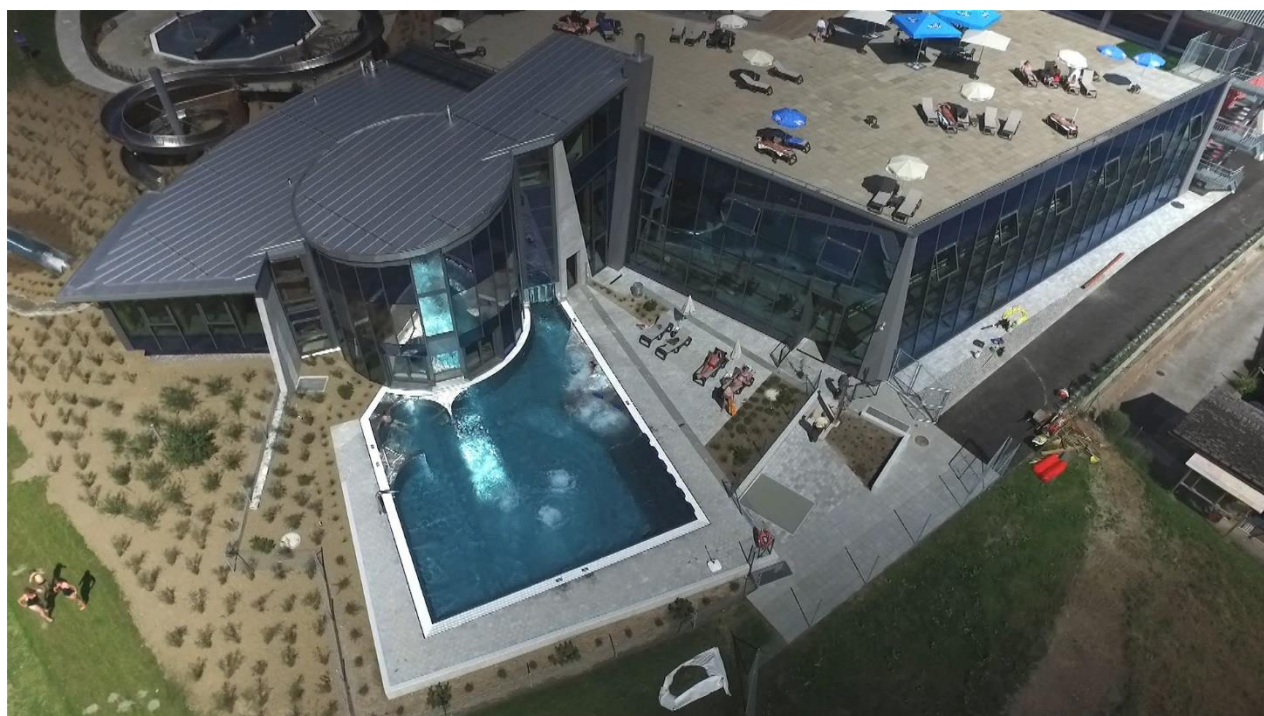




PREAVIS MUNICIPAL N° 2017/16

VILLARS – Centre des Sports de Villars S.A.
Les Bains de Villars - Demande de crédit complémentaire



Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Introduction

Le but du présent préavis consiste à obtenir un prêt à fonds perdu complémentaire de Fr. 1'175'001.-- en complément au crédit de Fr. 8'203'838.-- (préavis 2010/10, 2013/06, 2015/01) alloué par la Commune d'Ollon au Centre des Sports de Villars SA (ci-après : CDSV) pour la réfection de la piscine intérieure et la construction d'un centre de bien-être, ainsi que la réfection de la piscine extérieure.

Les Bains de Villars ont été inaugurés le 19 août dernier par le Conseiller d'Etat Philippe LEUBA, le Syndic Patrick TURRIAN et le Président du Conseil d'administration, Nicolas CROCI TORTI, en présence de nombreux invités.

Le début de l'exploitation et le retour des clients sont très encourageants et, après 6 mois d'ouverture, la fréquentation s'élève à une moyenne de 240 personnes par jour ce qui est nettement au-dessus des prévisions. La piscine affiche à ce jour plus de 40'000 entrées et le wellness plus de 11'000.

