



MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Préavis No 45/97

Concerne : Demande d'un crédit de Fr. 9'343'500.-- pour la construction d'un complexe communal sur la parcelle No 831 sise aux "Morettes".

Municipal responsable : M. Heinrich SCHWEGLER

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Lors de sa séance du 22 novembre 1995, le Conseil communal a refusé une demande de crédit, qui était sollicité par la Municipalité, pour permettre de poursuivre l'étude commencée en 1993, en vue de la construction d'une double salle de gymnastique et d'une salle de spectacle aux "Morettes". C'est principalement l'aspect financier qui a fait échouer le projet qui était estimé à Fr. 11'900'000.--. Forte de ce constat, la Municipalité a examiné avec le bureau d'architectes comment le coût pouvait être réduit tout en gardant les mêmes principes de fonctionnement du complexe et sans diminuer la qualité de la construction. Dans cette réflexion, nous avons également tenu compte des interventions de plusieurs conseillers demandant de revoir ce projet plus modestement.

Le Bureau d'architectes SCHAFFNER, en collaboration avec l'Entreprise générale K. STEINER S.A., a élaboré un nouvel avant-projet, ceci à ses risques et périls. Cet avant-projet a été présenté à la Commission d'urbanisme, à la Commission d'énergie et des bâtiments et aux Sociétés locales. L'accueil de cette nouvelle version a été favorable. D'autre part, la Commission d'énergie et des bâtiments est allée visiter l'école et la salle de gymnastique du quartier de la Villette, à Yverdon, réalisées par l'Entreprise générale K. STEINER S.A., afin de pouvoir se rendre compte du niveau de finition de ces réalisations. Selon les renseignements pris auprès de la Direction des bâtiments de la Commune d'Yverdon, c'est pour ces constructions que la Commune d'Yverdon a collaboré la première fois avec une entreprise générale. La Commune d'Yverdon est entièrement satisfaite du résultat et d'ailleurs, suite à cette expérience, elle a réalisé plusieurs autres objets avec des entreprises générales, notamment également avec l'Entreprise générale K. STEINER S.A. Un autre élément intéressant, pour les réalisations de la Villette, est le fait qu'environ 70 % des travaux ont été adjugés à des entreprises locales.

2. PROPOSITIONS

2.1. Description du projet

Le principe général d'implantation respecte le plan de quartier en vigueur (Annexe I), ainsi que les bases d'organisation du projet de 1995.

Les divers éléments du projet ont été réduits comme suit : la salle de spectacle de 248 m² à 180 m², soit de 310 places à 264 places, le hall de 230 m² à 150 m², le foyer de 150 m² à 100 m² (Annexe II) et la galerie de 128 places à 96 places (Annexe III).

La salle de spectacle est de forme classique rectangulaire avec galerie circulaire, vitrage en façade Ouest de panneaux coulissants à l'Est permettant une large ouverture sur le foyer. La scène de 72 m² et l'arrière-scène de 60 m² sont spacieuses et fonctionnelles. Au même niveau est prévue une cuisine de 42 m² bien aménagée. Un bar situé dans le hall permet de servir des boissons ou d'autres choses aussi bien pour le complexe culturel que pour le complexe sportif. Les locaux annexes et les sanitaires sont au niveau inférieur (niveau de la salle de gymnastique). Les deux niveaux sont reliés par un monte-charge. Une rampe d'accès permet de décharger facilement du matériel à la cuisine ou sur la

scène. A titre de comparaison, les dimensions de la Grande Salle actuelle sont les suivantes : salle 126 m², scène 25 m², arrière-scène 17.60 m², galerie 28 m². La cuisine du deuxième étage de la Maison de Commune a 22.50 m² plus 7.50 m² pour le réduit. Une seule salle de gymnastique avec gradins est prévue dans le projet présenté. La disposition de cet aménagement figure sur l'annexe IV. Les dimensions de cette salle de gymnastique sont supérieures aux normes, afin de permettre une extension ultérieure en double salle (voir annexe V). Les locaux annexes et techniques sont au même niveau, sous la salle de spectacle.

Les aménagements extérieurs (voir annexe I) prévoient en première étape :

- La réalisation de l'axe piétonnier principal avec le raccordement sur l'embryon de la route située à l'arrière du pavillon scolaire des Fossés.
- Un terrain de sport engazonné de 25 m. x 45 m.
- Une aire de jeux tout temps de 15 m. x 28 m.
- Un parking provisoire de 42 places situé dans la zone du terrain de basket-ball actuel. (La réalisation définitive des places de parc sera effectuée après la disparition du pavillon scolaire.)
- Le déplacement partiel ou complet des jeux d'enfants dans le cadre des nouveaux aménagements.
- Fosses de saut en hauteur et jet de boulet.

