



PREAVIS de la Municipalité au Conseil Communal No 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

PRÉAMBULE

Pour rappel, votre Conseil a adopté en date du 6 mai 2019 un crédit d'étude de CHF 500'000.-, pour étudier la réalisation d'une salle de gymnastique triple et les annexes mentionnées en titre; un crédit qui allait jusqu'à la mise à l'enquête et aux appels d'offres.

Ce projet est inscrit dans le plan d'investissements de la législature 2016-2021 et avait déjà fait l'objet d'une réflexion lors de la construction de la première étape du collège des Communaux en 2009. En effet, la Municipalité de l'époque avait déjà planché sur les extensions futures du point de vue scolaire et sportif en prévoyant l'implantation potentielle de trois bâtiments scolaires ainsi que d'un emplacement pour la construction d'une salle de gymnastique triple.

Comme déjà évoqué, les élèves doivent actuellement être déplacés car nous ne sommes pas en mesure d'offrir les trois périodes d'éducation physique et sportive (EPS) qui font partie du plan d'études et qui sont préconisées par le Service de l'éducation physique et du sport (SEPS).

D'autre part, les activités d'accueil de midi se sont développées depuis l'ouverture en 2010 de la cantine scolaire et cette augmentation de fréquentation, soit plus de 100 élèves inscrits, demande une organisation plus professionnelle. Actuellement, notre cantine n'est pas équipée pour la distribution de repas à cette échelle. À moyen terme, l'introduction de la journée continue de l'élève induira une hausse supplémentaire de la fréquentation de la cantine scolaire. Nous devons être prêts à assumer ces changements et non à les subir. D'autre part, nous fournissons depuis notre actuelle cuisine, 3 UAPE et une crèche, ce qui représente plus de 250 repas préparés sur site.

En outre, la demande de salles de gymnastique par les sociétés locales est en augmentation et notre salle polyvalente ne peut plus y faire face. D'autre part, la cohabitation avec les autres activités dévolues à la salle polyvalente, comme

l'organisation de séances, expositions, spectacles, concerts ou autres, exige souvent la suppression des cours scolaires, des entraînements ou des rencontres sportives qui sont programmées tout au long de l'année, ce qui ne va pas sans poser de réels problèmes aux diverses sociétés sportives.

Cette demande de crédit prend en compte tous ces éléments et s'inscrit dans la vision future de la zone des Communaux.



DESCRIPTION DU PROJET

Salle multifonctions

La salle multifonctions projetée du complexe des Communaux est implantée à l'est des bâtiments scolaires. L'entrée, accessible par un escalier depuis le chemin des Communaux ou par une rampe depuis le collège des Communaux II donne sur le restaurant scolaire et sa cuisine de production ou de régénération. Le réfectoire de 250 places destiné au restaurant scolaire fait également office, pour une partie, de buvette pour les manifestations sportives avec un emplacement bar dévolu aux sociétés.

L'étage supérieur comprend les installations techniques, 2 salles de théorie ou de danses dédiées à des activités sportives et/ou culturelles.



Au sous-sol, on trouve la salle de gymnastique triple, les vestiaires (soit un vestiaire-douches filles et un vestiaire-douches garçons par salle) dont une paire compatible avec les normes pour handicapés, l'espace de rangement des engins, la salle des maîtres, le local arbitres, une infirmerie et une pièce pour rangement du petit matériel.

Le sous-sol comprend également 4 vestiaires-douches de 42 m², un petit vestiaire pour handicapé, des WC hommes-femmes et un local technique accessibles depuis l'extérieur

sans passer par l'entrée principale. Des WC publics seront aussi accessibles par une porte dédiée.

La répartition en surfaces et volumes de cette salle multifonctions, d'une surface utile de 5'000 m² et d'un volume de 30'000 m³ avec une hauteur sous engins de la salle de gymnastique de 9 m, est la suivante :

Répartition des volumes de la salle multifonctions par fonction		en m ²	en m ³
77.36%	Salle triple VD6 - Macolin	3 289	26 091
12.82%	Restaurant scolaire avec cuisine de régénération professionnelle	617	2 586
	Part restaurant scolaire (7,63%)	370	1 539
	Part cuisine de régénération professionnelle (5,19%)	247	1 046
4.43%	Salles de danse	190	893
5.24%	Vestiaires extérieurs	290	1 056
0.15%	WC public	18	61
100.00%	Totaux pour vérification	5 021	30 687

Les plans de cette salle, dans la version mise à l'enquête (annexe 1), montrent la répartition des espaces et des locaux.

Depuis le projet en pré-étude présenté au Conseil communal en 2018 pour obtenir le crédit d'étude de cette salle triple estimée alors à CHF 13'500'000.-, le projet a évolué afin d'offrir l'outil de base pour répondre le mieux possible aux besoins que nous avons pu imaginer pour ces 30 prochaines années.

