



COMMUNE
DE
VEYTAUX

**RAPPORT
AU CONSEIL COMMUNAL**

de la commission nommée pour l'examen
du préavis No 01/2017 présenté par la
Municipalité au Conseil Communal dans sa
séance du lundi 27 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.**

		09.03.2017	23.03.2017	Signature
<u>Président</u>	M. Rémy AEBERLI	X	X	
<u>Membres</u>	Mme Marianne PEZZUTI	X	X	
	M. Jean-Luc PUENZIEUX	X	X	
	M. Stéphane TEKLITS	X	X	
	M. Julien RAEMY	Excusé	X	

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie le jeudi 9 mars 2017, en l'absence de M. Julien Raemy, excusé, et en présence de M. Jean-Marc Emery, Municipal, qui nous a présenté de manière détaillée le projet et a répondu à nos diverses questions. Nous le remercions pour la qualité de sa présentation et de ses réponses.

Une deuxième réunion de la commission, en présence des 5 membres, a eu lieu le jeudi 23 mars 2017 pour élaborer le présent rapport.

PROJET DU BÂTIMENT MULTI-GENERATIONNEL

Le projet qui nous est présenté fait suite au préavis 16/2012, adopté en 2013, relatif au plan partiel d'affectation. Il y a lieu de préciser un changement notoire : le bâtiment comportera un étage supplémentaire, tout en respectant les limites imposées par le plan de quartier « Le They ». Dès lors, outre l'accueil de la petite enfance (REME), le bâtiment pourra comporter également un accueil de jour parascolaire (APEMS) pour une capacité de 30 enfants, 12 appartements de 2 pièces, et 3 de 3 pièces (précisé dans l'annexe 2).

La gérance des appartements se fera par une fondation à créer, sous la gouvernance de la Commune. Quant à la gestion de l'accueil de jour et de la petite enfance, elle se fera par les institutions existantes (REME et APEMS).

Estimation du coût de construction :

La commission a étudié les prix budgétés détaillés dans l'annexe 5. Elle estime que ces données sont fiables et tiennent compte des prix du marché, ainsi que de la spécificité du bâtiment, notamment la densité de ses équipements.

Calcul de rendement :

Pour rappel, le financement du bâtiment sera assuré notamment par les fonds propres dégagés dans le cadre du dézonage au lieu-dit « En Sonchaux ». Le montant de CHF 1'500'000.00 correspondant à la somme minimale attendue dans le cadre de cette opération.

CHF 1'000'000.00 seront assurés par un prêt sans intérêt de l'Etat de Vaud, dit « Aide à la Pierre », remboursable en 20 ans, soit CHF 50'000.00 de remboursement par année.

Le solde de CHF 2'500'000.00 sera contracté auprès de la banque. Un remboursement de 1% par année et un intérêt prudent de 3% a été budgété, représentant CHF 75'000.00 annuellement.

Il y a lieu de préciser que les remboursements de ces deux prêts n'entrent pas dans le calcul de la marge d'autofinancement de la Commune, de même que l'amortissement comptable du bâtiment, prévu sur 30 ans.

Le rendement brut des futurs locaux, prévu selon l'annexe 5, s'élève à CHF 282'810.00 pour des charges d'intérêt de CHF 75'000.00, soit un rendement net de CHF 207'810.00, représentant 13,85 % des fonds propres investis.

A noter que les autres charges (contrat ASC, ECA, égouts, conciergerie sociale, gestion) seront répercutées sur les locataires. La commission a estimé ces charges raisonnables tenant compte du service de conciergerie sociale inclus.

OCTROI DU CREDIT D'ETUDE DE CHF 210'000.00

Concernant le montant des CHF 210'000.00 d'études, la commission s'est questionnée sur la pertinence d'une certification Minergie du bâtiment, plus précisément concernant le système de ventilation à double flux. Ce sujet a été abordé avec M. Emery.