2.2 Coût

Le coût plafond pour ce complexe, y compris les aménagements extérieurs cités ci-dessus, est de Fr. 9'343'500.--. Il est prévu de collaborer avec une entreprise générale, ce qui permet de garantir le prix plafond susmentionné. Les soumissions ne sont donc pas nécessaires pour maîtriser le budget et pour présenter une demande de crédit de construction. Les éventuelles économies feront l'objet d'une répartition à raison de 60 % pour la Commune et de 40 % pour l'entreprise générale. Un dépassement éventuel est pris en charge entièrement par l'entreprise générale. Une éventuelle augmentation du coût des travaux, par modification de l'indice du prix à la construction, n'est pas comprise dans le montant de Fr. 9'343'500.--.

Une demande de subside sera adressée au canton pour la salle de gymnastique. Un montant de l'ordre de Fr. 270'000.-- peut être estimé.

Une demande de remboursement des droits de mutation sera également faite au canton. Au moment de l'acquisition du terrain en 1981, la

Commune a dû payer les droits de mutation. Selon les informations du Département des finances, le remboursement du montant payé de Fr. 59'274.25, avec intérêts, intervient lorsque, par le vote des crédits nécessaires, l'Autorité communale a manifesté sa ferme intention d'exécuter les travaux de construction d'immeubles directement affectés aux services publics improductifs.

2.3. Justification de la variante retenue

L'intention de la Municipalité est de construire une salle de spectacle répondant au mieux aux besoins communaux. Celle proposée dans ce préavis est bien dimensionnée et facilement utilisable pour tout genre de manifestation. En ce qui concerne la salle de gymnastique, la Municipalité envisage toujours, en solution définitive, une double salle, soit directement lors de la première étape, soit ultérieurement. De plus, nous avons demandé au bureau d'architectes d'étudier quelques variantes, sans ou avec gradins. Sur ces bases, nous avons retenu la solution proposée qui est la plus intéressante à tout point de vue.

Le coût de la variante retenue est le suivant :

- Projet avec une salle de gymnastique
(annexe IV) Fr. 9'343'500.--
- Projet avec deux salles de gymnastique
réalisées immédiatement (annexe V) Fr. 10'087'500.--
- Projet avec deux salles de gymnastique,
extension réalisée ultérieurement Fr. 10'380'500.--

Les prix indiqués sont des prix actuels et ne tiennent pas compte de l'évolution du prix de la construction, ni du coût de financement de la partie "extension".

2.4. Mode de réalisation

La Municipalité s'est décidée, en accord avec le bureau d'architectes, de collaborer avec une entreprise générale pour la préparation et la réalisation de ce projet. Elle a consulté quatre entreprises générales et a choisi, toujours en accord avec le bureau d'architectes, l'Entreprise K. STEINER S.A. C'est elle qui nous a fait la meilleure impression et selon nos renseignements, cette entreprise est sérieuse et ne cherche pas à réaliser ses projets uniquement au prix le plus bas, sans se soucier du rapport

qualité-prix et du résultat final. Les prix plafonds énoncés ci-dessus ont été calculés par cette entreprise.

Le fait de collaborer avec une entreprise générale permet à la Municipalité de solliciter directement le crédit de construction. Si, pour une raison quelconque l'autorisation de construire ne pouvait pas être délivrée, l'entreprise générale ne serait rémunérée que pour la phase allant jusqu'à la dépose du dossier de mise à l'enquête publique, soit Fr. 266'250.-- T.T.C. Le projet de contrat d'entreprise générale prévoit de favoriser les entreprises locales et régionales à prix égal et de soumettre à la Municipalité les propositions d'adjudications.

En admettant que le permis de construire puisse être délivré dans le courant de l'été, les travaux pourraient commencer en automne 1997. La durée des travaux de construction est estimée à 20 mois.

A l'annexe No 2 du préavis No 38/96, sous rubrique : Investissements à voter par le Conseil communal, un montant global de Fr. 9'500'000.-- avait été mentionné avec une première tranche de Fr. 1'500'000.-- en 1997 et le solde ultérieurement.

3. ASPECT FINANCIER

3.1. Frais financiers

Le montant envisagé pour la réalisation du complexe des Morettes est de Fr. 9'343'500.--.

Une telle dépense s'amortit sur 30 ans et l'on peut admettre un taux d'intérêt moyen de 5.5 % qui correspond approximativement à la moyenne pondérée des taux relatifs aux emprunts de la Commune.

Le montant prévu et les hypothèses admises (30 ans de durée et 5.5 % de taux moyen d'intérêt) définissent une charge financière annuelle moyenne de 6.881 % du montant total soit environ Fr. 640'000.--. De ce montant, l'amortissement annuel, soit Fr. 311'450.-- doit figurer dans le poste des amortissements obligatoires.

3.2. Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation comprenant l'essentiel des frais de personnel, d'électricité, de chauffage, de ventilation, etc., ont été estimés sur la base de données relatives à d'autres aménagements de même nature à Fr. 80'000.-- environ.

4. INFLUENCE SUR LES COMPTES COMMUNAUX

Il n'est pas possible de définir avec précision l'influence de cet investissement sur les comptes et bilan de la commune.

