

Commission chargée d'étudier le
Préavis N°6/2010 relatif à l'octroi d'un
Crédit d'étude (phase 2) pour la
Construction d'une salle polyvalente
Au Pré-aux-Moines

**AU CONSEIL COMMUNAL
1304 COSSONAY**

Cossonay, le 31 mars 2011

**Rapport sur le préavis municipal No 6/2010 relatif à l'octroi d'un crédit d'étude (phase II)
pour la construction d'une salle polyvalente au Pré-aux-Moines**

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le préavis ci-dessus s'est réunie aux dates suivantes :

28 juin 2010, en présence de M. Georges Rime, syndic et Mme Nicole Baudet, municipale
23 août 2010, présentation du projet par le bureau Fehlmann Architectes SA
8 septembre 2010, séance interne, commission incorpore
10 novembre 2010 séance interne, commission incorpore
17 novembre 2010, séance en présence de Mme Gauthier - commission des finances
6 décembre 2010, en présence de M. Georges Rime, syndic et Mme Nicole Baudet, municipale
26 janvier 2011, séance avec la commission des finances
8 mars 2011, séance interne, 4 membres présents
24 mars 2011, séance interne, commission incorpore
29 mars 2011, séance interne, commission incorpore
31 mars 2011, séance interne, commission incorpore

Préambule : La commission tient à remercier infiniment toutes les personnes qui nous ont reçus, écoutés ou aidés dans nos démarches.

Rappel

Le 5 octobre 2009, notre Conseil avait octroyé un crédit d'étude, phase I, pour organiser un appel d'avants projets auxquels quatre bureaux d'architecture ont participé.
Le Jury a retenu le bureau Fehlmann Architectes SA à Morges.

But de la Phase II

Octroyer un crédit de Chf. 850'000.- afin de réaliser une étude par le bureau Fehlmann Architectes. Le résultat de cette étude nous permettra :

- de confirmer le montant total à investir, soit : Chf. 13'600'000.- (par la mise en soumission des travaux).
- de certifier que ce projet est réalisable (résultats du travail des ingénieurs).

Nous rappelons que la phase II est capitale, vu qu'un montant d'env. 1 million aura été investi entre la première et la deuxième phase. Notre commission se permet de qualifier cette phase II comme "point de non retour".

Nous rappelons ci-après, le détail des coûts de la phase II :

Prestations CFC 2

Architectes	Chf. 503'710.-
Ingénieurs civils	Chf. 101'402.-
Ingénieurs chauffage - énergies	Chf. 74'058.-
Ingénieurs en électricité	Chf. 43'699.-
Ingénieurs spécialisés (sécurité, acoustique, géomètre, etc.)	<u>Chf. 26'900.-</u>
Sous-total	Chf. 749'769.-

Prestations CFC 3

Estimation	
Ce montant dépend des options prises pour le projet définitif en matière d'équipement d'exploitation	Chf. 75'000.-
Divers et imprévus	<u>Chf. 25'231.-</u>
Total	<u>Chf. 850'000.-</u>

Projet

Dans un premier temps, avant d'étudier la partie financière, nous avons eu une séance avec MM. Fehlmann, architectes, afin de nous présenter le projet dans sa globalité. Lors de cette séance, en été 2010, plusieurs modifications avaient déjà été apportées au projet remis lors du concours, en accord et d'entente avec la Municipalité.

Un jeu de plans nous a été remis.

Bien que le but principal du rapport soit de prendre position sur la pertinence d'un crédit d'étude, notre commission a passé en revue les plans d'architectes, ce qui n'a aucun lien avec la partie financière, mais dans le but de savoir de quoi on parle et de s'imprégner du projet.

Il a été quelque peu regrettable d'avoir obtenu certains documents uniquement sur demande et non pas spontanément de la part de la Municipalité. En effet, l'impact financier du projet sur les comptes de la commune n'était pas documenté dans le préavis.

