



CONSEIL GENERAL  
1186 Essertines-sur-Rolle

Procès-verbal de la  
séance ordinaire du  
Conseil Général d'Essertines-sur-Rolle  
du 10 décembre 2024



1. Assermentation (s), si nécessaire.....	3
2. Appel.....	3
3. Adoption de l'ordre du jour.....	3
4. Adoption du procès-verbal du Conseil communal du 05.11.2024.....	3
5. Admissions et démissions.....	4
6. Communications du Bureau.....	4
7. Préavis n°11/2024 – Demande de crédit de CHF 216'000 pour la mise en conformité du puits du Pontet.....	4
8. Préavis n°12/2024 – Budget 2025.....	4
9. Préavis n°13/2024 – Demande de crédit complémentaire de CHF 240'000 pour la rénovation de l'ancien collège de Bugnaux.....	5
10. Interpellation de M. Lionel PERNET : projet de parc éolien sur le territoire de notre commune.....	11
11. Communications de la Municipalité et des délégué-ées aux associations intercommunales (ASSAGIE, Enjeu, AIER, ORPC).....	11
12. Propositions individuelles.....	12
13. Annexes de la Municipalité – Préavis 13/2024.....	14



La **Présidente**, M<sup>me</sup> **Marie-Christine PETITPIERRE** souhaite la bienvenue aux Conseillers généraux, à M<sup>me</sup> la **Syndique**, à M<sup>me</sup> la Municipale et Messieurs les Municipaux, pour ce dernier Conseil de l'année. Un quart d'heure vaudois a été observé afin de permettre l'arrivée des conseillers, en raison de la fin de la chantée des enfants. C'est également la séance destinée à accueillir les nouveaux électeurs comme public, mais aucune demande de participation n'a été reçue.

## 1. Assermentation (s), si nécessaire

L'Assemblée se lève et la **Présidente** procède à l'Assermentation de M<sup>me</sup> **Hélène RAU** et M. **Bertrand MICHEL**. Lecture du serment Art. 9 de la Loi sur les Communes.

La **Présidente** rappelle quelques règles. Lors des débats les plus vifs, les conseillers doivent se tenir dans les formes, afin que chacun puisse s'exprimer. Chaque membre du Conseil demande la parole en levant la main, se lève pour s'exprimer, lorsque la **Présidente** la lui a accordée. Il s'adresse à l'Assemblée avec une formule de politesse. Pendant les débats une attitude courtoise est demandée et on se tient au vouvoiement. Lors de la prise de parole, il faut décliner son nom pour faciliter le travail de la **Secrétaire**. L'engagement se conçoit comme régulier et sur le long terme, lors d'absence à une séance, il convient de s'excuser. Notre règlement demande une excuse valable et après deux absences consécutives non excusées, le conseiller est considéré comme démissionnaire

Brève présentation : ils sont en couple et habitent à Bugnax depuis 15 ans. Madame était cadre en industrie, elle s'occupe à présent d'un festival culturel à Rolle depuis cinq ans et est bénévole dans un association d'ancien élève. Monsieur a été un ancien secrétaire du CG à Essertines et est un ancien banquier. Il travaille également avec sa femme comme cofondateur du festival de Rolle, l'île de la Harpe.

## 2. Appel

La **Secrétaire** procède à l'appel : 45 conseillers sont présents sur 57, 12 excusés

Le quorum étant atteint, la **Présidente** ouvre la séance.

## 3. Adoption de l'ordre du jour

La **Présidente** demande s'il y a des remarques. Ce n'est pas le cas.

L'ordre du jour est accepté à l'unanimité

## 4. Adoption du procès-verbal du Conseil communal du 05.11.2024

La **Présidente** demande s'il y a des commentaires ou des modifications.

Le PV du 05.11.2024 est adopté (41 OUI, 3 abstentions)



## 5. Admissions et démissions

Aucunes démissions, mais deux admissions ce soir.

## 6. Communications du Bureau

La **Présidente** souhaite clarifier une situation, à la suite d'une mauvaise compréhension des objectifs du bureau quant à la nomination de la commission ad'hoc pour le préavis 13/2024. Elle rappelle que cette compétence est du ressort du bureau. Le **Préfet** consulté sur ce point l'a confirmé. Il précise que plusieurs commissions peuvent se pencher sur un même préavis. Il ne s'agit en aucun cas d'une remise en question des compétences des commissions permanentes, mais bien d'un enrichissement du regard porté sur le sujet, ceci afin que le Conseil puisse se décider sur la base d'information la plus concrète possible. C'est aussi l'occasion de faire participer les membres sur le fonctionnement, ce qu'on fait avec beaucoup d'enthousiasme et de sérieux les deux commissions ad'hoc nommées pour ce Conseil. Il est important que les conseillers se sentent tous concernés par le fonctionnement de cette Assemblée et se sentent prêt à endosser leurs responsabilités lorsqu'il faudra renouveler les membres des commissions permanentes ou du bureau.

## 7. Préavis n°11/2024 – Demande de crédit de CHF 216'000 pour la mise en conformité du puits du Pontet

Lecture du rapport de la commission des finances par M<sup>me</sup> **Véronique GROSJEAN**. La commission propose d'accepter le préavis 11/2024.

Lecture du rapport de la commission ad'hoc par M<sup>me</sup> **Stéphanie CASTERES**. La commission propose d'accepter le préavis 11/2024.

La **Présidente** ouvre la discussion. Aucune question. Nous passons au vote.