Si une partie du montant peut être financée par des fonds de liquidité disponibles, la charge financière n'est pas identique à celle qui résulterait d'un emprunt pour le total du montant.

Aujourd'hui, nous devons admettre que les conditions d'emprunts auprès des instituts bancaires sont bonnes. Il est possible de disposer de taux favorables pour des emprunts de 7 à 10 ans, par exemple.

Aujourd'hui, les liquidités disponibles permettent d'envisager une réduction de la dette communale durant l'année 1997, en dehors de l'investissement proposé.

Par contre, il est impossible de garantir le maintien de ces conditions favorables à moyen et long termes. De plus, l'évolution de la répartition de la charge financière entre communes et canton va se modifier ces prochaines années probablement en défaveur des communes. Enfin, le bon état actuel des finances communales dépend pour une grande partie du rendement de l'impôt sur le bénéfice des personnes morales.

5. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

vu le préavis municipal No 45/97 concernant la demande d'un crédit de Fr. 9'343'500.-- pour la construction d'un complexe communal sur la parcelle No 831, sise aux "Morettes",

lu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

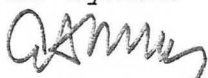
DECIDE

- 1/ d'adopter le préavis municipal No 45/97 concernant la demande d'un crédit de Fr. 9'343'500.-- pour la construction d'un complexe communal sur la parcelle No 831, sise aux "Morettes",
- 2/ d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme nécessaire pour financer cette opération,
- 3/ de porter au budget de fonctionnement, durant 30 ans, la somme de Fr. 311'450.-- par année au titre d'amortissement de l'ouvrage,
- 4/ de porter au budget de fonctionnement, chaque année, la somme de Fr. 80'000.--, au titre de frais d'entretien des bâtiments.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 17 mars 1997 pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



