

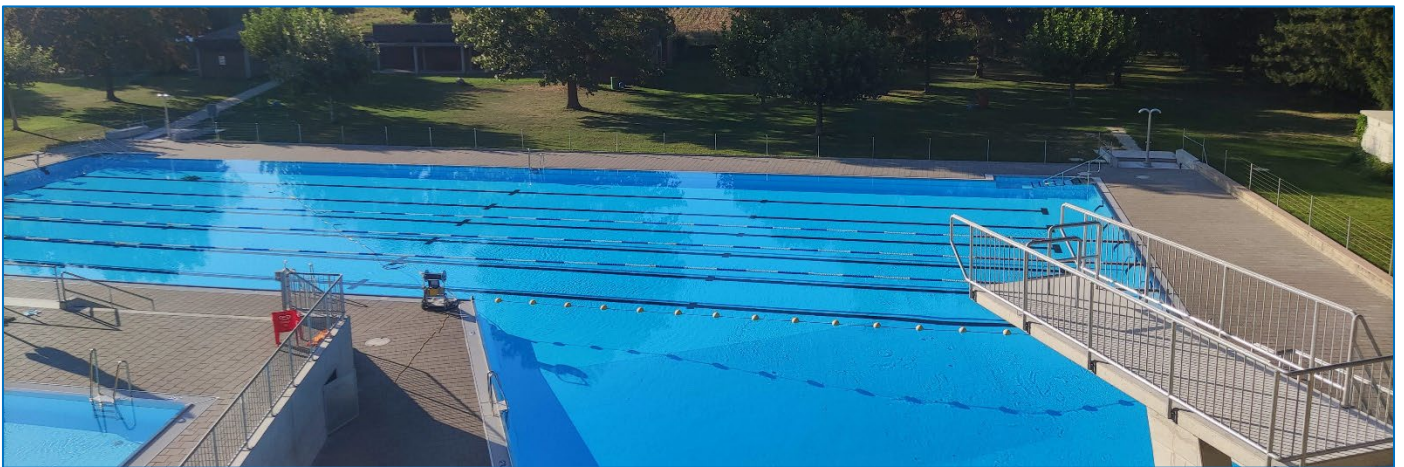


Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 09/2024



Objet du préavis :

Demande de financement complémentaire des travaux de rénovation du complexe Piscine-Camping de Payerne

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le 1^{er} Vice-président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

Par ce préavis, la Municipalité sollicite de votre part un accord en faveur de la Société Coopérative Piscine-Camping de Payerne.

1. Préambule

Ce présent préavis a pour objectif de demander un financement supplémentaire afin de couvrir les dépassements en lien avec les travaux réalisés entre 2022 et 2023. Les raisons des coûts supplémentaires sont justifiées et décrites dans le présent préavis avec toute la transparence nécessaire à la bonne compréhension du Conseil Communal. Ces travaux ont d'ores et déjà été réalisés pour des questions d'urgence et surtout d'assurer la pérennité et l'exploitation de piscine sur le long terme. Pour rappel, la Commune de Payerne est détentrice de 26'610 parts sociales à Fr. 50.—, soit Fr. 1'330'500.—, qui correspondent à 84.54 % du capital social total de Fr. 1'573'800.—.

2. Historique des travaux de rénovation

L'étude de financement a débuté début 2019 et a débouché sur un devis estimatif en juin de la même année. De ces estimations a découlé un préavis de demande de financement des travaux de rénovation du complexe piscine camping de Payerne (préavis n° 17/2020). Normalement, les travaux auraient dû débuter en septembre 2020.

Les montants de certains travaux nécessitant des appels d'offres soumis à la Loi sur les Marchés Publics et les délais y relatifs ont contraint la Coopérative à reporter d'une année le début des rénovations à savoir fin 2021.

S'en sont suivis 18 mois de pandémie pour enfin pouvoir entamer les travaux de rénovations en septembre 2022. Ainsi, plus de trois années se sont écoulées depuis le premier devis estimatif.

Les travaux de rénovation ont ainsi pu démarrer le 29 août 2022 pour se terminer le 16 juin 2023.

