



Rapport de la commission des finances concernant le préavis de la Municipalité n° 02/2021, relatif à une demande de crédit de réalisation de CHF 14'525'000.- pour la construction d'une salle multifonctions composée d'une salle de gymnastique triple, d'un restaurant scolaire avec cuisine professionnelle et de vestiaires extérieurs sur la parcelle no 558 "Les Communaux"

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission des finances (ci-après la CF) s'est réunie à de nombreuses reprises (7x) pour l'étude du préavis cité en titre.

Nous avons rencontré deux fois la Municipalité et nous remercions vivement Messieurs José-Manuel Fernandez, Syndic, Charly Viquerat et Roland Corthay, Municipaux et Madame Ingrid Ciampi, boursière communale pour leur présence et leur disponibilité lors des séances du 29.03.2021 et du 19.04.2021.

La première séance avec la Municipalité, avait pour but de saisir comment celle-ci avait préparé ce préavis, quels avaient été ses réflexions et ses objectifs, et de comprendre les choix opérés afin d'avoir une bonne vision du projet dans sa globalité.

Lors de la deuxième rencontre, la CF a entendu la Municipalité sur l'ensemble des questions et réflexions préalablement transmises, qui ont toutes reçu des réponses.

Lors d'une séance dédiée à cet effet, et après avoir averti la Municipalité, la CF a invité Mme Carine Tinguely et M. Stéphane Porzi, Municipaux à St-Prex dans le but de profiter de leur expérience acquise lors de la réalisation et l'exploitation de leur salle triple. Nous les remercions vivement pour leur spontanéité, leur franchise et pour les échanges constructifs. Un des facteurs clé du succès de leur réalisation, réside sans aucun doute dans la capacité que la Municipalité a eu à fédérer et à convaincre toutes les parties prenantes. En effet, dès le début de l'étude, tous les acteurs (école, concierge, sociétés locales, représentant de l'Etat de Vaud, etc..) ont pu participer et donner leur point de vue tout au long du projet afin d'obtenir une salle qui soit à la satisfaction de tous. L'exercice semble avoir été parfaitement réussi.

Devant le montant conséquent du préavis concerné, la CF a mené son étude avec rigueur et minutie ; elle s'est attachée à analyser :

- La justification des coûts de construction lesquels reposent à 93 % sur des offres retenues dans le cadre d'appels d'offres publics

- Le mode de financement des travaux, ses coûts et le remboursement de l'emprunt consécutif
- L'impact de l'exploitation de ce nouveau complexe sportif sur l'ensemble du budget de fonctionnement de la Commune, qui aura des incidences sur nos comptes pour les trente prochaines années

Pour ce faire, la CF a reçu de la Municipalité une analyse financière complète, établie et détaillée sur la base d'un référentiel établi par l'UCV, ainsi que le détail de la synthèse des rendements des Communaux.

Observations et remarques :

La CF formule des remarques sur trois aspects principaux de ce projet : **construction, exploitation, finance.**

Construction :

- Les soumissions ont été réalisées via des appels d'offre du marché public. La Municipalité a reçu six offres concernant l'entreprise générale et trois offres pour les équipements de la cuisine professionnelle
- De nombreux éléments doivent encore être définis pour la réalisation de la salle multisports (exemple, plans d'exécution). Ceci pourrait conduire à des travaux de régie fort coûteux
- La CF comprend la réponse de la Municipalité d'un point de vue technique à la question sur le BAMO (Bureau d'assistance au maître de l'ouvrage), mais pas sur les aspects financiers, car la CF pense qu'il aurait été préférable d'attribuer ce mandat à quelqu'un d'entièrement indépendant au projet
- La CF attend de la Municipalité qu'elle prenne toutes les mesures nécessaires afin de baisser les coûts durant la construction, comme par exemple, pour le CFC n° 35, installations sanitaires, de l'offre de l'entreprise générale pour un montant total de CHF 153'201.- HT, comprenant CHF 54'091.- HT pour les seuls sèche-cheveux
- La Municipalité a supprimé de l'offre deux options (supplément pour récupération de chaleur dans l'eau des douches, équipements pour cuisine de production pour un montant total de CHF 200'919.- HT). Dans l'offre finale retenue, il ne reste plus qu'une seule option que l'on peut retirer et qui peut faire baisser le coût du préavis, il s'agit des panneaux solaires en façade pour CHF 181'363.- HT. A noter, que ces derniers pourraient être victimes de déprédations malheureuses !
- La CF trouve dommage que la demande de crédit ne contienne pas plus d'options qui donneraient la possibilité au conseil communal d'avoir une plus grande marge de manœuvre décisionnelle
- La CF recommande à la Municipalité de définir avec précision les modalités pour les plus-values et moins-values pouvant survenir lors de la construction

