

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
AU SUJET DU PREAVIS MUNICIPAL No. 4/14**

Objet	Crédit de construction du bâtiment du Cœur du Chêne
Opération proposée	Investissement
Coût de l'opération	CHF 12'000'000.-
Financement	Financement par la trésorerie courante et par un emprunt.
Amortissement	Amortissement annuel linéaire sur 30 ans, pour un montant qui sera fixé selon le coût d'investissement final.
Planification de la dépense	Dépense correctement planifiée. Le plan quinquennal 2013-2018 prévoit un investissement de CHF 15'200'000.- pour ce collège.

Après avoir rencontré les représentants de la Municipalité, le Boursier, ainsi que les spécialistes ayant pris part au projet, qu'elle remercie, la CoFin s'est réunie de multiples fois entre les mois de décembre, janvier et février afin de vous présenter ce rapport. Pour note et dans un souci de simplification, nous avons fait le choix de rapporter uniquement sur le préavis 4/14 et non sur les évolutions entre le préavis 16/13 et cette dernière version.

1. Préambule

Bien que prévu depuis de nombreuses années et s'inscrivant dans la volonté de garder les écoles secondaires à Aubonne, ce bâtiment représente malgré tout un investissement plus que considérable pour notre Commune. Pour l'anecdote, ce dernier est le plus conséquent de mémoire d'homme, et cela même en valeur réelle ! Pour toutes ces raisons, la CoFin a consacré une attention toute particulière à cet objet, qui s'attachera à disséquer les coûts du bâtiment, avant de détailler la structure des locations, puis de faire une projection de l'impact financier pour Aubonne, année par année et à terme.

2. Investissement

Comme cité dans le point 7 du préavis municipal, l'investissement total pour ce collège se subdivise en plusieurs chapitres, le principal étant le bâtiment lui-même avec CHF 9.4 mio. Ce montant représente le prix proposé par le vainqueur de la procédure d'attribution des marchés publics, la société Batineg Sàrl. Il peut être intéressant de citer que cette dernière a présenté une offre moins chère que de grandes entreprises (et donc bénéficiant d'économies d'échelle) telles que HRS. Le détail par CFC de ces CHF 9.4 mio sont annexé à ce rapport, selon des documents fournis par la Bourse Communale.

Soulignons le fait que c'est le type de construction le moins cher qui a été retenu (panneaux de bois préfabriqués). Le besoin d'excaver le bâtiment fait drastiquement monter le coût total du projet.

Il est aussi possible de remarquer le point 4, Mandataires, pour CHF 181'000.-. Ce montant permet à la Commune de faire un suivi pointu du chantier, afin de prévenir d'éventuels défauts dans la construction. CHF 130'000.- de ce montant sont incompressibles, constituant les honoraires de l'architecte.

Subsidiairement, des coûts relatifs au dépôt-voirie sont inclus dans le projet. Même si celui-ci a déjà été déplacé à Es-Bons, les coûts y étant liés sont inclus au préavis 4/14 jusqu'à la démolition du bâtiment en mars prochain. Les coûts totaux à mettre sous ce point sont de CHF 58'000.-, directement imputables à ce projet. Une solution à long terme concernant ce dépôt fera l'objet d'un préavis ultérieur, selon notre Exécutif. De plus, le crédit extrabudgétaire relatif à la location des locaux à Es-Bons pour l'année 2013 entraîne une charge supplémentaire de CHF 26'000.-.

D'un point de vue comparatif, les deux collèges d'Etoy ont coûté CHF 7 mio chacun pour huit classes et une bibliothèque, tandis que celui de Féchy a coûté CHF 5 mio pour 6 classes. Aucun de ces bâtiments n'incluant de restaurant ni d'UAPE, nous pouvons donc être satisfaits du prix relativement raisonnable du Collège du Cœur du Chêne. De plus, le prix au m³ SIA est inférieur aux prix habituellement pratiqués sur ce type de construction (environ CHF 550.-/m³ contre CHF 650.-/m³ pratiqués et attendus pour ce projet). Attention toutefois à la qualité de la réalisation.