Ces évolutions concernent :

- **Agrandissement de la capacité de la salle restaurant** : initialement prévue pour un réfectoire scolaire de 150 places, la Municipalité a décidé de la dimensionner à 250 places prenant en compte l'introduction plus que probable de la journée continue de l'élève. Cette capacité devrait pouvoir accueillir les élèves de toutes les classes existantes sur le site des Communaux. Dans le cas moins probable où l'ASSAGIE nous demanderait de construire des bâtiments scolaires supplémentaires pour la prochaine décennie, cette salle pourrait alors quand même absorber les élèves supplémentaires en organisant les repas en 2 services. Cet agrandissement permettra aussi l'organisation de manifestations sportives d'ampleur en lien avec le bar des sociétés, c'est pour cela que nous appelons maintenant cet espace « salle restaurant ».
- **Agrandissement de l'espace cuisine** : initialement prévue pour une cuisine de production de 250 repas, la Municipalité a décidé de la dimensionner pour permettre une production jusqu'à 600-700 repas. Du fait que nous avons actuellement un engagement contractuel avec une entreprise qui régénère sur site 250 repas journaliers, une partie des équipements de cuisine pour une production à pleine capacité ne sera pas acquise dans le présent projet. Lorsque le besoin s'en fera sentir, ou qu'un nouvel engagement contractuel se dessinera, nous pourrons alors engager ces prochaines années tout ou partie de l'option « Supplément d'équipements pour cuisine de production » d'un montant de CHF 120'000.- présentée dans la partie financière de ce document.
- **Aménagement d'une très grande terrasse** : Dans le cadre des aménagements extérieurs, une très grande terrasse au niveau de l'entrée du bâtiment et du restaurant sera aménagée sur une surface de ~500m². Cette terrasse, accessible par des véhicules depuis le Nord, permettra de mettre à disposition des tables extérieures et de la place en suffisance pour les équipements éphémères des manifestations,

- **WC publics** : Inexistants dans l'espace public des Communaux, la mise à disposition de WC publics dans le secteur est indispensable pour promouvoir des activités sportives extérieures sur les infrastructures existantes comme la place sèche devant la salle polyvalente, le Street Workout, le Skatepark ou le Mini-Pitch,
- **Agrandissement de la salle triple** : Le projet a été mis à l'enquête avec une salle de gymnastique triple de type VD6. Pour donner suite aux remarques du Service de l'éducation physique et du sport (SEPS), la Municipalité a décidé d'adapter les dimensions globales des 3 salles pour respecter la norme « Macolin », c'est-à-dire 1m de plus en largeur et 0,40m de plus en longueur. Cette adaptation, incluse dans le projet et visible sur le plan du rez-de-chaussée (annexe 2) est estimée à un montant supplémentaire de CHF 191'194.-.

Les services cantonaux du sport ont retenu le projet de salle triple d'Etoy dans le décret sur les subventions, ce qui permettra d'accorder un soutien à raison de 5% d'aide à fonds perdu, auquel seront ajoutés 10% de prêts sans intérêt. Le montant que l'on peut espérer consiste en une aide maximale de CHF 500'000.- à fonds perdu et un prêt de CHF 1'000'000.- sans intérêts.

Des subventions du Fonds cantonal de l'aide au sport sont attendues pour les programmes sportifs allant au-delà des besoins scolaires. Sont concernés l'extension des vestiaires pour les activités extérieures ainsi qu'un financement selon la capacité des gradins (capacité supérieure à 300 places, pour nous 520 places).

Marquage sportif de la salle triple

Le budget du projet de construction comprend les opérations de marquage sportif au sol pour les 3 salles. La représentation ci-dessous n'est qu'indicative !



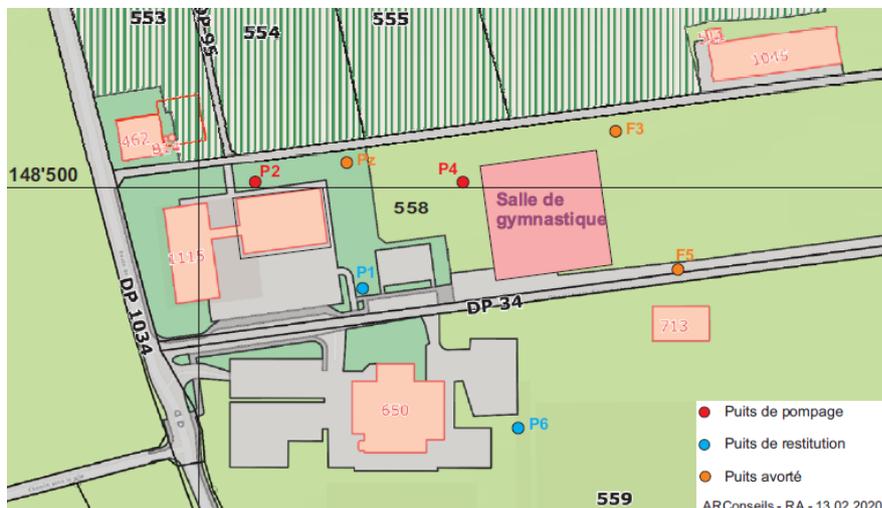
Avant sa réalisation, un plan détaillé sera préparé, présenté et discuté avec les sociétés sportives locales.