3. Présentation des résultats suite aux travaux

Le résultat des travaux de rénovation du complexe de la piscine de Payerne est conforme à ce qui était attendu. La qualité des travaux effectués est bonne, voire très bonne. Aucun défaut n'a été constaté lors de la reprise de l'objet par les représentantes et représentants de la société coopérative et les architectes.

Pour ce qui est du gros œuvre, les bétons sont bien finis, les pavés sont posés avec soin. Aucune fuite au niveau des conduites et des arrosages n'a été détectée. Les goulottes en inox sont bien posées et étanches. Les liners sont parfaitement posés, même s'il restera quelques petits points à régler lors de la remise en opération pour la saison 2024. Les plongeurs sont bien réalisés et la sécurité des usagères et usagers est garantie selon les normes de la SUVA.

Pour ce qui est de la machinerie de traitement d'eau, mise à part quelques petits problèmes de jeunesse quant à la programmation des cycles, tout fonctionne parfaitement, et les contrôles de qualité de l'eau effectués par des laboratoires officiels sont parfaitement aux normes fédérales.

Le spray-park ludique fonctionne parfaitement et fait le bonheur des plus petits.

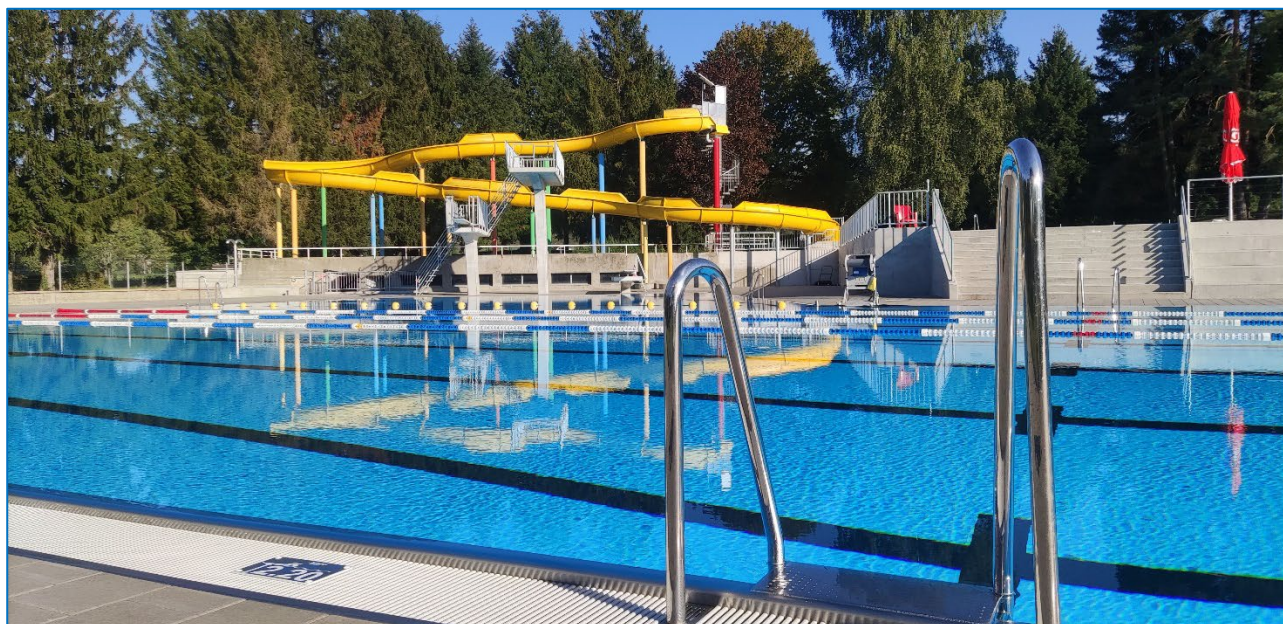
Le système de chauffage à distance fonctionne comme prévu avec l'appoint des panneaux thermiques.

Les WC PMR (personnes à mobilité réduite) sont fonctionnels avec douche et toilettes adaptés. Les accès PMR sont bien réalisés et répondent aux normes en vigueur.

