



Commission chargée d'étudier le préavis municipal N°12/2012 concernant la démolition de la salle de gymnastique du Passoir, l'achat et la démolition de la cantine du Pré aux Moines, la démolition des WC publics et du local-dépôt de la SDC et la construction d'une salle polyvalente au Pré aux Moines.

**AU CONSEIL COMMUNAL
1304 COSSONAY**

Cossonay, le 5 décembre 2012

Rapport sur le préavis municipal N°12/2012 concernant la démolition de la salle de gymnastique du Passoir, l'achat et la démolition de la cantine du Pré aux Moines, la démolition des WC publics et du local-dépôt de la SDC et la construction d'une salle polyvalente au Pré aux Moines.

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

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

- 22 octobre 2012, séance interne, commission incorpore.
- 31 octobre 2012, séance avec M. Rime, syndic, Mme Baudet, municipale, M. Fehlmann, architecte concernant l'équipement de la cuisine, 2 membres présents.
- 13 novembre 2012, séance avec la Municipalité incorpore et notre commission incorpore.
- 26 novembre 2012, séance avec la fiduciaire BDO SA. Municipalité incorpore, M. Augsburg, boursier, commission des finances incorpore et notre commission incorpore.
- 28 novembre 2012, séance interne et préparation du rapport, commission incorpore.
(divers échanges d'e-mails ont permis de finaliser le rapport).

Nous voici au terme d'un mandat de plus de 2 ans. Les phases 1 et 2 ont été décrites pour mémoire dans le préavis municipal N°12/2012, ceci avec la possibilité de télécharger les préavis et rapports des phases 1 et 2 sur le site internet de la commune.

Pour rappel, la phase 1 portait sur l'octroi d'un crédit de Chf. 100'000.-, pour permettre de définir un programme de construction, un choix des mandataires, l'organisation d'un appel d'avant-projets et l'établissement d'un cahier des charges à l'intention des mandataires.
Le rapport a été accepté le 5 octobre 2009 à l'unanimité.

La phase 2 portait sur l'octroi du crédit d'étude de Chf. 850'000.-, pour permettre la mise au point du projet, mise à l'enquête publique et obtention d'un permis de construire, adjudications.
Elle a été acceptée par 48 voix et 2 abstentions.

But de la Phase 3

Octroyer un crédit de Chf. 221'249.- pour la démolition de la salle de gymnastique du Passoir.
Octroyer un crédit de Chf. 309'849.- pour l'achat et la démolition de la cantine du Pré aux Moines.
Octroyer un crédit de Chf. 56'624.- pour la démolition des w.-c. publics et du local de la SDC.
Octroyer un crédit de Chf. 14'035'721.- pour la construction d'une salle polyvalente.

Le montant total s'élève à Chf. 14'623'443.- TTC.

Finances

La commission des finances et notre commission étaient convoquées, par la Municipalité, le 26 novembre 2012, pour la présentation de la projection financière, tenant compte, entre autres, de l'investissement de la salle polyvalente.

C'est la fiduciaire BDO SA, mandatée par la commune, qui nous a présenté cette projection.
La Municipalité peut donc affirmer que l'investissement et la charge annuelle sont compatibles avec les finances communales.

La fiduciaire nous a confirmé oralement, lors de la présentation, que la situation financière de la commune était saine et que l'investissement d'un tel montant est tout à fait réalisable.

La commission des finances rejoint la position de la fiduciaire BDO SA, selon "note" annexée au présent rapport.

Coût de l'ouvrage

Le coût de construction de la salle polyvalente présenté dans le préavis 12/2012 au point 3.4, comprend une erreur (de retranscription) au sujet des honoraires d'architectes.

Le secrétariat municipal nous a transmis, par écrit, les modifications suivantes :

Le montant figurant dans le préavis, soit Chf. 2'026'100.-, comprenait, en plus des honoraires de la phase 3, soit celle de la construction, ceux des phases 1 (concours) et 2 (étude). Il est bien précisé que cette erreur n'a aucune influence sur les coûts des démolitions, les honoraires qui les concernent étant calculés à part.