Source d'énergie pour la salle multifonctions

Lors de la mise en place en 2010 de sondes géothermiques pour le chauffage du bâtiment scolaire des Communaux I, l'existence d'une importante nappe phréatique a été révélée. Pour la construction des Communaux II en 2013, une solution de chauffage pour ce nouveau bâtiment a été mise en place avec la réalisation de 2 puits.

Pour valider la source d'énergie pour la salle multifonctions projetée, la 1ère étape de son projet d'étude consistait à effectuer des forages dans le secteur pour évaluer le potentiel de cette nappe. Cette étude a retenu le puit P4 pour le pompage. La nappe a été rencontrée à 16 m de profondeur, avec une base indéfinie à 32.5 m.

Pour restituer l'eau à la nappe, le puits P6 a été positionné nettement plus au sud, à l'est de la salle polyvalente. La nappe, très productive à cet endroit s'y trouve entre 26.5 m et 34.5 m, où une moraine de fond a été atteinte.



P2 : puit de pompage Communaux II,
P1 : puit de restitution Communaux II (à mettre en réserve),
P4 : nouveau puit de pompage salle multifonctions,
P6 : nouveau puit de restitution Communaux II et salle multifonctions.

En 2013 pour les Communaux II, un essai à débit constant de 400 l/min avait été réalisé durant 7 jours sur le puits P2 avec un rabattement qui se stabilisait très vite, ce qui avait permis de valider l'usage de cette nappe pour les Communaux II.

Les essais de pompage de 2019 au puit P4 à débit constant de 600 l/min avec restitution dans le puits P6 a été réalisé durant 24 heures. Le rabattement observé se comble 15 min après l'arrêt du pompage. Ces essais montrent que le doublet P4 – P6 peut subvenir aux besoins en chauffage de la nouvelle salle multifonctions, sans influencer le puit P2.

La nappe des Communaux a pu ainsi être validée comme source d'énergie à la fois pour les Communaux II et pour la salle multifonctions. A l'issue des travaux de sondage et d'étude, les puits P4, F5 et P6 ont été équipés en 2019, respectivement pour :

- P4 : puit de pompage salle multifonctions,
- F5 : puit de surveillance de la nappe,
- P6 : puit de restitution Communaux II et salle multifonctions,
- P1 : ne sera plus utilisé à l'issue des travaux et gardé en réserve.

Aspects du développement durable

Habituellement réservée aux logements, bureaux et écoles, une construction répondant aux exigences « Minergie », peut maintenant aussi s'appliquer aux salles omnisport, malgré les surfaces de vitrage nécessaires à un bon éclairage naturel. Tous les cahiers des charges en matière de chauffage, ventilation ainsi que pour les isolations de la salle multifonctions sont prévus de façon que la réalisation puisse être labellisée « Minergie ».

En complément, les éléments suivants contribuent à un aspect durable de cette construction :

- La chance de pouvoir bénéficier d'une source d'énergie sur nappe phréatique, qui associée à une pompe à chaleur (PAC) eau-eau avec un rendement (COP) moyen de 4,5, permettant ainsi d'obtenir de l'énergie renouvelable à bon compte,

- La couverture complète de la toiture de la salle par des panneaux photovoltaïques comprise de base dans le projet pour une surface de 1'350 m² et une puissance de 270 kWc qui va bien au-delà des minimums vaudois requis pour de nouvelles constructions,
- Un système de régulation MCR par automates pour mesurer, commander et régler les installations techniques de chauffage et de ventilation sera déployé pour assurer le confort des utilisateurs (ventilation pour le renouvellement d'air hygiénique, chauffage pour garantir les températures en hiver et refroidissement pour limiter la surchauffe estivale). En gérant toutes ces installations de manière adéquate et optimale, ce système permet également de garantir un maximum d'efficacité et limiter ainsi les consommations énergétiques,
- Bâtiment conçu avec une ossature bois labellisé suisse posée sur une base en béton armé pour la partie semi-enterrée, la dalle sur vestiaire et le mur de séparation entre la salle triple et le restaurant,
- Le choix de la Municipalité est d'aller bien au-delà des obligations légales en termes de production renouvelable d'énergie en couvrant de base dans le projet la totalité de la façade Sud du bâtiment par des panneaux photovoltaïques. Cet équipement, intégré dans la façade et d'une puissance de 59 kWc serait la 1^{ère} installation de ce type sur le territoire de la Commune.

Etude énergétique du projet

Grâce à ses ressources énergétiques renouvelables issues de la nappe phréatique et de ses panneaux photovoltaïques, les frais annuels d'énergie pour cette salle multifonctions seront très raisonnables.

