



LA MUNICIPALITÉ

CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1867 OLLON

PREAVIS MUNICIPAL N° 2021/01

VILLARS - ECA 3928d & a – Patinoire de Villars
Rénovation du bâtiment du restaurant et du toit de la patinoire
VILLARS - ECA 3979

Démolition de l'ancien curling et construction d'un fitness

**Demande de cautionnement solidaire pour un montant
de Fr. 5'000'000.--**



**CENTRE
DES SPORTS
VILLARS**



Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

Le présent préavis a pour objet de soumettre à votre approbation le cautionnement solidaire d'un emprunt de Fr. 4'000'000.--, ainsi que d'un prêt sans intérêt cantonal de Fr. 1'000'000.--, octroyés au Centre des Sports de Villars SA pour la rénovation du bâtiment et du toit de la patinoire de Villars, ainsi que pour la construction d'un fitness en site propre.

1. Préambule et historique

La patinoire de Villars, infrastructure emblématique de la station et théâtre des exploits du club de hockey sur glace local, a été construite il y a plus de 60 ans. Elle a fait l'objet de nombreuses réflexions ces dernières années, notamment au travers d'un sondage envoyé à la population de la Commune d'Ollon et des résidents secondaires. Les résultats communiqués à la fin de l'année 2020, et encore disponibles sur le site internet de la Commune¹, ont notamment fait émerger l'attachement à ce morceau d'histoire et la volonté de vouloir maintenir une surface de glace à long terme à Villars. Le récent renouveau du Club de hockey a également démontré cette nécessité.

Parallèlement, l'offre en fitness actuelle du Centre de Sports de Villars (ci-après : CDSV) n'est pas digne de notre destination. Logé au Centre des Tennis et réparti sur deux étages, sans communication directe, le fitness bénéficie d'un potentiel de développement important, au vu de la population du plateau Chesières-Villars-Gryon, cela sans compter les périodes de haute affluence lors des saisons touristiques. Là encore, le sondage a fait ressortir le besoin d'un fitness adapté aux normes actuelles et répondant à une demande importante.

2. Vision 2030 : développement des infrastructures sportives communales

2.1. Préavis 2020/01 retiré...

La vision du Centre des Sports de Villars avait déjà été exposée dans le préavis « 2020/01 – Réaménagement du Centre des Tennis de Villars ». Nous n'allons pas nous répéter, mais simplement rappeler certains faits importants :

- le Directeur du CDSV a présenté la vision à moyen terme, adoptée par le Conseil d'Administration, à l'ensemble de la Municipalité en février 2020. Celle-ci, validée par l'Exécutif, comprenait trois étapes :
 - Transformation des trois terrains de tennis intérieurs en centre de loisirs, et construction de bulles sur deux des terrains extérieurs.
 - Construction d'un fitness à proximité des Bains (site de l'ancien curling).
 - Patinoire : transformation du bâtiment du restaurant (caisse, accueil, logements) et rénovation du toit et des installations.

La totalité des investissements devrait se monter à environ Fr. 11'000'000.--, dont la moitié serait à charge de la Commune d'Ollon, ou cautionnée par elle.

Cependant, face à des préavis négatifs des commissions chargées d'étudier cette première étape, et à un déficit de communication de la part du CDSV, la Municipalité a décidé de retirer ce projet de transformation.

2.2. ... mais le Conseil d'Administration a persévéré

Cette première étape n'ayant pas abouti, le Conseil d'Administration a maintenu le cap, convaincu que la construction d'un fitness et la rénovation du bâtiment de la patinoire

¹ <https://www.ollon.ch/N10534/sondage-sur-la-patinoire-de-villars-et-le-centre-des-sports.html>

donneraient un nouvel élan à l'offre du CDSV. Il l'a été d'autant plus que le résultat du sondage soulignait l'importance de maintenir une patinoire à Villars et de construire un nouveau fitness.

3. L'importance de ces deux projets

3.1. Améliorer l'accueil

Il est important de préciser que la Maison des Sports sera autonome et indépendante du fonctionnement futur de la patinoire. L'objectif de ces deux projets est d'augmenter l'attractivité des infrastructures du CDSV, avec comme but une augmentation du nombre d'hôtes fréquentant ces installations. Nous avons pu constater que la caisse actuelle (cabanon en bois) suscite des problèmes logistiques ; pour le personnel, cet espace n'est pas adapté par rapport aux tâches à effectuer. Le confort pour les clients n'est pas non plus optimal puisque le personnel est régulièrement confronté à des files d'attente interminables du fait de la configuration des lieux. Le réaménagement proposé permettra de canaliser les flux selon les intérêts des clients (patinoire, bains ou fitness), améliorant ainsi l'accueil et les conditions de travail du personnel.