Le préavis 11/2024 est accepté à l'unanimité
--

## 8. Préavis n°12/2024 – Budget 2025

Lecture du rapport de la commission des finances par M. **Stephan AEPLI**. La commission propose d'accepter le préavis 12/2024.

La **Présidente** nous donne lecture des chapitres du budget par pages administratif, puis par nature. Les éventuels amendements devront être proposé par écrit à la **Secrétaire**.

M<sup>me</sup> **Pascale DUCRET** s'interroge sur le montant de CHF 28'000 alloué à la réfection de la façade de l'Auberge communale (page 7), qu'elle juge faible. M. **Jérôme RICHARDET** précise que ce montant est destiné à la façade côté Jura, l'autre façade ayant déjà été rénovée.

Concernant la vente d'eau (page 14), M<sup>me</sup> **Pascale DUCRET** demande si le tarif pour les contribuables sera ajusté et ce qu'il en est pour la revente d'eau aux autres communes. M<sup>me</sup> **Marie-**



**Pomme MOINAT** répond que l'augmentation de CHF 1.20 a été annoncée dans le tout-ménage. Les communes subissent également une hausse, mais la quantité d'eau vendue est en baisse. Par exemple, au SIDERE, la vente d'eau est passée de 100'000m<sup>3</sup> à 70'000m<sup>3</sup>, bien qu'Essertines continue de vendre moins d'eau, mais au même prix pour les autres communes.

M. **Yannick VAUTHIER** a remarqué des oublis dans le plan des investissements futurs :

- L'Auberge n'apparaît pas.
- Le montant du collège de Bugnax est à corriger ce n'est pas CHF 1'650'000 mais CHF 1'730'000.
- Le montant des CHF 35'000 pour la signalisation de la zone 30km/heure est manquant.

La Municipalité en prend note.

Nous passons au vote.

Le préavis 12/2024 est accepté à large majorité (41 OUI, 3 abstentions)
---

## 9. Préavis n°13/2024 – Demande de crédit complémentaire de CHF 240'000 pour la rénovation de l'ancien collège de Bugnax

Lecture du rapport de la commission des finances par M. **Yannick VAUTHIER**. La commission propose de refuser le préavis 13/2024.

Lecture du rapport de la commission d'urbanisme par M. **Patrick DELESSERT**. La commission propose de refuser le préavis 13/2024.

Lecture du rapport de la commission ad'hoc par M. **David LUGEON**. La commission propose d'accepter le préavis 13/2024.

La **Présidente** ouvre la discussion.

M. **Jérôme RICHARDET** ainsi que M. **Sylvain MARTIN** nous font la présentation suivante en annexe. En complément de l'annexe 1 : M. **Jérôme RICHARDET** ajoute que le plafond de cautionnement de CHF 1'145'000 pour ENJEU et ASSAGIE est une manière de garder une capacité d'endettement, ce n'est pas de l'argent qui est dépensé. Il conclut sa présentation en indiquant qu'il faut diversifier les revenus de la Commune et ne pas « mettre tous ses œufs dans le même panier ». Les impôts, les actions de la Romande Energie et les différents loyers, en espérant pouvoir compter sur les futurs loyers de ces appartements prévus dans cet ancien collège de Bugnax.

M<sup>me</sup> **Marie-Pomme MOINAT** donne des précisions sur l'Auberge communale, dont l'histoire semble avoir traumatisé l'Assemblée :



### Immeuble de l'Auberge communale

Un montant de 3.2 millions a été emprunté pour l'achat et la rénovation de l'immeuble.  
Au 16 décembre 2024, la dette s'élèvera à Fr. 1'930'000.-, soit un remboursement de Fr. 1'270'000.- en 23 ans.

Il est prévu de rembourser CHF 80'000 en cette fin d'année, car l'emprunt arrive à terme et qu'il faudra le renouveler.

Excédents de **recettes** (hors amortissement comptable)

2019	CHF	72'033
2020	CHF	24'615
2021	CHF	98'307
2022	CHF	66'944
2023	CHF	62'797

On constate que même si les travaux de rénovation ont été importants, le bâtiment de l'auberge affiche un résultat financier **positif**. Malgré les logements parfois vacants (quelques semaines), les changements d'aubergistes et le Covid, ce patrimoine financier **rapporte** des liquidités à la commune.

### En conclusion :

Les avantages de revenus du patrimoine financier sont :

- Pas inclus dans les revenus péréquatifs – le **bénéfice** revient à la commune ;
- Permet de diversifier les recettes et de les **pérenniser** ;
- Conservation du **patrimoine**. Il ne s'agit pas d'être des promoteurs immobiliers mais de conserver un bâtiment appartenant déjà à la commune ;
- Notre région est dynamique, l'immobilier ne va **pas se déprécier** ;
- C'est un bien à transmettre aux **générations futures** ;
- Au 16 décembre 2024, un des emprunt bancaire lié à l'auberge communale de CHF 1,5 million a été renouvelé à un taux de 1.02%.

La **Présidente** ouvre la discussion à l'Assemblée.

M. **Bertrand SEYDOUX** revient sur les conclusions du rapport de la commission ad hoc, en soulignant qu'il contient des informations erronées. Il affirme que le Conseil pourrait reconsidérer un vote pour une vente future du collègue, c'est possible, malgré le refus du Conseil Général en décembre 2023. Selon lui, la commission des finances se concentre davantage sur les risques financiers que sur l'attachement émotionnel à cette maison. Il précise que le plafond d'endettement fixé à CHF 10'000'000 n'a pas pour but de permettre un endettement maximal, mais plutôt de conserver une certaine réserve ; ce montant ne doit pas être vu comme un objectif à atteindre. Il met en garde contre le manque de réserve pour les rénovations à venir, rappelant que son rôle au sein de la commission des finances est de signaler les risques financiers associés au projet Bugnaux.