Parking

Le parking fut le plus gros point d'achoppement des discussions entre les Commissions et la Municipalité. Tout d'abord jugé excessivement coûteux pour un emplacement décentré et cerné de places gratuites, son retrait du coût du bâtiment ne représentait une économie que d'environ CHF 500'000.- pour un parking à 8 places, ce qui nous donne un coût de la place d'environ CHF 16'000.- sur les 31 places supplémentaires. Le coût de la construction d'une place selon les normes SIA se situant quelque part entre CHF 25'000.- et 45'000.- (selon que l'on se situe en ville ou dans une localité moins urbanisée), nous pouvons noter que la Commune fait ici une bonne affaire, bien que contrainte et forcée par les baisses de prix plus que discutables offertes par l'adjudicataire Batineg. La Municipalité a donc décidé de conserver ce parking.

Notons que ce dernier est entièrement à la charge de la Commune d'Aubonne (d'éventuelles locations étant à soustraire), les montants versés par l'ASSAGIE ne changent pas en fonction de la taille du premier nommé.

3. Structure des locations, par surface

Comme expliqué dans le préavis, ce bâtiment se divise en quatre types de surfaces distincts :

- Les salles de classes
- Le restaurant scolaire
- L'Unité d'Accueil de la Petite Enfance (UAPE)
- Le parking souterrain

Chacun de ces types a sa propre structure de location, détaillé ci-dessous.

Salles de classe

Pour être exact, il n'y a pas vraiment de location des salles de classes en tant que telles, l'ASSAGIE étant en quelque sorte partie prenante des frais de construction de toute la partie scolaire du bâtiment. En effet, et comme expliqué dans le préavis municipal, la structure de la rémunération versée par l'ASSAGIE se sépare en deux parties :

- ***Un amortissement sur 30 ans des coûts de construction (selon les normes CFC2), accompagné d'un intérêt sur la dette fixé à 3.5% l'an.***

Le but de ce fonctionnement est d'arriver à un bilan financier neutre pour la Commune constructrice à la fin de la période d'amortissement, mais uniquement concernant les parties directement scolaires du bâtiment. Les équipements supplémentaires du bâtiment (p. ex. parking) ou les aménagements extérieurs nécessaires (rond-point, etc...) restent entièrement à la charge de ladite Commune. Ces versements linéaires de l'ASSAGIE ne sont donc pas à proprement parler une location, mais plus un amortissement total des coûts de construction de la partie scolaire (comptée pour l'instant à CHF 7'939'000.-, y.c. restaurant), ce qui est une excellente nouvelle pour les finances de notre Commune. Les chiffres définitifs seront connus une fois le bâtiment terminé.

A côté de cela, la CoFin note qu'il y a possibilité pour la Commune d'Aubonne de se financer à un taux inférieur aux 3.5% versés par l'ASSAGIE, ce qui lui permettrait de faire un petit bénéfice. Précisons que ce dernier taux ne tient qu'à une décision du comité de l'ASSAGIE.

Pour rappel, le mobilier scolaire mobile (tables, chaises...) est entièrement à la charge de l'ASSAGIE.

- ***Une participation aux frais fixes et d'entretien***

En plus des sommes détaillées ci-dessus, l'ASSAGIE verse une participation aux frais fixes et d'entretien (p. ex. conciergerie) de CHF 9'000.- par unité de classe (qui est défini comme un local comprenant un tableau noir, ce qui ne fait pas de différence entre les petites et les grandes classes du Cœur du Chêne).

Le Collège du Cœur du Chêne comprenant 13.25 unités de locaux (12 classes à une valeur de 1, une salle de dégagement à 0.5, un économat à 0.5 et un bureau à 0.25) la somme de CHF 119'250.- est versée annuellement à la Commune d'Aubonne par l'ASSAGIE à titre de participation aux frais. En l'état actuel et en comprenant celle du restaurant (0.0076 multiplié par 300 places et 9000 francs),

cette somme suffit à couvrir les frais de conciergerie, d'énergies et d'entretien prévus (CHF 105'000.- en 2016), et cela même à long terme (30 ans).

Restaurant scolaire

Les surfaces dévolues au restaurant scolaire sont rémunérées selon la même structure que les classes, tel que détaillé ci-dessus. La participation aux frais fixes s'élèvera à CHF 20'520.- par an (2.28 unités de locaux, cf. multiplication ci-dessus). Le personnel de la cantine ainsi que le mobilier du restaurant étant entièrement à la charge de l'ASSAGIE, ces points ne concernent pas directement la Commune d'Aubonne. Le fonctionnement financier est similaire à celui de la Pause-Croque.

