



COMMUNE DE VEYTAUX

## PRÉAVIS No 01/2017

PRESENTE PAR LA MUNICIPALITE  
AU CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE  
DU LUNDI 27 FEVRIER 2017

relatif à

**la demande d'un crédit de CHF 210'000.00 pour financer les  
frais d'études du projet de construction d'un bâtiment  
multi-générationnel sur la parcelle communale 363,  
sise à la rue du They, et du calcul de son coût de construction**

Date de la commission : jeudi 9 mars 2017 à 19h.00  
Salle du Conseil communal – Rue du They 1



Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## 1. OBJET DU PREAVIS

Par le présent préavis, la Municipalité de Veytaux sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 210'000.00 TTC au maximum pour financer les frais d'études du projet de construction d'un bâtiment multi-générationnel sur la parcelle communale 363, sise à la rue du They, et du calcul de son coût de construction.

## 2. PREAMBULE

Pour rappel, la Municipalité, soucieuse de l'avenir des finances communales, réfléchit à des pistes afin d'assainir sur la durée la situation financière de Veytaux. Comme déjà traité dans deux préavis, le projet de construction d'un bâtiment multi-générationnel prend forme et son aboutissement permettrait d'atteindre le but recherché, ce qui réjouit la Municipalité qui, d'une seule voix, vous propose ce préavis qui fait suite à deux préavis précédents, à savoir :

1. le préavis No 16/2012, d'un montant de CHF 115'000.00, relatif à la réalisation et à la légalisation du plan partiel d'affectation, en vue de la construction d'un immeuble, adopté par votre Conseil le 4 mars 2013 ;
2. le préavis No 09/2015, adopté par votre Conseil le 26 octobre 2015, qui était lié à l'adoption du plan de quartier au lieu-dit « Au They », approuvé par le Département du territoire et de l'environnement le 29 septembre 2016.

Une première approche des études liées au présent préavis avait été abordée dans le préavis No 16/2012, à savoir :

1. un projet de construction ;
2. des appels d'offres détaillées sur la base du projet de construction ;
3. la phase No 3, demande de crédit de construction.

## 3. CHRONOLOGIE

La chronologie ci-dessous a débouché sur l'approbation le 29 septembre 2016 par le Canton du plan de quartier au lieu-dit « Au They ».

Le 28 novembre 2011, l'idée du projet a été présentée à la division Aménagement communal du Service de développement territorial (SDT)<sup>1</sup>. Dans l'accord préliminaire du 2 février 2012, le SDT et le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL)<sup>2</sup> stipulent que l'examen préalable demeure réservé à certaines études approfondies, notamment en ce qui concerne les dangers naturels et le respect des contraintes locales.

Le 5 avril 2012, la Municipalité soumet au SDT deux documents, l'un lié aux dangers naturels et l'autre au soutien du projet par le Service de la santé publique (SSP)<sup>3</sup>, soutien obtenu en séance du 22 février 2012.

---

<sup>1</sup> SDT : Service de développement territorial

<sup>2</sup> SIPAL : Services immeubles, patrimoine et logistique

<sup>3</sup> SSP : Service de la santé publique



Le 25 juin 2012, le SDT transmet le préavis favorable du service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN)<sup>4</sup>, et celui de la division Economie hydraulique du Service des eaux, sols et assainissement (SESA)<sup>5</sup>, sous réserve de compléments aux études liées aux dangers naturels.

#### 4. DESCRIPTION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BATIMENT MULTI-GENERATIONNEL

Si, à la genèse de l'étude, le projet s'articulait autour de trois axes :

1. accueil de la petite enfance ;
2. centre d'accueil temporaire pour personnes âgées ;
3. appartements protégés,

L'évolution des besoins ont conduit la Municipalité à centraliser la poursuite du projet sur l'accueil de la petite enfance, en y intégrant une zone destinée à l'APEMS (Accueil Pour Enfants en Milieu Scolaire), dont les besoins sont croissants, et en développant la partie appartements protégés pour répondre aux demandes actuelles dans ce domaine.

