ?

Il s'agit des positions 11 et 13 sur le préavis où nous pouvons prétendre entre 60 et 95% de subventions. Les 60% sont quasi-assurés, le reste des 35% concernent des subventions fédérales et les conditions d'octroi sont très strictes basées sur un cahier des charges rigoureux qui ne peut pas toujours être respecté selon les circonstances.

Montants HT	Total de la dépense	Subventions à 60%	Subventions à 95%
11 : Rivière : remise à ciel ouvert + renaturation	980'000.-	-588'000.-	-931'000.-
13 : Honoraires ingénieurs assainissement	276'000.-	-165'600.-	-262'200.-
TOTAL	1'256'000.-	-753'600.-	-1'193'200.-

Rapport de la COFIN chargée de préavis sur le préavis n° 14-2023

Sollicitant un crédit de CHF 6'000'000.- destiné au réaménagement des jardins familiaux de Sous-Cery et à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle

Pourquoi la charge d'intérêt a-t-elle été estimée avec un taux de 1.5% ?

C'est le taux du portefeuille actuel.

Des visites sur place ont-elles été faites et a-t-on constaté des irrégularités de visu ?

Oui pour plusieurs irrégularités ont été vérifiées sur place.

On est à proximité du Refuge, a-t-il été étudié la mutualisation des usages et ainsi optimiser les frais ?

Non, le refuge est déjà très demandé et cela n'aurait pas été possible de mutualiser pour des raisons d'agenda. Les jardins sont un espace privatif, la volonté n'est pas d'ouvrir l'accès au public ou à tous les citoyens comme l'est le refuge.

A-t-il été envisagé de prévoir et d'organiser cet espace comme un « parc public » ?

Oui cela a été discuté, mais il y a une forte résistance des utilisateurs pour des raisons liées à la sécurité, d'éventuelles détériorations et incivilités étant possibles cet endroit plutôt reculé et peu éclairé.

Combien encaisse-t-on actuellement pour la location des jardins ?

La part de recettes des jardins familiaux dans le budget est de 44'500.- en 2023.

Une révision des montants des locations a-t-elle été prévue ?

Les tarifs actuels sont de CHF 2.50 par m2 pour des parcelles de 110 à 165m2. Les bénéficiaires signent actuellement un bail non indexé avec la commune. Un rapide benchmark effectué durant la séance sur internet par les commissaires eux-mêmes nous indique que les tarifs de la ville de Prilly se situent plutôt dans le haut de la fourchette.

Les tarifs futurs n'ont pas été définis, l'éventualité de facturer l'eau séparément a été évoquée. Le groupe de travail va étudier la question

Quels sont les frais qui ont déjà été engagés ?

Selon le préavis, les dépenses au 31 août se montent à CHF 87 151,11

Le préavis prévoit des amortissements en 2026 déjà alors que l'on termine les travaux la même année ?

On anticipe la norme MCH2 qui préconise l'amortissement l'année de la mise en service. Le boursier nous informe qu'il est prévu de récupérer la TVA au fur et à mesure du projet.

Ce projet peut-il être qualifié de raisonnable selon la situation actuelle de la commune ?

Considérant le niveau actuel de la dette à CHF 72 mios, le boursier nous répond que le projet peut être réalisé.

Rapport de la COFIN chargée de préavis sur le préavis n° 14-2023

Sollicitant un crédit de CHF 6'000'000.- destiné au réaménagement des jardins familiaux de Sous-Cery et à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle

Quel est le taux de rendement du projet sans la renaturation ?

Une rapide calcul nous amène à une charge annuelle de CHF ~280'000.- qui sera financée par les contribuables. Soit un rendement négatif de 6.7% sur l'investissement. Cela représente concrètement un montant de plus de CHF 2'000.- par an et par Famille bénéficiaire d'un jardin. Certains commissaires font une comparaison avec le restaurant de la piscine qui coûte également au contribuable mais qui peut être fréquenté par toute la population sans restriction.

A-t-on envisagé d'installer des toilettes sèches ?

Les toilettes bénéficieront d'un raccordement, mais effectivement pourquoi pas y réfléchir pour le réaliser dans ce projet comme c'est déjà le cas à d'autres endroits.