Ainsi, après contrôle et examen avec la collaboration des architectes, les honoraires correspondant à la phase 3 ont été fixés à Chf. 1'309'288.- HT, soit Chf. 716'812.- de moins que le montant indiqué dans le préavis.

La récapitulation du coût de construction de la salle polyvalente avec un parking de 31 places se présente comme suit :

Travaux préparatoires	140'000.-
Bâtiment	9'639'376.-
Equipements d'exploitation	230'000.-
Aménagements extérieurs	1'008'000.-
Frais secondaires	339'374.-
Equipements de sport	330'000.-
Honoraires	1'309'288.-
Coût total HT	12'996'038.-
TVA 8 %	<u>1'039'683.-</u>
Coût total TTC	14'035'721.- =====

Les conclusions du préavis, point 4.1, sont donc modifiées par Chf. 14'035'721.- au lieu Chf. 14'809'878.-.

Pour obtenir le total du coût de la phase 3, nous devons ajouter l'achat de la cantine ainsi que les coûts de démolitions, soit :

Coût de construction HT	12'996'038.-
Achat de la cantine	94'000.-
Coût des démolitions, HT	<u>457'150.-</u>
Total	13'547'188.-
TVA 8 % (s/12'996'038.- et 457'150.-)	1'076'255.-
Coût total TTC	14'623'443.- =====

Le total de l'investissement de Chf. 14'623'443.- ne comprend pas les coûts des phases 1 et 2, dont le montant total est de Chf. 21'520.- TTC pour la phase 1 et Chf. 752'557.- TTC pour la phase 2.

Le grand total est donc de Chf. 15'397'520.- TTC, comme indiqué dans le préavis.

Le tableau des revenus locatifs qui était inclus dans le rapport de la phase 2, établi par la commission des finances, n'a pas subi de changement, mise à part le revenu locatif supplémentaire de la location de la surface de la toiture à Holdigaz SA.

Avec ou sans parking ?

Lors de la votation de la phase 2, l'amendement suivant avait été déposé et accepté :
"Exécuter la phase 2 de l'étude tendant à la construction d'une salle polyvalente au Pré aux Moines, soit la mise au point d'un projet définitif. Ce dernier chiffrera distinctement le coût du parking et sa rentabilité. Une variante sans parking sera proposée dans le préavis de la phase 3 relatif au crédit de construction."

La Municipalité a donc fait établir deux devis avec plans, l'un comprenant le parking, l'autre sans parking. Sans parking, l'économie sur le montant de la construction serait de Chf. 744'152.-. Cette économie est très faible.

Des micropieux nécessaires à la stabilisation ainsi qu'une excavation minimale pour la stabilité de l'ouvrage sont obligatoires dans le cadre d'une construction sans parking.

Le coût de revient de Chf. 24'000.- par place de parc est effectivement "bon marché" comme l'indique la Municipalité. De plus, le montant de Chf. 744'152.- inclut le local au sous-sol de 125 m2. Ceci diminue donc encore sensiblement le coût de revient d'une place de parc.

Selon discussion avec la Municipalité, le rendement locatif projeté pour les 31 places et le local est d'env. 17'000.- par année. La location de places de parc sera proposée au corps enseignant en priorité ou à des privés si besoin.

La Municipalité estime que la location des 31 places pourra également être utile lors de manifestations. Nous pensons qu'effectivement, lorsque les salles seront louées, les places de parc souterraines seront les bienvenues.

Notre commission a soulevé la question de l'organisation du parcage lors de manifestations avec env. 500 personnes. Dans ce cas, les organisateurs devront se référer aux indications de la commune, qui répartira les véhicules entre les parkings du Pré-aux-Moines et des Chavannes et les places souterraines de la salle.

