



Au Conseil communal d'Aigle

Rapport de la Commission chargée de l'étude du :

Préavis Municipal N° 2019-08 du 1er juillet 2019

relatif à

**la demande de crédit de construction d'une nouvelle salle de spectacles baptisée
"Espace Événements des Glariers" ainsi qu'un parking souterrain de 180 places pour
un montant de
CHF 24'700'000.**

Commission composée de :

Messieurs Philippe Bellwald (3), Didier Badan (3), Fabrice Cottier (4), Michel Claudel (4), Philippe Pasche (3), Cyril Zoller (4) et Clément Reber (4, Rapporteur).

Délégué(e)s de la Municipalité :

Madame Isabelle Rime, Municipale (4), Madame Maude Allora, Municipale (2), Monsieur Frédéric Borloz, Syndic (3), Monsieur Grégory Devaud, Municipal (3) et Monsieur Jean-Luc Duroux (3)

Invités :

Messieurs Raphaël Graber et Yann Petter, Architectes (1)
Monsieur David Chassot, Codirecteur de Chassot Concept (1)

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission s'est réunie à quatre reprises, le lundi 22 juillet 2019, le mercredi 4 septembre 2019, le lundi 30 septembre 2019 et le lundi 14 octobre 2019. Plusieurs membres de la Municipalité étaient présents à chaque séance et, sur l'ensemble de celles-ci, la commission a pu siéger en compagnie de l'ensemble des Municipaux. Lors de sa seconde séance, les commissaires ont pu profiter d'une présentation du projet par ses architectes, Messieurs Raphaël Graber et Yann Petter et ont eu la possibilité de leur poser des questions. Lors de cette même séance, Monsieur David Chassot, codirecteur de l'entreprise Chassot Concept a présenté son concept d'exploitation aux membres de la commission et a détaillé le projet d'accord avec la commune d'Aigle avant de répondre également à leurs questions. Lors de la 4ème séance, la Commission des Finances s'est jointe à une partie des débats et a renseigné les commissaires sur les aspects financiers. La Commission remercie la Municipalité, les membres de la Commission des finances ainsi que Messieurs Graber, Petter et Chassot pour leur disponibilité ainsi que les explications et renseignements fournis.

Documents demandés

Les membres de la commission ont demandé à obtenir les documents suivants :

- Études préliminaires de Pragma Partenaires relative à l'estimation du concours d'architecture du 27.10.2016
- Expertise économique de Fragnière Partenaires relative au concours de projets d'architecture "Espace Événement des Glariers"
- Cahier des charges et règlement du concours d'architecture
- Plans précis en grand format du projet
- Convention avec Chassot Concept
- Récapitulatif des coûts par CFC mis à jour en 2019
- Offre commerciale de Chassot Concept

Nous remercions la Municipalité de nous avoir fourni l'ensemble des documents demandés. Le rapport de Pragma Partenaires, l'Expertise de Fragnière Partenaires, le récapitulatif des coûts par CFC à jour ainsi que l'offre commerciale de Chassot Concept ont été numérisés et transmis par voie électronique aux membres de la Commission. Le cahier des charges et le règlement du concours étant disponible sur le site de la commune, le lien vers celui-ci a été transmis aux commissaires. Les plans en grand format ont été présentés directement par les architectes ainsi que la maquette. La convention avec Chassot Concept n'a pas été fournie à la commission car elle n'existe pas encore, il s'agit pour l'instant d'une offre commerciale que la Commission a pu consulter. Toutefois, la Municipalité et le codirecteur de l'entreprise Chassot Concept ont répondu en toute transparence aux questions relatives au concept d'exploitation.

Structure du présent rapport

En raison de la dimension du préavis, le présent rapport ne reprend pas les éléments y figurant déjà. Il fait état des informations complémentaires obtenues et des sujets de préoccupation de la Commission qui ont fait l'objet d'un éclaircissement particulier.

Possibilités et buts du futur ensemble Espace Événements des Glariers

Le bâtiment comprendra un parking souterrain de 180 places, une salle événementielle de 900 places assises, trois salles pour les sociétés locales de 45, 65 et 105 places, un foyer, une cuisine de finition, des vestiaires avec douches et des loges.

La salle de 105 places pourra être séparée en deux pour constituer deux salles de 50 places.

Les salles des sociétés locales bénéficieront d'un accès séparé, de même que le parking souterrain. Cet accès pourra être ouvert sur la grande salle lors d'événements utilisant l'entier du bâtiment.