Ce point essentiel pour la commission est à l'origine des reports dans la finalisation de son rapport.

Structure du projet

La commune sera le seul maître d'ouvrage.

L'ASiCoPe sera locataire des deux salles de gymnastique uniquement.

Ceci a été convenu entre les deux parties et confirmé par correspondance.

A relever qu'aucune autre aide financière ou subside significatifs n'est prévu. En effet, l'ARCAM, le sport-toto, la Confédération ou autres n'entrent pas en matière pour les constructions scolaires.

Planning prévisionnel

Le planning prévisionnel ci-après nous indique les étapes du projet ainsi que leurs durées :

Décision du Conseil communal sur l'octroi du crédit d'étude :	04.2011
Délai référendaire :	05.2011
Octroi du mandat au bureau d'architecture :	05.2011
Etude et mise au point du projet :	06-10.2011
Mise à l'enquête publique - traitement des oppositions évent. :	11-12.2011
Dépôt du préavis municipal relatif à l'octroi du crédit de constr. (phase 3)	02.2012
Décision du Conseil communal sur le crédit de construction :	06.2012
Délai référendaire :	07.2012
Ouverture du chantier:	10.2012 (après l'Expo)
Construction :	11.2012 à 02.2014
Inauguration :	03.2014

Notre position par rapport à la note de la Commission des Finances

Tout d'abord, l'évolution du coût probable du projet entre le 1^{er} préavis (11 mio) et le 2^{ème} (13,6 mio) est liée à un choix municipal ; en effet, le cahier des charges établi pour la mise au concours comprend des locaux supplémentaires au sous-sol, un appartement différent, la possibilité d'avoir une salle supplémentaire à l'étage (par exemple salle de rythmique).

L'ASiCoPe prendra à sa charge un loyer calculé sur les deux tiers du coût de construction de la salle de gymnastique double, mais au maximum sur une somme de Chf. 8,5 millions.

Ce montant correspond au prix d'une salle double VD4 - VD5, selon la statistique des constructions de l'Etat de Vaud.

Cette manière de faire assure le loyer principal, dégressif sur 30 ans, selon la note de la commission des finances.

L'ASiCoPe doit couvrir son besoin en salles de gymnastique. Qu'elle le couvre par une réalisation sous l'égide de la Commune de Cossonay ou la sienne, elle les construira ou les fera construire.

Il ne faut pas perdre de vue que, quelle que soit la décision de notre Conseil communal, nos finances devront couvrir la part de charges financières liée à cette réalisation.

Pour le reste de l'investissement (Chf. 5,5 mio), la marge d'autofinancement de notre Commune permettra d'assumer cette différence. En effet, les comptes de notre collectivité ont chaque année présenté un excédent de recettes. Ce dernier représente la marge d'autofinancement qui s'est montée à 11,329 mio au total de 2005 à 2009 (moyenne annuelle de 2,265 mio) ou 21,909 mio de 2000 à 2009.

Du point de vue des charges financières d'un investissement aussi important, la commission souhaitait savoir quel montant notre Commune pouvait emprunter, à l'instar d'un ménage privé qui détermine quelle est la dette maximale qu'il peut supporter compte tenu de ses revenus courants.

Force est de constater que cet exercice est plus difficile pour une collectivité publique. Aussi, nous avons pris l'option d'utiliser les recommandations cantonales en matière de plafonnement des emprunts de l'ASFiCO (Autorité de Surveillance des finances communales).

Ainsi, un investissement de l'ordre de 14 mio permettra quand même à nos Autorités de réaliser les autres investissements budgétés durant la prochaine législature. D'ailleurs, durant le 2^{ème} semestre de l'année 2011, notre conseil aura à se prononcer sur le plafond d'endettement pour la législature 2011-2016. Ce dernier est un magnifique outil de planification et nous fournira de précieux renseignements, notamment dans l'optique du préavis de la phase III que notre Conseil pourra accepter ou amender.