A. Tschumy

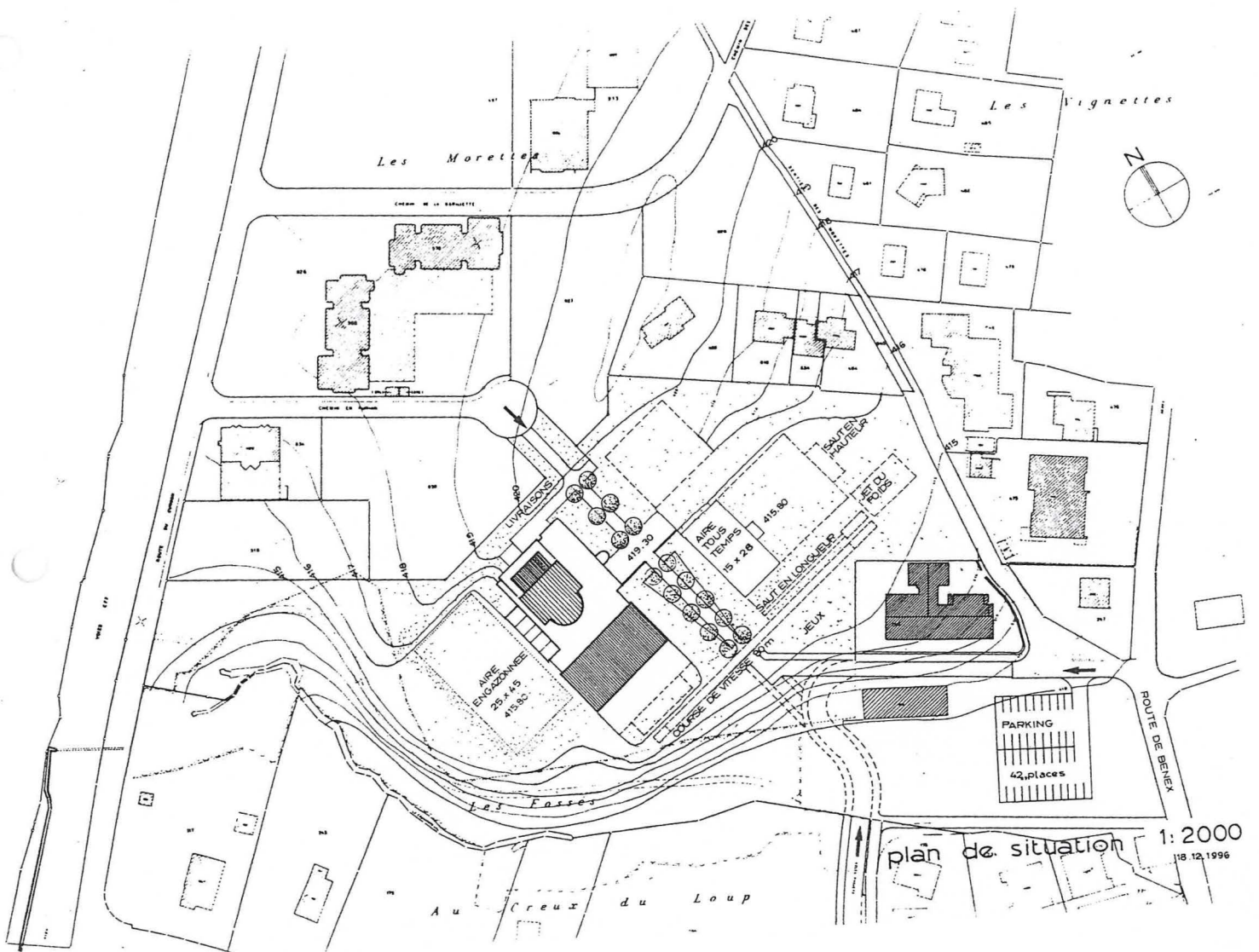


Le secrétaire



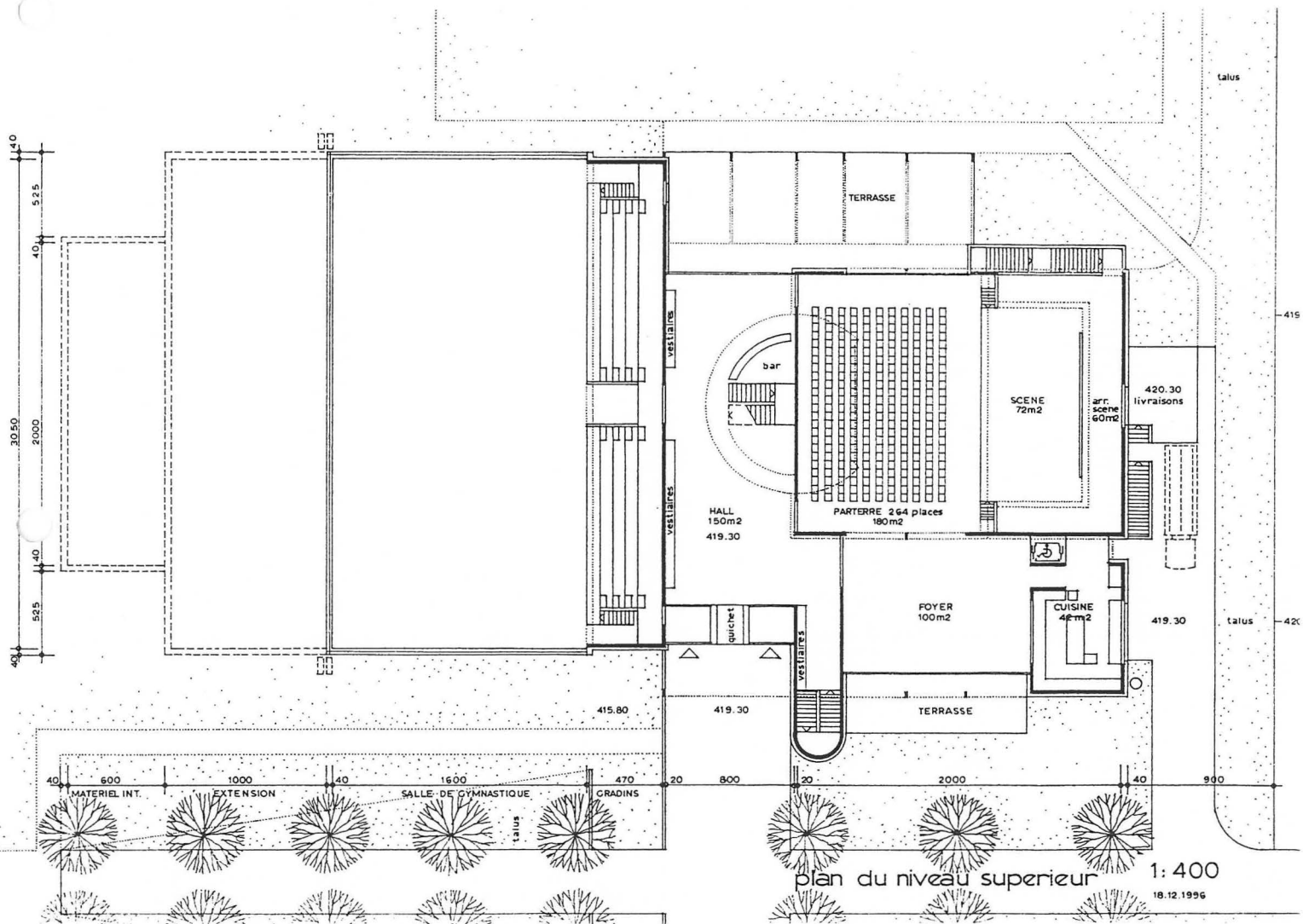