L'accueil court séjour a été abandonné, nécessitant une infrastructure importante et dépendante d'un réseau des soins. De plus, la décentralisation de ce futur bâtiment n'est pas favorable à un développement de ce type d'hébergement.

Ainsi, en fonction de l'évolution de l'étude, de l'approbation du plan de quartier et de son règlement, des besoins régionaux, ainsi que de l'importance apportée à la rentabilité de ce bâtiment pour la Commune de Veytaux, le projet (annexe No 1) tel que développé dans le présent préavis pourrait comprendre :

- un **accueil pour la petite enfance**, à faire évoluer selon les besoins du réseau
- une zone dédiée à l'**accueil de jour parascolaire**
- la création d'**appartements protégés**. Dans le cadre de l'étude proposée, le nombre de ces appartements serait au total de 15, soit 12 appartements de deux pièces et 3 appartements de trois pièces
- une **salle commune**, pouvant être liée à l'accueil de jour parascolaire et aux résidents des appartements protégés.

La réglementation adoptée pourrait également laisser la possibilité de créer une zone dédiée à l'accueil de services, tels que médecins, soins paramédicaux etc. Le projet pourra évoluer dans ce sens, ceci toujours en regard avec la rentabilité que l'étude devra garantir.

#### 5. BASES DE CALCUL

De manière à présenter à votre Conseil un préavis réaliste, la Municipalité a mandaté un bureau d'architecture privé pour établir une pré-étude chiffrée, présentée en annexe (annexe No 2).

---

<sup>4</sup> SFFN : Service des forêts, de la faune et de la nature

<sup>5</sup> SESA : Service des eaux, sols et assainissement



Basée sur l'approbation du plan de quartier et son règlement, l'étude a porté sur la faisabilité, à la fois technique et financière, des possibilités constructives.

Les principaux critères techniques sont :

- la surface constructible limitée à 460 m<sup>2</sup> par le règlement ;
- la volumétrie maximale pouvant comprendre un rez-de-chaussée, 2 niveaux habitables et 1 étage en toiture ;
- l'altitude du bâtiment limitée à la cote de 426.50 mètres ;
- une servitude privée limitant la construction ;
- d'autres aspects architecturaux ressortant du règlement ont également dicté les bases présentées dans ce préavis.

Ainsi, l'évolution de l'étude permet de proposer, dans le cadre des critères mentionnés ci-dessus, un bâtiment comprenant un étage supplémentaire, au bâtiment présenté dans le projet de plan de quartier. Cette évolution est importante pour le calcul de la rentabilité de cet objet.

## **6. NORMES ET AUTRES REGLEMENTS**

Des normes et directives essentiellement cantonales dictent les critères imposés, aussi bien pour les locaux destinés à la petite enfance, que ceux dédiés à l'habitation (appartements protégés ou appartements adaptés).

### **6.1 Accueil de la petite enfance**

Le service de la protection de la jeunesse a édité des directives pour l'accueil collectif de jour préscolaire, mise à jour au 1<sup>er</sup> février 2008 (annexe No 3). Cette directive est jointe au présent préavis.

Compte tenu de la surface mise à disposition par le projet, environ 160 m<sup>2</sup>, et des besoins nécessaires aux zones sanitaires et repos, il est prévisible que le projet puisse accueillir environ 20 à 25 enfants, nourrissons et trotteurs. De la directive, il ressort l'obligation de créer une surface de loisirs et de jeux de 3 m<sup>2</sup> par enfant. Les autres critères, personnel d'encadrement, sécurité santé et hygiène, n'ont pas d'effet sur les surfaces utilisables.

### **6.2 Accueil de jour parascolaire**

L'évolution des besoins dans ce secteur montre que les locaux mis à disposition par la Commune, dans le bâtiment du collège, ont atteint leur limite maximale en capacité d'accueil.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, la Municipalité se doit de développer ce service pour sa population.

