



COMMUNE DE VEYTAUX

Réponse à l'interpellation de Monsieur Jean-Marc Emery, déposée dans la séance du Conseil communal du 13 septembre 2021, intitulée « Pour un contrôle rigoureux et un maintien des budgets de la construction du bâtiment multi-générationnel »

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

Vous trouverez ci-après les réponses à l'interpellation de Monsieur le Conseiller communal Jean-Marc Emery qui demande à la Municipalité un contrôle rigoureux et un maintien des budgets de la construction du bâtiment multi-générationnel.

A. HISTORIQUE

La présente interpellation fait référence aux préavis No 16/2012 du 3 décembre 2012, No 09/2015 du 14 septembre 2015, No 01/2017 du 27 février 2017, No 01/2019 du 11 février 2019, No 15/2019 du 28 octobre 2019 et No 16/2019 du 28 octobre 2019.

Depuis le milieu de l'année 2008, la Municipalité a analysé tour à tour plusieurs projets de constructions d'utilité publique pour chercher à valoriser la parcelle 363, d'une surface de 1'372 m², propriété de la Commune de Veytaux. Elle a eu à cœur de créer des appartements protégés ou à loyers contrôlés, un APEMS¹, une crèche-garderie, ainsi qu'une salle communale pour les sociétés locales et la population. Cette salle, de plein pied au niveau de la cour arrière du bâtiment communal (collège), devra permettre aux veytausiennes et veytausiens de bénéficier d'un lieu de rencontre qui manque fortement dans le village.

Une prolongation étudiée en gradins permettra à la fois de cheminer par des rampes douces jusqu'à la cour du collège et d'organiser des manifestations extérieures.

Un ascenseur public a également été intégré au projet. Il permettra un accès entre le niveau inférieur et le niveau d'entrée du nouveau bâtiment, soit au niveau du chemin des Doreyres. La Municipalité souhaite prolonger cet accès « mobilité douce » par un deuxième ascenseur (préavis No 16/2019) ; celui-ci reliera la place située devant le collège à la RC 780. A noter que les deux arrêts de bus ont été déplacés pour permettre une meilleure liaison avec le futur bâtiment multi-générationnel.

Enfin, nous tenons à rappeler que c'est grâce au résultat financier issu de l'échange de terrain intervenu avec la Commune de Chavannes-près-Renens que la Municipalité a pu aller de l'avant dans la construction de ce bâtiment qui répond aux besoins actuels.

B. REPONSES

Pour le bon ordre du dossier, nous reprenons les questions en suivant et y apportons les réponses souhaitées.

- **Question 1** : La Municipalité semble avoir décidé de confier la gestion du bâtiment à une régie. A la genèse du projet, il semblait qu'une fondation devait être mise en place pour la gestion de la partie appartements adaptés. Cette fondation est-elle obligatoire, voire imposée dans la mesure où les appartements doivent répondre aux critères prestations complémentaires compatibles ?

¹ APEMS : Accueil Pour Enfants en Milieu Scolaire

Réponse :

Il est exact que la Municipalité a pris contact avec des régies pour la mise en valeur du bâtiment. La location immobilière est un métier qui doit être confiée à des professionnels, pour le moins lors des premières locations. Le choix des futurs locataires reviendra, cependant, au propriétaire qui peut, en outre, définir les critères de sélection. La question de la création d'une fondation pour la gestion du bâtiment reste en suspens. La décision sera évidemment prise en toute transparence pour sauvegarder au mieux les intérêts de la Commune et de ses habitants.

- **Question 2 :** La Municipalité envisage-t-elle réellement d'ouvrir la location des appartements à des personnes ne rentrant pas dans le cadre des études proposées jusqu'à ce jour, voire de mettre en location des appartements ne rentrant pas dans le cadre du règlement du PQ ?