M. **Nils PETER** président de la commission ad'hoc en question, rebondit sur leur conclusion en exprimant clairement que ce n'est pas l'idée de la commission de penser qu'une future vente



serait impossible. L'intention exprimée visait plutôt à souligner que les conseillers s'étaient plutôt orientés vers la rénovation plutôt que la vente. Il remercie tous les commissionnaires de ce soir pour leur travail. Il s'aperçoit qu'en « manipulant » les chiffres, il est possible de transformer un projet non rentable en un projet rentable. Par exemple, le taux d'intérêt ou la valeur au mètre carré peuvent faire varier la rentabilité, comme avec les CHF 12'500 retenus, bien que ces chiffres puissent fluctuer selon la région vaudoise, dont Bugnax fait partie. Il invite l'Assemblée à prendre du recul sur la thématique et le choix à faire. Selon lui, il existe deux options : soit adopter une approche prudente et défensive, avec des risques trop importants et vendre à bas prix, ce qui reviendrait à brader le patrimoine financier de la Commune (avec un prix de CHF 1'200'000 pour le bâtiment), soit considérer ce bien comme un patrimoine à long terme et choisir de rénover ce bâtiment avec ambition. Une telle rénovation permettrait à la Commune de rester maîtresse de son patrimoine. Au bout d'un certain temps, le rendement sera suffisant et il perdurera sur plusieurs générations. Si à terme, le rendement n'est pas optimal, il serait alors possible de vendre le petit appartement du bâtiment, ce qui, selon lui, couvrirait le coût initial du crédit, avec un risque financier quasi nul. Par contre, vendre c'est possible, mais avec la plus-value de la rénovation. La Commune possède un patrimoine financier et c'est le dernier bâtiment communal restant à Bugnax. Il recommande à l'Assemblée d'en prendre bonne note pour son choix au moment de voter.

M. **Yannick VAUTHIER** revient sur le choix du taux théorique de 4%. Il reconnaît que, ces cinq dernières années, l'Auberge a été rentable, mais précise que cela n'est pas représentatif du long terme et qu'il serait plus pertinent d'examiner les 25 dernières années. Il rappelle qu'en 1992, le taux était entre 7.5 et 8% en 2000 entre 5 et 6%. Le 4% est une projection envisageable. Si la marge de calcul du taux est insuffisante, cela devra être financé par les impôts, donc les contribuables. L'autofinancement est un exercice délicat qui sera reconduit pour les générations futures.

M. **Jean-Daniel DREIFUSS**, travaillant dans les finances, cherchait également à comprendre le calcul pour arriver à ces 4%. Il a étudié le taux du marché sur les 25 ans. Sur 25 ans c'est 2.7%. Le 4% est sur 30 ans. Il demande si la commission des finances a étudié le taux sur une génération, donc sur 15 ou 20 ans. Aujourd'hui le risque d'emprunt sur 30 ans est quasi le même que sur 20 ans, avec le même taux d'emprunt. Le taux d'emprunt est bas, les échéances sont différentes et le but est de lisser le taux. Du point de vue du risque financier, par rapport au taux d'intérêt il n'existe pas ! Il recommande d'accepter cette demande et de faire confiance au travail qu'a effectué la Municipalité.

M<sup>me</sup> **Priscille RAMONI** n'a pas pu prendre part aux votes de 2021 et 2023 en raison de son congé maternité, indique avoir repris l'ensemble des préavis et rapports de commissions. Elle constate que le 13.04.2021, la commission des finances trouvait le projet supportable avec un rendement net de 4,8%, la commission d'urbanisme acceptait également ce projet à deux appartements, sans émettre de remarques sur l'aménagement ou le financement. A la lecture du PV, dans les échanges, aucunes discussions sur des problèmes d'aménagements ou de financement de ces deux appartements. Aujourd'hui l'augmentation de CHF 240'000 n'est pas énorme et elle ne comprend pas comment ce 16% peut mettre en péril les finances de la Commune alors que le projet de CHF 1'490'000 a été accepté. Elle n'arrive pas à comprendre le calcul du rendement dans le rapport de la commission des finances en 2021, les chiffres ne correspondent



pas avec ceux du rapport de 2024. Elle a de la peine à se situer dans son intention de vote, car beaucoup de rapports étaient positifs et elle ne comprend pas qu'elle est le motif de ces changements de position avec ses calculs qui ne correspondent pas.

M<sup>me</sup> **Carmen ZULAUF** ayant participé au travail de la commission ad hoc, a visité le bâtiment et estime que la situation relève du bon sens. Ce bâtiment est magnifique et il serait dommage de le laisser se détériorer davantage. Elle soulève une question : si la décision de ce soir est négative, quelles seront les prochaines étapes ? Elle reconnaît qu'il y a un endettement lié à l'investissement, mais souligne que cet endettement est un investissement qui rapportera des fonds à la Commune. Elle espère également qu'avec la NPIV (Nouvelle Péréquation Intercommunale Vaudoise) ce bâtiment ramènera de l'argent à la Commune. Pour elle, la valeur de ce bâtiment communal est essentielle et il est crucial de la valoriser. Si aucune action n'est prise, il perdra encore davantage de valeur, rendant la rénovation future encore plus coûteuse.