2. Petit historique

Pour rappel, cet important chantier, démarré en 2014, a évolué au fil des travaux. Initialement devisé à Fr. 11'063'778.-- (préavis 2013/06), dont Fr. 4'216'838.-- ont été financés par la Commune à titre de prêt à fonds perdu, la Municipalité est revenue devant votre Autorité en 2015 afin de solliciter une rallonge de Fr. 3'804'000.-- à ce prêt, dont les raisons sont détaillées dans le préavis 2015/01. Il faut rajouter à ces montants le crédit d'étude du préavis 2010/10, dont le dépassement a été amorti dans les comptes 2013, adoptés par le Conseil communal en juin 2014. Par ailleurs, cet excédent a fait l'objet d'une communication municipale dans le cadre préavis 2013/14 accepté par le Législatif boyard en date du 12 décembre 2013.

Au fil des trois années de travaux et afin d'obtenir une infrastructure moderne qui réponde aux standards de qualité voulus par la Municipalité et le Conseil d'administration du CDSV, des plus-values sont venues s'ajouter pour un montant total d'environ Fr. 2'469'933.--, dont les détails vous sont fournis en annexe à ce préavis. Outre des demandes complémentaires émanant du CDSV, une grande partie du dépassement est due à un manque de rigueur dans la préparation du dossier d'appel d'offres.

3. Le détail du dépassement

Tout au long de l'avancée des travaux, le Maître d'ouvrage s'est rendu compte de certains manquements qui ont dû être corrigés afin de répondre aux standards fixés dans le projet initial.

Ainsi, les plus-values engendrées dans le projet final peuvent être classées en quatre catégories, dont vous trouverez les détails dans l'annexe 1:

A) Demandes du Centre des Sports	638'881.--
B) Aléas en cours d'exécution et optimisations localisées du projet	270'984.--
C) Manquements ou imprécisions dans les soumissions et descriptifs	1'285'055.--
D) Honoraires et prestations d'ingénieries manquantes	275'013.--
Total des plus et moins-values (HT)	2'469'933.--

4. De prêt à fonds perdu à augmentation du capital-actions

Comme expliqué dans le préavis 2015/01, le CDSV ne peut récupérer le 100 % de l'impôt préalable (IP), soit la TVA au taux de 8 % qui figure sur chaque facture de prestataires assujettis. Initialement, le taux de réduction de cette récupération (REDIP) était de 38 % mais, en fonction de l'évolution du projet et de ses sources de financement, ce taux se situe finalement à 66 %. Cela signifie que le coût du projet présenté hors taxe (HT) devrait être augmenté de Fr. 749'000.--.

Afin de diminuer cette somme, une solution imaginée par le chef du service des finances permet d'abaisser ce taux à 14.5 %. Il a été ainsi décidé d'augmenter le capital-actions (ci-après : CA) du CDSV du montant des versements initialement prévus à fonds perdu. En effet, l'augmentation du CA n'est pas prise en compte dans le calcul de la REDIP, contrairement aux versements à fonds perdu. Ce procédé a été validé par un courrier de l'Administration Fédérale des Contributions (AFC) en date du 29 janvier 2015 et tous les décomptes trimestriels de la TVA ont été remplis en fonction.

Il en découle ainsi une économie nette d'environ Fr. 649'000.--, si l'on déduit les droits de timbre et frais notariés estimés à Fr. 100'000.--.

Un des autres avantages de cette solution est que la représentation réelle des parts du capital-actions entre la Commune et le Groupement d'Intérêts Economiques de Villars-Ollon (GIEVO) se fera en fonction des investissements de chacun, passant ainsi de 66 % pour la Commune à 98,9 %.

A noter que ce groupement sera dûment invité à souscrire à l'augmentation de ce capital-actions.

5. Subvention complémentaire du FETCO et du Fonds du Sport

Dans le projet initial, le Fonds pour l'Equipement Touristique de la Commune d'Ollon (ci-après : FETCO) subventionnait le projet à fonds perdu pour un montant de Fr. 1'000'000.--. Au vu du dépassement final, une demande a été faite par le CDSV à ce fonds afin qu'il verse une participation complémentaire de Fr. 750'000.--. Celle-ci a été acceptée par la Commission du FETCO en date du 17 mars 2017.