Pour la partie restaurant, tout a été fait avec soin et aucun défaut majeur n'a été constaté. Il reste quelques modifications à effectuer au niveau du bar et du flux des personnes lors de fortes affluences. La cuisine ultra moderne fonctionne parfaitement, ainsi que la ventilation. Les chambres froides sont fonctionnelles et répondent aux normes en vigueur dans le secteur.

Le système de production électrique photovoltaïque installé sur le toit du restaurant fonctionne parfaitement et fournit jusqu'à 50kW qui sont autoconsommés par le complexe en été et revendus en hiver.

Le retour de la clientèle sur 2023 a été excellent et beaucoup d'usagères et usagers ont fait part de leur satisfaction quant à la qualité et l'ergonomie des rénovations. Il n'y a eu aucun retour négatif. La preuve par le nombre d'entrées sur une saison 2023 amputée d'un quart, avec plus de 70'000 visites payantes.



4. Présentation des économies et compromis effectués

Lors des procédures de préparation des rénovations, et au vu des renchérissements prévisibles des matériaux et autres plus-values, le comité de pilotage (COPIL) a malheureusement dû décider de ne pas effectuer certains travaux :

- les vestiaires ne seront assainis que très partiellement ;
- les WC seront rénovés de manière minimale et sans eau chaude ;
- les conduites d'évacuations des douches et WC ne seront pas assainies ;
- les conduites d'évacuations des plages ne seront pas installées ;
- les chemins d'accès en béton seront remplacés par des pavés ;
- certaines barrières ne seront pas remplacées ;
- les murets du tour des bassins ne seront pas assainis ;
- les pompes vieilles de 12 ans ne seront pas changées ;
- l'entrée du complexe ne sera pas rénovée, ainsi que les contrôles d'accès ;

- les stores des bâtiments existant ne seront pas changés ;
- la remise en état du terrain sera effectuée par le gérant avec le soutien de la Commune de Payerne.

Au total, une réduction de l'ordre de Fr. 600'000.— des coûts a pu être réalisée par rapport au budget initial.

5. Présentation des dépassements

5.1. Piscine

Plusieurs facteurs impactent directement les dépassements rencontrés :

- en trois ans, et avec les problèmes géopolitiques que nous connaissons, les matériaux de base ont augmenté de plus de 20 % pour certains postes comme l'inox ou les liners en PVC (qui sont la base des rénovations) ;
- de nombreuses plus-values liées aux salaires horaires sont également apparues, même si les estimations des temps de travail avaient été correctement évaluées. Des heures supplémentaires ont dû être accordées pour notamment la réparation d'anciennes conduites ;
- les installations, vieilles de 52 ans, ne bénéficiaient pas de plans précis pour les canalisations enterrées. De ce fait, de nombreuses fouilles ont endommagé ou détruit d'anciens tuyaux qu'il a fallu réparer.

5.1.1. Bassins

Au niveau de la rénovation des bassins les dépassements suivants sont à relever :

CFC n°	Intitulé	Devis original adapté selon évolution des travaux (TTC)	Facturé (TTC)	Dépassement (TTC)
21	Gros œuvre 1	Fr. 1'060'845.—	Fr. 1'189'622.90	Fr. 128'777.90
22	Gros œuvre 2	Fr. 508'344.—	Fr. 445'396.15	Fr. -62'947.85
23	Installations électriques	Fr. 75'390.—	Fr. 92'086.90	Fr. 16'696.90
24	Installations CVC, automatisme du bâtiment	Fr. 0.—	Fr. 138'479.60	Fr. 138'479.60
25	Installations sanitaires	Fr. 105'546.—	Fr. 200'000.—	Fr. 94'454.—
27	Aménagements intérieurs 1	Fr. 770'055.—	Fr. 946'387.50	Fr. 176'332.50
28	Aménagements intérieurs 2	Fr. 26'925.—	Fr. 22'383.10	Fr. -4'541.90
29	Honoraires	Fr. 471'726.—	Fr. 438'376.90	Fr. -33'349.10
35	Installations sanitaires	Fr. 387'720.—	Fr. 522'364.70	Fr. 134'644.70
36	Installations de transports et de stockage	Fr. 16'155.—	Fr. 0.—	Fr. -16'155.—
38	Aménagements intérieurs 2	Fr. 48'465.—	Fr. 0.—	Fr. -48'465.—
42	Jardins	Fr. 193'860.—	Fr. 138'482.—	Fr. -55'378.—
51	Autorisations et taxes	Fr. 16'155.—	Fr. 6'330.45	Fr. -9'824.55
52	Documentations et présentations	Fr. 10'770.—	Fr. 2'369.40	Fr. -8'400.60
53	Assurances	Fr. 7'539.—	Fr. 4'893.—	Fr. -2'646.—
58	Réserves pour imprévus	Fr. 215'400.—	Fr. 63'200.—	Fr. -152'200.—
59	Compte d'attente pour honoraires	Fr. 14'105.—	Fr. 0.—	Fr. -14'105.—
	Totaux	Fr. 3'929'000.—	Fr. 4'210'372.60	Fr. 281'372.60