A. Badel

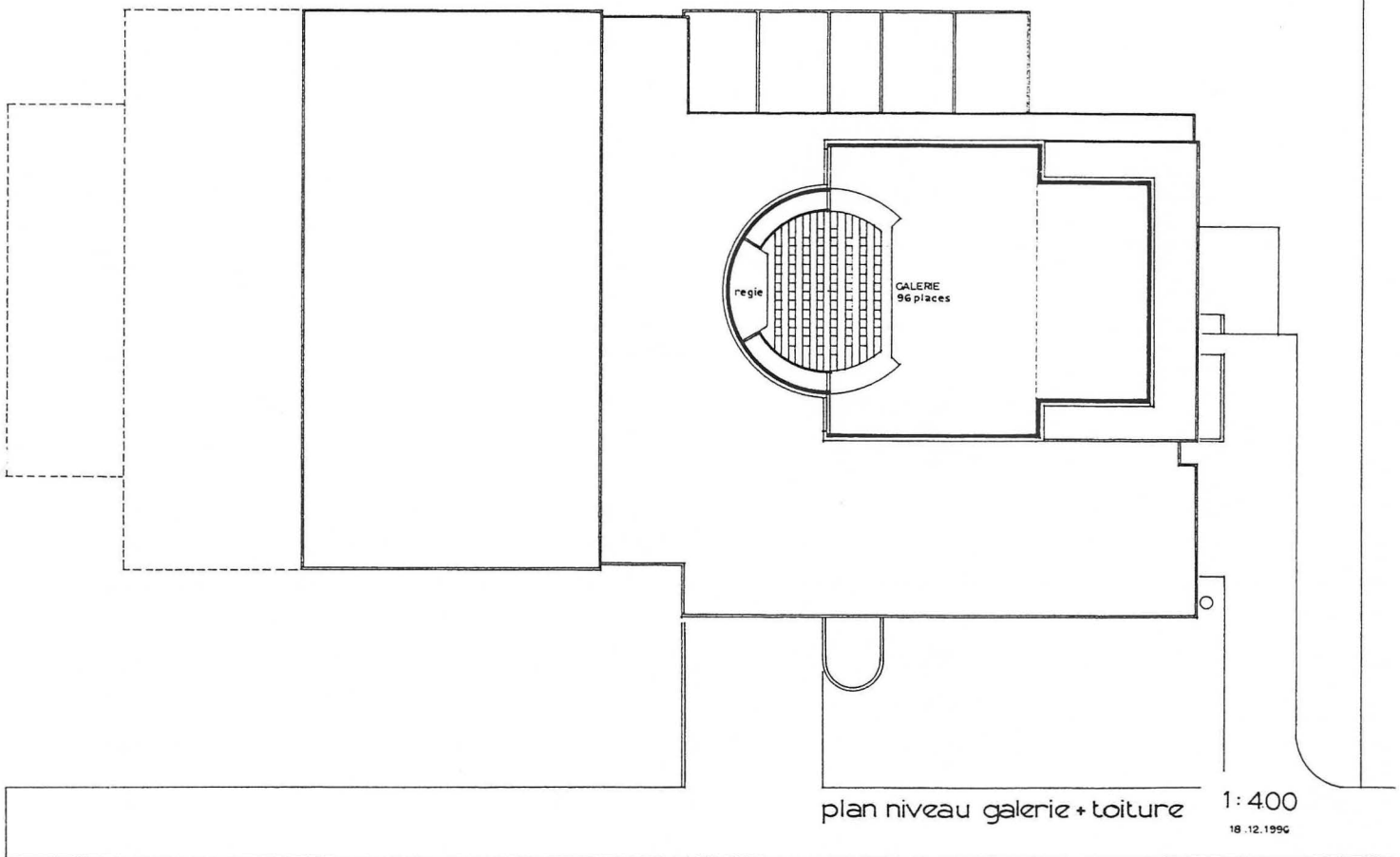
Annexes : 7 plans.