A noter que le Fonds du Sport du Canton de Vaud a également augmenté sa participation de Fr. 91'000.--.

6. Coût final du projet

Le financement final de ce projet se détaille de la manière suivante :

Coût total du projet 2010-2017 (HT)	18'500'000.--
Dont préavis 2010/10 (HT)*	- 426'277.--
Total intermédiaire 1	18'073'723.--
Montant total de l'impôt préalable (non récupérable)	209'116.--
Droits de timbre et autres frais de notaire et de registre)	100'000.--
Total intermédiaire 2	18'382'839.--
Prêt LADE et LPR (SPECo)	- 6'072'000.--
Prêt du FETCO	- 500'000.--
Subvention Fonds du Sport vaudois (776'000.-- + 91'000.--)	- 865'000.--
Subvention FETCO (2015/01: 1'000'000.-- + 750'000.-- mars 2017)	- 1'750'000.--
Total intermédiaire 3	9'195'839.--
Financement de la Commune selon préavis 2013/06	- 4'216'838.--
Financement de la Commune selon préavis 2015/01	- 3'804'000.--
Total nouveau préavis	1'175'001.--

* Le montant de Frs 460'379.-- (TTC) a été amorti dans les comptes 2013 et a fait l'objet d'une communication municipale dans le cadre du préavis des crédits supplémentaires 2013/14.

7. Différence entre le total des plus-values et le financement réel

En comparant les montants des plus-values à ceux aboutissant au crédit complémentaire qui vous est soumis dans le présent préavis, on constate une différence de Fr. 763'048.--, comme le montre le tableau ci-dessous.

Dépassements du coût (hors TVA)	2'469'933.--
TVA non récupérable selon la règle de la REDIP (14.5%)	209'116.--
Frais d'augmentation du capital-actions	100'000.--
Total du coût (avec TVA non récupérable)	2'779'049.--
Participation supplémentaire FETCO	-750'000.--
Participation supplémentaire Fonds du sport	-91'000.--
Montant du nouveau préavis	-1'175'001.--
Différence	763'048.--

Cette différence s'explique par le fait que, d'une part, certains montants ont été amortis, comme mentionné plus haut et que, d'autre part, la valeur estimée de la REDIP du projet 2015/01 n'est pas due, comme expliqué au point 4. Vous trouverez ci-après les détails de ces deux montants :

Part non due de la TVA non récupérable (REDIP) estimée dans la demande de crédit 2015/01 (sur 38 % du coût du projet)	485'646.--
Différence entre montant du préavis 2010/10 et dépense effective amortie en 2013 (y c. variation du taux de TVA + TTC)	277'402.--
Compensation de la différence	763'048.--

8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal d'Ollon, dans sa séance du 15 décembre 2017

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° **2017/16**,
- ayant entendu le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'**AUTORISER** la Municipalité à prendre en charge le dépassement calculé pour un montant total de **Fr. 1'175'001.--**,
2. de lui **ACCORDER** à cet effet, le crédit nécessaire par le recours à l'emprunt bancaire dans le cadre du dernier plafond d'endettement voté,
3. de **TRANSFORMER** en capital-actions les sommes accordées à ce jour par les différents préavis cités au point 1, en plus de celui-ci,
4. d'**AMORTIR** ce capital-actions sur une période de 30 ans, par le compte 220.3302.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 novembre 2017.


AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :


P. Turrian



Le Secrétaire :


Ph. Amevet

Délégué municipal : Nicolas CROCI TORTI

Ollon, le 9 novembre 2017 / SA / NCT / PA

Annexes : Détail des plus et moins-values

Annexe 1 : Coût du projet et détail des plus et moins-values (montants hors TVA)

Le coût du projet indiqué dans le préavis 2015/01 était de Fr. 16'030'067.--. Le total des coûts du projet en 2017 se monte à Fr. 18'500'000.-- soit un solde de dépenses supplémentaires de Fr. 2'469'933.--. Le détail des plus et moins-values classées par nature est listé ci-dessous.

FM signifie que le montant correspond à une fiche de modification du contrat Steiner.