	Eléments concernant uniquement le chauffage à distance	Fr. - 136'826.20	Fr. - 267'848.75	Fr. - 131'022.55
	Totaux finaux	Fr.3'792'173.80	Fr.3'942'523.85	Fr. 150'350.05

5.1.2. Chauffage à distance

Avant les rénovations, le chauffage de l'eau sanitaire du camping était effectué par un vieux brûleur à mazout installé dans l'ancien restaurant, dont la conduite d'amenée était bouchée à 75% par le calcaire. Pour ce qui était du tennis, l'eau était chauffée par une antique installation fonctionnant au gaz. Au niveau de la piscine, aucun chauffage de l'eau sanitaire n'avait été installé à l'époque. Ainsi, il fallait revoir complètement chaque zone de production d'eau chaude afin de répondre aux normes actuelles de réduction de CO₂.

Un chauffage à distance (CAD) a finalement été privilégié pour des raisons de synergie locale, de rendement énergétique et de démarche écologique. Cette installation permettant de chauffer l'eau sanitaire de la piscine, du camping ainsi que du tennis tout proche.

Il fonctionne à l'aide d'une pompe à chaleur Air-Eau, avec l'appoint de panneaux solaires thermiques. L'eau chaude sanitaire est ensuite envoyée dans des conduites spécifiques au club house du tennis, aux sanitaires du camping de Payerne (sur 150 mètres) ainsi qu'aux douches PMR et pédiluves de la piscine.

CFC n°	Intitulé	Devis original adapté selon évolution des travaux (TTC)	Facturé (TTC)	Dépassement (TTC)
211.0	Gros œuvre 1 CAD	Fr. 53'850.—	Fr. 46'383.15	Fr. - 7'466.85
211.3	Echafaudages pour CAD	Fr. 2'740.20	Fr. 2'700.—	Fr. - 40.20
221.0	Fenêtres et portes CAD	Fr. 5'000.—	Fr. 5'000.—	Fr. 0.—
235.0	Equipement courant faible CAD	Fr. 53'850.—	Fr. 53'850.—	Fr. 0.—
242.0	Installation de chauffage CAD	Fr. 0.—	Fr. 138'479.60	Fr. 138'479.60
294.0	Ingénieur CVC	Fr. 10'770.—	Fr. 10'820.—	Fr. 50.—
391.0	Architecte	Fr. 8'616.—	Fr. 8'616.—	Fr. 0.—
393.0	Ingénieur électricien	Fr. 2'000.—	Fr. 2'000.—	Fr. 0.—
	Totaux	Fr. 136'826.20	Fr. 267'848.75	Fr. 131'022.55

5.2. Restaurant

Les dépassements et plus-values de la construction du nouveau restaurant sont essentiellement dus aux rajouts de mobilier et d'appareils dans la cuisine. Un réduit extérieur a également été rajouté pour le stockage des denrées. Les prix du bois et du métal sont également en cause. La ventilation qui n'était pas prévue dans le devis initial a coûté Fr. 109'084.—. Malgré les optimisations effectuées par l'architecte et le COPIL, le dépassement total s'élève à Fr. 223'488.—. Les CFC en question sont listés ci-dessous.