3.2. Sécuriser l'infrastructure et améliorer les installations techniques

Deux rapports, effectués par des bureaux spécialisés, ont constaté que le toit de la patinoire ainsi que les bases des poteaux ont besoin d'être rénovés de manière urgente. La tôle du toit de la patinoire est dans un état de délabrement avancé, et il est nécessaire de la changer afin d'éviter toutes mésaventures (forts vents). Des travaux d'entretien minimes ont déjà été entrepris, mais restent insuffisants. La chaudière à gaz arrive en fin de vie (plus de 25 ans). Ainsi, afin de garantir un rendement optimal, il est vivement conseillé de la changer. Des études ont également été effectuées par des spécialistes du plateau.

Par ailleurs, au vu de la proximité géographique des deux objets, il existe des synergies techniques importantes, permettant ainsi des économies d'échelle.

3.3. Améliorer l'offre sportive et optimiser les synergies

Le fitness actuel, sis au Centre des Tennis, n'est pas optimal et peu attractif. Les deux locaux (muscultation et aérobie) ne sont pas au même étage, et les usagers doivent traverser le restaurant pour aller se doucher. Cela péjore donc l'accueil et le confort des clients. Ainsi, le site choisi permettra non seulement d'offrir une infrastructure propre au fitness en améliorant les installations, mais donnera aussi la possibilité de combiner cette activité sportive avec les Bains voisins. Les vestiaires étant communicants, ils amélioreront aussi l'accueil de tous les hôtes du CDSV (plus d'espaces, plus de douches).

4. Développement durable

Du point de vue du développement durable, les deux bâtiments seront équipés de panneaux solaires photovoltaïques, permettant une quasi autonomie. Si le chauffage du bâtiment de la patinoire est maintenu tel quel (gaz) dans l'attente du concept énergétique territorial, une pompe à chaleur air-eau sera installée pour le fitness. Ce type d'installation a été validé par la Direction Générale de l'Environnement (DIREN) du Canton de Vaud.

Il faut relever encore que la couverture complète de la patinoire avec des panneaux solaires photovoltaïques a été étudiée par la Direction. La proposition de la société Romande Energie consisterait à mettre à disposition le toit en échange d'un retour annuel de Fr. 30'000.-- sur la facture d'électricité totale de Fr. 220'000.--. Le contrat aurait une durée de 25 ans. Sur cette base, le Conseil d'administration devra évaluer l'intérêt ou non de couvrir le toit de panneaux photovoltaïques. Si l'économie tant sur l'investissement (env. Fr. 350'000.--)

que sur les charges annuelles est intéressante, la durée du contrat pourrait figer tout projet de développement ou de rénovation de la patinoire.

Quant à l'isolation du bâtiment de la patinoire qui sera entièrement refaite à neuf, elle permettra là aussi une économie d'énergie substantielle.

Enfin, la quasi-totalité des entreprises mandatées à ce jour sont sises sur la Commune ou dans le Chablais.

5. Aspects financiers

5.1. Coûts des travaux

Les coûts sont établis sur la base **de soumissions rentrées (75 %)** et de devis.

Bâtiment Maison des Sports	Fr.	3'448'000.--
Bâtiment fitness	Fr.	3'700'000.--
Rénovation toit patinoire	Fr.	671'388.--
Installation de chauffage	Fr.	101'653.--
Total	Fr.	7'921'041.--

5.1.1. Les coûts, pour la Maison des Sports se divisent de la manière suivante, par CFC :

CFC 1 Travaux préparatoires	Fr.	186'100.--
CFC 2 Constructions	Fr.	2'687'273.--
CFC 29 Honoraires	Fr.	314'056.--
CFC 4 Aménagements extérieurs	Fr.	123'336.--
CFC 51 Taxes + introduction	Fr.	53'235.--
CFC 52-57 Frais secondaires	Fr.	84'000.--
	Fr.	3'448'000.-- TTC

5.1.2. Les coûts, pour le fitness, se divisent de la manière suivante par CFC :

CFC 1 Travaux préparatoires	Fr.	91'269.--
CFC 2 Constructions	Fr.	2'951'426.--
CFC 29 Honoraires	Fr.	345'499.--
CFC 4 Aménagements extérieurs	Fr.	134'598.--
CFC 51 Taxes + introduction	Fr.	86'208.--
CFC 52-57 Frais secondaires	Fr.	91'000.--
	Fr.	3'700'000.-- TTC

