



Commune de
PERROY

Commune de Perroy
Commission Gestion & Finance

Perroy, le 30 septembre 2025

Conseil Communal du 9 octobre 2025

Rapport de la Commission Gestion-Finances

Préavis n° 09/2025 : Demande d'un crédit de CHF 2'750'000.- TTC pour la rénovation du restaurant de la plage et de la cabane du pêcheur.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission de Gestion-Finances composée de Mme Mireille Gaillard, MM. Philippe Achard, Stéphane Bettems, Walter Bietry, Christophe Jaccoud, Fabrice Strevens, Julien Gaillard et Charly Muller s'est réunie les 8 et 29 septembre 2025 afin d'examiner l'objet précité. Le 29 septembre nous avons rencontré Madame la Syndique Juliette Leprince-Ruinget ainsi que Messieurs Max Nack et Christophe Imboden, du cabinet d'architectes CCHE, en charge du projet. Ces derniers ont pu répondre à toutes nos questions et nous les en remercions.

Le préavis susmentionné fait suite à l'approbation lors du Conseil du 15 mars 2024 du préavis n°03-2024 - Demande de crédit de construction CHF 295'000.00- pour la reprise du projet du restaurant de la plage et de la cabane du pêcheur.

L'étude ainsi financée avait pour but de proposer un projet optimisé afin de remplir les objectifs originaux du projet précédemment interrompu tout en restant dans une enveloppe totale de CHF 3'000'000.-. La commission de Gestion-Finances avait alors recommandé d'approuver le premier crédit en soulignant qu'il s'agissait de facto d'une préapprobation de principe de l'ensemble du projet, pour autant que l'étude aboutisse à un projet et un permis de construire remplissant les objectifs précités.

Le projet qui vous est présenté aujourd'hui remplit ces conditions et en particulier le respect de l'enveloppe budgétaire prévue. Nous saluons le travail de la Municipalité et de CCHE pour aboutir à ce résultat qui a tenu compte de

toutes les précédentes discussions de notre Conseil. La Municipalité présente une solution en ligne avec l'objectif budgétaire et a obtenu le permis de construire en amont du Conseil du 9 octobre.

La commission de Gestion-Finances s'est penchée plus en détail sur l'aspect du financement et du modèle d'affaire prévus pour le restaurant et la cabane du pêcheur et il en ressort les commentaires suivants :

- Le coût total estimé à CHF 2'750'000-TTC pour la phase de réalisation jouit d'une fiabilité élevée puisqu'à ce jour, 85% des appels d'offres ont déjà fait l'objet de soumissions et le montant inclut une réserve conformément à l'usage.
- Le crédit d'étude précédent (CHF 295'000.-) a été entièrement consommé pour la préparation du projet d'ouvrage, l'obtention du permis de construire et l'anticipation des appels d'offre.
- La ventilation entre patrimoine financier et patrimoine administratif sera très largement en faveur du patrimoine financier (biens de rendements incluant le restaurant lui-même et la cabane du pêcheur) pour un montant d'environ CHF 2'600'000.-. Ce montant ne sera en conséquence pas amorti comptablement conformément au manuel MCH2. Il conviendra donc de préserver la valeur intrinsèque de ces bâtiments et équipements sur la durée. Seule la partie liée aux équipements d'infrastructure d'accueil de la plage (p.ex. parking vélo, douches extérieures, toilettes...) relèveront du patrimoine administratif et seront amortis sur 30 ans.
- Concernant le financement, les recherches de prêt ne peuvent pas commencer avant la décision finale d'aller de l'avant mais les estimations réalisées laissent envisager des taux de l'ordre de 1.25% sur 10 ans, ce qui est très favorable. Cependant, nous relevons qu'à ce jour la Municipalité n'a pas prévu de mécanisme de remboursement ou d'amortissement financier de la dette ainsi contractée alors qu'elle portera notre taux d'endettement à près de CHF 15'000'000- (pour un plafond de CHF 20'000'000-).
- Hormis la mise aux budgets annuels futurs de frais de fonctionnement réguliers, il n'est pas prévu à ce jour de mettre en place un mécanisme de fond de rénovation pour les bâtiments et installations, cela étant relativement complexe et contraignant dans le cadre de MCH2.
- Un business plan est en cours de préparation en parallèle du cahier des charges détaillé pour la recherche d'un exploitant pour le restaurant ainsi que pour la cabane du pêcheur. Nous ne disposons pas de chiffres précis à ce jour mais une estimation rapide nous permet de faire les hypothèses suivantes :
 - Coûts annuels estimés : CHF 10'000.- à CHF 20'000.- (entretien et petites rénovations) + CHF 35'000.- à CHF 55'000.- (intérêts de la

dette entre 1,25 et 2%), soit une fourchette totale de CHF 45'000.- à CHF 75'000.-.

- Revenus espérés : CHF 60'000.- à CHF 90'000.-. Ceci est basé sur les revenus générés par la buvette les 5 dernières années (avec une extrapolation sur l'ouverture plus large et la meilleure qualité de l'offre) et un loyer de CHF 1'000.- pour la cabane du pêcheur.

Il apparaît donc que l'attente d'exercices à l'équilibre ou bénéficiaires est réaliste. Cependant, ces chiffres excluent toute provision pour des rénovations majeures d'équipements (p.ex. cuisine) ou du bâtiment (p.ex. toiture), ainsi que toute réduction de la dette.

Amendement proposé par la commission de Gestion-Finances :

Après analyse des éléments précédents, la commission de Gestion-Finances est d'avis qu'il convient d'amortir la dette contractée sur une durée de 50 ans et vous propose donc d'amender le préavis 09-2025 en y incluant un plan d'amortissement financier de la dette (c'est-à-dire un remboursement progressif du ou des emprunts contractés pour financer les CHF 2'750'000.-) à hauteur d'un minimum de 2% par an (cela correspond à CHF 55'000.- / an sur la base d'un emprunt de CHF 2'750'000.-).

Cet amortissement permettra d'une part de réduire progressivement la dette et ainsi de soutenir les importants investissements futurs nécessaires en réduisant le risque d'atteindre le plafond d'endettement, ce qui empêcherait la Commune d'effectuer d'autres emprunts, et d'autre part de palier partiellement à l'absence d'un fond de rénovation pour le restaurant et la cabane du pêcheur.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la commission de Gestion-Finances propose d'accepter le préavis n° 09/2025 en y incluant l'amendement proposé, à savoir,

L'emprunt de CHF 2'750'000.- devra s'amortir de manière constante sur une durée maximum de 50 ans, dès la fin de travaux.

Au nom de la commission de gestion & finance, réunissant les membres déjà évoqués.

La présidente :
Mireille Gaillard

Le rapporteur :
Walter Bietry