CFC n°	Intitulé	Devis original adapté selon évolution des travaux (TTC)	Facturé (TTC)	Dépassement (TTC)
11 et 15	Travaux préparatoires	Fr. 66'400.—	Fr. 60'861.—	Fr. - 5'539.—
21	Gros œuvre 1	Fr. 413'000.—	Fr. 548'740.—	Fr. 135'740.—
22	Gros œuvre 2	Fr. 120'000.—	Fr. 104'071.—	Fr. - 15'929.—
23	Installations électriques	Fr. 106'000.—	Fr. 196'570.—	Fr. 90'570.—
24	Chauffage / ventilation	Fr. 76'000.—	Fr. 183'659.—	Fr. 107'659.—

25	Installations sanitaires	Fr. 60'000.—	Fr. 62'054.—	Fr. 2'054.—
27	Aménagements intérieurs 1	Fr. 94'000.—	Fr. 72'789.—	Fr. - 21'211.—
28	Aménagements intérieurs 2	Fr. 87'000.—	Fr. 67'702.—	Fr. - 19'298.—
29	Honoraires	Fr. 109'000.—	Fr. 132'124.—	Fr. 23'124.—
35 et 38	Installations et aménagements intérieurs	Fr. 212'000.—	Fr. 220'723.—	Fr. 8'723.—
41	Constructions	Fr. 53'000.—	Fr. 7'966.—	Fr. - 45'034.—
42	Jardins	Fr. 27'000.—	Fr. 0.—	Fr. - 27'000.—
51	Autorisations et taxes	Fr. 5'400.—	Fr. 37'229.—	Fr. 31'829.—
53	Assurances	Fr. 1'000.—	Fr. 0.—	Fr. - 1'000.—
58	Réserves et imprévus	Fr. 41'200.—	Fr. 0.—	Fr. - 41'200.—
	Totaux	Fr.1'471'000.—	Fr.1'694'488.—	Fr. 223'488.—

5.3. Tableau financier

Ce premier tableau résume les dépenses réelles réalisées durant les travaux.

Intitulé	Résultat
Travaux piscine	Fr. 3'942'523.85
Travaux piscine, chauffage à distance	Fr. 267'848.75
Travaux restaurant	Fr. 1'694'488.—
Intérêts intercalaires	Fr. 38'600.—
Total	Fr. 5'943'460.60

Ce deuxième quant à lui résume le financement prévu dans le préavis n° 17/2020 et la différence avec le coût réel des travaux.

Participation Commune de Payerne	Montant
Financement à fonds perdus	Fr. 1'000'000.—
Augmentation du capital social	Fr. 900'000.—
Prêt sans intérêt sur une durée de 25 ans	Fr. 500'000.—
Total	Fr. 2'400'000.—

Emprunt bancaire	
Emprunt cautionné par la Commune auprès de la Banque Cantonale Vaudoise	Fr. 3'000'000.—
Montant total investissement	Fr. 5'400'000.—
Montant total des travaux	Fr. 5'943'460.60
Montant du dépassement	Fr. 543'460.60

5.4. Travaux non réalisés et nécessaires

Comme présenté dans le point 4 du présent préavis, certains travaux n'ont pas été réalisés afin de limiter les dépassements. Après une année d'exploitation des nouvelles installations, il a été constaté que certains travaux abandonnés sont nécessaires pour assurer la sécurité, la modernisation et une exploitation efficiente de la piscine. Dans ce sens, il a été priorisé deux travaux spécifiques qu'il serait nécessaire de réaliser :

- barrière de sécurité aux abords du toboggan jaune et en dessus de la machinerie. Le budget estimé pour ces travaux se monte à Fr. 10'000.— ;
- modernisation de l'entrée. Le budget estimé pour ces travaux se monte à Fr. 75'000.—.

Les coûts de ces travaux non-réalisés se devisent dès lors à Fr. 85'000.— en plus du dépassement.

6. Financement

La Municipalité propose que la Commune assume le financement de ce dépassement et des travaux encore à réaliser à hauteur de Fr. 620'000.— par l'octroi d'un prêt du même montant, sans intérêt et remboursable sur une durée de 25 ans, de manière linéaire à partir de la 6^{ème} année. Il a été choisi cette solution afin de ne pas charger et mettre en difficulté inutilement la société coopérative de la piscine par des charges financières supplémentaires. Cette proposition est également importante dans un contexte actuel avec des taux d'intérêt incertains et une pression sur l'augmentation du coût de la vie.