De façon évolutive, ce local pourrait être lié à la fois à l'accueil de la petite enfance, pour les prestations de cuisine, et à la mise à disposition d'une salle commune, liée aux appartements protégés. Ainsi, les possibilités modulables de ces 2 surfaces permettraient un aménagement adaptable aux besoins ponctuels.



C'est ce qui vous est présenté dans les plans annexés (No 4).

### **6.3 Appartements protégés**

En préambule, il y a lieu de préciser la différence entre des appartements protégés et des appartements adaptés, ce qui ne change en rien les surfaces ou dimensions imposées, mais essentielle dans les services mis à disposition.

Les deux types d'appartements doivent correspondre à des normes imposées, surfaces minimales, sanitaires adaptés, rangements, dimensions conformes aux personnes à mobilité réduite, etc.

#### Appartements protégés

Dans le cadre des appartements protégés, il y a lieu de compléter les critères de base précités par

- des prestations annexes, telles que des locaux communautaires destinés aux échanges, à l'animation et favorisant le contact ;
- un service appelé conciergerie sociale. Ce service peut être compris comme une aide et un accompagnement ponctuel aux locataires.

La Municipalité soutient le développement de ce projet.

#### Appartements PC compatibles

Dans l'étude de ce projet, il y a également lieu de prendre en considération la mise à disposition d'appartements appelés « P.C. (*prestations complémentaires*) compatibles », dont le principal critère et le montant maximal fixé pour les loyers. Ce critère est important dans le calcul de la rentabilité du projet.

Le préavis, tel que présenté avec ses annexes, se base sur les critères, normes et règlements mentionnés ci-dessus.

### **6.4 Salle commune**

Comme indiqué dans le paragraphe 6.2, la Municipalité souhaite que les locaux mis à disposition de l'accueil de la petite enfance et parascolaire puissent également être utilisés par d'autres usagers de ce futur bâtiment, comme locaux communautaires pour permettre l'échange entre les différents bénéficiaires.

De plus, ces locaux pourraient également être utiles à des sociétés locales, pour des réunions ou autres manifestations.

## **7. ESTIMATION DU COUT DE CONSTRUCTION**

Indispensable à l'élaboration de ce préavis, une estimation du coût de construction a été établie, pour s'assurer que le projet présenté est en adéquation avec le rendement locatif.



Cette estimation se base sur trois modes de calcul :

1. le coût par m<sup>2</sup> admis dans les directives cantonales ;
2. le coût de construction basé sur le calcul du cube SIA, selon la méthode SIA 116 et 416 ;
3. l'estimation du coût de construction, selon la méthode eCCC « Code des coûts de construction Bâtiment » (estimation du coût par élément de construction).

Ces trois méthodes, présentées en détail dans l'annexe No 5, se regroupent et confirment le coût de la construction estimé à 5 millions de francs. Ce montant correspond à l'avant-projet présenté dans l'annexe No 1, également décrit dans le chapitre 5.

Même si ce coût devait être confirmé par l'étude qui sera confiée en cas d'approbation du présent préavis, il permet d'établir les calculs de rendement.

## **8. CALCULS DE RENDEMENT**

Cet élément est indispensable à la poursuite de l'étude. Le rendement de l'opération doit être positif pour la Commune de Veytaux.

Basé sur les normes liées aux surfaces proposées, qui définissent le montant des loyers applicables pour les prestations envisagées, eu égard au coût de la construction, il ressort que le rendement de cette opération est rentable pour la Commune de Veytaux.

Etant limité par les directives cantonales, le montant des loyers pour les appartements PC compatibles pourrait être fixé (charges non comprises) à :

- CHF 1'100.00/mois pour un appartement de 2 pièces occupé par une seule personne
- CHF 1'400.00/mois pour un appartement de 3 pièces occupé par deux personnes

c'est sur la base de ces loyers, que le calcul de rendement de l'immeuble a été établi.

En additionnant les revenus locatifs à ceux de la location de la surface pour l'accueil de la petite enfance et celle réservée à l'APEMS – dont les surfaces nettes (environ 1'205 m<sup>2</sup>) peuvent être louées à CHF 250.00/m<sup>2</sup> par an –, nous pouvons compter sur une rentabilité annuelle de l'ordre de CHF 200'000.00.