Celui-ci nous a fait part d'une récente détermination du service cantonal de l'énergie (DGN), tendant à équilibrer, au niveau avantages et subsides, les bâtiments non certifiés Minergie, mais répondant aux critères énergétiques imposés par cette certification, dans la mesure où la construction respecte les valeurs cibles imposées par la norme SIA 380/1 édition 2009.

Aussi, la commission propose que la construction du centre multi-générationnel respecte les valeurs cibles mentionnées ci-dessus mais n'inclue pas l'installation d'une ventilation à double flux, qui serait obligatoire pour certifier le bâtiment Minergie. Il est vrai que plusieurs expériences ont démontré que la ventilation à double flux, imposant que les fenêtres soient pratiquement en permanence fermées, crée une contrainte de vie, qui ne cadrerait pas à la fonction de ce bâtiment.

Cette mesure simplifierait l'étude de la rationalisation énergétique du bâtiment, sans péjorer sa qualité écologique.

La commission propose donc d'amender le préavis dans ce sens, soit de renoncer à la certification MINERGIE, de ramener les frais d'études du bureau d'ingénieurs civils et CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) à CHF 15'000.00, au lieu des CHF 25'000.00 présenté et par conséquent, de réduire le crédit d'étude à CHF 200'000.00.

Implication de M. Emery

Suite à la demande de la commission au sujet de l'implication du bureau d'architecture de M. Jean-Marc Emery, celui-ci nous a confirmé qu'il ne serait pas candidat à l'appel d'offre. En revanche, son expérience et sa compétence professionnelles seront clairement des atouts dans le cadre du suivi du projet en tant que Municipal.

Echéancier

Lors de l'étude de l'échéancier, il est apparu à la commission que le délai situé entre le dépôt du 3^{ème} préavis et le début des travaux au 2^{ème} semestre 2019 était anormalement long. En effet, les adjudications des travaux auront été réalisées au moment de l'acceptation du 3^{ème} préavis, prévu pour le 2^{ème} semestre 2018. Dès lors la commission estime, en accord avec M. Emery, que les travaux pourront commencer début 2019 et se terminer pour la rentrée 2020, permettant ainsi un rendement locatif partiel déjà en 2020.

POSITION DE LA COMMISSION :

Du point de vue de la Commission, ce projet réunit de nombreux atouts pour la Commune de Veytaux. Les revenus projetés engendreraient une nette amélioration des finances de la Commune à long terme et permettraient d'envisager le futur avec plus de sérénité. De plus, il offre l'opportunité d'investir le résultat du dézonage de Sonchaux à un rendement défiant toute concurrence pour un risque très faible. Outre ces aspects financiers, la Commission estime que le volet social du projet est également à relever.

En ce qui concerne l'objet du présent préavis, soit le crédit pour les frais d'études, les chiffres ont été validés par la Commission. Comme précisé ci-dessus, la Commission propose néanmoins **d'amender le préavis par l'abolition du certificat MINERGIE et par la réduction du crédit à CHF 200'000.00.** Il est utile de préciser que cette position a obtenu l'unanimité de la Commission.

Conclusion :

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes telles qu'amendées :

Le Conseil communal de Veytaux

vu le préavis No 1/2017 du 27 février 2017 relatif à la demande d'un crédit de CHF 210'000.00 pour financer les frais d'études du projet 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,

considérant que ces objets ont été portés à l'ordre du jour

décide

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 200'000.00 au maximum, **selon l'amendement proposé** ;
3. de couvrir cette dépense par un emprunt bancaire de CHF 200'000.00 ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir ce crédit de CHF 200'000.00 sur une durée de 10 ans au maximum, à raison de CHF 20'000.00 par année, la première fois au budget 2018 ;
5. d'autoriser la Municipalité à signer tout acte ou convention en rapport avec cette affaire.

Au nom de la Commission

Le Président :



Rémy AEBERLI

Veytaux, 12 avril 2017