



**COMMUNE
DE
VEYTAUX**

**RAPPORT
AU CONSEIL COMMUNAL**

de la commission nommée pour l'examen du préavis No 15/2019, présenté par la Municipalité au Conseil communal dans sa séance du lundi 28 octobre 2019, relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 6'242'000.00 TTC au maximum, pour couvrir les frais liés à la construction d'un bâtiment multi-générationnel, avec le remaniement des aménagements extérieurs sur le bien-fonds No 87, et la création de places de parc

Rapporteur :

Marianne PEZZUTI

Membres :

Antonio DI PERRI SANTO
Francine JORDAN
Tülay KUNCEKLI CAGIN
Harsha SHETH-PREMJEE

M. Pezzuti
Antonio Di Perri Santo
Jordan
Kuncelik
Sheth

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Notre commission s'est réunie le 5 novembre 2019 en présence de M. Ludovic Sherif, Conseiller municipal. Nous remercions M. Sherif pour sa disponibilité, de nous avoir présenté de manière détaillée ce projet et avoir répondu à nos questions.

Une deuxième réunion des membres de la commission a eu lieu le 11 novembre 2019 pour discussion et préparation du rapport.

HISTORIQUE

En 2011, l'idée du projet a été présentée au Service de développement territorial, qui a demandé des études approfondies sur les dangers naturels et le respect des contraintes locales. Les examens nécessaires établis, le SDT a délivré en juin 2012 un préavis favorable et son soutien.

Préavis 16/2012 :

Avec l'acceptation en mars 2013 du préavis 16/2012 relatif à la réalisation du plan partiel d'affectation, la parcelle 363, propriété de la Commune, a été déclarée prête en vue d'un projet de construction d'un bâtiment multi-générationnel.

Préavis 09/2015 :

Le Plan de quartier « au They » lié au projet a été adopté par le Conseil en octobre 2016.

Préavis 01/2017 :

Le crédit pour le financement d'études de construction a été accordé par le Conseil.

Préavis 01/2019 :

En mars de cette année, un crédit d'études complémentaires a reçu le vote favorable du Conseil, permettant de chiffrer le coût de la construction du nouveau projet par des appels d'offres au marché public.

DESCRIPTION DU PROJET

Accueil préscolaire

L'aménagement de ces locaux a été défini sur la base des directives cantonales et il est prévu que cet accueil sera exploité par le REME Réseau Enfance Montreux et environs, qui gère des infrastructures de ce type.

Accueil parascolaire

La structure déjà en place dans le bâtiment du collège est devenue trop petite et les locaux actuels ne répondent plus aux normes en vigueur. La conception prévue correspondra à l'exigence pour un accueil parascolaire le matin, midi et en fin de journée.

Appartements protégés

Les logements protégés doivent répondre aux difficultés que peuvent rencontrer les personnes fragilisées de notre société, soit des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, des personnes et/ou familles temporairement en difficulté. Ces logements autonomes répondent aux qualités architecturales définies par le Canton, offrent la possibilité de recevoir des prestations de service fournies sur demande et par un réseau défini, dans un cadre favorable aux liens sociaux, à des loyers abordables. La Municipalité envisage d'étendre l'offre de la location de ces appartements à d'autres types de personnes répondant à des critères à définir.

Salle communale

Le projet modifié prévoit une salle communale de 68 places, 110 m², mise à disposition pour les sociétés locales, un lieu de rencontre pour la population. Une cuisine et des toilettes sont aussi planifiées à ce niveau du sous-sol.

