Au conseil communal de Prangins

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis 45/97

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

La commission composée de Mme U. André, MM. A. Fischer, W. Hediger, Y. A. Piguet et F. Mühlethaler (rapporteur), s'est réunie à 6 reprises pour étudier et rédiger son rapport. Elle tient ici à remercier Mr. le Syndic Tschumy ainsi que Mr. le Municipal Schwegler pour leur précieuse collaboration lors de nos différents débats. Nos remerciements vont aussi à MM. les collaborateurs du bureau d'architecte Schaffner ainsi qu'à ceux de l'entreprise générale Steiner qui ont bien voulu participer aux débats informels en la salle du conseil communal du 23 avril 97. Nous n'oublierons pas les commissions des finances et de gestion qui ont bien voulu apporter leur collaboration à ce projet en assistant à l'une de nos séances.

1. PREAMBULE

La commission rejoint les propos cités dans ce préambule et vous soumet ses propres réflexions. En effet, suite aux discussions que nous avons pu avoir avec différentes personnes et les représentants des sociétés de notre commune, le projet ainsi présenté reçoit un accueil favorable. Cependant l'aspect financier, l'esthétique et le fait de confier la réalisation du projet à une entreprise générale ont engendrés réflexions et inquiétudes de la part de certains conseillers et habitants.
Il est à rappeler que cette nouvelle mouture a été exécutée gratuitement et aux risques et périls du bureau d'architectes et de l'entreprise Steiner.
La commission des bâtiments a visité différents complexes sportifs, salles de spectacles ainsi que des réalisations de l'entreprise générale dans d'autres communes. Cette commission a émis un avis favorable sur la bienfacture des réalisations visitées et a reçu confirmation que la majeure partie des travaux a été confiée aux entreprises locales et régionales.
Les architectes n'ont pas hésité à revoir certains détails de leur projet afin de satisfaire aux exigences des différentes sociétés.

La collaboration avec l'entreprise générale Steiner sera traitée sous le point 2.4

2 PROPOSITION

2.1. Description du projet

Lors de la séance du 23 avril, les conseillers ont pu prendre connaissance des différents aspects du projet et avaient la liberté d'en discuter avec le bureau d'architectes et l'entreprise générale.
La commission n'a pas de remarques particulières. Elle désire apporter une précision : La route d'accès, ainsi que le parking qui devront être réalisés en même temps que la construction du complexe représentent la somme de Fr. 150'000 .-- comprise dans le crédit de construction.
Le parcage reste critique; relevons toutefois qu'en comparaison de la situation actuelle le problème n'empire pas. La proportion entre le nombre de places de parc et le nombre de places dans la salle de spectacle, reste identique. Compte tenu de la prochaine ouverture du musée et de l'augmentation du parcage des riverains, ce problème devra impérativement être revu.
La séance informelle du 23 avril et la description exhaustive du préavis, nous dispensent de faire un long commentaire.

2.2. Coût

Le coût de ce projet nous paraît raisonnable compte tenu qu'il satisfait aux besoins de la commune et de ses habitants. Par rapport au projet de 1995, la diminution est d'environ Fr. 2'500'000.--. En raison de la situation économique et des prix très compétitifs actuels, il nous semble opportun de le réaliser maintenant.
On peut évaluer la diminution de la facture d'environ Fr. 330'000.-- compte tenu du subside cantonal pour la salle de gym et du remboursement du droit de mutation. Néanmoins nous devons voter la totalité de la somme nécessaire à la réalisation du projet car le calcul des subsides interviendra seulement après le décompte final.

2.3.Justification de la variante retenue.

Les différentes variantes de réalisation de la salle de gym ont retenu toute l'attention de la commission. Nous suggérons à l'unanimité, de proposer au conseil la construction des deux salles de gym en une seule étape pour les raisons suivantes :

- Le surcoût de Fr. 744'000.-- est diminué de Fr. 189'000.-- par le subside du sport toto.
- Les intérêts de la somme restante, soit environ Fr. 25'000 par année, peuvent être couverts en grande partie par la location d'une des salles de gym à une école privée. A notre avis il serait fort regrettable de laisser échapper une telle opportunité, le surcoût étant quasiment couvert sans surcharge supplémentaire pour la commune. Au surplus, la réalisation des 2 salles apportera un plus à la vie associative de la commune.

2.4. Mode de réalisation

Le désir de maîtriser les coûts et l'importance du projet et la profusion des corps de métiers qui vont oeuvrer pour ce complexe, la décision de la Municipalité de collaborer avec une entreprise générale, nous parait justifiée.
Suite aux différents renseignements que nous avons obtenus auprès de la commission des bâtiments (L'entreprise Steiner a participé à la construction d'un complexe scolaire avec classes et salle de gym pour la commune d'Yverdon) et des discussions que nous avons eu avec ses représentants, le choix de ce partenaire semble satisfaire nos conditions.
La commission a pris connaissance du projet de contrat passé entre le maître d'oeuvre (Commune de Prangins) et l'entreprise générale Steiner. Il a retenu toute notre attention et nous garantit :

- le délai de mise à disposition
- la maîtrise des coûts, puisque le prix plafond de Fr. 9'343'500.-- ou de Fr. 10'087'500.-- si les 2 salles sont construites immédiatement ne peut être dépassé.

