

RAPPORT DE LA COMMISSION

« FINANCES ET ADMINISTRATION – FA »

Objet : Bail à loyer de la crèche de Saint-Mathieu

Mesdames, Messieurs,

Réunie en séance les mercredi 2 et mardi 29 octobre 2019, la commission « Finances et Administration » a examiné la demande d'un bail à loyer de la crèche de Saint-Mathieu présentée par Monsieur Gilbert Vonlanthen, Conseiller administratif, et Maître Wisard, avocat qui a aidé juridiquement la Commune dans ses démarches.

Tout d'abord, il est expliqué que le Conseil administratif aurait pu signer, seul, un bail pour une durée maximale de 12 ans. Puisque dans ce cas précis le contrat s'étend sur une durée de 30 ans, il revient au Conseil municipal de prendre la décision finale. Gilbert Vonlanthen, Conseiller administratif, a tout d'abord rappelé qu'à Bernex, une centaine d'enfants est toujours en attente d'une place en crèche. Ce manque cruel de places nécessite donc une action des autorités communales. En outre, il est expliqué que cette crèche a été prévue et discutée lors de la présentation et de la votation du développement de Saint-Mathieu.

M. Vonlanthen a expliqué que la Commune de Bernex n'est pas propriétaire du terrain et que, de ce fait, des négociations ont dû être menées avec le propriétaire de la parcelle afin que nous puissions y louer des locaux. Il a également été précisé que la Commune a souhaité acheter le bien. Néanmoins, toutes les différentes propositions d'achat ont été refusées par le propriétaire qui ne souhaite pas vendre.

Une fois le contexte explicité, Monsieur Vonlanthen a attiré l'attention des commissaires sur le fait que des investissements seront nécessaires pour aménager les surfaces brutes de la crèche. En effet, il y aura un investissement pour terminer les locaux et un autre en rapport avec le mobilier de la crèche. M. Vonlanthen souligne que la commune aurait pu se contenter d'obtenir une crèche finie, livrée clé en main, sauf que, dans ce cas, le coût par mois aurait bien plus élevé. De plus, en investissant directement, la commune possèdera un espace qui correspondra entièrement aux besoins d'une crèche. Me Wisard précise encore que le bail représente grosso modo 60% des surfaces totales de plancher de l'immeuble qui sera construit. Elles correspondent au rez-de-chaussée, au 1er étage et au 2ème étage qui a été ajouté au fur et à mesure des besoins grandissants. A cela s'ajoutent des surfaces en sous-sol et à peu près l'intégralité des abords du bâtiment qui serviront de jardin privatisé pour la crèche ainsi que diverses places de stationnement.

Enfin, Monsieur Vonlanthen précise que la négociation a été délicate concernant le prix à payer par mois. Au final, nous nous inscrivons dans les prix du marché. Ainsi, l'article 7 du contrat mentionne le montant du loyer annuel de CHF 399'753.- en fixation initiale. Ce montant muable résulte du plan financier aujourd'hui disponible qui a permis de poser un certain nombre d'estimations. Il n'en demeure pas moins qu'il ne s'agit seulement que d'une estimation de loyer. En effet, personne n'est à même aujourd'hui d'indiquer le montant du loyer au franc près du fait qu'il y a des paramètres (coûts effectifs de la construction, taux d'emprunts, charges et frais accessoires) qui vont nécessairement évoluer. Les coûts totaux estimés pour la construction et l'équipement de la crèche sont également présentés aux commissaires. Ainsi, les travaux de finition totalisent CHF 3'352'000.- (incluant les honoraires des architectes de CHF 600'000.-). Ces travaux qui pourront être amortis sur 30 ans feront l'objet d'une demande de crédit d'investissement qui permettra à la crèche d'être totalement conforme aux besoins et à la réglementation en vigueur. Le mobilier estimé à CHF 750'000.- fera également l'objet d'une demande de crédit qui sera amortie sur 8 ans. Avec tous investissements et amortissements, un loyer de l'ordre de CHF 350 jusqu'à CHF 360 / m2 est prévu les premières années, loyer forcément dégressif par la suite.

Les commissaires peuvent alors poser des questions sur les négociations et le document final proposé par le Conseil administratif.

Certains commissaires s'étonnent d'une crèche sur 2 étages. Il est répondu que cela se fait de plus en plus et que cela ne pose pas de problème.

D'autres commissaires demandent si après la durée de 30 ans il sera possible de prolonger le bail. Il est répondu que la Commune possède deux options unilatérales de reconduction de 5 ans. La commune a acquis donc le droit de la sorte d'aller jusqu'à 40 ans de bail de par sa seule décision.

Un commissaire demande, s'agissant des charges d'exploitation et des frais accessoires, si tout cela reste clairement établi. Il est répondu qu'il existe deux types de frais : les charges d'exploitation et les frais accessoires. Les premières seront calculées via des compteurs séparés des autres appartements et les seconds selon une consolidation.

Un autre commissaire s'interroge sur l'utilité d'une terrasse pour une crèche. Il est répondu que cet espace pourrait servir de mini-potager.

Il est également demandé si des subventions fédérales pourraient être touchées. Il est indiqué que cela sera vérifié. Monsieur Vonlanthen explique également que l'un des gros avantages pour Bernex se situera sur la péréquation intercommunale (normalement vers fin 2023-2024).

Enfin, la commission évoque de nombreuses questions plus juridiques et de répartition précise des coûts. Ces éléments se retrouvent dans le contrat signé par le Conseil administratif.

Lors de la seconde réunion de la commission traitant du sujet, les questions se portent davantage sur des aspects politiques : négociation du contrat, opportunité de choisir un autre emplacement et diverses possibilités d'acheter le bien au terme des 30 ans.

Un commissaire demande s'il est vrai que la Commune devra, par exemple, participer aux frais pour la toiture. Il est répondu que cela sera effectivement le cas.

Pour certains commissaires, la négociation est plutôt mauvaise et ils dénoncent l'urgence dans laquelle se trouve la commune. Selon eux, il existe des possibilités de constructions sur d'autres terrains, notamment à Luchpelet. La commission débat alors de cette possibilité. Certains commissaires rappellent que le terrain situé à côté de l'école de Luchpelet a vocation à accueillir de nouvelles classes lorsque les nouveaux quartiers seront réalisés. Il devient dès lors compliqué d'utiliser ce terrain pour deux usages différents. Il est également rappelé que nous avons, dès aujourd'hui, besoin d'environ 100 places de crèche. En tenant compte des besoins futurs, la Commune a besoin de deux crèches. Celle de Saint-Mathieu doit donc être construite pour une partie de la commission.

Enfin, un commissaire demande si toutes les possibilités d'achats ont été examinées (droit d'emption, préemption, location-vente, promesse de vente). Il est confirmé que toutes ces possibilités ont été évoquées mais que le propriétaire les a toutes refusées.

Les commissaires ayant obtenu toutes les réponses à leurs questions, aucune précision supplémentaire n'est demandée.

En conclusion, la commission "Finances et Administration" vous recommande par

**5 pour
3 abstentions
8 membres présents**

D'accepter la demande d'un bail à loyer de la crèche de Saint-Mathieu.

Le rapporteur :
Guillaume Zufferey

Bernex, le 5 novembre 2019