M. **David LUGEON** souhaite revenir sur le patrimoine financier. Il a fait partie durant cinq ans de la commission des finances à Nyon. Le patrimoine financier nous laisse de la liberté en tant que conseiller alors que le patrimoine administratif ne laisse aucun choix possible, car est en charge pour des missions directes. A Bugnax ce seul bâtiment fait partie du patrimoine financier. Il rejoint l'opinion de M. **Yannick VAUTHIER** en soulignant que, bien que l'on puisse laisser des dettes aux générations futures, il est aussi important de leur transmettre ce patrimoine financier. Il juge les notes attribuées au bâtiment dans le rapport de la commission d'urbanisme très pertinentes. La note 4, qui qualifie le bâtiment de "très beau avec un intérêt local", est idéale. C'est la note parfaite pour prendre soin du patrimoine financier ! Également pour la rénovation intérieure. La note 3 aurait été plus compliquée car très contrôlée pour la rénovation. Les notes 1 et 2 sont très rares et 5 et 6 sont pour des bâtiments intéressants où ils se trouvent, mais sans grand intérêt par eux-mêmes. Il aurait apprécié que la commission des finances mette en garde sur la possibilité d'une hausse des taux d'intérêt dans 30 ans, mais en ce moment à ces taux bas de 1.36% sur 10 ans, c'est rentable et même ultra rentable. La Municipalité a beaucoup travaillé pour ce projet, il est rentable et il faut garder ce patrimoine financier.

M. **Giacomo BIONDI MORRA** résume et pense qu'il y a trois voix :

- Soit on brade et on vend le bâtiment tel quel, ce qui entraînera une perte financière certaine.
- Soit on ne fait rien, et le bâtiment perd de la valeur, ce qui entraînera également une perte d'argent
- Soit on investit et on crée de la valeur et on garde le patrimoine financier.

Il remercie la Municipalité pour la transparence du projet proposé.

M. **Stephan AEPLI** trouve que le débat est dans l'émotionnel. Il explique que l'approche de la commission des finances est plus rationnelle. La commission ad hoc a indiqué dans son rapport en page 3, que le projet est rentable et que sa viabilité est évidente, mais selon lui, ce n'est pas aussi évident. Il juge le risque financier très important. L'analyse financière est basée avec plusieurs facteurs de risques, certains risques sont dans le noir et d'autres dans le rouge foncé et ceci est très inquiétant. Il réagit également au terme "brader", affirmant que la vente ne sera pas bradée. Le bâtiment est estimé à CHF 1'200'000 et si une vente à un prix plus élevé est possible, cela serait bénéfique. Il revient sur l'Auberge, la véritable rentabilité serait à estimer sur 30 ans et il se demande si les chiffres sont en net ou en bruts. La Commune n'a pas pour vocation de



faire prendre des risques inconsidérés à nos contribuables. Pénaliser la capacité future à aller investir ou dépenser sur les bâtiments du patrimoine administratif, c'est compliqué, car il faudra dans tous les cas investir. Pour les futures générations, leur laisser du patrimoine c'est bien, mais il faut qu'il soit rentable. Les rentabilités sont trop faibles pour être acceptables par un Conseil responsable. Une possibilité avec MCH2 est de ne pas amortir, la Municipalité a le droit de ne pas amortir. Il insiste sur le besoin de maintenir une stabilité fiscale afin de préserver un taux d'imposition attractif pour les nouveaux contribuables, ce qui pourrait encourager les personnes à s'installer dans la Commune.

M. **Pierre JACCARD-PICHON** remercie tous les conseillers et les commissionnaires pour leur implication, ainsi que la qualité des débats de ce soir. Les changements ne sont pas substantiels dans ce nouveau préavis et il se rallie à M<sup>me</sup> **Priscille RAMONI** pour obtenir des réponses à ses questions. Il ne comprend pas le changement de position de la part des commissions passant d'un OK à un KO, au vu des changements mineurs précisés dans le préavis.

M. **Yannick VAUTHIER** précise qu'à l'époque il ne faisait pas partie de la commission des finances, mais le 4.86% correspond au coût de l'investissement des travaux. La valeur du bâtiment aujourd'hui est de CHF 1'200'000 plus la valeur du crédit demandé, la valeur de rendement se calcule sur la valeur totale de l'immeuble de MFR 2'910, correspondant à la valeur actuelle MFR 1'200' (selon expertise) + le crédit demandé MFR 1'710. Il remercie la Municipalité pour son travail en ayant repris ce projet, il avoue que ce projet est très bien envisagé, mais le devoir de la commission des finances est de présenter les risques à long terme.

M. **Florian BILLE** exprime sa surprise face au vote récent de CHF 216'000 pour le puits du Pontet, qui n'a pas suscité de questionnement sur le taux. Selon lui, le projet du collège de Bugnax est un échec collectif du Conseil, qui a alterné entre des votes positifs et négatifs, tout comme les commissions qui ont totalement changé d'avis. La commission des finances en 2021 indiquait un taux à 0.5% dans son rapport et non 4%, ce qui change le montant du budget. Ce projet est-il rentable ? si on utilise un taux de 1.5% il est rentable. La 2<sup>e</sup> chose est qu'à Essertines c'est une commune de propriétaires et en 20 ans le prix et la valeur des maisons a augmenté de 100%. Donc en 20 ans le patrimoine prend de la valeur immobilière. En tenant compte de la plus-value, il estime que rénover le bâtiment serait plus rentable que de le vendre pour CHF 1'200'000, après avoir déduit les honoraires de l'architecte de CHF 100'000, même en calculant de manière approximative.

