

CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS

RAPPORT DE MINORITE

PREAVIS 2021/01

RECONSTRUCTION DU BATIMENT DE LA PLACE DES SPORTS DU CROSET – CREDIT DE CONSTRUCTION

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La Commission ad hoc s'est réunie le 2 février 2021 dans la salle multifonctionnelle du Centre socioculturel d'Ecublens

Sa composition était la suivante :

Président :	M. Jacques Neiryndck
Rapporteur majorité :	Mme Marie-Thérèse Perez-Chevallaz
Rapporteur minorité :	José Birbaum
Membres :	Mme Alice Krug, MM. Basile Bischoff, Bernard Cottier, Aitor Ibarrola, Jean-Aristide Timba Bema, Jean-Claude Merminod

4 conseillers municipaux étaient présents : M. Christian Maeder, syndic, Mmes Danièle Petoud, Sylvie Pittet-Blanchette ainsi que M. Jean-Louis Radice.

Monsieur Yolán Menoud, chef de service des bâtiments était également disponible pour répondre à nos questions et nous l'en remercions.

1) Préambule

Comme l'a évoqué le soussigné/rapporteur au moment des débats du crédit d'étude en novembre 2019, le principe de la nécessité d'une reconstruction de vestiaires et d'une buvette sur les abords des terrains de foot du Croset n'est pas contesté. Ce qui est contesté, par contre, c'est l'ampleur de l'investissement sollicité. Lors du vote du crédit d'étude, l'investissement prévu était estimé à 5,1 mio, avec une marge de plus ou moins 20%. M. Christian Maeder, syndic, avait affirmé lors des débats que

« la Municipalité sera attentive à viser ./ 20%, donc bien en dessous de l'estimation moyenne de 5,1 mio ».

Ces propos dénotaient bien la prise de conscience qu'une somme de 5,1 mio pour une buvette et des vestiaires étaient largement exagérée.

Pour les commissaires que nous sommes, non professionnels de la construction et impliqués dans un projet de cette ampleur 15 jours avant la présentation du préavis au Conseil communal, n'ayant pu avoir aucun contact avec les mandataires et devant s'informer, délibérer et décider sur une seule séance, il est difficile d'apporter des arguments matériels autres que l'intime conviction ainsi que le bon sens quant au rapport entre le but à atteindre et les moyens à investir. Néanmoins, nous nous sommes efforcés d'appuyer notre décision par l'ébauche de réflexions ci-après.

2) Un projet comparable : St-Prex

St-Prex, dont le club de foot est de taille quasi équivalente, a présenté il y a 6 ans à son conseil (l'indice des coûts de la construction a légèrement baissé depuis lors) un préavis de:

- 6 vestiaires de 20 m² avec sas de séchage + tous les locaux annexes nécessaires tels que prévus dans notre projet de ce soir (sanitaires, vestiaires arbitre, garage machines, buanderie, infirmerie, etc.)
- une buvette de 79 m² + couvert de 42 m² + économat 12 m².

Sous réserve du nombre de vestiaires (6 au lieu de 8), les prestations sont identiques au projet qui vous est soumis, avec en plus :

- un local de jeunes de 87 m² (salon TV + cuisine + espace de jeux + WC internes).

Le coût total se chiffrait à CHF 3'700'000.- (TTC), soit CHF 2'000'000 CHF de moins que notre projet.

Il est intéressant de signaler que dans ce même préavis de St-Prex, étaient prévus en plus :

- la réfection totale d'un terrain de foot en gazon (homologué challenge ligue)
- un terrain synthétique (homologué 2^{ème} ligue)
- 4'000 m2 de terrains supplémentaires engazonnés
- l'aménagement de 70 places de parc, terrains multisport, place de jeux pour enfants, etc.

pour le prix de CHF 1'600'000.- . Pour rappel, notre conseil avait accepté, 4 ans plus tôt, un préavis d'investissement de 2'890'000 CHF, soit 1'300'000 CHF de plus, pour 1 terrain + ½ terrain en synthétique, + 1 terrain en gazon naturel (préavis 03/2010).

3) L'ampleur et le standing du projet

Quelques points pour décrire l'ampleur du projet :

- 8 vestiaires, dont 6 pour le FC Ecublens et 2 pour un hypothétique club d'athlétisme qui n'existe pas ; jusqu'à ce jour, le FC Ecublens ne disposait que de 4 vestiaires. Les locaux de la PC à proximité demeureront à leur disposition comme jusqu'à ce jour.
- Buvette : 212 m2, y compris salle pour le comité de 18m2, + terrasse et balcons aménagés de 131 m2, ce qui en fait un des plus grands restaurants d'Ecublens, alors même que le tenancier n'aura pas de patente pour la restauration publique (uniquement restauration interne),
- Prix de revient du projet, y-compris aménagements extérieurs : 1'575.-/m3 (avec seulement 3% de marge pour divers et imprévus). Les prix usuels comparables pour un immeuble d'habitation sont de 720.- CHF à 750.- CHF m3, et pour une villa, de 880 CHF à 900 CHF/m3.
- Coût total de 5'750'000 CHF équivaut quasiment au coût prévu de l'immeuble communal en cours de construction sur la place du Motty (6'000'000 CHF) ou 6 villas individuelles de taille moyenne (sans le terrain).