5.1.3. Les coûts, pour la rénovation du toit, se divisent de la manière suivante :

Etude physique du bâtiment	Fr.	5'385.--
Changement de la tôle	Fr.	303'283.--
Changement chéneaux et descentes d'eau	Fr.	68'928.--
Assainissements des bétons et bétonnage des colonnes	Fr.	57'954.--
Nettoyage et peinture charpente	Fr.	104'497.--
Echafaudages	Fr.	31'341.--
Divers et imprévus (15 %)	Fr.	85'000.--
Honoraires suivi et chantier (2,5 %)	Fr.	15'000.--
	Fr.	671'388.-- TTC

5.1.4. Ces coûts, pour le changement de l'installation chauffage, se divisent de la manière suivante :

Démontage	Fr.	2'400.--
Générateur de chaleur	Fr.	33'353.--
Brûleur Oertli mixte	Fr.	17'798.--
Mise en service usine	Fr.	3'780.--
Tuyauterie raccordement	Fr.	5'649.--
Conduite mazout Oertli	Fr.	16'440.--
Conduit de fumée 300 mm	Fr.	2'778.--
Isolation	Fr.	3'520.--
Montage et divers	Fr.	12'600.--
Rabais 4 % + TVA	Fr.	3'335.--
	Fr.	101'653.-- TTC

5.2. Le financement

Le financement de ces deux projets est prévu de la manière suivante :

Maison des Sports + Fitness	
Etat de Vaud – prêt sans intérêt	Fr. 2'000'000.--
Etat de Vaud – prêt à fonds perdus	Fr. 1'000'000.--
Fondation du Fonds du Sport Vaudois	Fr. 300'000.--
FETCO	Fr. 700'000.--
Emprunt bancaire cautionné par la Commune	Fr. 4'000'000.--
TOTAL	Fr. 8'000'000.--

5.2.1. Etat de Vaud

Une demande, via la LADE (Loi sur l'Aide au Développement Economique), a été envoyée à l'Administration du Canton de Vaud afin d'obtenir un prêt à 0 % sur un montant de Fr. 2'000'000.--, ainsi qu'une aide à fonds perdus pour un montant de Fr. 1'000'000.--. En date du 17 février dernier, le Conseil d'Etat a validé ces deux demandes, conditionnées à un cautionnement communal à hauteur de Fr. 1'000'000.-- pour la première.

Ce projet est lié aux aides cantonales, et sans soutien de l'Etat de Vaud, il ne verrait pas le jour. 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.

5.2.2. Fondation Fonds du Sport Vaudois (FFSV)

La FFSV soutient financièrement les rénovations d'infrastructures sportives. Le montant de Fr. 300'000.-- est une estimation, après concertation avec le Secrétaire général. La FFSV verse uniquement des montants définitifs après envoi des factures finales et preuves de paiement.

5.2.3. Fonds d'équipement touristique communal (FETCO)

Dans sa séance de commission du 8 février 2021, le FETCO a octroyé un prêt à fonds perdus de Fr. 700'000.-- au CDSV.

5.2.4. Emprunt bancaire cautionné par la Commune d'Ollon

Afin que le CDSV puisse conclure l'emprunt nécessaire, auprès des tiers, ces derniers exigent de la Commune d'Ollon qu'elle en soit solidairement garante. C'est donc l'objet de ce préavis. Le montant à emprunter est de Fr. 4'000'000.--. Le taux indicatif obtenu en date du 10 février 2021 pour un emprunt sur 20 ans était de 1.25 %. Le marché, après avoir chuté en mars 2020 et s'être ressaisi dès avril de la même année, indique depuis une certaine stabilité. On peut donc être assez confiants sur le fait que le taux définitif sera assez proche de l'indicatif.

Il faut préciser qu'il n'y a pas de charges supplémentaires pour la Commune puisque le CDSV assume les intérêts et le remboursement au moyen des rentrées supplémentaires générées par ces investissements.

6. Budget prévisionnel du CDS et couverture de l'insuffisance de liquidités

6.1. Impact sur le budget du Centre des Sports de Villars SA (CDS)

Le financement du prêt bancaire a été analysé par le Service communal des finances, qui a examiné diverses stratégies d'emprunts selon les nouvelles données des marchés financiers. Dès lors, le choix s'est porté sur un emprunt remboursable sur 20 ans, en tenant compte des diverses projections financières du CDSV. Un amortissement linéaire au taux de 5 % est donc envisagé sur les emprunts bancaires et cantonaux dont le total atteint Fr. 6'000'000.--. Le décaissement à prendre en compte serait ainsi de Fr. 300'000.-- par année.