Concernant la politique de stationnement dans la commune, nous nous référons à la présentation lors de notre dernier conseil du 29 octobre écoulé par la société PMS. Cette nouvelle politique est la bienvenue pour améliorer les disponibilités de parcage et de mieux rentabiliser celui des Chavannes.

En conclusion, notre commission rejoint la position de la Municipalité d'inclure au projet le parking souterrain de 31 places y compris un local.

Projet

Le projet, richement décrit dans le préavis de la phase 2 ainsi que dans le préavis 12/2012, nous renseigne sur les matériaux de construction prévus, la topographie du lieu et nuisances sonores, la polyvalence et rationalité ainsi que sur le concept énergétique et d'énergie renouvelable. Nous rappelons également que le projet respecte les exigences Minergie actuelles. La récupération d'eau de pluie est également appréciée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques prévus sur le toit vont également dans le sens de l'agenda 21. La société Holdigaz SA louera une surface du toit d'env. 500 m2 pour l'installation de 361 panneaux solaires photovoltaïques. La location est fixée à Chf. 2'400.- par année sur 25 ans, soit Chf. 60'000.- au total.

Notre commission informe qu'elle n'est pas convaincue de la couverture bois sur les façades supérieures, ceci en raison de craintes quant à l'éventuel entretien ainsi qu'à l'aspect visuel qui pourrait se ternir au fil des années. Concernant la toiture, on espère que ce toit plat ne fera pas partie des toits plats qui coulent ou qui couleront.

La Municipalité souhaite accueillir 4 à 5 grandes manifestations par année. Par grandes manifestations, elle entend la venue d'env. 500 personnes. En plus de ces grandes manifestations, elle espère attirer des manifestations plus petites permettant la location seule du réfectoire ou d'une salle et du réfectoire.

Cuisine

Nous remercions la commune d'avoir pris compte de notre souhait d'installer une cuisine. Il est indiqué dans le préavis qu'un office est prévu. Un office est une petite cuisine, semblable à celle installée à l'Espace Landry.

La Municipalité a confirmé qu'il s'agissait bien d'une cuisine et non d'un office. Selon documents remis par la commune, l'investissement du matériel et de l'installation de cuisine est devisé à env. Chf. 140'000.-. Ce montant a été porté à Chf. 160'000.- (selon entente avec la Municipalité) pour intégrer deux appareils de cuisson. L'agencement ainsi que les emplacements de la chambre froide, local boissons et local ventilation pourront être réétudiés pour des questions fonctionnelles et pratiques.

Exploitation de la salle – relations avec les écoles

Le préavis rappelle l'importance de la location à l'ASICOPE des salles de gymnastique et du réfectoire sans quoi le projet ne serait pas réalisable.

Les salles de gym seront disponibles tous les jours de la semaine, dès la fin des cours scolaires, pour les sociétés sportives. Les salles seront mises gratuitement à disposition des sociétés de Cossonay. Le préavis relevait très justement le besoin d'une bouffée d'oxygène pour les clubs locaux.

La Municipalité s'est engagée à rentabiliser au mieux les potentialités du bâtiment en louant les différentes salles ainsi que le réfectoire.

Les salles de gym et réfectoire seront loués aux écoles 38 semaines par année. Il en reste 14, soit 3.5 mois à disposition de la commune. Ceci sans compter la majeure partie des fins d'après-midis et soirées. Toutefois, nous sommes conscients que les semaines disponibles sont des semaines de vacances scolaires, et donc moins attractives pour des organisations de sociétés professionnelles.

A ce propos, la Municipalité s'engage à trouver un accord avec la Direction des écoles de Cossonay, prévoyant que cette dernière ait l'obligation de libérer les locaux, pour toute manifestation ou demande de location qui lui serait annoncée au moins 8 mois à l'avance. Cet engagement sera fait sous la forme écrite.