Le nombre de places de stationnement en sous-sol est lié aux coûts de construction des niveaux souterrains. Le parking prévu comptera deux niveaux, ce qui permet de maintenir un coût par place de parc pouvant être rentabilisé. Un troisième niveau serait beaucoup plus coûteux à creuser et rendrait les places trop chères tout en impactant le coût global du projet de manière trop importante. Lors d'événements importants des terrains alentours peuvent être ouverts au stationnement de manière à absorber provisoirement les besoins spécifiques.

Le but de ce projet est :

- de doter la ville d'Aigle d'une salle moderne, digne d'un chef lieu, accessible aux sociétés locales et permettant l'accueil de manifestations d'importance,
- de mettre en place un programme annuel de manifestations événementielles complétant l'offre culturelle existante,
- de répondre aux besoins croissants de locaux des sociétés locales,
- de permettre l'émergence de nouveaux événements grâce à une complémentarité forte entre espaces intérieurs et extérieurs,
- de répondre aux besoins en stationnement hebdomadaire des entreprises du quartier.

L'espace créé aura un bon niveau de modularité non seulement grâce aux gradins mobiles pouvant être facilement rangés et pouvant s'utiliser dans toutes les directions mais également grâce à la paroi vitrée pouvant être ouverte sur l'extérieur (créant ainsi un lien avec la place créée entre la halle des Glariers et le futur bâtiment) ou entièrement occultée. Toutefois, il ne s'agit pas d'une salle polyvalente mais bien d'un espace dédié prioritairement à l'événementiel.

Bien que pouvant accueillir certains type d'exhibitions sportives, la salle n'est pas prévue pour le sport. Le futur Gymnase du Chablais qui ouvrira aux environs de 2023 comprendra une salle de gym triple avec gradin qui sera accessible aux sociétés sportives aiglones et répondra à leurs besoins spécifiques.

Les enveloppes dédiées à l'aménagement technique et à l'équipement, de même que les implications techniques du projet architectural ont été validées par Chassot Concept qui confirme qu'elles correspondent pleinement aux besoins de l'exploitation prévue. Le futur exploitant considère que l'ensemble extérieur-intérieur offrira une polyvalence exceptionnelle permettant d'envisager aussi bien des expositions que des festivals, des congrès, des concerts, des spectacles, des banquets, etc.

L'accès aux abords de la salle pourra être provisoirement ouvert aux véhicules pour les besoins des livraisons, chargements et montages techniques. L'accès à la paroi vitrée de la grande salle sera

carrossable pour permettre de laisser accéder des véhicules. Le revêtement du sol sera prévu pour supporter des véhicules pour des manifestations nécessitant d'en faire entrer dans la salle, comme par exemple une exposition de véhicules de collection. Le reste du temps, l'accès sera bloqué de manière à réserver les abords de la salle aux piétons.

Concept d'exploitation

L'implication de Chassot Concept dans le projet peut se décrire en quatre volets :

- Consulting : l'entreprise accompagne en tant que consultant toutes les étapes de décision en mettant son expertise technique et celle de ses collaborateurs au service du projet afin qu'il n'y ait pas d'erreurs dans les choix opérés lors de la phase de réalisation. Pour ce travail l'entreprise est rémunérée.
- Promotion : l'entreprise dévoue un collaborateur et des moyens pour la promotion de la salle. Elle recherche activement des locataires parmi les grosses entreprises et les sociétés en Suisse dans l'objectif d'amener assez de revenu pour couvrir les charges d'exploitation. Sur ces locations, Chassot Concept touche 15% du montant pour son travail de recherche et - si l'entreprise fait le travail de remise des clés, visite, suivi et présence pendant la location - jusqu'à 10% supplémentaire pour couvrir ses frais. Le solde revient à la commune.
- Saison culturelle : L'entreprise collabore avec une commission mise en place par la ville pour mettre sur pied une saison culturelle constituée d'une dizaine de propositions événementielles sur l'année entre chanson, humour et spectacles. Chassot Concept se charge du booking, de la promotion et de l'organisation de ces événements et prend l'entier du risque financier. En cas de bénéfice, la ville touche 25% du résultat.
- Sociétés locales: Chassot Concept tient l'agenda des réservations et donne la priorité aux locations émanant des sociétés locales. Chassot Concept ne perçoit aucune rémunération sur les locations des sociétés locales. Par contre, l'entreprise met ses compétences et ses prestations à disposition des sociétés locales qui peuvent en profiter contre paiement. Ces prestations ne seront pas nécessaires à une utilisation basique de la salle.