M<sup>me</sup> **Kay RICHIGER** répond à la question de M<sup>me</sup> **Priscille RAMONI** en précisant que la commission d'urbanisme avait validé un projet différent en 2021, qui proposait trois appartements. Ces derniers étaient dotés de balcons, ce qui les rendaient plus attractifs et offraient la possibilité de les louer. Elle ajoute que la composition de la commission d'urbanisme a changé et qu'il n'est donc pas juste de dire que le projet était approuvé auparavant et rejeté maintenant, car les éléments du projet n'étaient pas les mêmes. M<sup>me</sup> **Priscille RAMONI** admet que les membres ont changé, mais rappelle que, même en 2021, la commission avait donné un avis favorable sur un projet similaire de deux appartements, avec un budget équivalent.

M. **Jacques CHABLOZ** indique qu'il était dans la commission d'urbanisme à l'époque et il précise que la commission a toujours donné sa préférence pour un projet pour trois logements,



car ce sont des logements avec des surfaces plus faciles à louer. Les deux logements seront pile dans la tranche compliquée à la location et où réside le plus de vacances. Pour ce prix demandé de CHF 12'500 au mètres carré pour la vente, il faut au minimum un garage souterrain ou un parking fermé. Il pense que la Commune prend un risque et qu'il sera difficile de louer ou de vendre ces appartements de cette taille.

M. **Timothée TRAMAUX** demande des précisions sur les montants prévus pour la rénovation de la charpente et des dalles. M. **Sylvain MARTIN** explique que le poste de la charpente est prévu pour CHF 117'000. Par contre la maçonnerie, n'est pas dans le même poste et est prévue pour CHF 111'000. En faisant un ratio, pour les dalles et la charpente le montant est à CHF 75'000 y compris les charges. M. **Timothée TRAMAUX** après avoir visité le bâtiment, remarque que les chevrons de la charpente sont en bon état et se demande s'il est nécessaire d'entreprendre une grosse rénovation. Il s'interroge aussi sur l'idée de vendre, qu'il trouve dérangeante, car le but devrait être de préserver le bâtiment comme patrimoine. M. **Sylvain MARTIN** rétorque que la vente n'est pas l'objectif, mais qu'elle reste une option. Il précise que si la Municipalité peut conserver des pièces de la charpente, elle le fera, afin de réaliser des économies. C'est une réserve financière possible.

M. **Bertrand SEYDOUX** explique que la commission des finances aura un autre avis dans deux ans. Lors du dernier rapport sur ce projet, la Commune avait un taux d'endettement et des liquidités qui permettait ce projet, aujourd'hui c'est différent. Elle travaille sur l'argent disponible et sur l'aspect fiscal et non sur le projet.

M. **Gilbert-Xavier MARTINET** ancien président de la commission de l'urbanisme de l'époque indique qu'ils avaient longtemps discuté sur les deux ou trois logements possibles. Dans tous les cas, il fallait rénover et c'était une volonté commune. Il constate que la commission des finances n'a pas répondu à la question du préavis dans ses conclusions, d'accepter ou de refuser le crédit complémentaire. Il remercie le travail de la Municipalité et il trouve qu'il faut soutenir ce projet en leur faisant confiance. Il recommande d'accepter ce préavis.

M. **Stephan AEPLI** rebondit sur les questions soulevées par M<sup>me</sup> **Priscille RAMONI**. On peut toujours exhumer les rapport de 2021, mais le crédit complémentaire de CHF 290'000 en 2023 avait été refusé et effectivement la commission avait accepté ce projet en 2021. Il souhaiterait comprendre l'économie trois après de CHF 50'000 alors que tous les prix sont en augmentation ? Les motifs sont très émotionnels pour ce bâtiment, mais le niveau des finances actuelles de la Commune doit prévaloir. Il préconise de refuser ce préavis.

M<sup>me</sup> **Mireille SAW MIN ZIN** quant à elle, exprime son incompréhension face aux doutes portés sur les chiffres avancés par la Municipalité. Ceux-ci sont fournis par des professionnels.

M. **Jacques CHABLOZ** fort de ses 24 années d'expérience dans le bâtiment, exprime ses doutes concernant une augmentation de 16% et son incompréhension face au gain de CHF 50'000. Avec ses propres calculs c'est maximum 4% ! M. **Sylvain MARTIN** est également depuis 18 ans dans la construction. Il répète et complète que toutes les offres ont été réévaluées. Le prix du bois a augmenté de 30% et le prix du béton de 8%. C'est donc bien la demande de



ce crédit complémentaire de CHF 240'000 de rallonge au préavis initial pour prendre en considération l'augmentation des matières premières après la crise COVID-19 et la guerre en Ukraine.

La **Présidente** clôt la discussion. Elle a laissé volontairement le débat se faire et que chaque conseiller puisse prendre librement la parole et donner son avis.

M<sup>me</sup> **Mireille SAW MIN ZIN** demande de pouvoir voter à bulletin secret. Elle est appuyée par 1/5 des membres présents, soit neuf personnes (17 personnes soutiennent cette demande). Nous passons au vote à bulletin secret.

~~Le bureau effectue le dépouillement mais le résultat du premier vote était surnuméraire, il y avait un bulletin blanc. Le bureau supposait qu'il était resté collé sous un autre bulletin, mais pour ôter le doute, le premier résultat du dépouillement est annulé. Nous refaisons donc voter l'Assemblée à bulletin secret.~~

La **Présidente** annonce qu'il doit être procédé à un nouveau vote à bulletin secret car il y a eu un (1) bulletin distribué de plus que le nombre de votants. Il s'agit d'une erreur commise par le bureau. Le vote n'est donc pas valable.

