

Hypothèses et rendements financiers attendus

Annexe du préavis 05/2026 - Crédit d'étude Brégantenaz



1. OBJECTIF DE CETTE ANNEXE

Le Conseil communal est appelé à se prononcer sur un crédit d'étude de CHF 1'000'000.– alors que le coût définitif, le phasage et la stratégie financière du projet ne sont pas encore arrêtés.

La présente annexe apporte un premier éclairage financier, sur la base des estimations disponibles à ce stade. Elle ne constitue pas un plan financier définitif: les coûts reposent encore sur une estimation au m²/m³, avec une incertitude de l'ordre de $\pm 30\%$, que l'avant-projet doit réduire.

Les calculs reprennent les hypothèses établies pour les différents bâtiments. Deux précisions de périmètre s'appliquent, pour des raisons indépendantes de la présente estimation financière : les bureaux de l'AISGE sont rattachés au bâtiment « La Forêt » pour des raisons d'exploitation, et la surélévation du Gossan, qui répond à un besoin distinct, fait l'objet d'un préavis séparé et n'est donc pas comptabilisée dans le présent périmètre.

En bref: les premières estimations montrent qu'une configuration proche de l'équilibre financier est envisageable, y compris en intégrant un remboursement annuel théorique de 2 % du capital. L'avant-projet doit maintenant permettre de fiabiliser ces hypothèses et d'optimiser la composition et le phasage du projet.

2. COÛT TOTAL DU PROJET

Poste	Montant CHF
Pré-étude (phase 0)	30 000
Concours / mandat d'études parallèles (Préavis N° 54/2024)	300 000
Avant-projet — crédit d'étude demandé (Préavis N° 5/2026)	1 000 000
Sous-total études et concours	1 330 000
Achat de la parcelle 45	2 009 000
Construction des 4 bâtiments (estimation, cf. tableau §5)	31 000 000
Coût brut estimé du projet	34 339 000
Revente d'un appartement	-946 000
Besoin net indicatif	33 393 000

Les coûts de construction retenus se situent dans la fourchette haute des premières estimations communiquées par le mandataire:

- logements B/B': CHF 11'500'000.–;
- La Forêt: CHF 5'500'000.–;
- crèche / bibliothèque / associations: CHF 6'000'000.–;
- parking: CHF 8'000'000.–.

3. HYPOTHÈSES ET PRINCIPES RETENUS

Les revenus retenus sont les suivants

Bâtiment	Composante	Surface / unités	Prix retenu	Revenu annuel CHF
Logements (B/B')	25 appartements loués	25 unités	CHF 2'500.-/mois/appt	750 000
La Forêt (bât. A)	Bureaux de l'AISGE	559 m ²	CHF 250.-/m ² /an	139 750
	Centre de jeunes	260 m ²	CHF 110.-/m ² /an	28 600
	CMS La Côte	561 m ²	CHF 250.-/m ² /an	140 250
Crèche-Bibli.-Assoc. (C-D)	Crèche	460 m ²	CHF 210.-/m ² /an	96 600
	Bibliothèque	80 m ²	mise à disposition	0
	Locaux associatifs	170 m ²	mise à disposition	0
Parking (200 places)	100 places réservées *	100 places	CHF 150.-/mois/place	180 000
	20% du solde (usage aléatoire)	≈ 20 places	CHF 150.-/mois/place	36 000
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS				1371200

* Les 100 places réservées comprennent 25 places pour les logements de la Brégantenaz, 50 places pour les enseignants et 25 places pour les utilisateurs de « La Forêt ».

Les éventuels revenus des surfaces commerciales ne sont **pas intégrés** à cette estimation.

Les calculs reposent sur:

- un taux d'intérêt de 1,5 %;
- un entretien annuel de 1 % du coût de construction;
- un remboursement financier théorique de 2 % dans l'approche financière;
- les amortissements MCH2 applicables au patrimoine administratif dans l'approche comptable.

