

***Commission de gestion
du Conseil général
de la Ville de Sierre***

**Rapport sur l'octroi d'un crédit
d'engagement pour l'extension du
centre sportif d'Ecossia**

Membres :

Sabine Rey, présidente
Gilles Barmaz
Eliane Campisi
Patrick Cretton
Sébastien Duc
Laurent Ducry, rapporteur
Jacques Herman
Stefan Julen
Anthony Lamon
Christiane Rielle
Uli Salamin

Sierre, le 15 mai 2014

Table des matières

1	INTRODUCTION	3
1.1	Mandat	3
1.2	Objet du crédit d'engagement	4
2	ANALYSE	5
2.1	Clause du besoin	5
2.2	Investissement	6
2.3	Frais et revenus de fonctionnement	7
3	CONCLUSIONS	9

1 INTRODUCTION

1.1 Mandat

Le 18.03.2014, Monsieur Olivier Salamin, Conseiller municipal, et Monsieur Ryan Baumann, responsable du service des sports, ont invité les chefs de groupe et les présidents des commissions permanentes à une séance d'information qui a eu lieu le 26.03.2014.

Cette réunion a été suivie par la présentation du projet d'Ecossia au Conseil général en date du 09.04.2014. A cette occasion, l'extension du centre sportif a été commentée par Messieurs Olivier Salamin, Eddy Beney, Ryan Baumann, Jean-Henri Zambaz, Stéphane Delaloye et Patrick Caloz.

Le 11.04.2014, Madame Raymonde Pont-Thuillard, Secrétaire du bureau du Conseil général, a transmis à Madame Sabine Rey, Présidente de la Commission de gestion, les documents suivants :

- le message du Conseil municipal au Conseil général d'avril 2014 concernant l'octroi d'un crédit d'engagement pour l'extension du centre sportif d'Ecossia;
- le rapport des coûts du projet établi par le bureau d'architecture André Meillard à Sierre.

Le Bureau du Conseil général a confié à la Commission de gestion le mandat suivant:

- examiner les objets et les documents soumis du point de vue spécifique à la commission;
- préavis sur l'entrée en matière;
- discuter le détail;
- donner un préavis sur l'objet en question;
- rapporter au Conseil général lors de la séance du 11.06.2014.

Le délai imparti pour la reddition du rapport a été arrêté au 19.05.2014.

La Cogest a étudié les documents transmis et a demandé un complément d'information à Monsieur Olivier Salamin.

Les membres de la Commission de gestion remercient chaleureusement tous leurs interlocuteurs pour leur amabilité et leur disponibilité.

1.2 Objet du crédit d'engagement

Le projet d'extension du centre sportif d'Ecochia comprend les infrastructures suivantes:

- un terrain de 57 x 44.5 m pour juniors D;
- un terrain multisports de 100 x 60 m;
- un terrain synthétique de 100 x 60 m;
- une buvette pour env. 80 personnes ainsi que divers locaux dont deux vestiaires arbitres;
- des dépôts matériels d'un total de 174 m²;
- 80 places de stationnement;
- un gradin entre le terrain principal de football et le terrain synthétique pouvant accueillir 625 spectateurs;
- un gradin double-face entre l'anneau d'athlétisme et le terrain de streethockey pouvant accueillir 2 x 250 spectateurs;
- un anneau d'athlétisme;
- des chemins piétonniers à travers le site.

La Cogest relève que comme souhaité par le Conseil général, un crédit d'engagement global est présenté, ce qui permet de se prononcer de manière cohérente sur l'ensemble du projet et des coûts associés.