A)	Demandes du Centre des Sports	638'881.--
FM 1	Bassin semi-olympique jusqu'à 1.80 m de profondeur. Le concept de base proposait un bassin avec une profondeur de 1.40 m, ce qui correspond aux normes minimales pour l'organisation de compétition régionale. Un bassin d'une profondeur de 1.40 m n'est touristiquement parlant pas un atout. C'est la raison pour laquelle il a été décidé d'approfondir le bassin à 1.80m avec un fond mobile en deux parties. Cette solution offre une palette plus large d'activité aux clients (ludiques, apprentissage à la natation, entraînement natation).	446'564.--
FM 4	Pour des raisons d'entretien et de maintenance, suppression de la cheminée dans la salle de repos du rez-de-chaussée (local N29).	-27'825.--
FM 10	Fonds mobile en 2 parties Afin de pouvoir accueillir plusieurs écoles ou clients de niveau de natation différent.	19'256.--
FM 12	Fond mobile en acier inox à la place du polyester Le polyester demande plus d'entretien et a une durée de vie plus courte que l'inox.	51'040.--
FM 14	Suppression du lot anti effraction Peu de chance qu'une personne souhaite venir voler de l'eau...	-17'142.--
FM 23	Non repose de la dernière travée du curling Le curling étant utilisé uniquement pour la pratique du pumtrack/skatepark, il ne faisait pas sens de remettre la dernière travée du toit.	-18'009.--
FM 26	Monte escalier pour handicapés Aucun accès aux personnes à mobilité réduite n'était prévu pour l'escalier principal.	28'629.--
FM 27	Galetas bois (espace de rangement) sur vide Il n'y avait pas de local de stockage pour le matériel utilisé lors de l'ouverture de la piscine extérieure et un espace était disponible dans la partie haute du wellness.	12'418.--
FM 33	Choix appareils et équipements sanitaires Le concept des sanitaires n'était pas complet, il a fallu donc rajouter des équipements (sèche main) et modifier certains robinets de douche.	21'976.--
	Economie sur haut-parleur dans bassin A Ne voyant pas l'utilité d'installer à demeure des hauts parleurs sous l'eau dans le bassin semi-olympique, il a été décidé de faire cette économie.	-30'000.--
	Facture SPIE, extension du réseau informatique communal y c. câble réseau Wifi	20'336.--

	Aucun concept par rapport à l'extension du système informatique (relier les tourniquets aux caisses centrales, vidéo surveillance).	
	Modification loge caisse entrée Etant donné qu'il n'est pas possible de récupérer les bracelets directement à la sortie des tourniquets (aucun fournisseur n'assume cette fonction sans une présence humaine à proximité), il a fallu réaménager le caisson d'entrée.	22'222.--
	Prestations du maître d'ouvrage, avocat Suite au recours d'un des soumissionnaires lors de l'appel d'offres.	23'848.--
	Communication du maître d'ouvrage Ce montant comprend les 5 films créé lors du chantier de la piscine et qui ont été publié à grande échelle (il reste encore la vidéo finale), la campagne de promotion lors de l'ouverture des bains ainsi qu'une part de la communication qui a été faite et dû être annulée suite au report de l'ouverture des bains.	100'030.--
	Prestations diverses du maître d'ouvrage, spécialistes et conseillers lors des études préliminaires et pour l'appel d'offres (avocat, ingénieur structure, géomètre et conseils).	50'797.--
	Plus-value pour mobilier (cafétéria, salle de massage et repos, WC, terrasse, etc.) Le montant budgété dans le préavis 2015/01 s'est avéré insuffisant.	35'589.--
	Plus-value pour signalétique Le montant budgété dans le préavis 2015/01 s'est révélé insuffisant.	30'924.--
	Economie sur permis de construire et raccordement eau (prestation communale).	-15'620.--
	Equipement piscine PMR (P ersonnel à M obilité R éduite) et personnel Pas prévu dans le projet initial.	26'100.--
	Equipement et matériel médical (défibrillateur).	5'206.--
	Libération de la réserve pour divers et imprévus qui était comprise dans le crédit 2015.	-150'000.--
	Divers frais	-2'541.--