L'évaluation est estampée de la mention « Plus ou moins 25% » ?! cela peut nous amener à une dépense de 7.2 millions ?

L'évaluation a été faite selon les standards des normes d'architectes SIA 21, comme évoqué plus haut, les montants estimés sont déjà définis selon des standards hauts. Dans les phases de réalisation, la municipalité veillera à contenir la dépense. Dans tous les cas, si on dépasse les montants alloués, la municipalité devra revenir auprès du conseil communal avec un crédit complémentaire. Une évaluation précise pourra être disponible à la fin de la phase d'avant-projet, c'est à ce moment-là qu'un point de situation détaillé pourra être évalué.

Pourquoi vient-on directement avec un projet de réalisation d'ouvrage et pas un préavis pour l'élaboration d'un avant-projet ?

La question s'est posée, la raison est essentiellement liée au fait qu'on veut faire avancer rapidement le projet et éviter un stop qui serait mal perçu pour l'association. La situation est tendue, rien n'a été fait depuis trop longtemps et on doit mettre rapidement de l'ordre. Une majorité des locataires a un sentiment d'abandon, on veut montrer qu'on veut aller de l'avant, avec un planning défini et fiable. La volonté est de remettre les compteurs à zéro.

Toutes les communes proposent-elles des jardins familiaux ?

Les jardins familiaux ont une longue histoire en Suisse, remontant aux mouvements d'urbanisation du XIXe siècle, lorsque de plus en plus de gens ont commencé à s'installer dans les villes. L'espace de jardinage était limité dans les zones urbaines, ce qui a donné naissance à l'idée de créer des jardins communautaires. Les premiers jardins familiaux ont été créés par des associations de quartier, des coopératives ou des municipalités dans les villes suisses. Ces espaces étaient souvent situés sur des terrains municipaux ou des terrains non utilisés. Ils avaient plusieurs objectifs, notamment offrir aux citoyens la possibilité de cultiver leur propre nourriture, promouvoir l'interaction sociale, sensibiliser à l'agriculture et à l'environnement, et contribuer à l'amélioration de la qualité de vie en milieu urbain.

Beaucoup de villes proposent des jardins, une fédération Suisse existe, vous pouvez trouver leur site à l'adresse suivante : <https://www.familiengaertner.ch/fr/association/>

Rapport de la COFIN chargée de préavis sur le préavis n° 14-2023

Sollicitant un crédit de CHF 6'000'000.- destiné au réaménagement des jardins familiaux de Sous-Cery et à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle

Comment a-t-on estimé la valeur de la maison commune ? celle-ci semble plutôt importante.

Probablement avec des standards SIA, mais Mme la Municipale va se renseigner.

La réponse suivante est obtenue post-séance : Le prix a été calculé sur la base de constructions similaires faites dans d'autres projets de jardins familiaux, nous avons fait une estimation au mètre carré.

Cette maison sera-t-elle soumise aux normes énergétique et d'isolation ?

Probablement mais renseignement sera également pris.

La réponse suivante est obtenue post-séance : Oui, la maison doit répondre aux normes actuelles en terme énergétique car c'est un local chauffé (car nous voulons que l'association fonctionne toute l'année). Pour la question de l'eau, la canalisation sera suffisamment enterrée pour être hors gel. Cela ne coûtera pas plus cher car la fouille sera de toute façon ouverte pour d'autres réseaux sous-terrain.

Délibérations :

Les commissaires se posent la question de la pertinence d'opter pour un préavis global de réalisation. Un préavis aurait pu être préparé pour les phases 4.22, 4.31, 4.32 (selon point 6 du préavis à la page 14). Au final, le tout aurait probablement coûté le même montant, il n'en demeure que le sentiment est partagé que le conseil accorde un peu un « chèque en blanc » pour ce projet.

Certains commissaires estiment dérangeant d'avoir mélangé dans le préavis la réfection des jardins et la renaturation du ruisseau. Ce sont 2 thématiques séparées qui devraient, selon eux, être traitées séparément.