## **9. FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION**

S'appuyant sur l'apport financier prévisible réalisé lors de la modification du Plan d'extension (dézonage) au lieu-dit « En Sonchaux (préavis No 01/2016), la Municipalité estime que l'investissement destiné à couvrir les 5 millions de francs pour la construction de ce bâtiment est rentable.

Ainsi, la Municipalité propose de financer comme suit le coût de construction, estimé à CHF 5'000'000.00 :

- |                        |     |              |                             |
|------------------------|-----|--------------|-----------------------------|
| – fonds propres        | CHF | 1'500'000.00 |                             |
| – aide à la pierre 20% | CHF | 1'000'000.00 | Intérêts 0% + amortissement |
| – emprunt bancaire     | CHF | 2'500'000.00 | Intérêts 3% + amortissement |



Dans ce plan financier, il a été inclus l'aide financière que l'Etat peut apporter. Selon les dispositions de l'aide à la pierre, il est prévu un système de prêt (sans intérêt et remboursable) de 20% au maximum du montant total de l'investissement. Ce montant devra être amorti sur 20 ans.

D'autre part, nous relevons que le terrain mis à disposition de ce projet n'a pas été pris en considération dans le calcul précité. Cette parcelle (363) est propriété de la Commune de Veytaux, la création de ce projet permettra ainsi de la rentabiliser de façon optimale. Il est à noter qu'actuellement cette parcelle est portée au bilan de la Commune dans le compte 9143.0 « Immeubles et terrains du patrimoine administratif » dont la valeur comptable s'élève à CHF 1.00.

En cas d'approbation du présent préavis par votre Conseil, le mandataire devra étudier toutes les autres aides financières envisageables dans le cadre de la réalisation d'un tel projet.

## 10. MANDATS RELATIFS A L'ELABORATION DU PROJET

Le présent préavis devra permettre à la Municipalité de mandater (selon la procédure de gré-à-gré des marchés publics) trois bureaux spécialisés, pour

- l'élaboration du projet définitif et la mise à l'enquête publique du bâtiment ;
- la mise en soumission de l'objet, permettant de calculer le coût définitif de sa réalisation ;
- les calculs statiques, permettant une approche précise du coût de construction ;
- les documents (calculs et élaboration) des dossiers propres à la labellisation MINERGIE du bâtiment.

La partie la plus importante du mandat sera confiée à un architecte. Pour que cette étude puisse être dûment réalisée, ce mandataire devra être accompagné d'un bureau d'ingénieurs civils.

De plus, un autre mandat devra être confié à un ingénieur spécialisé pour accomplir les démarches liées aux études MINERGIE, nécessaires à la construction du bâtiment, qui devront accompagner le projet lors de sa mise à l'enquête publique. Cette étude est indispensable à la crédibilité du projet ; les Communes devant servir d'exemple pour de telles réalisations.

## 11. MONTANT DE L'ETUDE

Le coût de cette étape, qui concerne le projet de l'ouvrage et la mise en soumission, est estimé à CHF 210'000.00. Il comprend les prestations suivantes :

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| – <b>Bureau d'étude pour élaboration de l'avant projet</b>  | CHF | 20'000.00 |
| o <u>Recherches de partis</u>   |     |           |
| ▪ Collecte des données et des documents de travail nécessaires  |     |           |
| ▪ Analyse des intentions et des besoins du mandant  |     |           |
| ▪ Evaluation de la possibilité de réaliser le programme en fonction des données de base, des facteurs |     |           |