Exploitation :

- Au vu de la situation sanitaire, et si celle-ci devait encore perdurer, il faut tenir compte du fait que les sociétés sportives intéressées à louer la future salle, rencontrent actuellement des difficultés financières, qui pourraient avoir des effets négatifs sur les recettes de location de la salle multisports
- La CF s'étonne que la Municipalité n'ait pas encore édicté un règlement de location, ni défini les tarifs de mise à disposition pour la salle multisports ainsi que pour les annexes

Finance :

- Au vu de leur complémentarité, la CF est d'avis qu'il aurait fallu intégrer le préavis 01/2021 (Aménagement les Communaux) avec celui de la salle multifonctions. Il est à relever que la salle ne serait d'ailleurs pas exploitable sans une partie importante des travaux réalisés par le préavis 01/2021
- La CF trouve peu professionnel que le bureau d'architecte n'ait pas rendu attentive la Municipalité dès le départ du projet des différences entre une salle triple modulable VD6 et Macolin. Les modifications apportées à posteriori engendrent des coûts estimés supplémentaires de CHF 191'194.- HT
- Le montant attribué dans le préavis 02/2018 est déjà dépassé de CHF 40'000.- alors qu'il reste encore une facture à payer de l'ordre de CHF 3'000.-. Dépassement dû à deux forages et aux tests de la nappe phréatique pour valider le bilan énergétique de la salle multifonctions. Travaux qui seront d'ailleurs effectués dans le cadre du préavis 01/2021
- La CF constate que le plan d'investissement 2021-2030 est incomplet. Il manque en effet les travaux de bouclage thermique des Communaux. Cette intervention fera l'objet d'un préavis vraisemblablement en 2022 ou 2023, dont le montant est d'ores et déjà estimé de l'ordre de CHF 140'000.- TTC
- La réalisation de l'ensemble du plan d'investissement conduit à un dépassement du plafond de la dette. Ceci pourrait remettre en question la réalisation d'autres projets aussi importants
- La CF complète les coûts d'exploitation annuel de la salle multisports d'après le tableau en page dix du préavis. Il faut en effet tenir compte du paiement des intérêts et de l'amortissement de la dette pour définir le coût d'exploitation annuel total (estimé) :

Nature	Montant	Remarques
Coût d'exploitation	CHF 209'000.-	Selon tableau p 10 du préavis
Intérêts 0.7%	CHF 70'000.-	Emprunt estimé de CHF 10 mios
Amortissement de la dette	CHF 340'000.-	Amortissement linéaire sur 30 ans
Coût d'exploitation annuel	CHF 619'000.-	