4. ANALYSE FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Deux lectures complémentaires sont présentées.

4.1 Approche financière avec remboursement du capital

Bâtiment	Coût CHF	Charges réelles	Amort. financier	Revenus	Résultat net
Logements (B/B')	11 500 000	287 500	230 000	750 000	232500
La Forêt (bât. A)	5 500 000	137 500	110 000	308 600	61100
Crèche-Bibli.-Assoc. (C-D)	6 000 000	150 000	120 000	96 600	-173400
Parking (200 places)	8 000 000	200 000	160 000	216 000	-144000
TOTAL PROJET	31000000	775000	620000	1371200	-23800

Le résultat est ainsi proche de l'équilibre, tout en intégrant un remboursement théorique annuel de CHF 620'000.-.

4.2 Approche comptable selon MCH2

Cette seconde lecture correspond au traitement comptable communal: intérêts, entretien et amortissements du patrimoine administratif. Les logements relèvent du patrimoine financier et ne font pas l'objet d'un amortissement planifié.

Bâtiment	Patrimoine	Coût CHF	Charges réelles	Amort. MCH2	Revenus	Résultat net
Logements (B/B')	PF	11 500 000	287 500	0	750 000	462500
La Forêt (bât. A)	PA	5 500 000	137 500	183 333	308 600	-12233
Crèche-Bibli.-Assoc. (C-D)	PA	6 000 000	150 000	200 000	96 600	-253400
Parking (200 places)	PA	8 000 000	200 000	200 000	216 000	-184000
TOTAL PROJET		31000000	775000	583333	1371200	12867

Les deux approches aboutissent donc à une conclusion similaire: dans la configuration actuellement étudiée, le projet se situe à proximité de l'équilibre financier global.

Compte tenu de la marge d'incertitude actuelle, les résultats de – CHF 23'800.- et + CHF 12'867.- ne doivent pas être considérés comme des prévisions au franc près, mais comme un indicateur de la plausibilité économique du programme.

5. COMPOSITION ET PHASAGE

L'équilibre global masque des situations très différentes selon les bâtiments.

Les logements constituent le principal moteur financier du projet. Dans l'approche comptable MCH2, ils dégagent environ CHF 462'500.– par année, tandis que les trois composantes du patrimoine administratif représentent ensemble une charge nette d'environ CHF 450'000.– par année.

Le phasage est donc déterminant. Réaliser les équipements publics plusieurs années avant les logements créerait une charge transitoire importante. À l'inverse, une réalisation coordonnée ou anticipée des logements permettrait de disposer plus rapidement du principal revenu structurel du projet.

L'avant-projet devra donc déterminer quelles composantes doivent être réalisées, sous quelle forme et dans quel ordre, en tenant compte des besoins publics, des contraintes constructives et de l'équilibre financier.

6. APPARTEMENT RÉSERVÉ SUR LA PARCELLE 45

Dans le cadre de l'achat de la parcelle N° 45, la Commune s'est engagée à réserver à la venderesse un appartement d'environ 100 m², avec un rabais de 15 % et la prise en charge des droits de mutation.

Revente de l'appartement réservé	Montant CHF
Hypothèse de prix de vente	1140000
Rabais contractuel de 15 %	-171000
Droits de mutation	-23000
Produit net estimé	946000

Ce produit ponctuel, d'un ordre de grandeur proche du crédit d'étude demandé, n'est pas intégré dans les résultats annuels présentés ci-dessus. Il pourra contribuer au financement global du projet.

7. CONCLUSION

Les premières estimations montrent qu'une configuration financièrement soutenable du projet apparaît plausible. L'approche financière, qui intègre un remboursement annuel théorique de 2 % du capital, comme l'approche comptable MCH2, situent toutes deux le projet à proximité de l'équilibre.

Ces résultats restent naturellement à confirmer, compte tenu du degré de précision actuel des estimations. Ils montrent également que l'équilibre dépend fortement de la composition et du phasage des différents bâtiments.

Le crédit d'étude demandé doit précisément permettre de fiabiliser ces hypothèses et de définir la configuration, le phasage et la stratégie de financement qui seront soumis ultérieurement au Conseil communal.