Quant à savoir si le niveau d'endettement avec cet investissement sera « critique » comme le définit l'ASFiCo, nous avons pris contact avec son Directeur, M. Fabrice Weber. Tant que le niveau d'endettement ne dépasse pas 250 %, le gouvernement cantonal accepte sans autre le plafond d'endettement des Communes Vaudoises. En simulant les effets d'un emprunt de 14 mio, notre quotité de dette brute passerait à 202,5 %. A noter que depuis 1996, la dette par habitant est chaque année en baisse, exception faite de l'année 2007.

De plus, les prévisions en matière de croissance démographique sont favorables et notre Commune s'attend à accueillir environ 500 nouveaux habitants durant la prochaine législature. Ceci représente une augmentation des recettes d'impôts d'environ 20 % et la quotité de dette brute diminuerait à 168,7 %, sans tenir compte des excédents de recettes des cinq prochaines années.

Lors de ses investigations, la commission a constaté que les taux offerts par les banques dépendent en premier lieu de la capacité d'autofinancement d'une collectivité publique et non pas de la dette par habitant.

Parking

Le projet comprendra entre 30 et 40 places de parc souterraines. A première vue, ce nombre de places paraît faible, en regard des manifestations occasionnelles pouvant accueillir près de 500 personnes.

Le parking du Pré-au-Moines est utilisé principalement la journée par le corps enseignant ; en effet, le secrétariat scolaire indique que leur établissement engendre un trafic d'env. 80 véhicules par jour. Le soir, les parkings sont utilisés par les riverains, ce que nous ont confirmé les gérances des immeubles avoisinants (20 % de leurs places de parc payantes sont vacantes).

Pour y remédier, la Municipalité envisage de rendre payantes les places de parc du Pré-aux-Moines durant la journée, dans le but d'assurer une cohérence avec les places de parc vacantes du parking des Chavannes ainsi que celles des bâtiments situés aux Laurelles.

Finalement, nous relevons qu'au Pré-aux-Moines, une extension du nombre de places de parc est possible. Elle porte sur l'agrandissement du parking, qui permettrait l'aménagement de plusieurs places en épis.

Cuisine

Il est dommage, vu l'investissement, de ne pas prévoir une cuisine, qui représenterait moins d' 1% de la valeur du projet. Il n'est pas concevable, pour notre commission, de ne pas l'intégrer au projet.

Nous encourageons donc vivement la Municipalité à étudier cette possibilité.

Si le projet ne se concrétise pas

Il est important de connaître l'avenir de la cantine ainsi que de la salle de gym du Passoir au cas où le projet ne se concrétise pas :

- la cantine resterait propriété de la SADC. Cette société devra supporter les conséquences de l'échéance du droit de superficie.
- les deux salles de gym dont ont besoin les écoles se construiraient ailleurs, sous l'égide de l'ASICoPe.
- nous subirions ainsi tout de même l'augmentation du coût de l'élève, mais serions pas propriétaires des salles, ce qui entraînerait des conséquences négatives, par exemple pour leur utilisation par les sociétés locales de Cossonay

Conclusions générales

Ce projet ambitieux est une opportunité pour notre commune. En effet, plusieurs éléments nous conduisent à valider cette phase II, soit :

- un besoin de salles de gymnastique supplémentaires (écoles et société locales) dans notre région. Si nous n'en mettons pas à disposition, l'ASICoPe devra en réaliser pour son compte (perte de maîtrise du projet).
- la participation financière de l'ASICoPe est assurée.
- le souhait d'avoir une salle polyvalente dans notre commune qui est un ouvrage unique dans la région.
- le site du Pré-aux-Moines est un endroit stratégique pour accueillir un tel ouvrage.
- la cantine et la salle de gym du Passoir sont très vétustes. Les installations sont obsolètes.
- le contrat entre la Municipalité et l'architecte garantit un montant maximum de Chf. 14'000'000.-.
- la capacité de cette salle comblera la lacune de l'offre actuelle dans notre région.
- l'opportunité de mettre en place une politique communale de stationnement.