Les amortissements sur la part des emprunts bancaires pourraient démarrer dès la troisième année afin de permettre au CDSV et à ses nouvelles infrastructures de prendre leur rythme de croisière.

Le taux actuellement proposé pour un emprunt à 20 ans est de 1,25 %, ce qui donne un intérêt de Fr. 50'000.-- la première année, Fr. 47'500.-- la deuxième, Fr. 45'000.-- la troisième année et ainsi de suite. Ainsi, la charge sera, année après année, en diminution en faveur des prochaines générations.

L'option à 20 ans, en tenant compte d'un taux d'intérêt de 0 % sur le prêt cantonal, se présente comme suit :

Fr. 6'000'000.--	Remboursement	Intérêts taux 1.25 % (s/4mio)	Total pour l'année
Dès la 1 ^{ère} année	300'000.--	50'000.--	350'000.--
2 ^{ème} année	300'000.--	47'500.--	347'500.--
3 ^{ème} année	300'000.--	45'000.--	345'000.--
4 ^{ème} année	300'000.--	42'500.--	342'500.--
5 ^{ème} année	300'000.--	40'000.--	340'000.--
10 ^{ème} année	300'000.--	27'500.--	327'500.--
15 ^{ème} année	300'000.--	15'000.--	315'000.--
20 ^{ème} année	300'000.--	2'500.--	302'500.--

6.2. Charges à prévoir pour la première année d'exploitation

Le scénario qui suit est aussi réaliste que possible. Il a été dressé par la Direction du CDSV en se basant sur l'expertise de professionnels du milieu.

	Bâtiment patinoire actuel	Bâtiment patinoire futur	Fitness actuel	Fitness futur
Nettoyages	--	20'000.--	6'000.--	20'000.--
Energie	115'000.--	95'000.--	--	--
Frais généraux	47'000.--	47'000.--	4'000.--	4'000.--
Personnel	360'000.--	360'000.--	37'000.--	230'000.--
Publicité	26'000.--	26'000.--	4'000.--	25'000.--
Intérêts emprunt TS, taux 1.735 %	--	--	2'100.--	2'100.--
Intérêts emprunt nouveau	--	25'000.--	--	25'000.--
Remboursement prêt LADE (*)	--	50'000.--	--	50'000.--
Remboursement TS jsq 2030 (*)	--	--	12'600.--	12'600.--
Amortissement bancaire (*)	--	100'000.--	--	100'000.--
Total	548'000.--	723'000.--	65'700.--	468'700.--

Charges financières actuelles : Fr. 613'700.--

Charges financières futures : Fr. 1'191'700.--

(*) les remboursements de prêts et autres amortissements bancaires, même si ne faisant pas partie des charges à proprement parlé, sont indiqués ci-dessus afin d'être pris en compte dans la comparaison ci-dessous avec l'augmentation du chiffre d'affaires qui, lui, doit couvrir les charges y.c. les remboursements via le cashflow.

Augmentation des charges financières : Fr. 578'000.--

L'augmentation de charges financières provient principalement du personnel supplémentaire nécessaire à la bonne gestion du fitness (+2 à 2,5 ETP), et de l'intérêt sur le nouvel emprunt. Pour la Maison des Sports, le chauffage se fait avec celui existant. Les coûts seront moins élevés car le nouveau bâtiment sera mieux isolé et les panneaux solaires permettront une couverture partielle de la consommation électrique. Le fitness sera chauffé par une pompe à chaleur air-eau et sa consommation électrique sera couverte, là aussi, par les panneaux photovoltaïques.

6.3. Compte de résultats des nouvelles infrastructures

6.3.1. Chiffre d'affaires Maison des Sports (patinoire) et fitness

Le chiffre d'affaire de la patinoire incluant la Maison des Sports, tel que présenté, a été calculé à partir de celui des entrées « patinoire » des dernières années (moyenne Fr. 30'000.--). On estime pouvoir doubler le chiffre d'affaires des entrées « patinoire », lors de l'ouverture, grâce à l'attractivité de la nouvelle infrastructure, puis une augmentation de 10 % dès la deuxième année. Les prix d'entrée ne seront, dans un premier temps, pas modifiés.



La buvette de la patinoire serait mise en gérance. Le loyer annuel est estimé à environ Fr. 25'000.--.