Concernant la renaturation du ruisseau, la dépense qui sera supportée par la commune subventions déduites, sera de CHF ~1'091'000.- avec un niveau de 60% de subventions et de CHF ~620'800.- avec un niveau de subventions de 95%. Pour information, la renaturation du ruisseau de Broye nous a apporté 63% de subventions.

Un commissaire évoque le fait qu'il aurait été appréciable de proposer plusieurs scénarios avec différentes options.

Un commissaire estime que le mode de location à perte n'est pas adapté. Un modèle location à prix coutant avec une subvention pour les familles modestes serait plus adaptée.

Un commissaire se demande si un jardin familial est aussi accessible à une famille qui habite déjà un logement avec jardin ?

Les commissaires débattent sur l'utilité de la maison commune et de l'octroi un local exclusif à l'association. Est-ce indispensable, l'association ne pourrait-elle pas se réunir dans les salles

Rapport de la COFIN chargée de préavis sur le préavis n° 14-2023

Sollicitant un crédit de CHF 6'000'000.- destiné au réaménagement des jardins familiaux de Sous-Cery et à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle

déjà existantes sur la commune ou à l'abri d'un couvert sur site sans que ce soit une construction qui coûte plus de CHF 600'000.-.

- Un amendement est discuté pour amputer le préavis du montant correspondant à la maison commune.
- Un autre amendement est discuté pour diminuer le montant attribué à la maison commune puisqu'il s'agit d'une construction bien plus légère qu'une habitation. La proposition serait de réduire de moitié le budget de cette construction.

Les commissaires échangent sur la création de l'association. Un commissaire propose que l'octroi du crédit soit conditionné à la constitution de l'association. Un amendement pourrait être présenté en ce sens.

Les délibérations se poursuivent et certains commissaires estiment injuste que la collectivité doive payer plus de 4 millions pour que seulement 125 familles « privilégiées » puissent bénéficier de ces jardins. Que la commune soutienne des activités sociales ou sportives n'est pas remis en question, mais les commissaires constatent que dans tous les autres exemples (piscine, foot, tennis...) ne présentent pas de restriction d'accès et sont disponibles pour tous les habitants de la commune. Un commissaire fait remarquer que le sondage que nous trouvons en haut de la page 8 du préavis relate que 31% des utilisateurs estiment que la rénovation des jardins n'est pas ou peu utile. Pour finir ce ne sont que 87 familles qui estiment que c'est indispensable, nécessaire ou utile.

Plutôt que de rénover ces jardins familiaux, certains commissaires estiment que le terrain pourrait être mis à disposition des habitants dans leur ensemble en créant un parc public par exemple.

Amendements :

Un commissaire présente un amendement qui propose de ne réaliser que la partie de la renaturation du ruisseau et d'amputer le montant correspondant à la rénovation des jardins familiaux.

Amendement :

Réduire le montant du préavis de CHF 4'131'000.- pour arriver à une dépense de CHF 1'869'000.- correspondant aux montants déjà engagés et à la revitalisation du ruisseau de Broye. Les subventions viendront en déduction de cette dépense.

L'amendement est accepté par 3 voix pour / 2 voix contre / 2 abstentions

Les commissaires ont discuté du fait de ne pas voter les autres amendements proposés étant donné que l'amendement accepté supprime la partie du préavis concernée.

Vote final :

La COFIN passe ensuite au vote final et c'est par **5 voix pour** et **2 abstentions** que le préavis amendé est accepté.

Rapport de la COFIN chargée de préavis sur le préavis n° 14-2023

Sollicitant un crédit de CHF 6'000'000.- destiné au réaménagement des jardins familiaux de Sous-Cery et à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 14-2023,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre ;
2. d'octroyer un crédit de CHF 1'869'000.- destiné à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle ;
3. de financer ces dépenses par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
4. d'amortir ces dépenses sur une durée de 30 ans par le débit des comptes 3316.000-3100 et 3311.000-4600, respectivement ;
5. de prendre note que la charge d'intérêts annuelle, après travaux, sera de l'ordre de CHF 27'000.--.

Au nom de la commission

Olivier Pilet, Président

Philippe Schroff, Rapporteur