La **Présidente** annonce le résultat du second vote à bulletin secret en proclamant qu'un membre du Conseil a changé d'avis par rapport au résultat du premier vote puisque le préavis est maintenant adopté par une (1) voix d'écart.

Le préavis 13/2024 est accepté 23 OUI, 22 NON (45 bulletins rentrés)
--

## **10. Interpellation de M. Lionel PERNET : projet de parc éolien sur le territoire de notre commune**

La **Présidente** demande si cinq membres soutiennent cette interpellation c'est bien le cas dans l'Assemblée. Lecture de son interpellation. M. **Philippe STAUB** propose de répondre à ses questions lors du prochain Conseil. Il demande cependant de reformuler les questions. M. **Lionel PERNET** reformule sa question : suite à l'opposition, y a-t-il eu un revirement de position entre 2021 et 2024 ? et il souhaiterait que tout le monde puisse aller librement lire ou avoir une copie de cette convention. Il précise qu'il a lu la convention, sous surveillance de la Municipalité, il en a fait la demande par écrit, a pris un rendez-vous et est allé avec son bloc-notes, car interdiction de prendre des photos des textes ou de repartir avec une copie. Il trouve que la Municipalité bloque les informations en ne laissant pas libre accès à cette convention.

La **Présidente** précise que l'interpellation est une demande d'explication à la Municipalité sur un thème de son administration.

## **11. Communications de la Municipalité et des délégué-ées aux associations intercommunales (ASSAGIE, Enjeu, AIER, ORPC)**

- Communications de la Municipalité :



M. **Philippe STAUB** indique qu'un incendie a eu lieu à l'entreprise Birchler à Etoy, provoqué par l'explosion d'une pile au lithium. L'entreprise a demandé de sensibiliser la population, lors de l'élimination d'appareils à piles, notamment les cigarettes électroniques, merci de bien les séparer à la déchetterie en ne les mettant pas dans la benne à encombrant.

M<sup>me</sup> **Marie-Pomme MOINAT** remercie la confiance de l'Assemblée pour l'acceptation de ces trois préavis de ce soir. Le travail de commissionnaires a été conséquent sur ces derniers mois et elle les en remercie. Elle trouve que le niveau des débats et les questions soulevées sont excellentes et très pertinentes. Elle remercie également le « ton » des débats qui s'est tenu avec beaucoup de respect.

- Communications des délégués des Associations Intercommunales :

ENJEU : M<sup>me</sup> **Priscille RAMONI** a participé à la séance du 04.12.2024. Le budget 2025 a été adopté. Tous les postes du budget ont été augmentés, ceci est en raison de l'augmentation de la charge du personnel et l'organisation de la fête des 10 ans de la bibliothèque. Le coût moyen par habitant est de l'accueil de jour est de CHF 364.2 en 2025, alors qu'en 2024 il était de CHF 301. La moyenne de tout le réseau est à CHF 368. Pour la bibliothèque et le scolaire le coût moyen d'un élève primaire est de CHF 4'640 en 2025 et en 2024 il était à CHF 4'369, enfin pour le secondaire c'est CHF 4'113 en 2025 au lieu de 4'182. Durant cette séance a été votée l'étude de la stratégie de développement des structures du pré et parascolaire sur le territoire d'ENJEU entre 2025 et 2030. L'idée est de formaliser l'exercice avec au moins 50% des besoins en accueil du pré et parascolaire. Le but de cette stratégie étant de créer 88 places de préscolaire et de 180 pour le parascolaire et de maintenir les subventions qu'ENJEU percevait.

## 12. Propositions individuelles

M<sup>me</sup> **Anne-Claire AEPLI** demande des précisions sur le résultat du vote du préavis 13/2024 en pensant que nous étions 46. Non, nous sommes bien 45, répond la **Présidente**, tout a été vérifié.

M<sup>me</sup> **Carmen ZULAUF** explique que les piquets à neige à certains endroits sont trop proches de la route et rend le passage serré. Elle demande de vérifier s'il n'y a pas de distance minimale à respecter et si un réflecteur pourrait être mis un piquet sur deux.

M. **Yannick VAUTHIER** indique que le débat sur le collège de Bugnax s'est basé sur argumentation fournie, ainsi que sur les projections excellentes des municipaux M. **Sylvain MARTIN** et M. **Jérôme RICHARDET** et il souhaite que les PowerPoint soient joints au PV pour plus de clarté.

M. **Florian BILLE** indique que le 22.12.2024 à 18h30 au temple d'Essertines aura lieu un culte de Noël avec un concert de cœur gospel.

M<sup>me</sup> **Sarah TSCHIEMER** explique que c'est sympa d'aller couper les sapins de Noël en forêt. Arrivant un peu après coup, il n'y en avait plus à disposition et a dû couper la cime d'un grand sapin, elle demande s'il est possible de l'organiser différemment. M<sup>me</sup> **Marie-Pomme MOINAT** indique qu'une parcelle a été plantée exprès pour la coupe des sapins de Noël. Certains sont devenus très grands et c'est la raison pour laquelle, les sapins sont soldés de cette parcelle.