Pour le vérifier et estimer cette part importante des coûts d'exploitation d'un tel bâtiment, la Municipalité a demandé au bureau technique en charge du cahier chauffage-ventilation d'établir un bilan annuel énergétique basé sur les caractéristiques du bâtiment et de données météorologiques moyennes pour la région.

Il en résulte, selon le tableau ci-contre, que l'installation photovoltaïque en toiture d'une puissance de 270 kWc permet de produire l'équivalent de 80% de l'énergie totale consommée par le bâtiment.

Estimations annuelles des coûts d'énergie effectuées par AirLines Technologies	Sans installation photovoltaïque	Avec production en toiture
Consommation bâtiment en kWh	297 082	
Production électrique en kWh		232 000
Autoconsommation en kWh		68 900
Vente au réseau SEFA en kWh		163 100
Achat au réseau SEFA en kWh	297 082	166 300
Coût achat énergie à 20ct/kWh	59 416 CHF	33 260 CHF
Rétribution à 6ct/kWh	0 CHF	-9 786 CHF
Coût énergétique annuel (CHF)	59 416 CHF	23 474 CHF
Coût de l'installation photovoltaïque en toiture		281 899 CHF
Gain annuel (CHF)		35 942 CHF
Amortissement de l'installation (en années)		8

Que 23 % de l'énergie produite serait consommée par le bâtiment (autoconsommation).

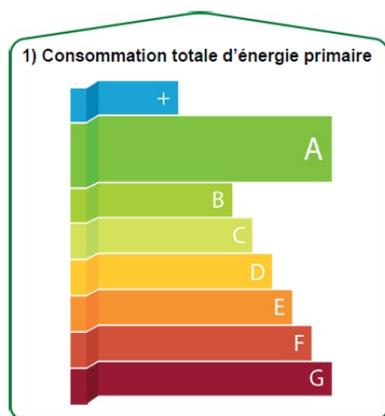
Que cette centrale photovoltaïque permettrait une économie de 60% sur les coûts d'énergie, soit CHF 35'942.-.

Cette installation devrait être amortie en 8 ans.

L'installation photovoltaïque prévue en façade, ne contribuera quasiment pas à l'autoconsommation, car l'énergie fournie en toiture est déjà suffisante. Cette production supplémentaire sera presque intégralement injectée dans le réseau.

Un coût énergétique annuel moyen de CHF 24'000.- sera pris en compte dans les frais d'exploitation du bâtiment.

Cette étude a permis d'établir un certificat énergétique prévisionnel du bâtiment basé sur les valeurs estimées de consommation suivantes :



Type : ..Bat. climatisé - SIA.....

Certificat fait le :30.11.20.....

Numéro :CH_Air Li_201130.280093562_0.....

Électricité produite :231973.2 kWh/an.....

- Besoin en chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire,
- Appareils électriques,
- Ventilation,
- Eclairage.

Résultats annuels:

				Référence
(1) Énergie primaire total (E _p)	A	297 082 kWh	ou 79.6 kWh/m ²	179.9 kWh/m ²
(2) Besoin de chaleur pour le chauffage (Q _H)	B	126 684 kWh	ou 33.9 kWh/m ²	39.1 kWh/m ²
(3) Émission de gaz à effet de serre (CO _{2,équi})	C	41 673 kg	ou 11.2 kg/m ²	8.1 kg/m ²

Dans une stratégie de développement durable, ce certificat indique l'émission de gaz à effet de serre liée à la consommation d'énergie.

Énergie livrée et produite calculée (MWh)

Générateurs	H: Chauffage W: Eau chaude sanitaire C: Retroidissement			Besoins d'énergie	Production électrique	Energie aux. totale	Agents énergétiques					Électricité livrée	Électricité exportée	Besoins énergétiques pondérés
	Nom	H	W				C							
ECS		X		77.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	24.7	0.0	77.6
Électricité		X		1068.8	0.0	13.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	37.7	0.0	118.3
				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ventilation												28.5		89.4
Eclairage												41.3		129.6
Appareils												92.9		291.8
Technique du bâtiment												10.1		31.7
Ascenseurs et autres												0.0		0.0
Production photovoltaïque						232.0						-68.9	-163.1	-441.3
Production éolienne						0.0						0.0	0.0	0.0
Énergie livrée ou exportée							0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	166.3	-163.1	
Facteur de pondération							0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	3.140	1.380	
Besoins d'énergie pondérés							0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	522.2	-225.1	297.1
Indice de dépense d'énergie														79.6
Facteur de pond. gaz à effet de serre												0.122	0.080	
Quantité de gaz à effet de serre												28624.5	13048.4	

Surface de référence énergétique: 3733 m²

Station météo: Payerne (SIA 2028)

DIMENSION ECONOMIQUE DU PROJET

Ce projet de salle multifonctions est prévu dans le plan des investissements 2016-2021 de la Municipalité.