Réponse :

Le plan de quartier mentionne à l'article 2.9 : « *Destination : Cette aire est dévolue à la construction d'un nouveau bâtiment regroupant des installations (para-)publiques et de l'habitat. La part de surface de plancher dévolue à l'habitat est au minimum de 30% et au maximum de 60%. Les appartements doivent être conçus, adaptés et adaptables à des résidents en situations de fragilité à mobilité réduite ou handicapés.* ». Dans le cas présent, les dimensions des pièces, la suppression des seuils, la disposition des salles de bain correspondent tous à la norme SIA 500 (construction sans obstacle). Les logements en cours de construction sont tous adaptés et adaptables aux résidents décrits ci-dessus qui seront bien entendu prioritaires à la location, à l'exclusion de tout autre type de précarité. En revanche, une certaine souplesse est nécessaire afin d'éviter que des logements restent vides en l'absence de candidature ad'hoc. En outre, le projet consiste en la création d'un bâtiment multi-générationnel ; dès lors, mixer les différents modes de vie liés à l'âge (du 1^{er} au 3^{ème} âge) engendrerait très certainement une belle dynamique profitable à tous les occupants.

- **Question 3 :** La Municipalité est-elle en mesure de préciser l'envergure des dépassements dont elle fait état dans sa communication du 14 juin 2021 ?

Réponse :

A ce jour, la Municipalité n'a pas connaissance de l'entier des surcoûts engendrés par l'augmentation du prix des matériaux liés à la crise du coronavirus. Il est de notoriété publique que les prix varient actuellement de mois en mois. Un préavis est cependant en cours de réalisation, qui vous sera prochainement soumis, concernant les coûts complémentaires engendrés par les mesures de protection du cèdre ainsi que l'engagement et les instructions du paysagiste, mandaté pour son contrôle. Les autres plus-values, quant à elles, devraient entrer dans l'enveloppe globale de la construction.

- **Question 4 :** La Municipalité peut-elle informer le Conseil de la situation financière de cette construction ?
- **Question 5 :** La Municipalité peut-elle confirmer que l'emprunt bancaire est bien de CHF 3'742'000.00, soit conforme au montant octroyé par le préavis 15-2019 ?

Réponses aux questions 4 et 5

Le financement du bâtiment s'organise selon les modalités qui ont été décrites dans le préavis 15/2019 et correspond actuellement à l'enveloppe prévue. Les fonds propres (CHF 2'500'000.00 déduction faite des préavis d'études Nos 01/2017 et 01/2019) sont épuisés et le recours à l'emprunt de CHF 3'742'000.00 a débuté. Les paiements des entreprises se font en tant voulu et la Municipalité a pu obtenir un crédit de construction au taux 0%, tout en permettant aux fonds de n'entrer qu'au fur et à mesure des besoins, afin d'éviter les taux négatifs sur les comptes communaux.

- **Question 6 :** La Municipalité a-t-elle étudié un plan de financement précis afin de garantir un rendement positif de l'opération ?

Réponse :

En l'état, les calculs permettent, sur les bases exposées dans le préavis 15/2019, de prévoir un rendement très confortable avoisinant les 7%, en prenant une hypothèse pessimiste de taux hypothécaires à 0.7%.

- **Question 7 :** La Municipalité pense-t-elle proposer prochainement un préavis d'apurement pour les dépassements dont elle semble faire déjà état ?

Réponse :

La Municipalité ne déposera pas de préavis d'apurement (un tel dépôt ne pourrait d'ailleurs être envisagé qu'en fin de construction) mais, comme mentionné dans la réponse à la question n° 3, un préavis pour les coûts supplémentaires liés au cèdre le sera très prochainement.

- **Question 8 :** La Municipalité peut-elle renseigner le Conseil sur la construction faisant l'objet du préavis 16-2019 ; sur les travaux qu'elle souhaite mener en parallèle avec ceux de la construction du bâtiment multi-générationnel afin de pouvoir réduire certains coûts avec des entreprises déjà sur place ?

Réponse :

Il était en effet prévu à l'origine de bénéficier des entreprises sur place pour réduire les coûts de construction de l'ascenseur. Cependant, lors de l'attribution des marchés publics de gré à gré concernant le préavis n° 16-2019, les entreprises en charge de la construction du bâtiment n'ont pas été retenues, d'autres étant plus compétitives. En outre, au vu de la complexité des lieux, des difficultés de parcage pour la population et des installations de chantiers, il s'est avéré préférable de ne pas exécuter les travaux en parallèle. Les mises en fonction des deux objets coïncideront évidemment.

