



Bassins, le 16 juillet 2009

Préavis 09/09 relatif à une demande de crédit extra budgétaire de 340'000 CHF pour le financement de la chaufferie des Plattets.

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La chaufferie des Plattets est en cours de construction.

Le planning est respecté. En 2007, la Municipalité avait expliqué le principe de financement de la centrale thermique (préavis 13/07). L'élaboration du plan partiel d'affectation avait été approuvé et contraignait les propriétaires de se connecter à la chaufferie communale.

Dans la même année, la Municipalité a été en mesure de délivrer un permis de construire pour 12 unités de logements.

Genre de construction: Six villas de 2 logements.

Situation: La Trappe

Parcelles N° 583

ass.inc.N°

Enquête ouverte du: 05/01/2007 au 05/02/2007

Conditions générales: Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et des règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable deux ans dès ce jour. Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité. Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis :

- L'Ordonnance sur les travaux de construction (OTConst) du 29 juin 2005 et le règlement de prévention des accidents dus aux chantiers du 21 mai 2003.
- Les conditions de l'autorisation spéciale, ci-jointe, de la centrale des autorisations et des départements concernés datée du 22 janvier 2007, y compris ses annexes.
- Le présent permis de construire est délivré sous réserve des exigences du SCPCi en matière de construction d'abri PC. (formulaire joint)
- Les prescriptions de l'AEAI en matière de prévention des incendies (Edition 2003) seront strictement respectées lors de l'exécution. (1 extincteur par villa, compartimentage des installations techniques (chaufferie, citerne, garage ...), largeur d'escalier, fenêtres EI30 fixes sur voie de fuite, etc ...)
- Le garage (ou couvert à voitures) doit être construit en conformité des prescriptions AEAI en matière de prévention des incendies. (édition 2007) Renseignements complémentaires sur le site www.eca-vaud.ch, dans la rubrique "prévenir", espace commune et prescription par objet.
- Les locaux en sous-sol ne peuvent en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail.
- Les locaux sanitaires non ventilés naturellement doivent être pourvus d'une aération donnant directement à l'extérieur du bâtiment.
- Toute nouvelle cheminée ou modification doit être soumise à l'approbation du maître ramoneur officiel avant sa première utilisation. Le formulaire ci-joint doit être adressé au ramoneur avant la fermeture du manteau de la cheminée de salon, ou au moment de l'installation du système de chauffage. (1 annexe)
- Il est formellement interdit d'habiter ou d'utiliser sans avoir demandé l'autorisation à la Municipalité. Les contrevenants seront dénoncés à la Préfecture.
- Tous matériaux apparents (couverture de la toiture, enduit de façade, couleur et type ...) doivent être soumis pour approbation à la Municipalité, ceci avant leur mise en oeuvre.

Annexes: 1 jeu...plans en retour
3...prescriptions
3...cartes de contrôle
.....directives communales

Taxe réglementaire: . 50,-
Frais spéciaux: 3130,-
Total: 3180,-

Lieu et date: BASSINS

08/10/2007

Au nom de la Municipalité

Le (La) Syndic (que)

La (Le) secrétaire

[Signature]
[Signature]



La propriétaire avait sollicité la commune en demandant des garanties sur la réalisation de la chaufferie pour que son promoteur ne soit pas retardé dans sa commercialisation.

Entre 2007 et 2009 plusieurs changements sont intervenus au niveau des promoteurs et la propriétaire de la parcelle 583.

A chaque modification, la Municipalité a demandé que les taxes soient réglées. Par régler, il faut entendre que les taxes d'équipement soient payées. Malheureusement, les travaux ne débutant pas, la commune ne peut exiger le paiement de ces taxes.

En date du 13 juillet 2009, la propriétaire a informé la Municipalité qu'elle avait trouvé un nouveau promoteur. Ce dernier a demandé une prolongation du permis de construire, conformément à la LATC, d'une année. Les motifs invoqués sont :

- Reprendre la commercialisation du lotissement depuis le départ (6 mois)
- Débuter les travaux au printemps 2010.

La Municipalité se retrouve dans une situation compliquée.

La construction de la chaufferie a débuté pour alimenter l'ancienne parcelle communale. Le paiement de ces travaux devra se faire pour la fin de l'année.

Problème de liquidités.

Le projet de la parcelle 583 devait permettre de placer 340'000 CHF sur la chaufferie des Plattets.

Le solde était perçu sur la vente des terrains communaux.

A ce jour, l'argent des taxes n'étant pas encaissé par la Municipalité, le Conseil Communal doit être averti de la situation.

La marge de manœuvre est très faible. Il a été analysé 2 cas et une variante.

Cas 1

La commune fait un bras de fer avec la promotion et n'accorde pas la prolongation du permis de construire.

La somme des taxes ne sera jamais perçue.

Un nouveau dossier devra être présenté avec une nouvelle mise à l'enquête et risque d'opposition. Si il y a opposition, la notion de temps est difficile à maîtriser (entre 2 à 3 ans).

Le financement de la chaufferie n'est pas assuré selon notre préavis de la vente des terrains communaux. Il manque 340'000 CHF pour financer l'intégralité.

Cas 2

La commune accorde la prolongation du permis de construire.

Les taxes ne sont pas exigibles par la Municipalité.

En cas de réussite de la commercialisation, l'opération peut se réaliser en 2010.