Charges d'exploitation et recettes :

- Le coût de location pour 1 jour pour les entreprises externes sera d'environ 4'000.- CHF.
- Le coût de location pour 1 jour pour les sociétés locales sera inférieur à 1'000.- CHF.
- L'utilisation du parc matériel technique complet ainsi que les prestations particulières feront l'objet d'un supplément.
- Les salles des sociétés locales seront louées à un tarif moyen de 150.- CHF.
- Les charges d'exploitation hors parking s'élèvent à 269'700.- CHF / an et devraient être couvertes par les recettes, estimées à 270'000.- CHF / an.
- Les charges d'exploitation du parking s'élèvent à 105'000.- CHF / an. L'exploitation devrait être largement bénéficiaire, à hauteur de 282'300.- CHF / an.
- Les estimations de recettes sont prudentes et se basent sur 50 jours de location externe par an et 50 jours de location à des sociétés locales par an.

Coûts de la construction

Il existe une différence importante de montant entre l'enveloppe annoncée lors de la mise au concours du projet (maximum 16,5 millions) et le crédit demandé dans le présent préavis. Il se trouve que l'estimation des coûts faite au lancement du concours était malheureusement trop optimiste et qu'aucun projet respectant pleinement le cahier des charges n'a pu la respecter. Le présent projet ne présente aucune démesure ou aucun aspect de prestige particulier et remplit parfaitement le cahier des charges. La commission regrette en revanche que la Municipalité n'ait pas communiqué plus tôt sur cette différence importante qui était connue dès la clôture du concours.

Le coût du parking seul représente 7'341'231.- CHF, soit 30% du total. En revanche, les architectes rappellent que si le parking devait ne pas être construit, l'économie serait bien plus faible, car il faudrait alors construire des fondations pour la salle. La combinaison parking/salle permet donc une optimisation des coûts.

L'ensemble des coûts du projet ont été chiffrés par Pragma Partenaire SA qui est spécialiste de ce type de projets et a par exemple réalisé les calculs pour le Musée cantonal des Beaux-Arts à Lausanne.

La Municipalité a fait le choix de proposer un préavis remplissant un double objectif d'étude et de réalisation. Pour cette raison, le projet n'est pas encore entièrement défini et de nombreuses orientations vont devoir être décidées après le vote de ce préavis. On peut regretter de devoir se prononcer sur un projet qui n'est pas entièrement abouti, surtout au regard de l'importance de l'investissement. Toutefois, cette manière de faire présente l'avantage de réduire les coûts des études et d'améliorer leur pertinence, les acteurs étant davantage impliqués par un projet réel que par un projet hypothétique. Ceci permet également d'éviter de mener des études en vain et de dépenser des sommes importantes sans rien apporter de concret à la commune et à ses habitants. Enfin, en retardant le plus possible certains choix d'exploitation, on s'assure d'avoir un résultat le plus moderne possible lors de l'inauguration.

Demande d'une commission municipale ad hoc

Étant donné le double objectif d'étude et de réalisation du présent préavis, tel que décrit au paragraphe précédent, la Commission demande dans ses conclusions amendées la création d'une commission municipale constituée de membres du Conseil communal et chargée d'accompagner la réalisation du projet. Étant donné l'importance de l'investissement et le choix de la Municipalité de ne pas proposer d'abord un crédit d'étude, la Commission estime nécessaire de donner au conseil un regard direct sur les décisions prises lors de la phase d'étude et sur le déroulé des travaux.

Cette commission municipale devra avoir accès à tous les documents relatifs aux études préalables, aux soumissions, au chantier et à la convention d'exploitation. Elle aura le devoir de rapporter régulièrement au Conseil communal sur l'avancement du projet, son orientation et le respect du cadre budgétaire.

Cette solution innovante permettrait à la fois d'impliquer les Conseillers communaux au plus près du projet, d'éviter des dépassements budgétaires excessifs et de veiller à ce que la réalisation finale soit de la plus grande qualité possible.

Impact sur les finances de la commune

Bien qu'il soit raisonnable d'anticiper que la salle en elle-même générera un bénéfice culturel et social mais ne générera pas de bénéfice financier, l'investissement dans le parking aura en revanche un rendement estimé à 4,03%.

Il est à noter que la cellule Promotion et Événements mentionnée dans les conclusions du préavis et qui aura un rôle à jouer dans la programmation de la future salle aura un coût d'environ 50'000.- / an. Ce financement n'est pas directement lié au présent préavis et sera proposé par voie budgétaire.