|   |            |                   |
|---|------------|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>environnementaux, des lois et règlements en vigueur, des servitudes et conventions de voisinage éventuelles</li> <li>▪ Recherche d'un ou plusieurs partis présentés sous forme d'esquisses, éventuellement accompagnées d'une maquette d'étude</li> <li>▪ Définition des critères d'évaluation</li> <li>▪ Calculs des volumes, des surfaces ou des deux selon les normes SIA applicables</li> <li>▪ Négociations préalables avec les services officiels</li> </ul>   |            |                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Avant-projet</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaboration d'un concept architectural pour le parti retenu</li> <li>▪ Etablissement d'un dossier complet d'avant-projet, à une échelle appropriée</li> <li>▪ Prise en considération des propositions présentées par les professionnels spécialisés, les conseillers, ainsi que des conditions posées par les pouvoirs publics</li> <li>▪ Commentaire oral ou rédaction d'une notice explicative</li> <li>▪ Etablissement des documents complémentaires nécessaires à une décision préalable des pouvoirs publics</li> <li>▪ Calcul des volumes, des surfaces ou des deux selon les normes SIA applicables</li> <li>▪ Estimation des coûts de construction pour l'avant-projet, présentée p.ex. selon les groupes du CFC 1 à 5, eCCB, SIA 116 et 416, compte tenu des calculs des volumes et des surfaces ou selon d'autres valeurs d'expérience (degré de précision <math>\pm 15\%</math>, sauf autre convention)</li> </ul> </li> </ul> |            |                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Architecte pour l'élaboration du projet et la demande d'autorisation</b></li> </ul>   | CHF        | 115'000.00        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Elaboration du projet de l'ouvrage et des plans nécessaires à la demande d'autorisation de construire, en tenant compte du cadre financier</li> <li>○ Définition des principes constructifs en collaboration avec le mandant et les autres mandataires <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prise en compte dans le projet des propositions des professionnels spécialisés et des conseillers</li> <li>▪ Démarches auprès des pouvoirs publics et des services techniques, prise en compte de leurs exigences</li> <li>▪ Architecte pour préparer l'appel d'offres</li> <li>▪ Etablissement du devis décrivant de façon détaillée les travaux et fournitures prévus</li> <li>▪ Désignation des matériaux choisis, avec métrés</li> <li>▪ Présentation du devis selon la classification du CFC</li> <li>▪ Intégration des devis établis par les professionnels spécialisés</li> </ul> </li> </ul>   |            |                   |
| – Ingénieur civil pré-dimensionnement   | CHF        | 35'000.00         |
| – Ingénieur CVSE pour étude MINERGIE  | CHF        | 25'000.00         |
| – Divers et frais imprévus  | CHF        | <u>15'000.00</u>  |
| <b>Montant TTC de l'étude</b>   | <b>CHF</b> | <b>210'000.00</b> |





Vu que ce projet est déjà bien avancé dans le cadre de la pré-étude, la Municipalité s'engage à faire respecter le montant de CHF 115'000.00, mandat qui sera confié à un bureau d'architecture pour l'établissement du projet lié au présent préavis, et au calcul de son coût de construction.

## 12. ECHEANCIER

La Municipalité donne le programme indicatif suivant, pour autant que toutes les démarches se déroulent normalement sans trop d'embuches. Ce programme pourrait toutefois être accéléré, si la possibilité en est offerte :

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| – Dépôt du préavis (No 01/2017) au Conseil communal                                   | 27 février 2017                |
| – Rapport de la commission du Conseil communal chargé d'étudier le préavis No 01/2017 | 1 <sup>er</sup> mai 2017       |
| – Attribution des mandats d'architecte et d'ingénieur                                 | fin août 2017                  |
| – Séance d'information publique   | automne 2017                   |
| – Dépôt du projet à l'enquête publique  | décembre 2017                  |
| – Fin de l'enquête publique   | mars 2018                      |
| – Dépôt du préavis lié à la construction (3 <sup>ème</sup> préavis)                   | fin mai 2018                   |
| – Début de la construction du bâtiment  | 2 <sup>ème</sup> semestre 2019 |
| – Fin des travaux de construction   | mars 2021                      |

## 13. ASPECTS FINANCIERS – PERSONNEL ET ENVIRONNEMENT

### 13.1 Financement et conséquences financières

Au 31 décembre de l'exercice précédent, les fonds disponibles en trésorerie étaient de CHF 432'030.76. Au 10 février 2017, ils se montent à CHF 375'431.34.