Unité d'Accueil de la Petite Enfance (UAPE)

C'est ici que nous avons la structure de location la plus simple, avec un loyer annuel de CHF 250.-/m² payé par l'AJEMA à la Commune d'Aubonne. Dans un premier temps, l'AJEMA louera 280 m² du bâtiment (sur un total de 400 m² prévus pour l'UAPE), pour une somme de CHF 70'000.-, les 120 m² restants constituant une réserve de capacité. Ces m² seront dans un premier temps loués par l'ASSAGIE, selon sa propre structure et selon un tarif à définir.

Parking

Concernant le parking, il appartient à la Commune d'Aubonne de décider comment elle veut le louer (ou non). La CoFin souhaite que la Municipalité, dans la mesure du raisonnable, fasse tout son possible afin de rentabiliser ces places, que ce soit par leur location ou par leur utilisation pour des services communaux (potentielles économies de location à Es-Bons ?).

4. Impact annuel sur nos comptes

Avant d'analyser le résultat financier pour la Commune sur l'ensemble de la période d'amortissement, plongeons-nous tout d'abord dans les charges et revenus d'une année type (ici : 2016, première année d'exploitation complète), selon les chiffres fournis par la Bourse Communale. Le tableau ci-dessous présente l'impact sur nos comptes de fonctionnement, en intégrant une charge d'intérêts moyenne (total de la période divisé par le nombre d'années). Les locations du parking n'étant pas encore clairement définies, celui-ci n'a pas été intégré dans le tableau ci-dessous.

Charges (kCHF)		Produits (kCHF)	
Conciergerie (1/2 EPT)	50 ¹	Participation ASSAGIE frais fixes	119
Energies	10 ¹	Participation frais fixes restaurant	21
Entretien et divers	45 ¹	Participation amortissement ASSAGIE	265
Augmentation participation d'Aubonne à l'ASSAGIE	71	Intérêts de la dette ASSAGIE	143
Amortissement pour Aubonne	400	Location UAPE	70
Intérêts hypothécaires	222		
TOTAL	798	TOTAL	618
Différence annuelle à la charge d'Aubonne		180	

¹ Ces montants évolueront à coup sûr en fonction du coût de la vie.

Ce tableau donne une estimation des charges annuelles que la Commune aura à assumer pendant la période d'amortissement. On peut donc conclure que ce bâtiment a un impact annuel négatif de CHF 180'000.- sur nos comptes, ce qui est conséquent. Malgré cela, il faut se rappeler que le parking (potentiellement loué) sera à la seule jouissance d'Aubonne et que le choix de construire un bâtiment énergétiquement meilleur est du seul ressort de notre Commune, entre autres.

Ce rapport ne prend pas en compte d'éventuelles économies liées à l'abandon du site de Pré-Baulan, les données y relatives ainsi que le devenir exact de ce site n'étant à l'heure actuelle pas disponibles. Présentement, ce dernier coûte annuellement CHF 35'700.- à la collectivité aubonnoise, sans inclure la participation à l'ASSAGIE. Aux chiffres du tableau, on peut aussi retrancher la location de 120 m² de la surface dévolue à l'UAPE à l'ASSAGIE. Cette surface n'a pas été incluse dans les calculs ci-dessus, car il n'a pas encore été décidé ce qu'il en adviendrait précisément, et quelle serait la forme de sa location. Nous pouvons la considérer comme réserve. A côté de cela, il est bon de préciser que la part d'Aubonne dans l'AJEMA n'augmentera pas significativement à la suite de la construction de ce bâtiment.

La CoFin tient à saluer la volonté de la Municipalité, bien que tardive, d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment. En effet, cet investissement de CHF 135'600.- nous permettra d'économiser près de CHF 5'000.- par année (approximativement et au prix actuel du gaz), tout en envoyant un signal politique à la population. Cet investissement sera amorti en une trentaine d'années, aux données d'aujourd'hui.

5. Coût total, à la fin de la période d'amortissement

Le tableau ci-dessous résume les sommes de coûts et de produits relatifs à la construction (et uniquement à cette dernière) à opérer sur les 30 prochaines années, sans aucune indexation au coût de la vie. Le taux d'intérêt hypothécaire payé par la Commune a été amarré à celui de l'ASSAGIE, soit 3.5%.