Ce complexe sportif des Communaux permettra de résoudre localement le manque récurrent en salles de sports pour les besoins scolaires et des sociétés sportives locales et/ou régionales.

Coût de construction de la salle multifonctions

Le budget de construction présenté ci-dessous est basé sur des offres contrôlées et confirmées représentant 93% du montant global. Les offres encore en cours, concernant 3,5% du budget sont attendues pour fin avril.

Demande de crédit pour la salle multifonctions		11 mars 2021
Offre de base Entreprise générale sans options		11 559 081
Panneaux solaires en toiture		281 899
Panneaux solaires noirs en façade		181 363
Système de régulation MCR (Automatisme Chauffage-Ventilation)		80 000
Fourniture audio et autres équipements pour sonorisation		180 000
Cuisine de régénération professionnelle		463 000
Equipements d'exploitation (machines et matériel de nettoyage, vaisselle, mobilier, etc)		150 000
Plus value pour agrandissement de la salle VD6 -> vs Macolin, arrondi		191 194
Honoraires pour le suivi de l'EG, direction architecturale, BAMO		134 000
Divers et imprévus		266 000
Total net HT		13 486 537
TVA 7.7%		1 038 463
TOTAL TTC		14 525 000
Montants confirmés à 93%, incertitude +/- 80'000.-		
Options non retenues par la Municipalité :		
Supplément pour récupération de chaleur écoulements douche : Inline		80 919
Supplément d'équipements pour cuisine de production		120 000
Options retenues par la Municipalité :		
Panneaux solaires noirs en façade		-181 363
Montants confirmés sur appel d'offres		
Montants estimés, appel d'offres en cours		
Montants estimés		

Le budget de construction ci-dessus est composé de l'offre « Entreprise générale » pour la construction de la salle triple, de l'offre du cuisiniste pour équiper la cuisine de régénération et des options retenues et intégrées dans le projet par la Municipalité.

Parmi celles-ci, seule l'option des panneaux solaires en façade, que la Municipalité a décidé d'inclure dans le projet, pourrait être retirée sans réellement impacter le fonctionnement de la salle multifonctions :

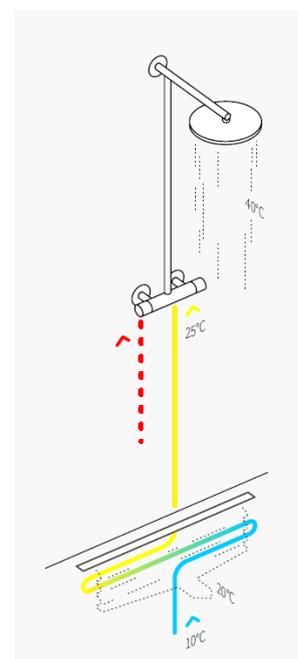
- **Panneaux solaires noirs en façade** : Cet équipement, intégré dans la façade et d'une puissance de 59 kWc serait la 1^{ère} installation de ce type sur le territoire de la Commune. Pour information, son coût réel de CHF 266'363.- est compensé pour près d'un tiers par les éléments métalliques de façade qu'il remplace. Son investissement de CHF 181'363.- est considéré par la Municipalité comme un signe visible important de la Commune pour promouvoir les énergies renouvelables.

Nous souhaitons aussi convaincre le Canton à nous appuyer dans cette démarche et obtenir une subvention supérieure aux CHF 22'650.- actuellement versés pour une installation de cette puissance.

S'agissant d'une action de promotion en faveur de la gestion énergétique et de la protection du climat, la Municipalité prévoit d'octroyer une attribution exceptionnelle de CHF 20'000.- délivrée par le fond développement durable communal conformément à ses directives d'application.

Et les options qui n'ont pas été retenues dans le projet sont :

- **Supplément d'équipements pour cuisine de production :** De base, le projet de cuisine a été conçu pour produire 600 à 700 repas (voir chapitre agrandissement cuisine). Cette option comprend les équipements de cuisine pour une production à pleine capacité qui ne seront pas acquis dans le présent projet,
- **Supplément pour récupération de chaleur des écoulements de douche :** Avec une approche durable du projet, la Municipalité avait demandé de prévoir un tel système. D'entrée, les bureaux techniques ont évalué qu'un système d'échangeur de chaleur intégré au collecteur de sortie des eaux usées du bâtiment ne serait pas intéressant au vu des quantités EU produites par le bâtiment. Les spécialistes ont alors proposé un système basé sur des caniveaux avec siphon intégré dans lesquels l'évacuation de la douche croise l'eau froide du réseau avant le mitigeur. Selon les données du fournisseur, ce système conduirait à une économie d'eau chaude pour les douches de 27%. L'impact de cette récupération de chaleur sur la production d'eau chaude de la salle multifonctions serait une économie annuelle de 12'593 kWh d'énergie-chaleur. En termes d'économie d'énergie électrique, le gain serait de 4'000 kWh, ou CHF 800.- par an. Il faudrait alors plus de 50 ans pour amortir ce système qui devrait équiper les 75 douches du bâtiment !