La Municipalité rappelle en outre que le financement de ce bâtiment, créé pour les Veytausiens, est assuré sans qu'un franc de leurs impôts n'ait contribué à sa construction. Les fonds propres importants résultent de l'échange de droits à bâtir du terrain « En Sonchaux » et les recettes importantes qui se dégageront de son exploitation seront, d'une manière ou d'une autre, à l'avantage de la population de notre village.

B. CONCLUSION

A ce stade de l'avancement du projet, la Municipalité estime avoir répondu à l'interpellation de Monsieur le Conseiller communal Jean-Marc Emery, déposée dans la séance du Conseil communal du 13 septembre 2021, intitulée « Pour un contrôle rigoureux et un maintien des budgets de la construction du bâtiment multi-générationnel ».

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 octobre 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :  C. Chevalley

La Secrétaire :  F. Curchod



Annexe :

Interpellation de M. le Conseiller communal Jean-Marc Emery « Pour un contrôle rigoureux et un maintien des budgets de la construction du bâtiment multi-générationnel »

INTERPELLATION

"Pour un contrôle rigoureux et un maintien des budgets de la construction du bâtiment multigénérationnel, "

(Relative aux préavis

16/2012 du 03 décembre 2012, 09/2015 du 14 septembre 2015, 01/2017 du 27 février 2017
01/2019 du 11 février 2019, 15/2019 du 28 octobre 2019 et 16/2019 du 28 octobre 2019

Tous en relation avec la construction du bâtiment multigénérationnel, parcelles 363 (et 87)
Commune de Veytaux)

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers,

Le 3 décembre 2012, la Municipalité déposait un préavis demandant un crédit de 115'000.00 CHF pour l'étude d'un plan partiel d'affectation en vue de la construction d'un immeuble de services intergénérationnels, appelé Centre d'Accueil Temporaire (CAT) sur la parcelle communale 363 sise à la rue du They dont il faut rappeler que son affectation est colloquée en zone d'intérêt publique.

Il s'agissait de la première pierre "de papier" destinée à la construction du bâtiment multigénérationnel dont la réalisation est en cours.

Au début des études menées pour son développement, ce bâtiment aurait dû recevoir un accueil temporaire pour personnes âgées en plus des appartements protégés et des services pour la petite enfance.

S'en sont suivi plusieurs préavis, cités en titre, ayant successivement légalisé le plan de quartier, octroyé un crédit d'étude et finalement octroyé un crédit destiné à la construction de l'édifice.

De la destination des locaux

Tous les préavis mentionnaient la même destination des locaux, soit Appartements adaptés ou protégés, accessibles aux personnes nécessitant des prestations complémentaires et autres locaux utiles à cette fonction, ainsi que des locaux pour la petite enfance, ^{post}primaire ou parascolaire.

Un local destiné aux sociétés locales est venu ultérieurement compléter le programme. Toutes ces destinations restent conformes à l'article 2.9 du règlement de construction permettant la construction d'un nouveau bâtiment en précisant que les appartements doivent être conçus, adaptés et adaptables à des résidents en situations de fragilité à mobilité réduite ou handicapés.

Je m'étonne de lire dans le procès-verbal de la séance du Conseil Communal du 15.03.2021 que certains logements pourraient être destinés à recevoir des personnes ne répondant pas aux critères réglementaires et que la destination des appartements puisse être détournée du principe de base, la Municipalité se réservant la possibilité d'y accueillir des Veytausiens qui en auraient besoins. La mise à disposition d'appartements pour des personnes en situation de précarité sociale n'a jamais été proposée et ne semble pas rentrer dans le cadre du règlement.

Le dépôt de cette interpellation est destiné à éclaircir cette situation et à informer le conseil sur les intentions de la Municipalité. Elle demande également à la Municipalité d'informer le Conseil sur l'obligation de créer une fondation pour le contrôle et la gestion de la partie appartements adaptés ou protégés PC compatibles.

Communication de la Municipalité lors de la séance du CC du 14 juin 2021

La communication faite par la Municipalité lors de la séance du CC du 14 juin 2021 ne manque de m'interpeller ni de m'inquiéter.

S'il est juste que la livraison de certains matériaux de construction peut être plus longue que de coutume, il apparaît exagéré de parler de véritable crise économique. La situation semblant du reste se stabiliser.