Cette solution a été préférée à celle d'un cautionnement supplémentaire de la Commune pour une augmentation de l'emprunt auprès d'établissements bancaires. En effet, au vu de l'incertitude sur l'évolution des taux d'intérêt, il existe un risque que la charge d'intérêt devienne si lourde qu'elle implique une évolution tarifaire réduisant l'attractivité de la piscine, ceci particulièrement en période d'inflation.

Pour financer le prêt, il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond endettement (cf. préavis n° 28/2021) pour l'intégralité du montant soit Fr. 620'000.—. Le total des emprunts de la Commune de Payerne ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués se situeraient aux environs de Fr. 58.5 mios.

A titre d'information, l'endettement de la Société Coopérative Piscine-Camping de Payerne au 31 décembre 2023 est le suivant (limite en compte courant exclue).

	Créancier – type de prêt	Montant initial	31 décembre 2023
1)	COREB – prêt Fonds de Développement Régional (FDR)	Fr. 50'000.—	Fr. 0.—
2)	Banque Cantonale Vaudoise – Avance à Terme Fixe (ATF)	Fr. 975'000.—	Fr. 145'500.—
3)	Prêt LDER	Fr. 970'000.—	Fr. 94'500.—
4)	Banque Cantonale Vaudoise, ATF	Fr. 2'500'000.—	Fr. 2'489'584.—
5)	Banque Cantonale Vaudoise, ATF	Fr. 500'000.—	Fr. 497'916.—
6)	Commune de Payerne	Fr. 500'000.—	Fr. 500'000.—
7)	Commune de Payerne	Fr. 650'000.—	Fr. 325'000.—

Commentaires :

- 2) avance cautionnée par la Commune de Payerne (préavis n° 15/2004), accordée en 2004, amortissement de Fr. 48'800.— par année ;
- 3) prêt cautionné par la Commune de Payerne (préavis n° 15/2004), accordé en 2004, amortissement de Fr. 51'500.— par année ;
- 4) à 6) avances cautionnées par la Commune de Payerne et prêt sans intérêt de cette dernière accordés dans le contexte des derniers travaux de rénovation (préavis n° 17/2020). Le prêt de la Commune s'amortit par Fr. 20'000.— dès le 6^e année (soit la première fois le 31 décembre 2028). Les ATF de la BC s'amortissent par Fr. 140'000.— dès 2026 (Fr. 50'000.— jusque-là) et portent intérêt à 2.5 % ;
- 7) prêt à durée indéterminée et sans intérêt initialement de Fr. 650'000.—, établi à Fr. 375'000.— au 31 décembre 2003. Dans le cadre du cautionnement des deux ATF précités, la Commune s'est engagée à ne pas exiger l'amortissement de ce prêt pour une durée indéterminée.

7. Conclusions

On peut remarquer que grâce aux travaux réalisés, la piscine a gagné en qualité d'exploitation et répond à la demande qui reste forte. Les plus-values dues au surenchérissement des matières premières ne pouvant être anticipées, les autres dépassements ont servi à améliorer la qualité de la piscine, sa rentabilité, son efficacité énergétique et surtout le niveau de satisfaction des visiteuses et visiteurs avec, pour preuve, la troisième année record réalisée avec plus de 70'000 entrées en 2023 malgré un mois de moins d'exploitation.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le 1^{er} Vice-président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 09/2024 de la Municipalité du 3 avril 2024 ;
- ouï** les rapports des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1 :** d'accepter le financement par la Commune du coût supplémentaire des travaux de rénovation du complexe Piscine-Camping de Payerne pour un montant de Fr. 620'000. — ;
- Article 2 :** d'autoriser la Municipalité à octroyer un prêt sans intérêt de Fr. 620'000. — à la Société Coopérative Piscine-Camping de Payerne, remboursable sur une durée de 25 ans, la première fois la 6^e année suivant celle d'émission du prêt;

Veillez agréer, Monsieur le 1^{er} Vice-Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 3 avril 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

C. Thöny

Municipal délégué : M. Nicolas Schmid