REPARTITION DES LOCAUX

Sous-sol :

- càd niveau départ de l'ascenseur extérieur public derrière le bâtiment du collège
- salle commune de 68 places + cuisine + WC
- local technique

Rez :

- accueil préscolaire 7 places + 5 places nurserie, bureau, local personnel, WC
- accueil parascolaire 30 places, bureau, cuisine, WC
- local polyvalent modulable pour locataires/accueil parascolaire ou autres
- abri PC 24 places, caves
- entrée partie habitation

1^{er} :

- local polyvalent pour consultations/services soins
- 5 appartements de 2 ½ pièces

2^{ème} :

- 6 appartements de 2 ½ pièces

Combles :

- 1 appartement de 2 ½ pièces
- 3 appartements de 3 ½ pièces

= total 15 appartements

Extérieur :

- Ascenseur public, aménagement extérieur entre le collège et le nouveau bâtiment

REMARQUES

Le projet a été développé selon les critères Minergie, mais sans traiter la question ventilation « double flux ». Le chauffage se fera par une **pompe à chaleur de type air-eau**. Tout le bâtiment répond aux critères et **normes** en vigueur pour la **suppression des barrières architecturales**.

La **toiture** sera optimisée par des **panneaux solaires**. On arrivera ainsi à compenser environ 30% de l'électricité consommée.

Un **ascenseur extérieur public** est planifié entre le niveau du chemin actuel derrière le bâtiment du collège et l'arrivée devant le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment. A l'extérieur, un total de **6 places de parc** est prévu.

La **surface** occupée sur terre est **identique au projet original**, avec une surface habitable de 1029 m². Les additions développées pour ce nouveau projet sont **le sous-sol, l'ascenseur extérieur**, ainsi que **la création des cheminements piétonniers en gradins**. Ces aménagements extérieurs rendent l'accès plus facile aux personnes à mobilité réduite et pourront aussi servir pour des manifestations. L'entretien se fera par le personnel de la Commune.

Le **meublier** sera partiellement neuf (salle communale) ou repris des locaux existants. Le coût pour le mobilier neuf est compris dans le calcul.

La partie **gestion des locatifs** du bâtiment sera confiée à une régie.

Le **programme indicatif** des travaux est le suivant : en cas d'acceptation du projet par le Conseil la construction pourrait se faire entre mars 2020 et septembre 2021.

Le projet a été soumis à l'enquête publique en décembre 2018. Il a provoqué deux interventions et deux oppositions.

INTERVENTIONS ET OPPOSITIONS

Intervention SIGE

Le SIGE attire l'attention à la présence d'une conduite d'eau potable entre les parcelles. La Municipalité en prend bonne note et contactera le SIGE dès le début des travaux pour sécuriser la conduite.

Intervention AVACAH

Association Vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées

L'association demande de prévoir dans la salle communale une installation d'écoute pour personnes malentendantes (estimé à 12% de la population). La Municipalité propose de s'engager à intégrer un tel système et de répondre favorablement à cette demande.

Opposition Bernard Nicod SA

La régie Bernard Nicod est l'administrateur de la PPE sise à la rue des Doreyres no. 3, 5 et 7. La PPE demande une servitude de libre accès aux places de parc situées sur leur parcelle 467 (passage devant le nouveau bâtiment). La Municipalité entend y répondre favorablement avant la délivrance du permis d'habiter.

Opposition de Mme et M. Foretay

Mme et M. Foretay sont les propriétaires de la parcelle voisine no. 86. Leur lettre d'opposition détaillée est jointe en annexe au présent préavis 15/2019 et concerne principalement la préservation du cèdre classé selon la servitude 245'208, la garantie d'une hauteur maximale du bâtiment et le respect des directives légales pendant la construction. La Municipalité est en contact avec Mme et M. Foretay depuis avril 2019. Certaines promesses faites par la Municipalité comme l'engagement d'un géomètre officiel pour la vérification de la hauteur du bâtiment, l'engagement d'un paysagiste pour le contrôle du cèdre, la prise en charge des frais liés aux études réalisées, font part d'une convention entre les

époux Foretay et la Municipalité. La signature de cette convention se fera prochainement. Elle vaudra le retrait de l'opposition.

A titre d'information : le permis de construire entrera en force 30 jours après la levée d'oppositions par les deux opposants.

COUTS DE REALISATION

Grâce à la procédure d'offres publiques, il a été possible de chiffrer les coûts précis.