B)	Aléas en cours d'exécution et optimisations du projet	270'984.--
FM 2	Complément pour élimination amiante et PCB Avant le début du chantier, un contrôle amiante a été effectué et a révélé que certains éléments (notamment le bassin principal) contenaient de l'amiante alors que le contraire avait été annoncé.	112'016.--
FM 6	Moins-value pour toiture de la piscine non amiantée (libération réserve dans contrat Steiner)	-10'000.--
FM 8	Isolation complémentaire pour respect bilan thermique et programme bâtiment Des normes d'isolation sont à respecter, cela permet de toucher des subventions de la part du Canton et de la Confédération.	49'445.--
FM 15	Pilotage bureau d'architecture (82 h x Fr. 135.--/h) Manque de suivi au niveau de la livraison des plans d'exécution, il a fallu assigner une personne de surveillance de chez Steiner dans le bureau d'architecte.	11'070.--
FM 16	Luminaires des bassins Il n'avait pas été prévu de mettre des luminaires à lumières variables dans les bassins.	24'338.--

FM 17	Adaptation du bassin « wellness » (amélioration de la forme et des jets d'eau).	7'169.--
FM 20	Pilotage du bureau d'architecture (11.5 h x Fr. 135.--/h) Idem que la FM 15.	1'553.--
FM 21	Complément canalisation (chemisage conduits) Certaines canalisations étaient trop endommagées de par leur ancienneté.	28'397.--
FM 24	Modification des jeux de la pataugeoire intérieure Adaptation des installations pour les jeux proposés (hérisson, rivière, jet).	13'956.--
FM 29	Modification générale de la façade Simplification de certains éléments et suppression d'ouvrants. Une optimisation et simplification de la façade a été proposée.	-64'361.--
FM 34	Simplification de l'escalier de secours extérieur.	-7'000.--
FM 35	Prolongation prestations Steiner de 10 semaines (Fr. 10'625.--/sem) Direction des travaux d'octobre à mi-décembre 2016 Les surcoûts ont été imputés au MO suite au retard dans la livraison des plans d'exécution.	106'250.--
FM 36	Contrôle d'accès Optimisation du système initialement prévu.	-4'392.--
FM 37	Prise en charge du pilotage de AARC Architecte par MO Afin de délivrer les plans dans les temps et de respecter le délai d'ouverture fixé à début avril, un architecte a été nommé pour dessiner les plans du bureau Berset. 1/3 étant à la charge du MO et 2/3 à la charge de l'EG.	20'000.--
FM 39	Curage, contrôle caméra et réhabilitation de canalisations existantes Ancienneté des canalisations (ampleur impossible à prévoir).	64'885.--
	Economies sur le livre ouvert Exécution des bassins en inox (sauf "wellness") et du toboggan selon décompte prix effectif et non forfaitairement.	-101'280.--
	Moins-value pour assurance RC du maître d'ouvrage.	-5'556.--
	Economie sur lignes téléphoniques prévues au budget.	-2'000.--
	Déplacement de terre et divers travaux de régie par Crausaz Construction SA Déplacement de terres et adaptation du terrain nécessité pour les aménagements extérieurs hors du contrat Steiner et divers travaux préparatoires (évacuation).	14'920.--
	Plancher dans stockage pellet Afin d'éviter que les pellets restent au fond du local et que l'on doive procéder à des assainissements après quelques temps, il a fallu poser un plancher.	11'573.--

C)	Manquements ou imprécisions dans les soumissions et descriptifs	1'285'055.--
FM 11	Travaux spéciaux y. c géotechnicien Après étude du terrain, le géotechnicien a préconisé le recours à des travaux spéciaux (pas prévu dans la soumission initiale).	124'336.--
FM 13	Dispositif de rangement des lignes de nage (trappes et sacs) Rien de prévu dans le projet initial.	13'502.--