En tenant compte de ce qui précède, notre commission est unanime pour avancer dans ce projet.

Au vu de ce qui précède, la Commission propose au Conseil communal d'adopter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 6/2010 relatif à l'octroi d'un crédit d'étude pour la construction d'une salle polyvalente au Pré-aux-Moines, phase II (étude du projet)
- Oûi le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE :

D'autoriser la Municipalité à :

- Exécuter la phase 2 de l'étude tendant à la construction d'une salle polyvalente au Pré-aux-Moines, soit la mise au point du projet définitif.
- Financer cette opération (phase II), dont le coût est estimé à Fr. 850'000.--, par un emprunt correspondant aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier.
- De porter la valeur de cette étude à l'actif du bilan et à l'amortir dans le cadre d'un plan d'amortissement qui sera établi par la suite pour l'ensemble du projet.

Pour la commission :

Morel Eddy
(rapporteur)

Blanc Philippe

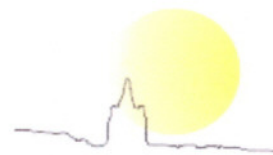
Ebener Bernard

Challet Jean-Claude

Rochat Jean-Pierre



The image shows five handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal dotted line. The signatures are: 1. Morel Eddy (top), 2. Blanc Philippe, 3. Ebener Bernard, 4. Challet Jean-Claude, and 5. Rochat Jean-Pierre (bottom). The signatures are stylized and cursive.



SUJET : **Salle polyvalente au Pré-aux-Moines, préavis 06/2010**
DE : Commission des Finances
A : Commission du Préavis 06/2010

Suite à la demande de la Commission du Préavis à la Commission des Finances, cette dernière s'est adressée à la Municipalité en date du 28 janvier 2011. Suite à la réponse municipale du 11 février 2011, une séance avec la municipalité a eu lieu le 24 février 2011 en présence de :

- M. Georges Rime, syndic, Mme Valérie Induni, municipale
- MM. Dominique Rufener, Philippe Mayer, Etienne Martin, Jean-Daniel Nicole

Cette rencontre a permis d'exprimer nos dernières interrogations et d'aborder de manière franche et claire nos positions respectives. Dans un climat ouvert, les aspects suivants ont été discutés :

Le projet

La municipalité souhaite que le Pré-aux-Moines soit un pôle d'attractivité régional et fédérateur pour compléter l'offre à la fois scolaire, sportive, culturelle, infrastructurelle et sociale.

C'est pourquoi, elle ne souhaite pas construire que 2 salles de gymnastique, ce lieu devant rester rassembleur, et ce dans de multiples domaines, d'où l'attachement de la Municipalité à son projet global.

Ce projet s'inscrit également dans l'augmentation prévisible de la population de Cossonay et sa région.

Coût du projet

Le montant-plafond de 14'000 kCHF tient compte des derniers éléments (qualité des matériaux, aspect écologique et énergétique) et sera respecté par l'architecte.

Un contrat entre la Municipalité et l'architecte sera établi, la Municipalité se couvre dans sa démarche avec une assurance de protection juridique.

A la question de savoir si cette construction n'est pas trop coûteuse, il nous est répondu que tout a été englobé, notamment les aménagements extérieurs (terrains de sports divers, parking), et que, hormis de mauvaises surprises, le coût a été calculé avec précision.

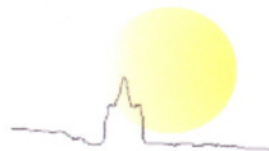
Maître de l'ouvrage

La commune de Cossonay sera le maître de l'ouvrage et le propriétaire de l'ensemble salles de gym et salle polyvalente.