D'après la Commission des finances, cette opération augmentera le total des emprunts de la commune à 80 mio. Ces emprunts sont amortis à hauteur de 1 à 2 % par an. Par conséquent, l'emprunt effectué pour la réalisation de ce préavis implique au maximum 500'000.- d'amortissement annuel qui devra être déduit de la marge d'autofinancement. En outre, les intérêts de cet emprunt réduiront d'environ 200'000.- CHF par an cette marge. Au total, on peut donc estimer l'impact sur la marge d'autofinancement à 700'000.- CHF par an. Cette marge d'autofinancement est en moyenne de 4,5 mio sur les cinq dernières années. L'investissement est donc parfaitement supportable pour la commune.

D'après la Commission des finances, l'affectation proposée dans le préavis des différents fonds de réserve est correcte. L'affectation du fond "Terrains industriels" avait été précisé en 2017 dans le rapport de gestion approuvé par le Conseil communal dans un sens suffisamment large pour englober ce type d'affectation.

Voeux de la commission :

- *Qu'une dédite d'un montant au moins égal aux recettes brutes d'une année d'exploitation soit inscrite sur le contrat avec Chassot Concept, de manière à ce que l'entreprise dédommage la commune si elle se retire avant le terme contractuel.*
- *Que la part de 25% en faveur de la commune sur les bénéfices des manifestations organisées dans le cadre de la saison officielle soit décomptée sur le résultat de chaque spectacle individuellement et non sur le résultat global de la saison, sans report possible des pertes éventuelles par l'exploitant d'un exercice à l'autre.*
- *Que la digue de la Grande-Eau soit préservée contre le dépôt sauvage de déchets et agréable visuellement.*
- *Que la circulation entre la cuisine de finition et la grande salle soit réfléchie de manière à favoriser la circulation du service lors des événements avec restauration.*
- *Que la mobilité douce soit favorisée, la circulation piétonne agréable, la salle desservie par les transports en commun et les places pour les vélos prévues en suffisance.*
- *Que les produits locaux soit favorisés dans l'exploitation de la buvette.*

Prise de position de la CoFin :

En préambule, précisons que la CoFin a analysé uniquement les aspects financiers du projet présenté, à savoir son coût, son financement, la politique d'amortissement et les recettes et charges consécutives à son exploitation. L'examen du bien-fondé du projet et des éléments qui le composent sont traités par la commission ad hoc.

Au sujet du coût: le budget de 24,7 millions est-il réaliste? Comment faire pour le maintenir dans cette limite? Conformément à la politique adoptée et éprouvée depuis de nombreuses années, le préavis est basé sur une estimation des coûts au stade de l'avant-projet et non pas sur des soumissions rentrées pour un projet définitif. Cela a l'avantage de permettre une prise de décision avec une précision suffisante sans avoir dépensé des millions en cas de renoncement. Pour ce projet, un bureau d'étude spécialisé a recalculé en mars 2019 tous les prix des éléments de la construction et inclus des montants raisonnables pour les composants non encore définitifs à ce jour (isolation phonique, énergie, par exemple). Un organisme de suivi des dépenses en renfort de la Municipalité est aussi prévu. Cela permettra de prendre les mesures nécessaires à respecter le budget .

Financement: il devra être fait majoritairement par des emprunts bancaires. S'il fallait emprunter la totalité, le plafond d'endettement et de cautionnement de 100 millions fixé en début de législature serait respecté, même en tenant compte des engagements en cours et déjà votés. Par contre, il n'y aurait plus de marge.

Comme les taux d'intérêts sont très favorables actuellement, il faudra saisir l'occasion d'emprunter sur une durée la plus longue possible.

La politique étant de rembourser la dette communale d'environ 1 à 2 % par année, il faut compter sur un montant supplémentaire de maximum CHF 500'000.- à prélever sur la marge d'autofinancement (moyenne des 3 derniers exercices: CHF 5'070'000).

Amortissements comptables: la solution prévue par la Municipalité est d'utiliser des fonds de réserve pour diminuer le montant de l'investissement jusqu'à la valeur de l'estimation fiscale du bâtiment (qu'il n'est pas nécessaire d'amortir). De cette manière, les exercices comptables futurs ne seront pas péjorés par des amortissements obligatoires.