FM 18	Compléments de canalisations Manquement sur les plans et canalisations insuffisamment décrites dans le projet initial.	78'967.--
FM 19	Changement monobloc piscine (augmentation puissance) Le monobloc principal existant n'était pas aux normes et a dû être changé afin d'avoir des débits d'air suffisants pour éviter de la condensation dans le volume de la piscine. Aucune étude sur ce monobloc n'avait été effectuée dans le projet initial.	194'909.--
FM 22	Plus-value pour réfection isolation et étanchéité toiture piscine La solution préconisée dans le projet initial n'a pas pu être mise en œuvre par manque de garantie. La toiture coulait à 3 endroits et, après analyse de la situation, tous les sous-traitants ont préconisé de procéder à une nouvelle étanchéité.	142'381.--
FM 30	Modification charpente bois et câble chauffant pour neige Rien prévu dans les documents du projet.	13'490.--
FM 31	Modification construction métallique prisme entrée Projet de l'entrée pas suffisamment étudié et livré tardivement. Il a fallu, en cours de construction, adapter le prisme aux contraintes du bâtiment.	66'289.--
FM 32	Plafonds et paroi acoustique Aucun concept acoustique de prévu.	16'368.--
FM 38	Correction tableau TGBT (puissance supplémentaire de 300A à 543A).	4'118.--
FM 42	Solde de tout compte accordé le 02.12.16 à Steiner qui annule et remplace les demandes exprimées dans les FM 40 et 41 (prolongation des prestations Steiner, modifications diverses du projet) Afin de pouvoir clôturer le chantier sans revenir à chaque fois avec des FM, il a été décidé de négocier un paquet pour solde de tous comptes avec l'EG.	300'000.--
FM 43	Rampe accès handicapé toiture piscine et aménagements extérieurs Le coût des aménagements extérieurs a dû être revu car insuffisamment décrit dans les plans d'appel d'offres.	87'705.--
	Aménagements intérieurs – carrelage entrée bowling Un dernier tiers du carrelage accès bowling n'était pas prévu dans le dossier d'appel d'offres	4'088.--
	Aménagement curling et extérieurs – Pierre & Nature Rien de prévu dans le projet pour l'aménagement du pourtour du curling (dalles comme pour l'entrée).	43'116.--
	Aménagement extérieur et carrelage en bois - Giammarino et Fils Prestation pas prévue dans le descriptif.	14'171.--
	Acquisition d'un Gerbeur (transpalette élévateur) pour manutention déchets local pellets, sac de sel, etc. Rien de prévu dans le projet initial.	13'927.--
	Taxe FMA augmentation puissance racc. Électrique Rien de prévu dans le concept.	71'863.--
	Aménagement pour distributeur boissons Selecta Il était prévu une offre self-service dans le concept mais rien n'a été prévu dans le dossier d'appel d'offres.	23'148.--
	Factures Alpiq (installation électrique raccordement fibre optique).	5'986.--

	Filet protection UV patinoire Des filets anti UV ont été démontés et il faut maintenant les remettre. Prestation non prévue dans le dossier d'appel d'offres.	36'692.--
	Travaux de bitume au sud de la piscine Prestation non décrite dans l'appel d'offres.	30'000.--

D)	Honoraires et frais pour prestations d'ingénieries supplémentaires	275'013.--
FM 3	Honoraires architecte et ingénieur déduit de l'EG.	-74'000.--
FM 7	Mandat d'étude acoustique Rien de prévu dans le concept.	5'775.--
	Compléments honoraires architecte Berset Adaptation de l'accès entrée Sud et du local pour pellets car le projet de l'appel d'offres n'était pas réalisable avec des copeaux de bois.	92'219.--
	Compléments honoraires ingénieur Berset Adaptation de l'accès entrée sSd et du local pour pellets car le projet de l'appel d'offres n'était pas réalisable avec des copeaux de bois.	45'275.--
	Complément Betelec et Syneco sur la phase étude.	22'880.--
	Reproduction de documents bureau Berset.	16'473.--
	Reproduction de documents bureau Berset (en cours).	17'391.--
	Mandat étude projet CVS par CSD ingénieurs SA Les études effectuées pour l'appel d'offres étaient incomplètes et pas au niveau requis pour l'exécution. Il a fallu mandater un nouveau prestataire pour faire les dimensionnements de la thermique et de la ventilation.	85'000.--
	Compléments pour prestations d'assistant du maître d'ouvrage Retard du chantier donc la prestation de l'assistant du maître d'ouvrage a également dû être revue.	64'000.--