Charges (kCHF)		Produits (kCHF)	
Conciergerie (1/2 EPT)	1'635 ²	Participation ASSAGIE frais fixes	3'627
Energies	352 ²	Part. frais fixes restaurant	624
Entretien et divers	1'586 ²	Participation amortissement ASSAGIE	7'939
Augmentation participation d'Aubonne à l'ASSAGIE	2'117	Intérêts de la dette ASSAGIE	4'207
Amortissement pour Aubonne	12'000	Location UAPE	2'129
Intérêts hypothécaires	6'890		
TOTAL	24'580	TOTAL	18'526
Différence totale à la charge d'Aubonne		6'054	

La différence entre le résultat de ce tableau et du précédent (multiplié par 30) s'explique par l'indexation pratiquée sur les valeurs à charge de la Commune d'Aubonne (conciergerie, entretien...). N'ayant aucune visibilité sur l'évolution de ce que verseront

² Montants indexés entre 0.5 et 1%

l'ASSAGIE ou l'AJEMA, nous avons préféré procéder de cette manière quelque peu pessimiste.

A nouveau, ce dernier tableau permet d'avoir un aperçu de ce qui est à supporter entièrement par la commune d'Aubonne, mais la validité de ces chiffres dépend de plusieurs facteurs :

1. L'inflation
2. La décision du comité de l'ASSAGIE de modifier ou non leur taux de référence de 3.5%.
3. Les différences évidentes du taux d'intérêt hypothécaire par rapport à notre modèle, particulièrement pessimiste.
4. Et bien entendu, le coût final du bâtiment.

Malgré ces conditions, nous devons constater que ce bâtiment coûte à terme en l'état actuel des connaissances plus de CHF 6 mio à la commune d'Aubonne, ce qui nous fait tout de même CHF 201'800.- par année, dont CHF 71'000.- proviennent de l'augmentation de la participation à l'ASSAGIE. La somme semble donc à nouveau conséquente, mais elle peut aussi être vue comme le coût de la présence de ces élèves à Aubonne, tout comme par extension du maintien du secondaire dans notre Ville.

A nouveau, des économies provenant de l'abandon du site de Pré-Baulan seront assurément à retrancher de ces chiffres, tout comme la surface de réserve de l'UAPE ou les éventuelles locations du parking. De plus, il a été décidé de ne pas regarder plus loin que la fin de la période d'amortissement, au vu de la difficulté de faire des prévisions fiables, que ce soit en termes économiques ou d'exploitation.

6. Planification de la dépense et plafond d'emprunt

Une dépense d'une telle envergure se doit d'être correctement planifiée, et elle l'a été. Prévu pour CHF 15'200'000.- dans le plan des investissements quinquennal 2013-2018, le préavis s'élève finalement à CHF 12'000'000.- grâce à un excellent prix obtenu à l'issue du processus d'attribution des marchés publics (cf. chapitre 2).

De plus, cet investissement s'inscrit dans le plafond d'emprunt de CHF 40 mio adopté par le Conseil Communal dans sa séance du 22 novembre 2011. Le total des emprunts s'élèverait, en cas d'adoption de ce préavis, à une somme de l'ordre de 25 mio au maximum.

7. Constat

Pour la CoFin, cet investissement est certes conséquent, mais surtout nécessaire à la volonté de tous de garder les écoles secondaires à Aubonne. Les coûts à supporter sur 30 ans sont dans l'absolu élevés (CHF 6 mio, soit le coût d'acquisition), mais sont aussi à relativiser au regard de leur poids annuel de CHF 180'000.- hors inflation (dont CHF 109'000.- hors participation à l'ASSAGIE, ce qui représente le coût d'avoir le bâtiment à Aubonne). Cela est à mettre en rapport avec le coût total de l'instruction publique pour notre Commune, qui est de CHF 1.76 mio au budget 2014.

Il est difficile de faire des prévisions à très long terme, mais il semble correct de noter que même en cas de conjoncture défavorable, les coûts engendrés par ce bâtiment resteront largement supportables pour notre Commune.

Malgré ce constat, la CoFin prie notre Municipalité, ainsi que toutes les suivantes, d'user de leur pouvoir décisionnel dans l'ASSAGIE afin que le taux de référence versé par cette dernière colle au plus près du taux payé par la Commune. Cette différence (ainsi que le taux hypothécaire usuel) constitue une des plus grandes variables de nos calculs, il serait donc souhaitable que le solde, pour l'instant positif, ne se retourne pas à terme contre nos finances. Dans le même ordre d'idées, il sera bien entendu sage de prendre un emprunt au taux le plus bas possible, pourquoi pas à taux fixe au vu des conditions hypothécaires actuelles.

8. Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des finances, à l'unanimité de ses membres, préavise positivement à l'octroi de ces crédits.

Le rapporteur :

Josselin Meylan

Aubonne, le 13 février 2014