2 ANALYSE

2.1 Clause du besoin

Avant l'analyse financière à proprement parler, la Cogest s'est penchée sur la nécessité des objets proposés:

- Les terrains de sport sont nécessaires afin que les 25 équipes du FC Sierre (utilisateur principal), mais également celles de rugby, de football américain et de baseball puissent pratiquer leurs sports dans de bonnes conditions. Actuellement, les seniors et une partie des juniors du FC Sierre utilisent le terrain du site de Condémines qui est obsolète: vestiaires vétustes et exigus, matériel stocké dans des containers, tribune brûlée. Durant la mauvaise saison, le club de foot s'entraîne dans des salles de gymnastiques alors qu'avec Ecosia, un terrain synthétique sera à la disposition des joueurs tout au long de l'année.
- Le regroupement de tous les terrains sur un seul site est souhaitable aussi bien du point de vue des clubs sportifs que dans un souci de maîtrise des coûts de fonctionnement. Il est à noter toutefois que le site d'Ecosia étant situé à l'extérieur de la ville, cela engendrera davantage de déplacements et forcera les écoles à réorganiser les cours d'éducation physique (demi-journées complètes de sport au lieu d'une heure par semaine).
- La construction de 80 places de stationnement supplémentaires s'ajoutera aux 150 places existantes ainsi qu'aux 170 places de réserve dans la zone d'interface d'Ecosia et aux 190 places situées dans le périmètre de Bozon, portant le total à 590 places. En admettant un taux moyen de 2.5 personnes par véhicules, cela correspondrait à 1'475 personnes. Comparativement aux 1'800 spectateurs potentiels tels qu'estimés par le bureau Transitec, et même si ce nombre de spectateurs sera plutôt exceptionnel, la construction de places de stationnement est justifiée et la desserte du site par les transports publics indispensable.
- La taille des gradins couvre les besoins actuels des clubs et permettra l'organisation d'évènements régionaux. La Cogest relève néanmoins que cette infrastructure ne comprend pas de gradins couverts.
- La piste d'athlétisme fait actuellement défaut au Club athlétique de Sierre. Celle prévue à Ecosia fournira de meilleures conditions d'entraînement. Sa construction est pleinement justifiée.
- La réfection du terrain de streethockey est une nécessité, le terrain actuel n'étant pas adapté aux exigences de la ligue suisse et son utilisation dans les conditions actuelles limitée dans le temps (dérogation jusqu'en 2014).

Partageant l'avis de la Municipalité, la Cogest estime que la clause du besoin est largement avérée et que l'extension du complexe sportif d'Ecosia se justifie pleinement.

2.2 Investissement

Le crédit d'engagement tel que présenté par la Municipalité est composé de la façon suivante:

1 ^{ère} étape:			
Terrain de foot entrainement juniors		CHF	177'580
Réfection streethockey		CHF	74'000
Gradin double		CHF	180'500
Entretien piste finlandaise		CHF	39'000
Terrain multisports / baseball		CHF	425'000
2 ^{ème} étape:			
Terrain de foot synthétique		CHF	1'122'700
Buvette		CHF	976'950
Portique buvette		CHF	289'050
Annexe (local concierge, local électrique et dépôt buvette)		CHF	176'120
Dépôts		CHF	384'500
Parking buvette		CHF	128'900
Accès route / vestiaires		CHF	422'750
3 ^{ème} étape:			
Aire d'athlétisme		CHF	2'372'680
Gradin simple		CHF	331'750
4 ^{ème} étape:			
Zones d'interfaces		CHF	653'750
Acquisition des parcelles		CHF	800'000
Total des coûts (devis général et acquisition des parcelles)		CHF	8'555'230
			(CHF 535 par habitant)
Montant d'assurance pour incendie gradins Condémines		CHF	-185'100
Subventions fond du sport cantonal		CHF	-445'000
Crédit d'engagement		CHF	7'925'130
			(CHF 495 par habitant)

Pour information, les montants suivants ont déjà été investis dans les vestiaires et le terrain de foot no 2 à Ecosia. La Cogest constate que le budget du nouveau terrain multisports est inférieur au prix du terrain no 2 réalisé en 2004-2005.

Objets	Année de construction	Coûts de construction	Indice à la fin de la construction	Indice en octobre 2013	Coûts indexés
Vestiaires A,B,C	1988 - 1989	1'978'015	93.7	127.6	2'693'647
Vestiaire D	2007 - 2008	897'093	122.8	127.6	932'159
Terrain de foot no 2	2004 - 2005	536'988	110.7	127.6	618'967

Le crédit d'engagement de CHF 7'925'130 peut potentiellement être financé par la marge d'autofinancement (CHF 14'920'947 en 2013), cela d'autant que l'investissement s'effectuera par étape et donc de manière échelonnée dans le temps.