Une réflexion est en cours pour étudier le fait de recommencer à planter des sapins. Une parcelle à Châtel est également utilisée pour la plantation de sapins mis dans les rues. La Municipalité aime bien l'idée d'aller couper son sapin de Noël en forêt depuis ces quatre dernières années, surtout pour le plaisir qu'ont les enfants à participer, mais il faut revoir la forme et la manière.

M. **Bertrand SEYDOUX** remercie les employés de la déchetterie pour la qualité de l'entretien des lieux.

La **Présidente** clôt la séance en remerciant chacune et chacun de leur présence et souhaite de belles fêtes de fin d'année à tout le monde. Elle indique les dates des prochains conseils :

25.03.2025
10.06.2025
30.09.2025
09.12.2025

La Municipalité convie toute l'Assemblée à un apéro dinatoire. La séance est levée à 23h25.

La Présidente  
Marie-Christine PETITPIERRE



La Secrétaire  
Valérie ZEENDER



### 13. Annexes de la Municipalité – Préavis 13/2024

#### Annexe 1

## Le projet de rénovation de l'ancien collège de Bugnoux en quelques chiffres

### Plafond d'endettement

- Le plafond d'endettement représente la limite d'endettement brut de la commune pendant la législature.
- Pour la législature 2021-2026, le Conseil général a approuvé un plafond d'endettement de CHF 10 millions.

#### Situation actuelle

Plafond d'endettement	CHF 10'000'000
Plafond de cautionnement (Enjeu et Assagie)	CHF - 1'145'000
Endettement actuel	CHF - 4'249'750
<b>Disponible</b>	<b>CHF 4'605'250</b>
Projets 2025 s/planification actuelle, pas encore de préavis	CHF - 1'030'000
Projets 2026 s/planification actuelle, pas encore de préavis	CHF - 760'000
Remboursement annuel des emprunts (2025 + 2026)	CHF 263'000
Projet de rénovation de l'ancien collège	<u>CHF 1'730'000</u>
Solde <b>théorique</b> disponible du plafond d'endettement fin législature	CHF 1'348'250



Si tous les projets indiqués sur la planification se réalisent selon le tableau précédent :

Répartition théorique de la dette

Patrimoine administratif	CHF 3'856'750, soit 52%
Patrimoine financier	<u>CHF 3'650'000</u> , soit 48%
Total <b>théorique</b> de l'emprunt	CHF 7'506'750

### MAIS !

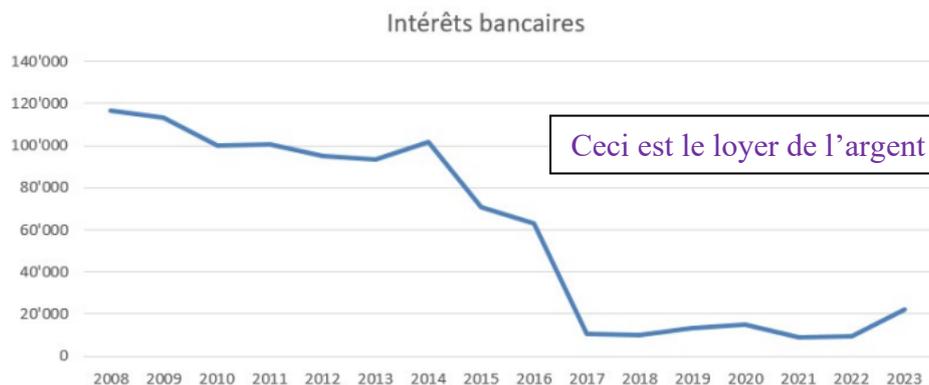
- Tous les préavis ne sont **pas** financés par l'emprunt ;
- La marge **d'autofinancement** sert à financer des projets par la trésorerie ;
- Une partie des projets inclus dans la planification 2025 et 2026 seront financés par la **trésorerie** ;
- Certains projets ne seront **peut-être pas** réalisés ;
- Selon les dernières indications reçues, la commune pourrait emprunter à un taux allant de **1.23 à 1.36%** à 10 ans. Il est important de rappeler que les communes n'empruntent **pas aux mêmes conditions** que les privés et que la Commune d'Essertines bénéficie d'un **bon rating** auprès des prêteurs ;
- Les collectivités n'ont pas les mêmes **conditions** de remboursement que les privés.

### Charges du bien de Bugnaux

#### Taux d'intérêt

A quoi sert le taux d'intérêts théoriques de la FINMA à 5% ?

- ✓ A **prévenir** le risque financier de la banque face à un particulier qui ne pourra plus rembourser son emprunt, donc de protéger les banques d'un risque de défaillance.
- ✓ Les collectivités publiques ne représentent **pas un risque** pour un institut bancaire, qui sont par ailleurs **évaluées** dans leur capacité financière.





## Fonds de rénovation – remboursement de l'emprunt

Une collectivité publique **ne fonctionne pas** comme un propriétaire privé.

A ce titre, on ne peut pas créer de fonds de rénovation pour du patrimoine financier, car :

- Les fonds de réserve sont **réservés au PA**, concernent les taxes affectées ou sont liées à un règlement communal.

S'agissant des dettes pour les générations futures.