Les explications pour le moins peu claires destinées à prévenir le Conseil d'une augmentation des couts, sans donner d'information ni de garantie sur les montants en jeu, sont inquiétantes.

La communication fait référence à la norme SIA 118, fixant, certes les questions relevant de l'augmentation des prix de mise en œuvre et de fourniture, mais la même norme fixe aussi les modalités d'adjudication à prix global ou forfaitaire préservant le Maître de l'ouvrage contre ce genre de situation.

J'ose espérer que pour des travaux aussi importants et engageant directement les citoyennes et citoyens, la Municipalité, agissant en tant que maître de l'ouvrage, se soit assurée que les contrats passés avec les différentes entreprises soient bien conclus de cette manière.

De plus, dans la même norme les principes d'adaptation des renchérissement sont clairement décrits et ne laissent pas planer des incertitudes telles quelles sont mentionnées dans la communication.

A ce stade de la construction, la direction des travaux l'ingénieur civil et les bureaux techniques doivent être en mesure de cerner précisément les fluctuations financières de l'objet, permettant à la Municipalité de prendre les mesures adaptées pour que le cout global de cette opération soit garanti.

La remarque concernant la protection du cèdre manque elle aussi de précision. La Municipalité, pour rappel, a confirmé dans sa réponse pour la levée de l'opposition de Mme et M Foretay, qu'un paysagiste serait engagé pour le contrôle du cèdre. Ce point aurait 'il été oublié, ou les instructions données se seraient elle avérée incorrectes pour qu'une intervention couteuse soit nécessaire en cours de travaux.

Pour rappel, la Municipalité a demandé par voie de préavis un crédit de 266'100.00 CHF TTC pour couvrir les frais permettant de chiffrer le prix de la construction avant le préavis final. La situation ressortant de cette étude aurait dû être suffisamment précise pour que tous les éléments financiers soient maîtrisables lors de la demande ayant fait l'objet du préavis 15/2019.

L'interpellation déposée demande à la Municipalité de répondre aux questions suivantes :

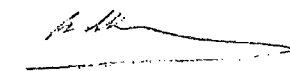
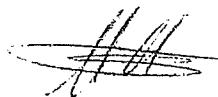
- **Question 1 :** La Municipalité semble avoir décidé de confier la gestion du bâtiment à une régie. A la genèse du projet, il semblait qu'une fondation devait être mise en place pour la gestion de la partie appartements adaptés. Cette fondation est-elle obligatoire, voire imposée dans la mesure où les appartements doivent répondre aux critères prestations complémentaires compatibles ?
-
- **Question 2 :** La Municipalité envisage-t-elle réellement d'ouvrir la location des appartements à des personnes ne rentrant pas dans le cadre des études proposées jusqu'à ce jour, voir de mettre en location des appartements ne rentrant pas dans le cadre du règlement du PQ ?
-
- **Question 3 :** La Municipalité est-elle en mesure de préciser l'envergure des dépassements dont elle fait état dans sa communication du 14 juin 2021 ?
- **Question 4 :** La Municipalité peut-elle informer le Conseil de la situation financière de cette construction ?
-
- **Question 5 :** La Municipalité peut-elle confirmer que l'emprunt bancaire est bien de 3'742'000.00 CHF, soit conforme au montant octroyé par le préavis 15-2019 ?
- **Question 6 :** La Municipalité a-t-elle étudié un plan de financement précis afin de garantir un rendement positif de l'opération ?
-
- **Question 7 :** La Municipalité pense-t-elle proposer prochainement un préavis d'épure pour les dépassements dont elle semble faire déjà état ?
-
- **Question 8 :** La Municipalité peut-elle renseigner le Conseil sur la construction faisant l'objet du préavis 16-2019 travaux qu'elle souhaite mener en parallèle avec ceux de la construction du bâtiment multigénérationnel afin de pouvoir réduire certains coûts avec des entreprises déjà sur place ?

D'avance je remercie la Municipalité pour ses réponses par écrit lors du prochain conseil.

En fonction des réponses apportées, une résolution demandant à la Municipalité de tout mettre en œuvre pour que le coût de construction mentionné dans le préavis 15-2019 soit maintenu et que toutes les solutions et autres variantes possibles soient étudiées pour le garantir

Veytaux le 13 septembre 2021

Interpellation soutenue par :



S. Thélia