Le financement de la chaufferie est assuré selon le préavis de la vente des terrains communaux mais nous sommes en manque de liquidités financières pour payer l'intégralité des travaux (340'000 CHF).

Variante 2b

La commune accorde la prolongation du permis de construire mais la commercialisation est un échec. Nous sommes dans le cas 1 où la municipalité ne possède pas l'autorisation de payer les 340'000 CHF de l'intégralité de l'installation.

Solution retenue

La municipalité a retenu la solution la plus défavorable. Soit l'échec de la commercialisation.

Pour garantir l'approvisionnement énergétique des 10 logements de l'ancienne parcelle communale ainsi que des 2 locaux menuiserie et voirie communale, il est demandé au Conseil Communal de Bassins d'accorder un crédit extrabudgétaire de 340'000 CHF pour financer la chaufferie des Plattets.

Il est important de savoir que l'investissement garanti est de 520'000 CHF.



En cas d'acceptation de ce crédit extrabudgétaire, le financement serait le suivant :

1. Le montant serait inscrit dans le dicastère forêt 321
2. La vente d'énergie des 12 points de raccordement serait inscrite en produit du dicastère forestier. Dans le projet initial, la vente d'énergie était affectée à un fonds de renouvellement des installations. Ici, elle servira à payer les intérêts et amortissements de l'emprunt.

Montant de l'emprunt	340000	
Taux d'intérêts	3%	10200
Taux de l'amortissement	2%	6800
Total int + amor		17000

Revenus

	nombre	puissance	heure/jour	jour/an	Energie	Tarif kWh	Revenus
Villa	10	10	9	120	108000	0.18	19440
atelier menuiserie	1	25	6	100	15000	0.18	2700
atelier voirie	1	20	4	100	8000	0.18	1440
Total Revenus					131000		23580

Charges

	Quantité	Tarif kWh	Coût
Achat énergie	131000	0.05	6550
Bilan de l'opération			30

Au cas où la commercialisation se réaliserait, la Municipalité diminuera la dette immédiatement et placera le produit de la vente d'énergie dans le fonds de renouvellement de la chaufferie ou des chaufferies.

Conclusion

En fonction des explications données par la municipalité, il est demandé au Conseil Communal de Bassins

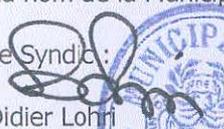
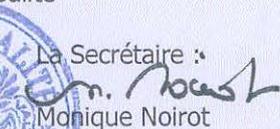
Vu le préavis municipal no 09/09 du 16 juillet 2009 ;
Oùï les conclusions du rapport de la commission des finances ;

Considérant que cet objet figure à l'ordre du jour ;

d'accorder à la municipalité un crédit extrabudgétaire de 340'000 CHF pour le financement de la centrale de chauffe des Plattets selon les indications décrites dans le préavis

d'autoriser la municipalité à emprunter auprès d'un organe reconnu le montant de 340'000 CHF aux conditions les plus favorables et de signer tout document relatif à cet emprunt.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :  La Secrétaire : 

Didier Lohri Monique Noiro

Rapport de la Commission des Finances du Conseil Communal de Bassins

Préavis 09/09 relatif à une demande de crédit extra budgétaire de 340'000 CHF pour le financement de la chaufferie des Plattets

La Commission des Finances composée de Mmes Herlinda Elmer, Laurence Granger, Nadine Konrad, Christiane Matthey (rapporteur) et MM. Antoine Briachetti et Samuel Tonneau s'est réunie le 29 juillet 2009.

Monsieur Didier Lohri nous a présenté le préavis.

La Commission des Finances a apprécié que la Municipalité nous ait informé du changement du financement de la centrale de chauffe. Le permis de construire sur la parcelle 583, ayant été délivré le 08.10.2007, la Municipalité pouvait comptabiliser la rentrée des droits de mutation.

Le retard de la vente prive momentanément la Commune de CHF 340'000.- pour les taxes d'équipement. Il s'agit donc de compenser ce manque de façon à pouvoir continuer les travaux.

Si cette somme n'était pas accordée, le bâtiment sera terminé sans l'équipement de chaufferie. Cet état de choses nécessiterait donc l'utilisation provisoire du chauffage à mazout de l'arsenal pour assurer l'approvisionnement des 10 logements de l'ancienne parcelle communale et les locaux menuiserie et voirie communale.

Il nous paraît donc logique de terminer cette construction avec des chaudières adaptées aux besoins actuels (probablement 2 au lieu de 4) et d'accorder la somme demandée. La vente de cette énergie servira à payer les intérêts et amortissements de l'emprunt.

Au cas où la commercialisation se réaliserait, la Municipalité diminuera la dette immédiatement et placera le produit de la vente d'énergie dans le fonds de renouvellement de la chaufferie ou des chaufferies.

Conclusion :

La Commission des Finances, dans sa majorité, à l'exception de Mme Laurence Granger, propose au Conseil Communal de Bassins

- d'accorder à la Municipalité un crédit extra-budgétaire de 340'000 CHF pour le financement de la centrale de chauffe des Plattets selon les indications décrites dans le préavis
- d'autoriser la Municipalité à emprunter auprès d'un organe reconnu le montant de CHF 340'000.- aux conditions les plus favorables et de signer tout document relatif à cet emprunt.

Bassins, le 4 août 2009

Herlinda Elmer

Nadine Konrad

Antoine Briachetti

Samuel Tonneau

Christiane Matthey (rapporteur)