Travaux préparatoires	CHF	59'000
Bâtiment	CHF	5'128'600
Frais secondaires	CHF	324'200
Aménagements extérieurs	CHF	386'100
Equipement de la salle communale	CHF	50'000
Divers et imprévus	CHF	294'100
Total	CHF	6'242'000

Dans le préavis 01/2017 le coût total du projet avait été estimé à CHF 5 millions. Les éléments ajoutés au projet initial sont

- une salle communale, cuisine et WC au sous-sol
- la création d'accès par un ascenseur extérieur depuis l'arrière du bâtiment du collège
- un aménagement extérieur en gradins

FINANCEMENT

La Municipalité propose le financement suivant pour cette construction :

Fonds propres CHF 2'500'000

Solde disponible résultant de la vente des droits à bâtir « en Sonchaux » (dézonage)

Emprunt bancaire CHF 3'742'000

Taux d'intérêt fixe de 0.45% sur 20 ans + amortissement sur 30 ans

D'autres aides financières éventuelles pour la réalisation du projet seront étudiées en cas d'approbation du préavis.

RENDEMENT

Les directives cantonales définissent le montant des logements protégés à CHF 1'100 pour un appartement de 2 ½ pièces et CHF 1'600 pour un appartement de 3 ½ pièces. Sur cette base, le calcul de rendement de l'immeuble a été établi.

Les revenus locatifs annuels des appartements seront de CHF 218'000, les locations des surfaces pour la petite enfance et parascolaire sont estimés à CHF 82'000. Le **revenu brut** sera de **CHF 300'000**.

Après déduction des intérêts bancaires, amortissements et des charges annuelles (en tenant compte des préavis d'études 01/2017 et 01/2019 liés à ce projet), le **rendement net annuel est estimé à environ CHF 67'000**.

AVIS DE LA COMMISSION

A l'unanimité, la commission recommande la réalisation de ce projet, tout en étant conscient que c'est un projet ambitieux. L'idée de construire un bâtiment multi-générationnel accompagne le Conseil communal depuis deux législatures à travers plusieurs préavis traités favorablement. Le projet est maintenant suffisamment mûr et développé pour entamer le premier coup de pioche.

Les conditions de financement sont incontestables. La réalisation de l'échange des droits à bâtir en Sonchaux permet un apport en fonds propres de 40% du coût total du bâtiment. La condition d'emprunt à un taux fixe sur une période de 20 ans est très favorable. La construction de logements, de structures préscolaires et parascolaires de qualité, d'une salle pour sociétés, répond à un besoin actuel et futur. Le terrain communal pourra être rentabilisé de façon optimale. Le rendement annuel provenant des locations permettra de payer les frais liés au financement et à l'entretien et créera un petit revenu annuel pour la Commune.

Cette construction présentera une valeur ajoutée pour notre Commune.

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 15/2019 de la Municipalité du 14 octobre 2019 relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 6'242'000.00 TTC, pour couvrir les frais liés à la construction d'un bâtiment multi-générationnel, avec le remaniement des aménagements extérieurs sur le bien-fonds No 87, et la création de places de parc,

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 travaux de construction d'un bâtiment multi-générationnel, avec le remaniement des aménagements extérieurs sur le bien-fonds No 87, et la création de places de parc ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 6'242'000.00 TTC au maximum ;
3. de financer la dépense CHF 6'242'000.00 de la manière suivante :
 - CHF 2'500'000.00 par la trésorerie courante ;
 - CHF 3'742'000.00 par un emprunt bancaire, dans le cadre du plafond d'endettement voté pour la législature en cours ;
4. d'amortir l'investissement de CHF 6'242'000.00 de la manière suivante :
 - CHF 2'500'000.00 par un prélèvement au fonds de réserve déclassement zone à bâtir Sonchaux (compte No 9282.31) ;
 - CHF 3'742'000.00 sur une durée de 30 ans, à raison de CHF 124'800.00 par année, la première fois au budget 2022 ;
5. d'adopter les propositions de réponses aux interventions et oppositions déposées durant l'enquête publique et de lever ces dernières ;

6. de délivrer le permis de construire lié à cette construction ;
7. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette affaire.

Au nom de la commission

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'M. D. B. L.' with a stylized flourish.

Le Rapporteur

Veytaux, le 20 novembre 2019