Remarque : Si toutefois un retard devait intervenir dans le début des travaux, suite à des oppositions, le coût en serait indexé. L'entreprise Steiner étant responsable du coût de l'ouvrage, elle choisit les entreprises auxquelles elle décide d'adjuger les travaux. Elle soumet les propositions à la Municipalité. Si Celle-ci désire les adjuger à une autre entreprise de son choix, cela est possible à condition qu'Elle en supporte une éventuelle différence.
Pour répondre aux soucis émis que l'entreprise Steiner a intérêt à choisir systématiquement l'entreprise la meilleure marché pour bénéficier du 40% d'économie, il faut se rappeler qu'elle est seule responsable des malfaçons éventuelles et que les travaux de garanties lui incombent entièrement. Le seul interlocuteur pour la Municipalité est donc l'entreprise générale qui se retournera ensuite vers l'exécutant des travaux contestés. Cela évitera à la commune les expériences parfois douloureuses vécues avec d'autres réalisations, où il a fallu se battre avec des entreprises en difficultés ou en faillites. Ce document nous informe aussi comment se fera la collaboration entre la commune et l'entreprise générale pour l'adjudication des travaux aux entreprises locales.
L'entreprise Steiner nous a fait clairement savoir que sont but était de travailler avec les entreprises de la place.
La Municipalité a fait expertiser ce contrat par Me. Bonnard.

3 Aspect Financier

3.1 Frais financiers

L'aspect financier a été la plus grande préoccupation de la commission. Après avoir siégé avec la commission des finances et de gestion, nous pouvons faire l'analyse suivante :

- La situation financière de la commune peut être considérée comme bonne.
- Les excédents qui en résultent depuis ces trois dernière années nous laissent une marge de financement d'environ 5 à 6 millions.

Pouvons nous financer cette construction par la trésorerie courante sans avoir recours à l'emprunt ?
Rappelons que la Municipalité dispose d'une limite d'emprunt fixée à 32 millions considérée comme supportable avec le taux d'imposition actuel. A ce jour l'endettement se situe à environ 23 millions. L'Exécutif a procédé à des amortissements extraordinaires, des remboursements d'emprunts et financé des réalisations récentes avec la trésorerie courante donc il nous semble judicieux de laisser la Municipalité gérer la masse financière à disposition au mieux des intérêts communaux.
Pour ces raisons nous avons renoncé à fixer une limite quant à la somme à emprunter pour financer ce projet. Finalement le point 2 des conclusions du préavis précise que nous autorisons la Municipalité à n'emprunter que la somme nécessaire.

- Taux d'imposition.

Le souci commun est d'éviter à tout prix une augmentation du taux d'imposition. C'est au conseil communal d'être conséquent avec lui - même lors de la prochaine fixation du taux d'imposition et c'est à ce moment - là qu'il s'agira de le stabiliser pour 2 ou 3 ans. La Municipalité n'a aucune intention de revoir le taux d'imposition à la hausse, mais un emprunt d'environ 4 millions sera nécessaire pour couvrir le solde du prix plafond. En fait ce taux ne peut pas être lié avec ce préavis.

- Crédit demandé.

Comme expliqué au point 2.3 nous proposons la réalisation des 2 salles de gym en une seule étape. Le montant prévu et les hypothèses admises pour la variante de 2 salles de gym réalisées immédiatement nous donnent un montant de Fr. 10'087'500.--. La charge financière annuelle est de Fr. 694'000.-- et l'amortissement annuel qui doit figurer dans le poste des amortissements obligatoires est de Fr. 336'250.--. Il est bien entendu que si l'emprunt réel est diminué, la charge financière en sera réduite d'autant. Pour ces raisons, nous amendons le préavis municipal avec les montants ci dessus.

5. Conclusion

Au vu de ce qui précède. nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre les décision 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 amendé, concernant la demande d'un crédit de Fr. 10'087'500.-- pour la construction d'un complexe communal avec deux salles de gymnastique réalisées immédiatement 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. 336250.-- par année au titre d'amortissement de l'ouvrage,
4/	de porter au budget de fonctionnement, chaque année, la somme de Fr. 100'000.--, au titre de frais d'entretien des bâtiments.

La commission :

Mme. Ursula André

MM. Walter Hediger

André Fischer

Yves A. Piguet

Frédy Mühlethaler (Président)

Prangins, le 30.05.1997.