Relevons qu'une partie de l'amortissement est prise sur la réserve "Terrains industriels, infrastructures et achats", qui n'était pas destinée à l'origine à un tel usage. Mais dès 2017, les rapports de gestion présentés au Conseil communal mentionnent un élargissement de son utilisation à ce qui contribue à l'activité économique en ville. Et comme par ailleurs cette réserve n'est pas une réserve affectée (comme celle du service des eaux par exemple), le Conseil communal a la compétence de l'utiliser pour ce projet.

Signalons aussi une inversion de deux chiffres dans la présentation du tableau au point 9.4 du préavis: pour arriver à un solde à amortir de néant, la valeur de l'estimation fiscale doit être de CHF 12'000'000.- et le montant à amortir de CHF 12'500'000.-

Enfin, le dernier paragraphe du point 3 des conclusions doit être revu. Nous proposons de le remplacer et déposons l'**amendement** suivant:

"Le solde éventuel correspondant à l'investissement total déductions faites des prélèvements sur les fonds de réserve de CHF 12'500'000 TTC et de l'estimation fiscale sera amorti sur une durée de 20 ans maximum."

Recettes et charges d'exploitation: le résultat d'exploitation du parking et de la salle figurant au point 9.5 du préavis montre un déficit annuel de CHF 207'700.-. Au vu des prestations supplémentaires apportées à la population et des retombées indirectes pour l'économie de notre ville, cette dépense se justifie.

Nous tenons toutefois à faire les remarques suivantes:

le parking sera géré par la commune. Diverses variantes ont été présentées pour la location et il s'agira de faire preuve de flexibilité et de créativité pour trouver le meilleur rendement.

l'exploitation de la salle se fera sur la base d'un contrat de mandat avec une société spécialisée dans la programmation de spectacles et d'événements. Nous souscrivons à ce concept et estimons qu'il est judicieux et nécessaire pour la viabilité de la salle. Pour l'instant, des discussions approfondies ont eu lieu avec la société Chassot Concept, qui a été reçue par la commission ad hoc. Les bases d'un contrat et d'un business plan ont été discutées avec la Municipalité, mais il n'y a pas eu de signatures formelles à ce jour. Nous estimons indispensable qu'un contrat soit signé avant le début des travaux de construction.

les frais de fonctionnement de la salle, basés sur une moyenne des salles de Grône et Châbles, comprennent uniquement les frais d'entretien courants. Le remplacement à moyen ou long terme des équipements lourds (chaudière par exemple), des revêtements de sol, des façades, etc, seront financés le moment venu par préavis ou voie budgétaire, comme cela se fait pour les autres bâtiments communaux.

En conclusion, la CoFin estime que le projet proposé est supportable pour notre commune, pour autant que le crédit voté soit respecté et que le budget de fonctionnement soit suivi. Elle propose donc au Conseil communal d'accepter les conclusions municipales avec l'amendement mentionné ci-avant.

Conclusions :

En conclusion, la Commission majoritaire a l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de Vous demander de bien vouloir prendre les décisions amendées suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2019-08 du 1er juillet 2019
- Oû le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. de voter le crédit d'ouvrage de 24'700'000.- CHF pour la construction d'une nouvelle salle de spectacle baptisée "Espace Événement des Glariers" ainsi que de d'un parking souterrain de 180 places en demandant que les vœux formulés dans le présent rapport soient pris en compte lors de la réalisation,
2. d'approuver le prélèvement sur les liquidités ordinaires ou l'emprunt aux meilleures conditions du montant de 24'700'000.- CHF,
3. d'approuver l'amortissement de l'investissement par prélèvement de :
 - 6'000'000.- CHF sur les fonds de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats » et « Fonds parcomètres, radar, places de parc »,
 - 6'000'000.- CHF sur le fonds de réserve « Salles publiques aiglones »,
 - 500'000.- CHF sur le fonds de réserve « Contribution aux frais d'aménagement des quartiers ».

Le solde éventuel correspondant à l'estimation fiscale déduction faite des prélèvements sur les fonds de réserve de CHF 12'500'000.- TTC sera amorti sur une durée de 20 ans maximum.

4. de porter dès 2020 les montants nécessaires à la création d'une cellule « Promotion et Événements » aux budgets.
5. de décider la création d'une commission municipale constituée de représentants du Conseil communal, avec pour mandat de surveiller la conduite du projet Espace Événements des Glariers depuis la phase de préparation jusqu'à l'achèvement de la construction, ainsi que la préparation et la signature de la convention d'exploitation. Cette commission aura accès à tous les documents correspondants et aura le devoir de rapporter régulièrement au Conseil communal.

Pour la Commission, le rapporteur :

Clément Reber