À cela s'ajoutent les recettes générées par la location des chambres, qui sont estimées entre Fr. 100'000.-- et Fr. 120'000.--. Depuis la mise à l'enquête, une autre variante a été imaginée. Le premier étage de la Maison des Sports pourrait accueillir un cabinet médical de groupe. Des discussions ont eu lieu avec un médecin de la place qui a montré un très vif intérêt, puisque la surface de près de 300 m² permettrait d'accueillir 2 cabinets pour des médecins généralistes, ainsi qu'un cabinet « tournant » pour des spécialistes (gynécologue, orthopédiste, chirurgien esthétique, etc.). Cette solution permettrait l'encaissement d'un loyer stable sur le long terme. Elle serait donc privilégiée par le Conseil d'Administration du CDSV.

En ce qui concerne le fitness et après consultation d'experts, il est prévu une augmentation conséquente du chiffre d'affaires passant de Fr. 60'000.-- à quelque Fr. 490'000.--. Ces recettes se répartissent de la manière suivante :

Abonnements : 450 ² x Fr. 1'000.--	Fr. 450'000.--
Ventes unitaires à Fr. 25.--/séance	Fr. 15'000.--
Vente de produits additionnels (produits, compléments)	Fr. 25'000.--

Nous pouvons envisager une augmentation de 5 % en année N+1, puis une stabilisation dudit chiffre d'affaires.

Recettes actuelles : Fr. 90'000.-- Recettes futures : Fr. 695'000.--

Augmentation des recettes : Fr. 605'000.--

Pour résumer :

Augmentation des charges y.c. décaissement des fonds	Augmentation des produits	Résultat envisagé
Fr. 578'000.--	Fr. 605'000.--	+ Fr. 27'000.--

6.3.2. Couverture de l'insuffisance de liquidités

La rénovation du bâtiment de la patinoire en Maison des Sports, ainsi que la construction d'un fitness vont permettre au CDSV de réduire le manque de liquidités récurrent auquel il est confronté. Les années 2022 et 2023 seront considérées comme une période de lancement avec des augmentations des recettes et une optimisation des charges. Dès 2024, le CDSV devrait générer plus de liquidités. Les investissements consentis devraient permettre, après la période de lancement, d'améliorer significativement la rentabilité du CDSV ainsi que sa capacité d'autofinancement, tout en bénéficiant d'installations neuves ou rénovées, donc plus attractives.

6.4. Impact total du projet sur les finances communales

Il n'y a aucun impact sur les finances communales, si ce n'est le cautionnement des prêts de Fr. 5'000'000.--. Grâce à l'évolution positive des infrastructures du CDSV, il peut être envisagé, à moyen terme, une diminution de la subvention communale.

² Selon les experts et les statistiques, env. 10 % de la population possède un abonnement de fitness. Le plateau Chesières-Villars-Gryon compte plus de 4'500 habitants à l'année.

6.5. Financement durant les travaux

Couramment, lors des travaux, un compte de construction soumis à intérêt sert au paiement des factures. Ce dernier est alimenté par les prêteurs mais l'Etat n'avance les fonds que sur présentation des factures payées. Il est dès lors nécessaire de disposer de fonds tampons avant consolidation définitive des emprunts mentionnés ci-avant et d'encaisser définitivement les prêts à fonds perdus. Dans le contexte actuel, et puisque les fonds de tiers, même temporaires, doivent être cautionnés par la Commune d'Ollon, il est demandé au Conseil communal d'accepter que le Service des finances se charge, par la conclusion d'avances à terme fixe (ci-après : ATF), de fournir la liquidité nécessaire durant la construction sous déduction des acomptes reçus des prêteurs en cours de construction. Cette manière de procéder permet à l'heure actuelle d'obtenir des taux extrêmement bas, voir même négatifs s'ils sont effectués par la Commune.

7. Conclusions

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

Le Conseil communal d'Ollon, dans sa séance du 26 mars 2021,

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° 2021/01
- 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 cautionner solidairement l'emprunt de **Fr. 4'000'000.--** et le prêt sans intérêt LPR de **Fr. 1'000'000.--** contractés par le Centre des Sports de Villars.
2. de lui **ACCORDER** de fournir la liquidité nécessaire durant la construction par la conclusion d'ATF, avant de se faire rembourser par les prêteurs du CDSV.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 22 février 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :


P. Turrian



Le Secrétaire


Ph. Amevet

Délégué municipal : M. Nicolas CROCI TORTI

Ollon, le 22 février 2021 / PV / SA