

Document complémentaire au préavis 2015/01 : Impact global du projet de piscine sur les finances communales

1. Le prix prévu par le bureau Berset

Ces coûts sont établis sur la base des plans au 1^{er} octobre 2012.

Bâtiment principal-piscine existante	Fr. 6'620'100.--
Bassin à bulles	Fr. 2'258'000.--
Bâtiment wellness	Fr. 2'850'000.--
Total	Fr. 11'728'100.-- TVA incl.

Ces coûts se divisent de la manière suivante par CFC :

Travaux préparatoires (démolition)	Fr. 325'000.--
Bâtiment	Fr. 10'022'600.--
Aménagements extérieurs	Fr. 400'000.--
Frais secondaires, divers et imprévus	Fr. 530'500.--
Ameublement, décoration	Fr. 450'000.--
	Fr. 11'728'100.-- TVA incl.

Attention à ne pas comparer ce coût de Fr. 11'728'100.-- avec l'offre forfaitaire de Steiner qui suit. En effet, cette dernière ne comprend pas les honoraires des différents intervenants.

2. Le coût total du projet optimisé

TOTAL DU	TOTAL DU PROJET	
	OFFRE ENTREPRISE GENERALE Steiner, forfaitaire HT	11'990'000
	TOTAL AUTRES FRAIS A charge du MO (HT)	1'474'027
	TOTAL VARIANTES ET MODIFICATIONS RETENUES (SELON OFFRE EG) (HT)	1'014'690
	TOTAL OPTIONS RETENUES (HORS OFFRE EG) (HT)	1'551'350
TOTAL DU PROJET HT		16'030'067
	TVA 8%	1'282'405
TOTAL DU PROJET TTC AVANT RECUPERATION TVA		17'312'472
	TVA non récupérable (récupération de l'impôt préalable REDIP 37.87% sur total du projet):	485647
	TVA récupérable	796'758
TOTAL DU PROJET TTC avec récup. TVA		16'515'714

3. Le financement

FINANCEMENT OBTENU TTC		
	Honoraires Berset inclus en préavis 2010/10	164'322
	Participation cantonale LADE (Loi sur l'Aide au Développement Economique)	6'072'430
	Fonds du Sport Vaudois	774'510
	FETCO (Fonds pour l'Equipement Touristique Communal)	1'500'000
	Financement obtenu lors du préavis 2013/06	4'216'838
FINANCEMENT OBTENU TTC		12'728'100
CREDIT COMPLEMENTAIRE		
	Total du projet TTC avec récupération TVA	16'515'714
	Financement obtenu TTC	12'728'100
CREDIT COMPLEMENTAIRE		3'787'614

Fonds d'équipement touristique communal (FETCO)

La Municipalité d'Ollon a obtenu, outre les Fr. 500'000.-- à fonds perdu déjà promis au préavis 2013/06, une aide supplémentaire du FETCO de Fr. 1'000'000.--.

Ce nouveau montant sera mis à disposition de la manière suivante :

- Fr. 500'000.-- à fonds perdu
- Fr. 500'000.-- remboursables sans intérêt.

Dans le contrat passé avec le Service cantonal de l'économie pour le subventionnement LADE, il est clairement précisé qu'en aucun cas la LADE ne participerait à des surcoûts ultérieurs. Idem pour le Fonds du Sport Vaudois.

Impact sur le budget communal

Le financement de ce nouveau prêt de Fr. 3'787'614.--, et du précédent de Fr. 4'216'838.--, soit au total Fr. 8'004'452.--, sera effectué par un emprunt communal de Fr. 8'004'000.--. Le Service communal des finances a examiné diverses stratégies d'emprunts selon les nouvelles données des marchés financiers. Dès lors, le choix reste ouvert entre un emprunt à 10 ans à renouveler pour 20 ans ou un emprunt de suite à 30 ans. Pour chaque option un amortissement linéaire au taux de 3.333 % serait pris, celui-ci permettant un remboursement sur 30 ans, le principe étant de répartir la charge financière sur les futurs bénéficiaires des 30 prochaines années. Le décaissement à prendre en compte serait ainsi de Fr. 266'800.--.

Le taux actuellement proposé pour un emprunt à 10 ans est de 0.5 à 1.0 % (moyenne prise en compte 0.75 %), ce qui donne un intérêt de Fr. 60'030.-- la première année, Fr. 58'029.-- la deuxième, Fr. 56'028.-- la troisième année et ainsi de suite. Ainsi, la charge sera, année après année, en diminution en faveur des prochaines générations.