La Commune dispose d'une limite de crédit de CHF 1'030'000.00 sur son compte courant auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, elle s'élève à ce jour à CHF 530'000.00. Afin de pallier le manque de liquidité, la Commune a dû demander une avance à terme fixe de CHF 500'000.00 renouvelable de 3 mois en 3 mois à des taux d'intérêts avantageux.

Sur la base du budget adopté de l'exercice en cours et des crédits d'investissements en cours de réalisation, le financement du présent préavis sera assuré par un emprunt bancaire.

Pendant la durée des travaux, la Municipalité propose d'utiliser le compte courant de la Commune auprès de la Banque Cantonale Vaudoise qui dispose d'une limite de crédit de CHF 530'000.00, à ce jour. Au terme des travaux, sous réserve des disponibilités du moment, le financement sera assuré par un emprunt ferme.

Sur le plan comptable, cet investissement sera amorti sur une durée de 10 ans au maximum dès 2018, sous réserve d'amortissement extraordinaire au bouclage des comptes annuels.



Le financement de cette étude fait partie intégrante du projet de construction du bâtiment, dont la somme est portée au plan des investissements 2016-2021. Un montant de CHF 4'800'000.00 est réservé à cet effet.

### **13.2 Participation / subvention**

S'agissant d'une étude pour la réalisation d'un bâtiment privé, toutes les dépenses liées à ce projet sont à la charge de la Commune.

### **13.3 Charges financières**

Incidence annuelle sur le compte de fonctionnement :

Emprunt sur une durée de 10 ans :

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| Intérêts et amortissement CHF 210'000.00 x 11.72%<br>(système annuité fixe, taux d'intérêts 3%) | CHF | 24'600.00 |
|---|-----|-----------|

### **13.4 Effets sur le personnel communal**

La réalisation de cette étude n'aura aucun effet sur le personnel.

### **13.5 Impact sur l'environnement**

Cette étude n'aura aucun impact sur l'environnement.

## **14. INTERET POUR LA COMMUNE DE VEYTAUX**

Comme indiqué dans le chapitre 2 précité, cette étude débouche sur un projet d'envergure qui pourrait s'avérer salubre pour la Commune de Veytaux. Un apport de l'ordre de CHF 200'000.00 annuel permettrait d'assainir les finances communales, dont la marge d'autofinancement est maintenant négative.

La Municipalité est fière de vous présenter cet important projet. Elle espère que cet enthousiasme sera contagieux, et ainsi partagé par les membres de votre Conseil.



## 15. CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEYTAUX

- vu** le préavis No 01/2017 de la Municipalité du 13 février 2017 relatif à la demande d'un crédit de CHF 210'000.00 pour financer les frais d'études du projet de construction d'un bâtiment multi-générationnel sur la parcelle communale 363, sise à la rue du They, et du calcul de son coût de construction,
- ouï** le rapport de la commission nommée pour l'examen de cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

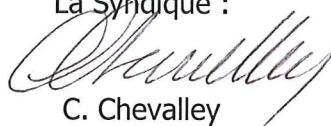
### d é c i d e

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les études liées au projet de construction d'un bâtiment multi-générationnel sur la parcelle 363, sise à la rue du They, et au calcul de son coût de construction ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'études de CHF 210'000.00 au maximum ;
3. de couvrir cette dépense par un emprunt bancaire de CHF 210'000.00 ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir ce crédit de CHF 210'000.00 sur une durée de 10 ans au maximum, à raison de CHF 21'000.00 par année, la première fois au budget 2018 ;
5. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté par la Municipalité le 13 février 2017

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

  
C. Chevalley

La Secrétaire :

  
B. Menétrey

Annexes

No 1 à 5 décrites dans le préavis

No 6 – Brochure destinée aux constructeurs et exploitants, d'octobre 2011

Délégué municipal : Monsieur J.-M. Emery, Conseiller municipal