La Municipalité peut en outre espérer un revenu de 9 à 21 mio CHF pour la vente des 30'000 m² à Condémines (300-700 CHF/m²). Même si ce gain sera réalisé par le dicastère Edilité et n'influence pas directement le crédit d'engagement, il augmentera néanmoins la marge d'autofinancement de la commune l'année de la vente. Afin de la réaliser rapidement et de ne pas laisser des terrains en friche proche du centre-ville, la Cogest demande à la Municipalité d'entreprendre la procédure de changement de zone en parallèle de l'extension du centre sportif d'Ecochia.

La Municipalité peut également envisager la mise à disposition du terrain par le biais d'un droit de superficie. Cette solution s'apparentant à une location sur un très long terme (30 à 100 ans selon le code civil) aurait l'avantage de conserver la maîtrise du terrain et de générer une rente annuelle (généralement 3% à 6% de la valeur du terrain). Au terme du droit de superficie, celui-ci peut être renouvelé, ou les constructions reviennent au propriétaire du terrain, moyennant ou non une indemnité de retour.

Globalement, le montant du crédit d'engagement est jugé raisonnable en comparaison de la clause du besoin ainsi que de la situation financière de la ville.

2.3 Frais et revenus de fonctionnement

Les frais de fonctionnement estimés par la Municipalité ne montrent pas d'augmentation importante liée à l'extension du centre sportif d'Ecochia, si ce n'est au niveau de l'amortissement :

	Situation actuelle (comptes 2013)	Situation future (une fois le projet finalisé)
Charges:		
Conciergerie	CHF 57'000	CHF 57'000
Electricité	CHF 40'000	CHF 40'000
Eau	CHF 8'000	CHF 9'000
Gaz	CHF 10'000	CHF 10'000
Entretien	CHF 30'000	CHF 40'000
Assurances	CHF 3'500	CHF 3'500
Taxes d'assainissement	CHF 3'500	CHF 4'000
Amortissement	CHF 200'000	CHF 550'000
	-----	-----
Total	CHF 352'000	CHF 713'500
Recettes:		
Location buvette	CHF 0	CHF 12'000
Location terrain synthétique	CHF 0	CHF 54'000
	-----	-----
Total	CHF 0	CHF 66'000
Déficit d'exploitation annuel	CHF 352'000	CHF 647'500

Remarque: une erreur s'est glissée dans le message du Conseil municipal en page 7. Les charges de fonctionnement mentionnées dans la colonne « situation future » sont les charges finales prévues une fois toutes les phases terminées et non pas celles des années 2015– 2016 comme indiqué.

L'extension du centre sportif d'Ecossia n'engendrera que peu de différence en terme de charges (amortissements mis à part), étant donné qu'il s'agit d'un transfert d'activités de Condémines à Ecossia et que les surfaces à entretenir ne varieront que peu. En revanche, lors des phases intermédiaires durant lesquelles des entretiens pourraient être nécessaires simultanément sur les deux sites, la Municipalité prévoit une majoration temporaire des charges.

Les discussions pour l'utilisation d'un terrain synthétique ont montré que le FC Sierre pouvait entraîner ses équipes sur la base d'une occupation du 5/8 de la totalité des heures disponibles (96 h/semaine). Ce montant a été calculé sur un total de 540 h de location par année (calculé sur 15 semaines en hiver). Le prix de location a été arrêté à CHF 100 par heure pour un demi-terrain, décision basée sur une comparaison avec les terrains synthétiques de Fully et Montana. En principe, deux équipes s'entraînent simultanément sur un terrain durant 1h30 (270 heures x 2 x CHF 100 = CHF 54'000).

Les amortissements et intérêts représenteront l'essentiel des frais de fonctionnement. Ils pèseront sur les comptes de fonctionnement de la ville, en particulier jusqu'à l'amortissement complet des 1.6 mio CHF résiduel d'Ecossia. La Municipalité prévoit d'amortir ce montant à raison de CHF 200'000 jusqu'en 2022, auxquels s'ajouteront un amortissement annuel de CHF 350'000 pour l'extension d'Ecossia pendant 26 ans (CHF 9'100'000). Dès la 27^{ème} année, celui-ci passerait à CHF 110'000.