Dès la 11^{ème} année, le taux sera renégocié. Un taux de 2.5 % a été pris en considération lors des simulations.

L'option à 10 ans se présente comme suit :

Fr. 8'004'000.--	Remboursement	Intérêts taux 0.75 et 2.5 %	Total pour l'année
1 ^{ère} année	266'800.--	60'030.--	326'830.--
5 ^{ème} année	266'800.--	52'026.--	318'826.--
10 ^{ème} année	266'800.--	42'021.--	308'821.--
15 ^{ème} année	266'800.--	106'720.--	373'520.--
20 ^{ème} année	266'800.--	73'370.--	340'170.--
25 ^{ème} année	266'800.--	40'020.--	306'820.--
30 ^{ème} année	266'800.--	6'670.--	273'470.--

4. Le budget prévisionnel du CDS et couverture de l'insuffisance de liquidités

Charges à prévoir pour la première année d'exploitation

Le scénario qui suit est aussi réaliste que possible.

Il a été dressé par notre expert et repose sur l'expérience et la comptabilité de centres de même nature.

Ce tableau a été présenté dans le préavis initial.

On trouvera, en gris, les modifications induites par le nouveau projet.

	Piscine	Wellness
Electricité	50'000.--	70'000.--
Gaz	50'000.--	----
Copeaux de bois	----	40'000.--
Traitement eau	10'000.--	16'000.--
Entretien technique chauffage	25'000.--	10'000.--
Produits de nettoyage	5'000.--	4'000.--
Traitement de l'air	0.--	5'000.--
3 gardiens	159'000.--	
2 gardiens supplémentaires		129'000.--
Frais divers (assurances, véhicules, etc.)	40'000.--	75'000.--
Nettoyeurs	120'000.--	109'500.--
Administration, gestion	10'200.--	10'200.--
Marketing, publicité	10'000.--	50'000.--
Remboursement prêt LADE	79'441.20	163'456.--
Remboursement prêt FETCO (Fr. 500'000.-- sur 20 ans)	12'500.--	12'500.--
Total	571'141.20	694'656.--

D'où un total de charges arrondi de **Fr. 1'265'000**

Compte de résultats des nouvelles infrastructures

Chiffre d'affaires piscine

Le chiffre d'affaires de la piscine, tel que présenté dans le préavis 2013/06, a été calculé à partir du chiffre d'affaires moyen de ces 3 dernières années (moyenne de **Fr. 130'000.--**). On lui a appliqué une progression de 15 % l'année de l'ouverture (attrait de la nouveauté). Ensuite, une progression de 5 %, puis 4 %, semble tout à fait raisonnable compte tenu du fait que la politique des prix peut être revue.

Les prix d'entrée ne seront, dans un premier temps, pas modifiés.

Chiffre d'affaires wellness

Le prix d'entrée du wellness a été fixé à Fr. 14.--. Selon nos estimations, 50 clients par jour en moyenne annuelle devraient utiliser cette nouvelle installation sur 344 jours, soit 17'200 entrées à Fr. 14.-- = **Fr. 240'800.--**.

Année	Piscine & wellness	Charges		Produits piscine	Produits wellness	Perte d'exploitation
				130'000.--		
1 ^{ère} année		1'265'000.--	(+15 %)	150'000.--	240'000.--	875'000.--

Chiffres arrondis

Couverture de l'insuffisance de liquidités

Le tableau suivant permet de visualiser les subventions complémentaires à verser au CDS pour couvrir ses besoins en liquidités :

Couverture de l'insuffisance	1 ^{ère} année
Insuffisance	875'000.--
Subvention Gryon à renégocier	-17'000.--
Subvention taxe de séjour actuelle à rediscuter	-84'000.--
Solde	<u>774'000.--</u>

Subvention actuelle attribuée à la piscine (soit 1/3 de la subvention totale au CDS)	<u>-200'000.--</u>
Subvention complémentaire maximale	<u>574'000.--</u>

5. Impact total du projet sur les finances communales

Finalement, l'impact total de ce projet sur le budget communal annuel lors de la première année d'exploitation sera de :

Financement du prêt :	326'000.--
Subvention complémentaire maximale :	574'000.--
Impact total du projet sur les finances communales :	900'000.--

Dès lors, l'aide de la commune au Centre des Sports sera de :

Impact total du projet sur les finances communales :	900'000.--
+ subvention actuelle au Centre des Sports SA	600'000.--
Aide annuelle totale de la commune au Centre des Sports :	<u>1'500'000.--</u>

Le but, à terme, est bien entendu de réduire cette subvention par l'augmentation du chiffre d'affaires de nos installations !