A partir de ce budget de construction, le coût de chaque fonction de cette salle est valorisé comme suit :

Répartition de l'investissement salle multifonctions par fonction (selon m3)			
77.36%	Salle triple VD6 - Macolin	10 923 044	
12.82%	Restaurant scolaire avec cuisine de régénération professionnelle	2 240 448	
	Part restaurant scolaire (7,63%)		1 057 873
	Part cuisine de régénération professionnelle (5,19%)		1 182 575
4.43%	Salles de danse	614 204	
5.24%	Vestiaires extérieurs	726 508	
0.15%	WC public	20 797	
100.00%	Totaux pour vérification	14 525 000	

En prenant en compte les montants ci-dessus avec les options retenues par la Municipalité ainsi que les subsides attendus, le coût des travaux de construction de la salle multifonctions des Communaux est de :

Coûts des travaux de construction de la salle triple		
Budget de construction de la salle multifonctions		14 525 000
Subsides attendus :		
Subside cantonal pour salle de sport triple	-500 000	
Estimation Fonds du sport pour gradins amovibles et les vestiaires extérieurs	-223 000	
Subside pour panneaux photovoltaïques en toiture	-81 700	
Subside pour panneaux photovoltaïques en façade	-22 650	
Attribution délivrée par le fond développement durable communal pour les panneaux photovoltaïques en façade	-20 000	
Sponsors et dons		
	Total des subsides attendus	-847 350
Coûts des travaux TTC		13 677 650

Les démarches pour obtenir les montants définitifs de ces subsides, ne pourront être entreprises que lorsque le projet sera lancé et son planning de réalisation fixé.

Avec un projet qui a beaucoup évolué par rapport à son évaluation en pré-étude, les offres reçues sont financièrement intéressantes et montrent que les entreprises cherchent à remplir leurs carnets de commande. On peut imaginer que cela est dû aux incertitudes liées aux effets de la pandémie.

L'offre « Entreprise générale » retenue, nous a convaincu par la qualité de son contenu, par l'implication de plusieurs entreprises régionales pour la réalisation de ces travaux et, bien sûr, par la pertinence de son engagement financier.

Rendements attendus de la salle multifonctions

Pour estimer les rendements d'une telle salle, il est bien sûr nécessaire de quantifier les charges et les revenus et les comparer avec des constructions similaires existantes pour réduire les incertitudes sur les montants prévus.

Une part importante des coûts d'exploitation concerne toujours le personnel. Avec la mise en service de la salle multifonctions, la cantine scolaire et les activités sportives scolaires seront déménagées de la salle polyvalente. Le transfert d'un équivalent de 0,4 ETP de conciergerie sera également effectué.

En plus de ce transfert, nous avons prévu l'engagement d'un nouveau concierge à 100%.

Conformément à ce qui a été présenté dans les chapitres précédents, les frais annuels d'énergie ont été estimés à CHF 24'000.-.

Les autres composantes de ce budget ont été évalués à partir de notre expérience d'exploitation des autres bâtiments communaux.

Exploitation salle multifonctions	Budget annuel
Achat mobilier et équipement	10 000 CHF
Achat produits de nettoyage	15 000 CHF
Entretien du bâtiment et entourage	35 000 CHF
Entretien frais variables	15 000 CHF
Assurances bâtiment et mobilier	10 000 CHF
Achat et consommation électricité	24 000 CHF
Imputations internes de frais de personnel	100 000 CHF
Coût annuel d'exploitation	209 000 CHF

La mise en service de la salle multifonctions va augmenter nos charges annuelles d'exploitation des bâtiments de CHF 209'000.-

Les revenus de location ont été évalués comme suit :

- **Location sportive scolaire (ASSAGIE) :** La mise à disposition d'une 2^{ème} salle de gymnastique a été annoncée pour la rentrée scolaire 2023,