Les statuts de l'ASICOPE ne permettent pas un système de copropriété (soit elle loue, soit elle est propriétaire), et la Municipalité ne le souhaite pas.

Une double entité ne peut que poser des problèmes, la mise à disposition de locaux par une location fonctionne à satisfaction et il n'y a pas lieu de changer.

Note



Position de l'ASICOPE

L'ASICOPE, par lettre, s'est clairement positionnée pour ce projet. Elle a d'ores et déjà accepté l'idée de cette construction et est consciente de l'impact sur le coût de l'élève.

Elle sait également qu'une autre construction aux Chavannes, sous son égide, sera nécessaire et que les 2 projets se chevaucheront dans le temps.

Impact financier pour la commune

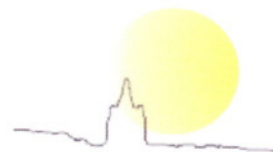
Les documents complémentaires qui nous ont été fournis par la Municipalité présentent les divers loyers, charges et revenus. Il y a lieu de mentionner que notre participation aux frais de l'ASICOPE est d'environ 28% et qu'un montant supplémentaire d'environ 160 kCHF lié à cette construction nous incombera la première année.

COSSONAY - Compte de résultat en kCHF				
Prévisions pour "Salle Polyvalente"				
07.03.2011	2013	2042	2043	2062
	1ère année	30ème année	31ème année	50ème année
Dépenses	865	575	512	353
Coûts d'exploitation	290	290	290	290
Intérêts	420	176	168	8
Participation à ASICOPE : 28%	155	109	54	54
Recettes	598	434	239	239
Particip. aux coûts d'expl. par ASICOPE 66.7%	193	193	193	193
Loyer ASICOPE	359	195	0	0
Locations (Appart., Parking)	46	46	46	46
Résultat avant amortissements	-266	-141	-273	-113
Amortissements	280	280	280	280
Résultat après amortissements	-546	-421	-553	-393

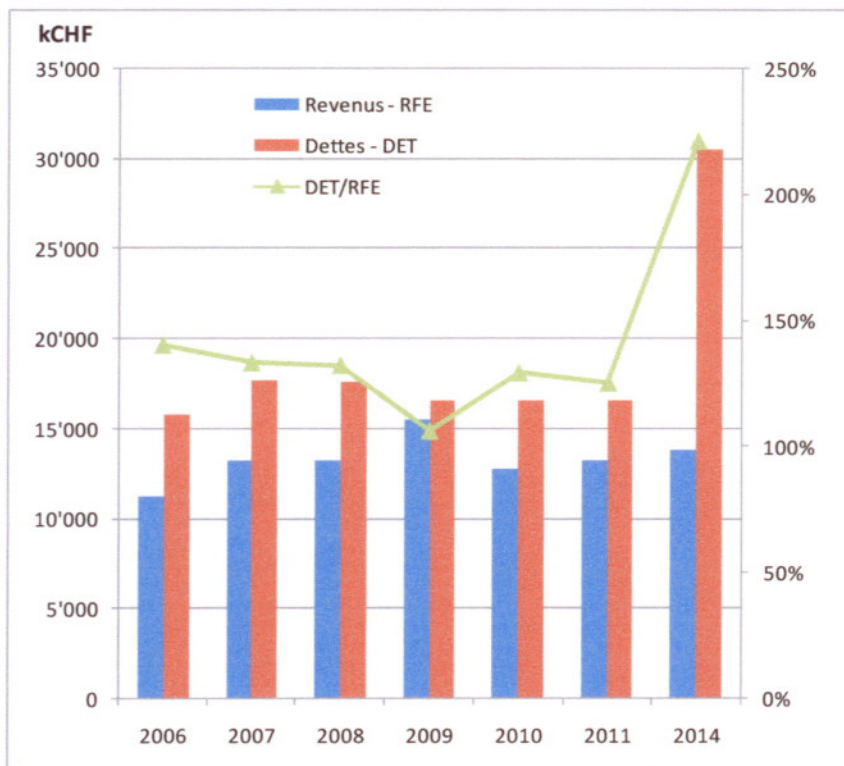
Commentaires :