4) Coûts d'exploitation dans les budgets de fonctionnement futurs

La commune va prendre en charge la totalité des coûts d'exploitation de l'immeuble (chauffage, eau, électricité, nettoyages, tous les contrats de maintenance, assurances, etc.) estimés à 155'000 CHF par années + les amortissements de 250'000 CHF. Ce sont donc 405'000 CHF par année qui vont impacter nos futurs comptes de fonctionnement, soit l'équivalent de 1 point d'impôt (ou près de 2% de la facture de chaque contribuable de la commune).

Il est peut-être utile de rappeler que, en plus, court encore l'amortissement annuel des terrains du Croset de 103'000 CHF (pas compris dans l'entretien des places de sports pour 87'000 CHF en 2019).

5) Arguments complémentaires de la Municipalité

A notre sens, pour tenter de justifier un coût dont, comme évoqué précédemment, l'importance doit tout de même lui donner mauvaise conscience, la Municipalité invoque

- 5.1. que l'immeuble permettra à l'ensemble des sociétés sportives et locales de développer leurs activités.

Si, au départ, pour justifier l'importance du crédit demandé, on peut croire que tant nos Autorités municipales que le comité du FC Ecublens sont de bonne foi, nul doute qu'après quelque temps, le FC Ecublens sera bien installé dans ses locaux et le naturel reprendra le dessus, à l'instar de ce qui s'est passé à l'époque avec la buvette actuelle. Ainsi, tant la buvette future que la salle de réunion et les 2 vestiaires supplémentaires ne seront que tellement rarement disponibles pour des tiers que cette possibilité n'en sera de facto plus une. Cet argument est donc un leurre pour faire accepter ce coût par les conseillers communaux également membres de sociétés sportives.

- 5.2. que la buvette sera utilisée comme réfectoire scolaire complémentaire au site du Croset.

Alors que pour le Centre scolaire du Croset , dont l'inauguration résonne encore, un réfectoire en rapport avec sa capacité a été prévu, que ce même centre scolaire s'est avéré trop important pour les besoins actuels et qu'il y a seulement quelques années, nous avons construit un Centre Socioculturel avec un grand réfectoire entièrement équipé avec cuisine,

la Municipalité nous dit que la buvette, objet de ce préavis, est nécessaire pour pallier au besoin de réfectoire scolaire. Cet argument est pour le moins surprenant et relève davantage de l'opportunisme.

5.3. que l'immeuble coûte cher en raison de son emplacement dans la moraine

Poser l'immeuble à l'endroit où il est prévu, à savoir dans la moraine, implique des coûts plus élevés, certes. Par conséquent, il serait judicieux de l'implanter ailleurs, quitte à devoir séparer la buvette des vestiaires par exemple. Si, au départ, la Municipalité fixait dans le cahier des charges des limites en coût avec une totale liberté sur l'endroit à implanter la buvette et/ou les vestiaires, nous sommes convaincus que les architectes trouveraient une solution satisfaisante et répondant aux besoins du FC Ecublens.

6) Conclusion

Il y a bien sûr aussi des arguments positifs dans ce projet. Ils sont développés dans le rapport de majorité et nous n'y reviendrons pas. Nous dirons pour conclure que

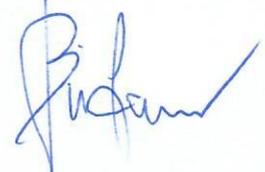
- L'esthétique du projet peut plaire, ou non. Les avis seront sans doute partagés. Mais Ecublens n'est pas obligée de faire dans le luxe pour tout ce qu'elle entreprend. Il est temps de retrouver un peu de simplicité et de modestie tant dans notre fonctionnement que dans nos investissements.
- Vu le contexte économique que vous connaissez, nous devons nous attendre à une diminution pour les prochaines années de nos recettes fiscales, et non uniquement pour 2021 comme l'a planifié avec optimisme la Municipalité. L'évolution de notre endettement est préoccupante ; vous avez encore dans le procès-verbal de notre dernier conseil sous vos yeux les tableaux que le soussigné vous a présentés en décembre dernier. Les chiffres sont implacables et inquiétants, et impliquent une remise en question de notre politique de dépenses des deniers publics,
- Les citoyens et contribuables d'Ecublens peuvent attendre de leurs conseillers communaux qu'ils portent un regard critique sur ce préavis, au-delà de tout esprit partisan et du soutien qu'ils souhaitent apporter à leurs conseillers municipaux en place.

En commission, ce préavis a été accepté par 5 commissaires, 4 s'y sont opposés.

Tout en rappelant qu'ils ne contestent pas le principe de reconstruire des vestiaires et une buvette devenus obsolètes, les 3 commissaires signataires de ce rapport de minorité vous proposent de renvoyer ce préavis à la Municipalité pour une nouvelle étude.

Ecublens, le 10 février 2021

Le commissaire rapporteur de minorité
José Birbaum



Approuvent ce rapport

Jean-Claude Merminod



Basille Bischoff