- **Location restaurant scolaire (ASSAGIE) :** Avec la mise aux normes de cette cantine et de son agrandissement pour le court et moyen terme, le montant de la location a été adapté en conséquence pour la rentrée scolaire 2023,
- **Locations des salles de sport :** L'organisation actuelle de réservation et de location de salles de la Commune a déjà montré maintes fois ses limites avec seulement la salle polyvalente à gérer. Avec 3 salles supplémentaires, un règlement d'application devra être créé et la méthode de réservation devra être revue pour prendre en compte les besoins, les conditions d'utilisation et les tarifs de location des utilisateurs. Pour ce faire, un projet de grille tarifaire différenciée a été élaborée. Elle comprend une tarification progressive, avec des tarifs horaires préférentiels, voire gratuits, pour les sociétés membres de l'USL, et majorés pour les sociétés à but non lucratif qui ne sont pas membres de l'USL/pas d'Etoy, ainsi que pour les sociétés et activités à but lucratif. Il nous reste un an et demi pour mettre tout cela en place ! Dans les projections de revenus, un montant similaire à celui des locations sportives de la salle polyvalente a été pris en compte pour la 1^{ère} année en prévoyant une progression annuelle de 20%,
- **Locations de la cuisine et du restaurant :** Avec cette nouvelle infrastructure, la Municipalité envisage une location de ces locaux dès 2025. D'ici là, les contrats de fourniture des repas scolaires devront être revus et adaptés en conséquence,
- **Locations des vestiaires extérieurs :** Dans un 1^{er} temps, ces installations seront utilisées par le Club de Foot, mais nous souhaitons étendre leur utilisation pour d'autres activités sportives en extérieur,
- **Locations évènementielles :** Le projet ne prévoit pas d'équipement de protection de sol sportif pour organiser des manifestations extra sportives. Ces locations ne seront donc liées à moyen terme qu'à des manifestations sportives, de type tournoi ou autre.

Le tableau suivant montre les rendements effectifs depuis 2011 de la salle polyvalente et des bâtiments scolaires des Communaux I et II. On retrouve aussi le rendement global des Communaux, ainsi que la valeur globale au bilan et des amortissements effectués. On constate, et ce n'est pas une surprise, que la salle polyvalente est une charge pour la Commune.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Salle polyvalente										
Revenus locatifs	173 678	170 360	165 100	178 458	90 558	92 131	95 977	95 059	103 450	90 321
Frais d'exploitation et financier	-350 600	-262 400	-267 300	-293 230	-177 999	-237 600	-192 097	-191 305	-220 257	-175 788
Rendement salle polyvalente	-176 922	-92 040	-102 200	-114 772	-87 441	-145 469	-96 121	-96 246	-116 807	-85 467
Communaux I & II										
Revenus locatifs	242 500	504 200	452 800	738 500	970 000	904 420	925 320	842 950	851 936	851 936
Frais d'exploitation et financier	-180 002	-141 701	-153 764	-359 200	-502 935	-411 590	-421 200	-381 908	-357 988	-344 203
Rendement Communaux I & II	62 498	362 499	299 036	379 300	467 065	492 830	504 120	461 042	493 948	507 733
Rendement de l'espace public Les Communaux	-114 424	270 459	196 836	264 528	379 624	347 361	408 000	364 796	377 142	422 266
Valeurs au bilan des Communaux :	7 632 700	533 700	81 300	2 256 300	7 678 200	7 423 200	5 168 200	3 713 200	3 158 200	2 825 200
Amortissements obligatoires :	-254 400	-18 400	-2 900	-75 200	-255 000	-255 000	-255 000	-137 500	-133 000	-113 000
Amortissement supplémentaire	-6 844 600	-434 000	-78 400	-2 181 100	0	-2 000 000	-1 200 000	-417 500	-200 000	-300 000

Le tableau ci-dessous montre la projection de ces rendements pour les 20 prochaines années en y ajoutant la salle multifonctions. Les revenus de location de cette salle ont été prévus de manière prudente et progressifs d'année en année, en sachant que les salles triples construites ces dernières années dans le canton ont été très vite complètement utilisées.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Salle polyvalente										
Revenus locatifs	103 450	103 450	67 799	44 704	49 610	55 251	61 739	69 200	77 780	87 647
Frais d'exploitation et financier	-210 127	-200 127	-160 127	-204 055	-145 127	-145 127	-145 127	-145 127	-147 257	-145 127
Rendement salle polyvalente	-106 677	-96 677	-92 328	-100 422	-95 517	-89 875	-83 388	-75 927	-67 347	-57 480
Communaux I & II										
Revenus locatifs	851 936	851 936	851 936	851 936	851 936	851 936	851 936	851 936	851 936	851 936
Frais d'exploitation et financier	-335 613	-317 057	-316 500	-315 944	-315 387	-314 830	-314 274	-313 717	-313 160	-312 604
Rendement Communaux I & II	516 323	534 879	535 436	535 992	536 549	537 106	537 662	538 219	538 776	539 332
Salle multifonctions										
Revenus locatifs	0	0	211 860	351 159	390 571	393 514	397 035	441 252	446 301	452 349
Frais d'exploitation et financier	-11 500	-46 500	-320 500	-318 345	-304 958	-303 381	-301 853	-300 376	-298 953	-297 584
Rendement salle multifonctions	-11 500	-46 500	-108 641	32 814	85 613	90 133	95 182	140 875	147 348	154 765
Rendement de l'espace public Les Communaux	398 146	391 703	334 468	468 384	526 645	537 363	549 457	603 167	618 777	636 617
Valeurs au bilan des Communaux :	4 712 200	11 611 700	16 511 200	15 690 700	12 621 900	11 913 300	11 212 700	10 520 400	9 836 800	9 162 300
Amortissements obligatoires :	-100 500	-100 500	-100 500	-568 800	-508 600	-500 600	-492 300	-483 600	-474 500	-465 000
Amortissement supplémentaire	0	0	-720 000	-2 500 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Rendement salle polyvalente	-53 127	-53 127	-53 127	-53 127	-53 127	-53 127	-53 127	-53 127	-53 127	-53 127
Rendement Communaux I & II	539 889	531 663	532 895	534 127	535 359	536 591	537 823	539 055	540 288	541 520
Rendement salle multifonctions	163 322	173 258	184 855	198 455	214 468	233 385	234 398	235 335	236 191	236 958
Rendement de l'espace public Les Communaux	650 085	651 794	664 623	679 455	696 700	716 849	719 095	721 264	723 352	725 351
Valeurs au bilan des Communaux :	8 497 300	7 842 300	7 197 800	6 564 400	5 942 800	5 333 700	4 737 900	4 156 400	3 590 300	3 040 900
Amortissements obligatoires :	-455 000	-444 500	-433 400	-421 600	-409 100	-395 800	-381 500	-366 100	-349 400	-331 200
Amortissement supplémentaire	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000