3 CONCLUSIONS

La Cogest a analysé le crédit d'engagement pour l'extension du centre sportif d'Ecossia sur la base des documents fournis ainsi que des informations complémentaires transmises par Messieurs Olivier Salamin, Eddy Beney, Ryan Baumann, Jean-Henri Zambaz, Stéphane Delaloye et Patrick Caloz, respectivement conseillers municipaux, responsable du service des sports, architecte, ingénieur de ville et responsable des bâtiments communaux.

Les membres de la Commission de gestion remercient chaleureusement tous leurs interlocuteurs pour leur amabilité et leur disponibilité.

Les infrastructures sportives actuelles du site de Condémines sont dépassées et ne sont plus adaptées aux besoins des clubs sportifs.

L'extension et la réfection des infrastructures du site d'Ecossia permettraient à ces clubs de se développer et de pratiquer leur sport dans de bonnes conditions.

La Cogest estime donc que la clause du besoin est largement avérée et que l'extension du complexe sportif d'Ecossia se justifie pleinement.

Elle relève que la présentation d'un crédit d'engagement global permet de se prononcer de manière cohérente sur l'ensemble du projet et des coûts associés. Par rapport au projet présenté avec le budget 2014, le terrain synthétique est maintenant prévu sur le site d'Ecossia, plutôt que sur le site de Bozon en partenariat avec la commune de Chalais.

Le projet est financièrement raisonnable. Le crédit d'engagement de CHF 7'925'130 est supportable pour les finances communales. Ceci dit, la Cogest rappelle que de nombreux investissements sont prévus pour ces prochaines années (21 à 26 mio CHF par an de 2014 à 2017 selon le plan financier 2014-2017). Elle recommande donc la plus grande prudence quant à de futurs autres investissements tant que les crédits d'engagement déjà approuvés par le conseil général n'auront pas été concrétisés. Le rythme sera dicté par la capacité financière de la commune.

L'extension du centre sportif d'Ecossia n'engendrera que peu de différence en terme de charges d'exploitation (amortissements mis à part), étant donné qu'il s'agit d'un transfert d'activités de Condémines à Ecossia et que les surfaces à entretenir ne varieront que peu.

Par contre, lors des phases intermédiaires durant lesquelles des entretiens pourraient être nécessaires simultanément sur les deux sites, la Municipalité prévoit une majoration temporaire des charges. La Cogest demande que cela soit réduit à la période la plus courte possible et que ce chantier important soit mené à bien dans les meilleurs délais.

Quant aux rentrées financières, la Municipalité espère une recette annuelle de CHF 54'000 pour la location du terrain synthétique à des équipes extérieures. La Cogest estime pour sa part qu'il s'agit là de rentrées peu réalistes.

La commission de gestion insiste également sur les points suivants en cas d'acceptation du crédit d'engagement:

- La phase 1 du projet doit démarrer dès l'acceptation du crédit;
- La Municipalité doit tout mettre en œuvre afin que le chantier d'Ecossia soit mené à terme dans un délai de 5 ans, comme annoncé au point 10 du message du Conseil municipal;
- Une fois l'extension terminée, il ne doit pas y avoir de double exploitation Condémines / Ecossia, afin de ne pas avoir des charges de fonctionnement qui s'accumulent;
- La procédure de changement de zone pour les terrains de Condémines doit être mise en route immédiatement;
- Il est indispensable que ce centre sportif soit desservi par des transports urbains.

En conclusion, la Commission de gestion recommande au Conseil général:

- d'entrer en matière;
- d'accepter le crédit d'engagement de CHF 7'925'130 pour l'extension du complexe sportif d'Ecossia;
- d'accepter le principe de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire;
- d'accepter l'octroi d'un éventuel emprunt nécessaire à cette réalisation, si celui-ci devait relever de ses compétences.

Le rapport est accepté à l'unanimité des membres.

COMMISSION DE GESTION

Sabine Rey
Présidente


.....

Laurent Ducry
Rapporteur


.....