

Rapport de la commission Finances et Administration (FA) – MI-19-2024-58 – Demande de crédit pour la rénovation de l'ancienne Cave de l'Etat – Crédit de réalisation

Mesdames, Messieurs,

Réunie en séance ordinaire le 4 juin 2024, la commission Finances et Administration (FA) a étudié la demande de crédit pour la rénovation de l'ancienne Cave de l'Etat – Crédit de réalisation – MI-19A-2024-58 – pour un montant total de CHF 3'957'000 TTC.

Après une présentation du projet, les commissaires passent à la discussion.

Un commissaire souligne tout d'abord avoir été étonné que la commission Mobilité et Infrastructures (MI) vote sur le siège 4 millions alors que sur des sommes plus faibles, le retour dans les groupes est demandé. De plus, il ajoute que cette demande ne presse pas, et ce surtout que cela fait déjà plus d'une dizaine d'années que l'objet est discuté.

En outre, il précise que depuis la dernière présentation, de l'eau a coulé sous les ponts, et que même si le projet est magnifique, il a l'impression que nous créons une offre alors qu'il n'y a pas de demande pour un coworking à Bernex. Selon lui, il ne s'agit pas d'un besoin et il ajoute que les coworkings sont en perte de vitesse. Il mentionne également la petitesse des locaux destinés aux associations (maximum 25 m²) qui lui semblent trop petits car ils ne permettraient pas d'accueillir une assemblée générale.

De plus, il indique qu'un plan B a été mentionné dans le cas où le coworking ne fonctionnerait pas mais qu'aucuns éléments concrets n'ont été présentés par le Conseil administratif.

A cela, il ajoute que l'on a supprimé l'école de musique et l'espace jeunesse sur la goutte de Saint-Mathieu pour des questions de coût, mais qu'à contrario nous avons suffisamment de moyens pour construire un coworking. Cette différence lui paraît compliquée à justifier. De surcroît, il préfère attendre la requalification des rues de Bernex pour voir si un projet plus adapté ne serait pas à développer dans ce lieu.

Sur un autre registre, il pointe le fait qu'il n'y a pas de plan financier alors qu'il souhaiterait savoir combien l'entretien de ce futur lieu coûtera à la Commune.

Enfin, il souligne qu'une coordination avec le restaurant situé juste à côté du futur lieu est nécessaire afin de déterminer si l'exploitant ne souhaite pas également se charger de la mini buvette prévue.

Gilbert Vonlanthen, Conseiller administratif, répond alors qu'effectivement, il a fallu 12 ans pour concevoir le projet et que oui, dans l'immédiat nous pourrions encore attendre. Toutefois, il souligne que nous avons obtenu les permis de transformation et que si nous attendons, nous les perdrons. De plus, il souligne que la demande d'un coworking est issue d'une décision d'une des commissions.

Il ajoute également que plus nous attendons, plus le bâtiment se déprécie, et qu'il est donc important d'investir maintenant. De plus, il sera toujours possible de changer son usage par la suite si le coworking n'est pas adapté.

Il précise également que le restaurant situé à côté dudit projet a été informé de celui-ci.

Enfin, concernant la goutte, il souligne que le coût était plus élevé et que nous n'aurions pas été propriétaire du terrain.

Un autre commissaire rejoint ce qui a été dit par Gilbert Vonlanthen. De plus, il précise que s'il est contre la généralisation des votes sur le siège en commission, il indique que le projet avait déjà été évoqué à plusieurs reprises et que c'est principalement sur les plans que la commission s'est prononcée.

En outre, il souligne la nécessité de travailler sur la redynamisation des rez-de-chaussée. Dans le cadre dudit projet, la Commune est propriétaire, et donc elle peut décider quel type d'exploitation elle

souhaite. Si nous revendions ce bâtiment, nous ne pourrions plus agir et nous perdriions les investissements effectués jusqu'à aujourd'hui.

Gilbert Vonlanthen précise alors que des analyses économiques ont été effectuées et que l'on table sur un rendement de 2%.

Des débats s'ouvrent alors sur la pertinence du projet entre plusieurs membres de la commission.

Un commissaire souligne que nous avons un contrat avec le coworking « Les Voisins » et qu'il est prêt à venir à Bernex. Il précise que ce qui va déterminer la réussite du projet, c'est la capacité à mettre la bonne personne aux manettes. De plus, il ajoute que les éléments essentiels ont tous été donnés lors des discussions qui se sont déroulées au cours des années.

Un commissaire tient alors à mettre en évidence que des activités de bureau pour les associations pourront s'effectuer dans ces lieux. De plus, la personne précise que les sociétés communales peinent à trouver des bénévoles et que dans l'avenir, elles devront peut-être employer davantage de personnes. Elle ajoute en outre que la Commune se développe, et que peut-être, ce futur lieu pourra être utilisé pour la Commune. Des plans B existent donc.

Un commissaire ajoute qu'il n'est pas d'accord avec le fait de remettre en question le coworking car le gérant va payer un loyer à la Commune. C'est donc à lui de déterminer si le lieu et le marché lui sont positifs. Il précise que la personne est venue expliquer aux commissaires que ce lieu était adapté. La discussion sur la pertinence du projet aurait donc dû être effectuée à ce moment, surtout pour la remettre en doute.

Un commissaire en profite pour exprimer qu'il trouve dommage que l'ensemble de ces remarques arrive maintenant. En effet, toutes les discussions ont déjà été menées. En outre, il précise qu'il a fallu se battre avec la CMNS pour obtenir leur aval et que désormais le projet était abouti et qu'il faut avancer.

Un commissaire revient sur le manque d'informations, notamment sur le plan B ainsi que les coûts de fonctionnement du futur lieu. Il précise que si certaines personnes se plaignent du coût du projet culturel à Lully, au moins on connaît les répercussions en termes RH.

Un commissaire répond que, sauf erreur, dans le concept de l'utilisation des lieux, il revient au gérant d'effectuer l'entretien courant.

Gilbert Vonlanthen termine en ajoutant que tous les éléments ont déjà été présentés en commission. Par rapport aux présentations précédentes, seuls les coûts de construction ont augmenté. Tous les rendements et le fonctionnement demeurent les mêmes.

Enfin, il est précisé qu'il n'y aura pas d'amortissement car le montant sera comptabilisé dans le patrimoine financier.

Ayant obtenu toutes les réponses à leurs questions, les commissaires passent au vote et vous recommandent par

8 pour, 1 non (9 membres présents)

d'accepter la demande de crédit MI 19-2024-58 pour la rénovation de l'ancienne Cave de l'Etat – Crédit de réalisation – pour un montant total de CHF 3'957'000 TTC.

Le rapporteur :
Guillaume Zufferey

Bernex, le 10 juin 2024