

# AUDIT DU PROJET DES GRANDS-CHÊNES PHASE 1

En 2016, l'étape 1 du projet Grands-Chênes a été construite, soit 4 bâtiments représentant 52 logements à prix contrôlés par l'Etat, dont 24 appartements en PPE. L'audit met en lumière les points suivants :

## • VISION GLOBALE DES COÛTS IMPOSSIBLE

- > Le coût global de l'étape 1 est **impossible** à établir précisément ; les chiffres ne sont **pas cohérents** d'un document à l'autre.
- > Le coût précis de la réalisation de chacun des 4 bâtiments n'est **pas connu**. Les « coûts de construction » indiqués résultent d'une répartition **théorique**, basée sur le coût de l'ensemble du projet. Ils ne correspondent à **aucune réalité effective**.

## • DÉPASSEMENTS BUDGÉTAIRES

- > Les comptes 2022 font état d'un crédit voté de Fr. 30,5 millions et d'un **dépassement** de Fr. 2,8 millions, soit un dépassement de **9,4%** (Audit, p. 6).
- > Le concours, devisé à Fr. 333'597.-, s'est élevé à Fr. 418'935.-, soit un **dépassement de 25,6%** (Audit, p. 3).

## • DÉFAUTS DE CONSTRUCTION

- > Des **malfaçons** ont dû être réparées pour un coût total de Fr. 650'000.-, dont **Fr. 219'200.-** à charge de la commune (Audit, p. 7).
- > Des défauts sont encore en cours de correction près de 8 ans après la réception des bâtiments.

## • RENDEMENTS FAIBLES, VOIRE INCONNUS

- > Il était attendu un revenu des loyers (HLM-LUP et HM) à hauteur de Fr. 4,03 millions pour la période 2017-2023. Dans les faits, Fr. 3,8 millions ont été encaissés, soit un **manque à gagner de Fr. 208'000.-** pour la commune sur la période (Audit, p. 8).
- > Le rendement théorique des HLM-LUP était de 5,7% alors que le **rendement net effectif** s'est établi à **3,56%** (Audit, p. 9).
- > Le rendement net des logements HM est de **4,02%** (dans l'hypothèse d'un coût de construction de Fr. 5,4 millions, coût purement théorique) (Audit, p. 10).
- > Pour les logements en PPE, la plus-value résultant de leur vente apparaît comme « **non déterminée** » dans les comptes 2023 (Audit, p. 11).

## • UN CHANTIER COMPLEXE POUR UNE PETITE COMMUNE

- > La commune a choisi de construire et exploiter elle-même les immeubles : c'est une tâche lourde et hautement spécialisée. Pourquoi ne pas avoir recouru, par exemple, à un droit de superficie octroyé à une **fondation communale** ?
- > Le projet a été initié en 2012, une 1ère étape réalisée en 2016. **12 ans plus tard**, les conditions et besoins de 2012 sont-ils toujours les mêmes ?

## • ABSENCE DE TRANSPARENCE

- > Les documents pertinents pour le présent audit n'ont été remis qu'au **compte-gouttes**.

## • CONSÉQUENCES DU PROJET GRAND-CHÊNES 1 POUR LA COMMUNE

- > Forte **croissance démographique** : entre 2010 et 2023, la population est passée de 670 à 877 habitants, soit une croissance de **30,8%**.
- > L'incidence de cette augmentation sur les **équipements** publics et les **infrastructures** (école, routes, etc.) n'a pas été étudiée.

# QUE VOULONS-NOUS POUR LES GRANDS-CHÊNES 2 ?

Actuellement, le programme de l'étape 2 tel que l'envisage la commune se compose de 3 bâtiments totalisant 45 appartements, du 3 au 5 pièces, pour un coût estimé entre Fr. 27,5 millions et Fr. 30 millions.



## LE RÉFÉRENDUM DE NOVEMBRE 2023

Le crédit de Fr. 700'000 voté par le Conseil municipal pour financer l'avant-projet de construction des Grands-Chênes étape 2 a fait l'objet d'un référendum. Le 12 novembre 2023, le corps électoral a **refusé à 61.42%** le crédit d'étude précité, avec un taux de participation de 59.62%.



## BILAN DÉFAVORABLE DE L'AUDIT

Les objectifs financiers de l'étape 1 n'ont **pas** été **atteints** et le suivi sur le plan administratif s'est avéré aléatoire.



## SURCHARGE DES INFRASTRUCTURES DU VILLAGE

L'augmentation de la population liée à la construction de l'étape 1 nécessitait déjà des améliorations significatives des infrastructures existantes, telles que la grande salle/salle de gym, le parasolaire, les parkings ou la déchetterie. A ce stade, ceci n'a **pas encore été réalisé**.



## UNE COMMUNE À 1'000 HABITANTS ?

L'étape 1 des Grands Chênes a amené 108 nouveaux habitants. On peut s'attendre à un volume à peu près semblable pour l'étape 2. La commune friserait alors le millier d'habitants. Or, ses **infrastructures** soit ne sont **pas dimensionnées** pour cela (école), soit devraient être **créées** (p. ex. crèche/garderie). Dans un cas comme dans l'autre, les **coûts** prévisibles sont importants.



## EAU/ENVIRONNEMENT

Les restrictions d'eau arrivent de plus en plus tôt car le **manque d'eau** se faire ressentir et il faut y penser avant d'accroître la population et réaliser des constructions en béton très gourmandes en eau.

La construction d'immeubles supplémentaires dans notre petit village aurait un impact négatif sur l'**environnement** local, entraînant notamment la **destruction** d'une partie du cordon boisé qui longe la route des Coudres.



## LA QUESTION DES RECETTES FISCALES

Le loyer-cible des appartements projetés amènera des jeunes couples, des célibataires, voire des familles monoparentales, ne payant pas, ou que **très peu, d'impôts**.



## UN PROJET PLANIFIÉ IL Y A 12 ANS

Le projet des Grands-Chênes a été initié il y a 12 ans, en 2012. Les conditions qui prévalaient à l'époque et les objectifs poursuivis sont-ils **toujours d'actualité** ?

L'étape 2 doit être réévaluée notamment à l'aune :

- des **coûts directs et indirects** liés à un accroissement supplémentaire de la population et les recettes fiscales supplémentaires espérées,
- la **capacité de la commune** à suivre et assumer un tel projet.