plan de situation 1:2000
18.12.1996

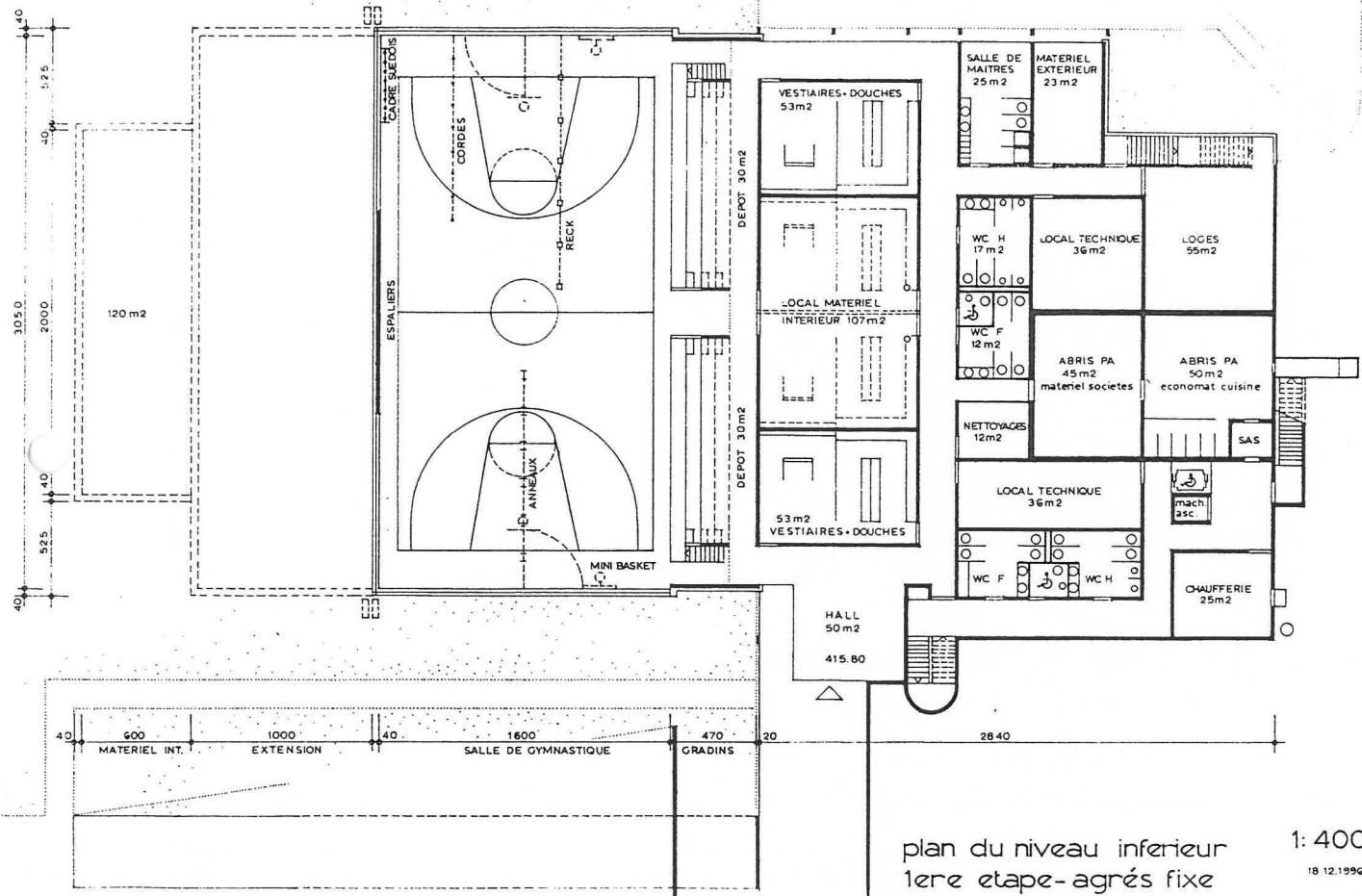
Annexe II





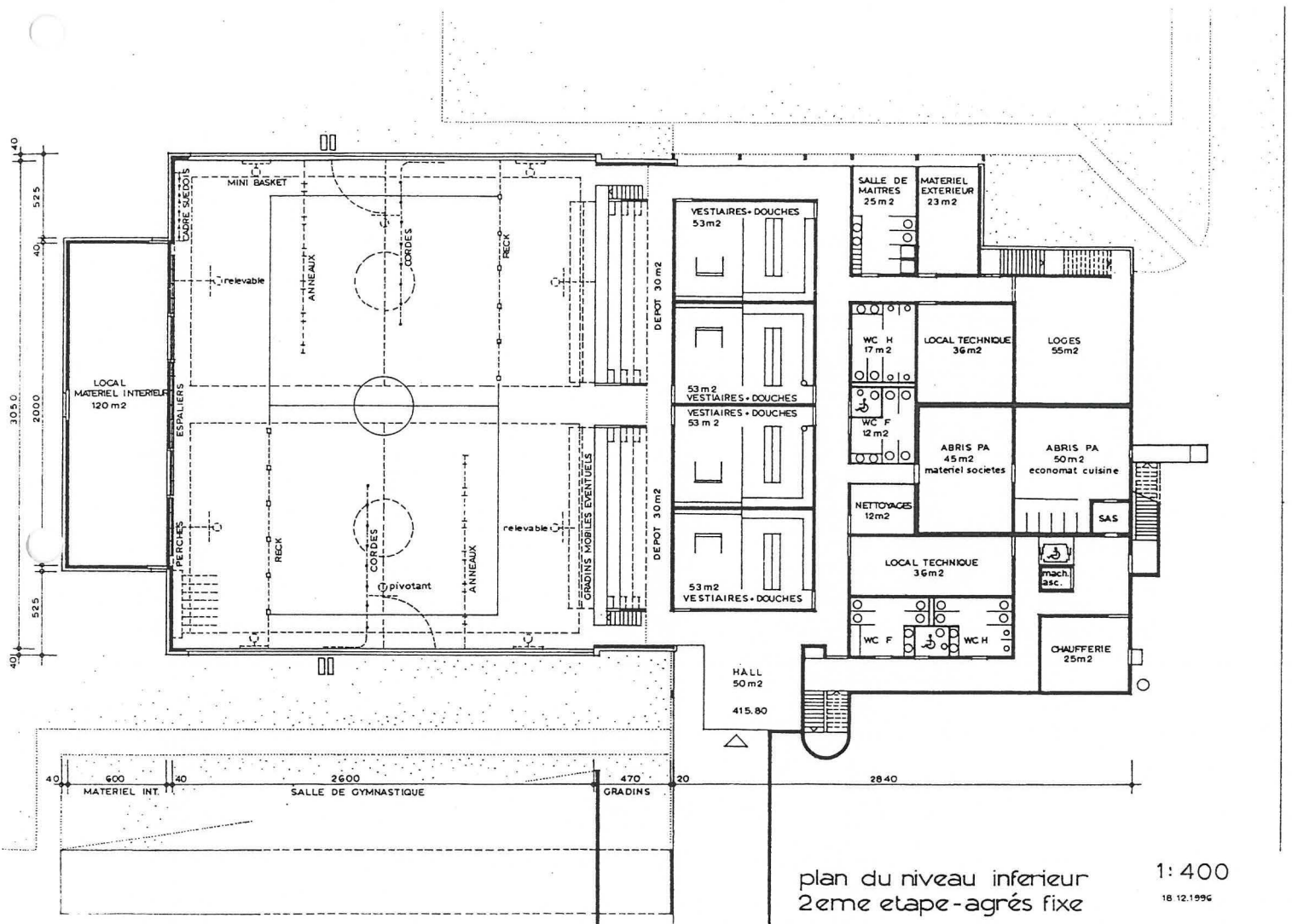
plan niveau galerie + toiture

1:400
18.12.1996