Dans ce tableau, on voit que le projet de salle multifonctions provoque des frais importants pendant sa construction et son année de mise en service, mais que son bilan s'améliore très vite dès l'année suivante pour progresser avec un rendement positif. La salle polyvalente, et ce n'est toujours pas une surprise, reste déficitaire.

Ces évaluations de charges et de revenus de tous les bâtiments des Communaux montrent que le projet de salle multifonctions ne provoque pas d'explosion de charges d'exploitation et que les amortissements obligatoires annuels restent raisonnables.

FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT

Conformément à ce qui avait été convenu dans le cadre du Préavis 2018-02, le montant du crédit d'étude encore en cours de réalisation avec un montant prévisionnel de CHF 540'000.- doit être inclus dans le plan d'amortissement du préavis.

Amortissements		
Budget de construction de la salle multifonctions		14 525 000
Crédit d'étude (Préavis 2018-02) - montant prévisionnel		540 000
	Total investissements	15 065 000
Subsides attendus		- 847 350
Prélèvement au fonds de réserve pour travaux futurs		-2 500 000
	Montant à amortir	11 717 650

Pour information, le crédit d'étude, correspondant au préavis 2018-02 a déjà été intégralement financé par les disponibilités de la trésorerie courante de la Commune.

Le montant du crédit de construction, d'un montant de CHF 14'525'000.- sera en partie prélevé sur les disponibilités de la trésorerie courante de la Commune et complété par des emprunts auprès d'établissements financiers aux meilleures conditions du moment.

L'amortissement des travaux de construction de la salle multifonctions et de son crédit d'étude d'un montant total de CHF 15'065'000.- sera effectué par les subsides attendus, par un prélèvement CHF 2'500'000.- du compte « fonds de réserve pour travaux futurs » l'année

qui suit l'achèvement de ces travaux et le solde sera amorti sur une durée maximale de 30 ans.

CONCLUSIONS

Cette salle multifonctions des Communaux est incontestablement la réalisation la plus significative et emblématique de l'ensemble des projets de construction, d'agrandissement qui ont été menés ces dernières années dans le secteur des Communaux après la construction des deux bâtiments scolaires mis en service en 2010 et 2014.

Cette réalisation complétera l'offre sportive du site en offrant une infrastructure utilisable par la plupart des sports de salle. En pleine période de crise pandémique, ce projet qui répond à un besoin avéré, peut également être considéré comme un soutien régional aux secteurs économiques du bâtiment.

Les taux d'emprunts actuellement en vigueur étant très favorables sur le marché des capitaux, la Municipalité est d'avis qu'il s'agit d'un moment propice pour notre Commune de consentir à un tel investissement.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL d'ETROY

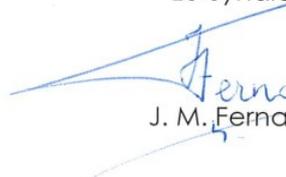
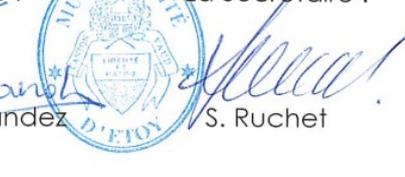
- vu le préavis no 02/2021 de la Municipalité ;
- ouï le rapport de la commission des finances ;
- ouï le rapport de la commission chargée de l'étude du projet ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

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.

Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 22 mars 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic :  La Secrétaire : 
J. M. Fernandez  S. Ruchet

Délégués municipaux :

- **M. José Manuel Fernandez**
- **M. Roland Corthay**
- **Mme Tania Séverin**
- **M. Jean-Marc Schlaeppli**
- **M. Charly Viquerat**

Annexes :

- Annexe1 – 4 plans (version enquête) coupes, 00, 01, 02
- Annexe2 – plan 00 salle Macolin