- Coût de la construction : 14'000 kCHF. Emprunt par Cossonay amorti sur 50 ans. La municipalité aurait reçu une proposition de taux constant sur 30 ans inférieur à 3.0%.
- Charges d'exploitation : 1/3 pour Cossonay, 2/3 pour l'ASICOPE.
- Le loyer ASICOPE équivaut à 2/3 des amortissements et des intérêts de 2 salles de gymnastiques conventionnelles d'un investissement de 8'500 kCHF amortis sur 30 ans. Le taux d'intérêt de référence est celui de la Confédération (actuellement 3%) susceptible de varier.

Note



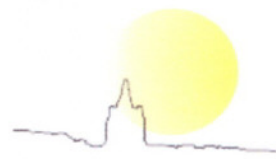
- Revenus envisagés locations : ~46 kCHF
- Augmentation des charges pour la commune: ~550 kCHF pour la première année
- Evolution de la dette qui augmente fortement :



Dette par habitant

		<u>Prévision 2010</u>	<u>Avec salle polyvalente</u>
Habitants		3315	3315
Commune	CHF	8'997'400	17'330'734
Ecole	CHF	6'344'800	12'011'466
Total	CHF	15'342'200	29'342'200
Commune	CHF/habitant	2'714	5'228
Ecole	CHF/habitant	1'914	3'623
	CHF/habitant	4'628	8'851

Pour la nouvelle législature 2011-2016, un nouveau plafond d'endettement devra être fixé. Actuellement il est de 25'500 kCHF alors qu'avec ce nouveau projet la dette dépassera les 30'000 kCHF. L'évaluation de la quotité de la dette brute passera alors de « moyen » à « critique », selon les critères du canton.



Incertitudes

A la question d'une augmentation du taux d'impôt, le Syndic n'envisage pas cette possibilité avant 2014-2015, bien que le résultat après amortissement représente un découvert d'environ 500 kCHF supplémentaire, ce qui représente environ 5 points d'impôts. Selon lui, les résultats encourageants de ces 10 dernières années (nombreux amortissements extraordinaires) montrent que cette hausse de charges serait gérable sans altérer la santé financière de la commune. En effet, les résultats budgétaires sont systématiquement sous-estimés, en moyenne 1'400 kCHF/an sur les 4 dernières années. Cette valeur est supérieure à la somme des découverts prévus dans le budget 2011 (-600 kCHF) et dans ce projet (-500 kCHF).

L'influence de l'arrivée de nouveaux habitants avec l'adoption du nouveau RPGA ne peut être mesurée, mais elle devrait être bénéfique.

Les effets sur la péréquation ne sont pas quantifiables, mais ne peuvent être que positifs.

Conclusions de la Commission des Finances

La commission des finances n'entend pas rapporter sur ce projet. Elle a mis toute son énergie à obtenir le maximum de renseignements financiers fiables pour que la Commission du Préavis 06/2010 puisse se prononcer.

Nos incertitudes quant aux implications et engagements de l'ASICOPE ont été levées.

Nous résumons nos conclusions comme suit :

Impacts	Conséquences / Risques	Pondération / Remarques
Augmentation de la dette	<ul style="list-style-type: none">➤ Péjoration du « Rating »➤ Risque d'augmentation des futurs taux d'emprunt➤ Peu de marge pour de nouveaux projets	<ul style="list-style-type: none">• Effets positifs sur la péréquation• Augmentation de la population• Comptes toujours bien meilleurs que prévus ces dernières années → amortissements extraordinaires• Impôts ponctuels
Augmentation des charges annuelles d'environ 500 kCHF pendant 50 ans	<ul style="list-style-type: none">➤ Comptes annuels déficitaires➤ Augmentation du taux d'impôts	