plan du niveau inferieur
1ere etape-agrés fixe

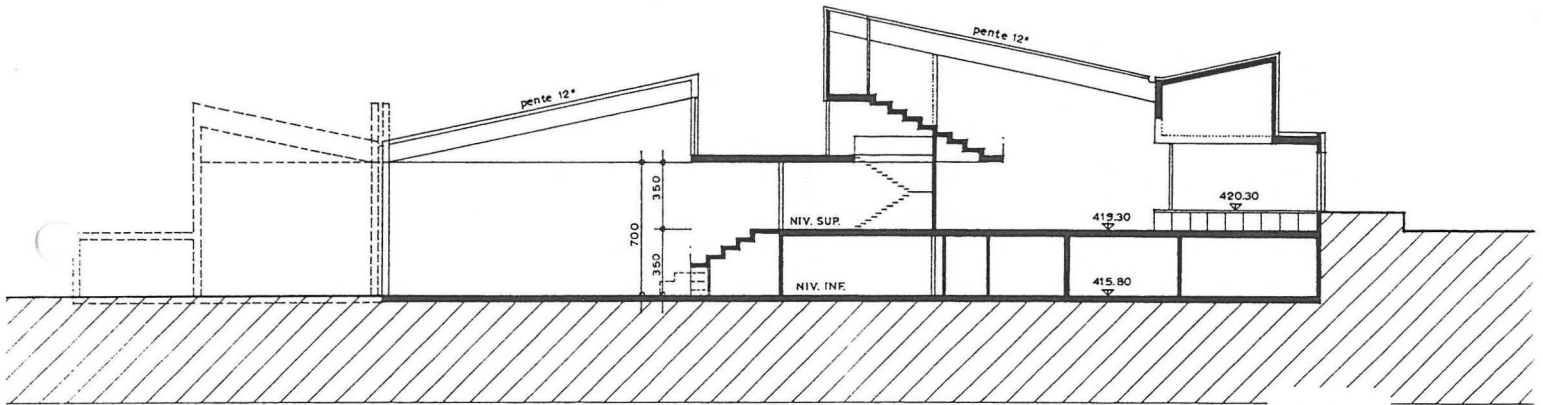
1: 400
18.12.1996



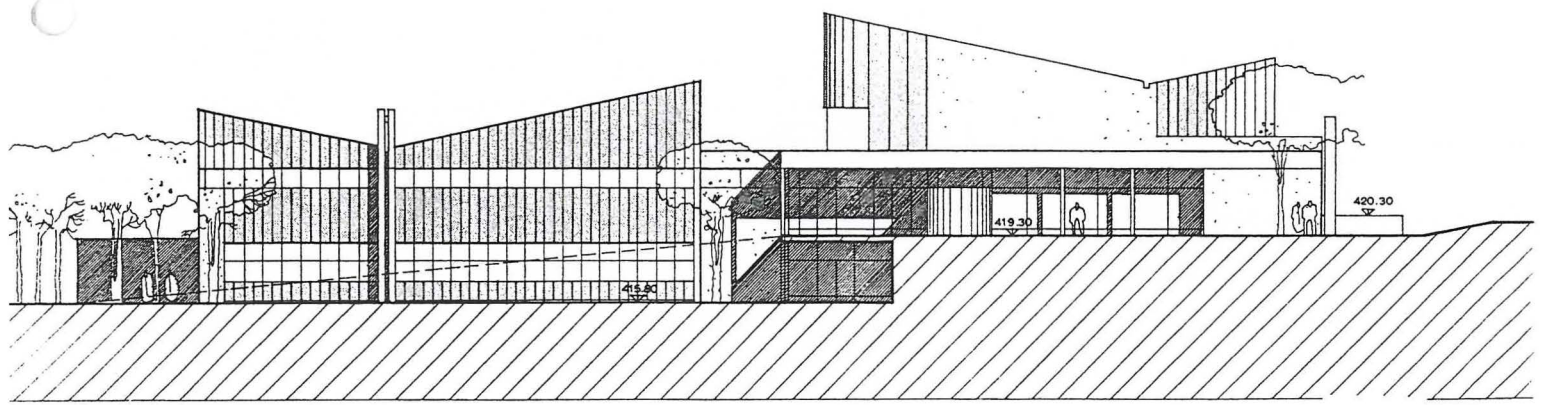
plan du niveau inferieur
2eme etape - agrès fixe