- L'appréciation des recettes locatives autres que celles provenant de l'ASSAGIE, de même que l'ensemble des recettes fiscales demeurent aléatoires dans le contexte actuel de pandémie et de la future éventuelle (!) reprise économique qui pourrait être basée sur d'autres valeurs sociétales que celles connues jusqu'à aujourd'hui. La réflexion vaut aussi pour l'ensemble des charges
- Notons qu'à fin mars 2021, les montants encaissés par la Commune en matière d'acomptes d'impôts sont supérieurs de CHF 102'000.- à ceux encaissés à la même date en 2019, année non impactée par la pandémie
- La CF s'interroge sur l'utilisation à plus de 73 % (CHF 2'500'000) de la provision pour travaux futurs inscrite au bilan du 31.12.2019. Elle est d'avis qu'il faudrait maintenir une partie plus importante de cette provision pour des dépenses futures
- La CF suggère vivement à la Municipalité de constituer des provisions liées aux comptes affectés, dont la couverture financière doit être existante, en vue de financer les travaux d'importance à venir qui devront être consacrés pour la conduite des eaux usées en direction de la future STEP régionale
- L'analyse financière prospective comprenant la réalisation de l'ensemble des investissements mentionnés sur le tableau concerné met en lumière :
 - Un total de dettes dépassant 20 mios à partir de 2027 et plus de 30 mios dès 2028
 - Une marge d'autofinancement (cash-flow) négative de 2025 à 2027, passant de l'ordre de CHF 140'000.-, à CHF 190'000.- puis à CHF 250'000.-, ce qui représente en point d'impôt pour 2025 83 %, 2026 112 % et en 2027 144 %.

Remarques générales :

- Les analyses chiffrées présentées lors du préavis 02/2018 sont concordantes avec celles de ce préavis
- Le budget de financement présenté par la Municipalité est cohérent et les taux de progression estimés semblent corrects. Malgré tout, l'ensemble des calculs est basé sur l'hypothèse que la situation sanitaire et financière devrait redevenir « normale » d'ici 2022-2023. Et si ce n'est pas le cas ?
- La Municipalité et la CF n'ont pas de boule de cristal pour prédire l'avenir ; si toutefois l'économie mondiale et suisse ressemblent à celle que nous avons connue avant la COVID19, les hypothèses retenues pour les budgets prospectifs devraient être réalisables
- La volumétrie des entrées fiscales a été déterminée par la Municipalité pour 2021 à 85 % du total des recettes fiscales de l'année 2020 ; tenant en cela compte des effets de la COVID19. Pour les années suivantes, une progression de l'ordre de 2 à 3 % est envisagée
- Dans un projet d'une telle importance pour les comptes de la Commune pour les années à venir, force est de constater que ce sont les recettes fiscales et les recettes

locatives de la salle qui sont prépondérantes dans ce dossier, et que celles-ci restent une inconnue au vu du contexte actuel

Bien que les analyses chiffrées sur la base des hypothèses retenues par la Municipalité indiquent que le projet est réalisable d'un point de vue financier, les membres de la CF se posent de nombreuses questions et aux vues des abondantes incertitudes et inconnues relatées dans ce rapport, dont celle de savoir s'il est vraiment opportun de construire dans l'immédiat ?

Malgré les innombrables remarques et observations formulées tout au long de ce rapport, et en souhaitant que les suggestions en termes d'économie et de prudence soient prises en considération par la Municipalité, la CF conclut, à la majorité de proposer au Conseil Communal :

1. D'accorder l'autorisation d'entreprendre les travaux de construction d'une salle multifonctions composée d'une salle de gymnastique triple, d'un restaurant scolaire avec cuisine professionnelle et de vestiaires extérieurs sur la parcelle no 558 "Les Communaux" ;
2. D'allouer le crédit total de CHF 14'525'000.- pour financer ces travaux ;
3. D'autoriser le financement d'une partie des travaux par les disponibilités de la trésorerie courante de la Commune et d'emprunter le solde de cette somme auprès d'établissements financiers aux meilleures conditions du moment ;
4. D'autoriser la Municipalité à amortir ces travaux par les subsides attendus, par un prélèvement de CHF 2'500'000.- du compte « réserve pour travaux futurs » et le solde sur une durée maximale de 30 ans ;
5. D'octroyer à la Municipalité le droit de requérir toutes les autorisations nécessaires.

Pour la Commission des finances :

Le Président

Le Rapporteur



Florian Magnollay



Domingo Olaya

Etoy, le 26 avril 2021