L'Expo de Coss, qui est une manifestation très attendue chaque année et appréciée par toute la région, pourra continuer à prospérer grâce également à la grandeur de la salle polyvalente. En effet, la cantine permet env. 450 places assises, la salle polyvalente en offrira tout autant.

Planning prévisionnel

L'ouverture du chantier est prévue pour le 1^{er} février 2013. Lors du planning prévisionnel de la phase 2, l'ouverture du chantier était prévue au mois d'octobre 2012. Quelques lenteurs administratives, notamment dues aux retours des soumissions, sont les causes principales de ce retard.

Notre Autorité souhaite inaugurer cette salle polyvalente lors de la 50^{ème} édition de l'Expo de Coss, au mois d'octobre 2014. Le programme est donc serré. La commune en est consciente et suivra de près l'évolution du chantier.

Conclusions générales

La place du Pré-aux-Moines a, pendant de nombreuses années, proposé les mêmes services que le futur projet de la salle polyvalente. Nous rappelons que pendant plus de 40 ans, la cantine était principalement utilisée pour l'activité sportive et également pour des spectacles et concerts.

Aujourd'hui, il est temps de moderniser l'endroit, en gardant les mêmes possibilités sportives et de loisirs, mais remises au goût du jour, et répondant à la demande actuelle.

Nous relevons les points positifs suivants :

- Opportunité de mettre à disposition les salles de gym gratuitement aux sociétés sportives de Cossonay, et de remédier à une forte demande de location.
- La possibilité d'organiser des tournois de sport avec 4 salles et 3-4 terrains extérieurs, le tout au centre de Cossonay.
- Accueillir des manifestations importantes (repas/banquets - spectacles - concerts - etc.)
- Permettre à l'Expo de Coss de continuer à recevoir ses nombreux visiteurs
- Salle de rythmique donnant la possibilité d'un grand choix de sports (gym – yoga– danse – sports de combat – arts martiaux – etc...)
- Mur de grimpe qui représente une activité originale.
- Différentes possibilités de location de grandeurs de locaux, réfectoire seul, 1 salle, 2 salles
- Un nouveau dynamisme au Pré-aux-Moines, avec un esprit sportif qui s'était essoufflé ces dernières années au vu de l'état de la cantine.
- Une salle polyvalente moderne au centre de Cossonay
- Collaboration avec l'ASICOPE, permettant de créer cette salle polyvalente et ses annexes
- Participation financière de l'ASICOPE assurée.

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

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 12/2012 concernant la démolition de la salle de gymnastique du Passoir, l'achat et la démolition de la cantine du Pré aux Moines, la démolition des WC publics et du local-dépôt de la SDC et la construction d'une salle polyvalente au Pré aux Moines ;
- Après avoir entendu la lecture du 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 :

1. Salle de gymnastique du Passoir

- 1.1 Démolir la salle de gymnastique dite du Passoir, propriété communale, démolition qui est inéluctable en fonction de la vétusté de ce bâtiment.
- 1.2 Financer cette démolition dont le coût est estimé à Fr. 221'249.-- TTC par un emprunt correspondant aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier ou éventuellement par les liquidités courantes de la Bourse communale.
- 1.3 Porter la valeur de cette démolition à l'actif du bilan et l'amortir sur une période de 30 ans au plus.

2. Cantine du Pré aux Moines

- 2.1 Acquérir la cantine du Pré aux Moines, propriété de la société des Amis du district de Cossonay, pour un montant de Fr. 94'000.--, somme déterminée sur la base et dans les termes d'une convention signée devant le notaire R. Ramoni le 22 mai 2007.
- 2.2 Démolir la cantine du Pré aux Moines, suite à son achat, la démolition étant devisée à Fr. 215'849.-- TTC.
- 2.3 Financer cet achat et cette démolition dont le coût total est de Fr. 309'849.- TTC, par un emprunt correspondant aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier ou éventuellement par les liquidités courantes de la Bourse communale.
- 2.4 Porter la valeur de l'achat et de la démolition de la cantine du Pré aux Moines à l'actif du bilan et l'amortir dans le cadre d'un plan d'amortissement qui sera établi pour l'ensemble du projet de la salle polyvalente.