1:400
18.12.1996

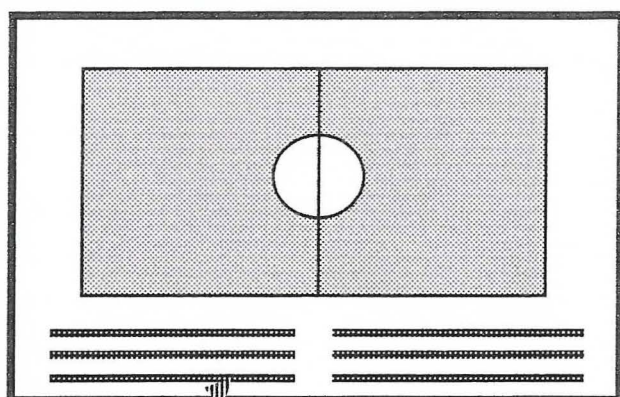
ANNEXE VI



coupe 1: 400
18.12.1996



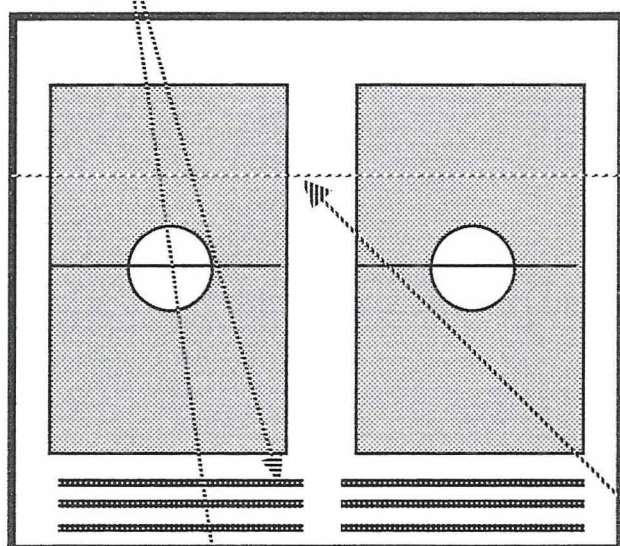
facade est 1: 400
18.12.1996



Projet présenté, soit une salle de gymnastique de 30,5 x 16 m

Prix de base: 9'343'500.-- fr

Gradins

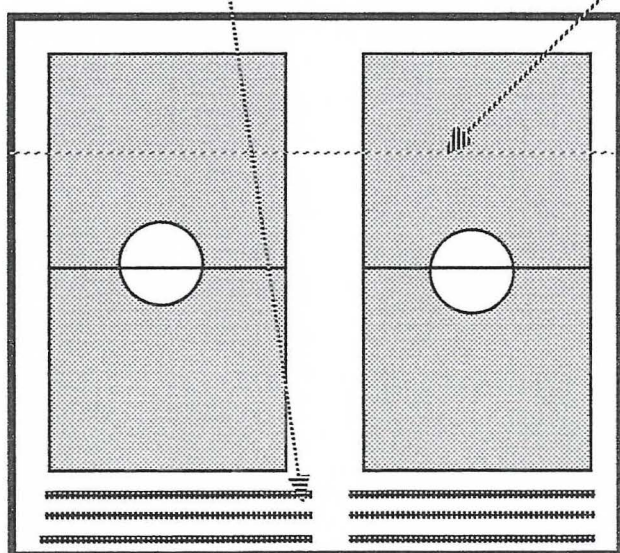


Projet agrandi, avec la construction immédiate de l'extension permettant deux salles de gymnastique de 30,5 x 26 m au total

Prix: 10'087'500.--fr

Supplément par rapport au prix de base: 744'000.--fr

Limite du projet de base



Projet agrandi avec la construction ultérieure de l'extension permettant deux salles de gymnastique de 30,5 x 26 m au total

Prix: 10'380'500.--fr

Supplément par rapport au prix de base: 1'037'000.--fr

Supplément par rapport à la solution de construction immédiate: 293'000.--fr

Remarque générale: Les prix sont en francs de 1997 et ne tiennent pas compte des variations dues à des facteurs économiques et à des frais de financement.