- MCH2 : on estime qu'un bien immobilier **ne perd pas de valeur**, c'est pourquoi le montant ne varie pas au bilan et sauf si la valeur est durablement au dessous de la valeur vénale.
- La valeur de la parcelle ne se **déprécie pas**. L'emprunt bancaire sera amorti par la trésorerie courante. Toutefois une commune n'a pas les mêmes obligations que les privés d'amortir avant l'âge de la retraite, pourquoi ? Parce que la commune n'a pas d'âge de retraite.
- Il a été décidé qu'un actif du PF ne serait plus amorti comptablement, mais l'emprunt bancaire sera amorti **financièrement** par la trésorerie.
- Quand il y a du cash dans la caisse et que l'emprunt bancaire arrive à échéance, la Commune profite d'amortir un peu pour que le poids de la dette diminue

**Tableau récapitulatif**

	Avec augmentation du prix des travaux, chiffre de la COFIN, hypothèse d'un taux d'intérêt à 4%	Hypothèse d'un taux à 1,285%, taux d'emprunt réel à 10 ans de la commune	Hypothèse taux d'emprunt à 1.56% à 20 ans
	Annuel	Annuel	Annuel
<b>Investissement</b>	1'730'000	1'730'000	1'730'000
<b>Revenu locatif</b>	93'000	93'000	93'000
<b>Risque de vacance 10%</b>	-9'300	-9'300	-9'300
<b>Revenu locatif total</b>	<b>83'700</b>	<b>83'700</b>	<b>83'700</b>
<b>Charges</b>			
<b>Intérêt théorique 4% ou réel 1,285% (20 ans 1,56%)</b>	69'200	22'231	26'988
<b>Frais de gérance 4% des loyers</b>	3'720	3'720	3'720
<b>Frais d'exploitation</b>	7'000	7'000	7'000
<b>Frais de rénovation / Amortissement</b>	23'200	*23'200	*23'200
<b>Revenu installation solaire</b>	-1'000	-1'000	-1'000
<b>Charge totale théorique</b>	102'120	31'951	36'708
<b>Perte ou bénéfice annuel</b>	<b>-18'420</b>	<b>+ 51'749</b>	<b>+ 47'172</b>

\* Pas de fonds de rénovation dans les biens des collectivités publiques

CFC=code de frais de construction ou plus simplement les chapitres importants (charpente, maçonnerie et isolation)



## Annexe 2

### Offres et budget de construction du projet :

#### Historique

Fin mai 2024 : Reprise du dossier par les nouveaux membres de la Municipalité.

Courant juin : Première séance des deux Municipaux avec l'architecte, qui débouche principalement sur :

- la demande de **prolongation** du permis de construire ; Prolongé jusqu'en juin 2025
- la présentation du travail effectué à ce jour avec pour objectif de pouvoir déposer un préavis fin 2024 ;
- la mise à jour de toutes les offres. Concernant les CFC les plus importants, il a été demandé d'ajouter de nouvelles entreprises afin d'avoir un **comparatif** plus exhaustif. A noter que toutes les entreprises consultées sont des entreprises **régionales**.

Fin août 2024 : Etablissement d'un tableau comparatif des prix d'après les offres. Les offres ont **étayé** et **conforté** les prix de fin 2022, avec même une légère **baisse** sur certains postes. Selon l'usage et par prudence, nous avons volontairement laissé le poste *Divers & Imprévus* de 15%, soit une réserve de ~188'000.- francs. CHF 50'000 de moins que sur la demande de crédit complémentaire de jan. 2023 de CHF 290'000

A noter qu'à ce jour, aucun prix n'a encore été  **négocié**  et discuté pour adjudication. Il demeure donc encore une petite  **marge**  supplémentaire et non comptabilisée dans la demande de crédit complémentaire.

**Contrairement** aux affirmations du rapport de la CoUrb,  **aucune action n'a été menée dans l'urgence ou de manière improvisée. Les chiffres présentés sont donc parfaitement fiables.**



**Travaux - Pierre naturelle :** (*travaux en façade => pas de défauts cachés*)

Lors de la dernière visite de l'architecte et d'un tailleur de pierre (avec offre à l'appui), il avait été constaté que la molasse est en moins bon état que prévu.

C'est pourquoi un budget de ~61'000.- francs a été prévu initialement, auquel une réserve de 9'000.- francs pour changement de pierre (15 pcs x Fr. 635.-) a été ajoutée.

Le risque **résiduel** pour ce poste est donc jugé de **minime importance**.

Molasse = pierre qui borne les fenêtres.  
La Municipalité souhaite les conserver.

Les aléas du chantier, détermineront combien de molasses seront à changer

**Photovoltaïque :**

A ce jour un montant de 50'000.- francs a été porté au budget pour des panneaux solaires sur le pan sud.

Une étude est envisagée quant à la possibilité d'installer des tuiles solaires en remplacement, avec un surcoût estimé à ~ 35'000.- francs. Ceci est un souhait, 1 seule offre, c'est encore à étudier

Une estimation des subventions potentielles a été effectuée, avec un montant prévu de ~4'500.- francs qui n'a pas encore été comptabilisé à ce jour.

**Espace Extérieur devant les deux maisons :**

L'espace extérieur n'est pas entièrement privatif au vu de la servitude de passage permettant essentiellement l'entretien des jardins côté sud des bâtiments voisins.

Toutefois, comme on pu constater les Conseillers qui sont venus à la visite de la semaine dernière, il existe une place de ~60m<sup>2</sup> devant la maison, protégée et sécurisée, permettant facilement la création d'un coin terrasse "cosy" sur la partie sud (~40m<sup>2</sup>).

**Cuisine :**

Dans l'offre reçue, il est proposé une cuisine équipée de gamme "standard" avec plan de travail granit pour de ~14'200.- francs. Les appareils électroménager prévus sont de marque Siemens.

Cuisine de la maison 6 pces, 172 m<sup>2</sup>



Cuisine de la maison 5 pces, 118 m<sup>2</sup>