3. WC publics et local-dépôt de la SDC

- 3.1 Démolir les WC publics du Pré aux Moines, bâtiment ECA No 750, propriété communale pour un montant de Fr. 25'612.-- TTC.
- 3.2 Démolir le local-dépôt de la Société de Développement de Cossonay (SDC) bâtiment ECA No 405, construit sur la parcelle commune No 388, pour un montant de Fr. 31'012.-- TTC.
- 3.3 Financer ces deux démolitions, dont le coût total est de Fr. 56'624.- TTC, par un emprunt correspondant aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier ou éventuellement par les liquidités courantes de la Bourse communale.
- 3.4 Porter la valeur de ces démolitions à l'actif du bilan et l'amortir dans le cadre d'un plan d'amortissement qui sera établi pour l'ensemble du projet de la salle polyvalente.

4. Salle polyvalente

- 4.1 A réaliser une salle polyvalente au Pré aux Moines, conforme au descriptif figurant dans le présent préavis, pour un montant de Fr. 14'035'721.-- TTC.
- 4.2 Financer cette construction par un emprunt correspondant aux meilleures conditions, auprès d'un ou plusieurs établissements financiers.
- 4.3 Porter la valeur de cette construction à l'actif du bilan et l'amortir dans le cadre d'un plan d'amortissement qui sera établi pour l'ensemble du projet de la salle polyvalente.

Pour la commission :

Morel Eddy
(rapporteur)



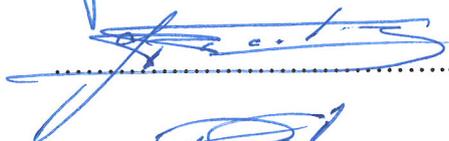
Blanc Philippe



Challet Jean-Claude

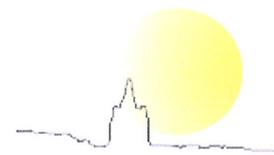


Rochat Jean-Pierre



Pasche Henri





Cossonay / 4-12-2012

SUJET : **Salle polyvalente au Pré-aux-Moines, préavis 12/2012**
DE : Commission des Finances
A : Commission du Préavis 12/2012

La commission des finances et la commission chargée d'étudier le préavis de la salle polyvalente 12/2012 ont été convoqués le 26 novembre 2012 en présence de la Municipalité incorporée et de Monsieur Bernard Augsburger, boursier communal, pour un exposé de Monsieur Gianni Saitta de la fiduciaire BDO.

Il ressort de cet exposé que la fiduciaire BDO épaula la Municipalité dans le domaine financier et tente de donner une vision, mise à jour régulièrement, de la situation économique de la commune en tenant compte des cinq dernières années et en se projetant sur les cinq années à venir.

Des projections sur la démographie et la situation économique des contribuables sont entre autres prises en compte dans ces évaluations.

Ces divers indicateurs permettent à BDO de se positionner et de se montrer confiante et rassurante quant à la réalisation de la salle polyvalente.

Les capacités économiques de la commune, sa marge de manœuvre dans les années futures, sont des éléments plutôt encourageants et positifs.

La commission adhère à la démarche entreprise par la Municipalité afin de bénéficier d'un regard pointu et nouveau sur l'évolution financière de la commune.

La commission se montre confiante quant aux résultats et aux perspectives futures et adhère au projet de la Municipalité et au diagnostic de BDO.

Conclusion de la Commission des Finances

En conclusion, nous rejoignons l'avis de Monsieur Saitta, pour qui la situation actuelle se prête à investir dans un projet de l'ampleur de la salle polyvalente. Cet investissement ne met pas en péril l'équilibre financier de la commune et ne pénalise en rien de futurs investissements.

Cette note est en phase avec la note du 21 mars 2011 de la commission des finances sur le même sujet.