



COMMUNE DE VEYTAUX

# PRÉAVIS No 01/2019

PRESENTE PAR LA MUNICIPALITE  
AU CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE  
DU LUNDI 11 FEVRIER 2019

relatif à

**l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine  
administratif de CHF 266'100.00 TTC au maximum,  
pour couvrir les frais d'études complémentaires  
permettant de chiffrer le prix de la construction  
du bâtiment multi-générationnel**

Date de la commission : lundi 18 février 2019 à 19h.00  
Salle du Conseil communal – Rue du They 1



## Table des matières

<b>1.</b>	<b>OBJET DU PREAVIS</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>CHRONOLOGIE</b>	<b>1</b>
<b>4.</b>	<b>DESCRIPTION DU PROJET DE CONSTRUCTION</b>	<b>2</b>
<b>4.1.</b>	<b>Description du projet</b>	<b>2</b>
<b>4.2.</b>	<b>Répartition des différents locaux</b>	<b>3</b>
<b>4.3.</b>	<b>Programme de construction retenu</b>	<b>4</b>
<b>4.4.</b>	<b>Mobilier</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>MANDATS D'ETUDES</b>	<b>4</b>
<b>6.1</b>	<b>Marchés publics</b>	<b>4</b>
<b>6.2</b>	<b>Mandats d'études complémentaires</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>ASPECTS FINANCIERS</b>	<b>5</b>
<b>8.1</b>	<b>Financement et conséquences financières</b>	<b>5</b>
<b>8.2</b>	<b>Participation / subvention</b>	<b>5</b>
<b>8.3</b>	<b>Charges financières</b>	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>6</b>

---

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 266'100.00 TTC, pour couvrir les frais d'études complémentaires permettant de chiffrer le prix de la construction du bâtiment multi-générationnel.



La Municipalité – désirant déposer un préavis qui comprendra le coût de la construction « soumissions rentrées », la levée des oppositions et les éléments permettant la délivrance du permis de construire – vient devant vous avec un préavis intermédiaire qui lui permettra de rédiger le préavis final. En effet, l'évolution et l'amélioration du projet, la procédure de mise à l'enquête publique et le résultat de la synthèse CAMAC (Centrale des autorisations en matière de construction) font ressortir le besoin d'études complémentaires. Ce préavis vous les expose.

## 2. PREAMBULE

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 m<sup>2</sup>, propriété de la Commune de Veytaux. Elle a eu à cœur de créer des appartements protégés ou à loyers contrôlés, un APEMS<sup>1</sup>, 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 (qui fera l'objet d'un prochain préavis) ; celui-ci relierait la place située devant le collège à la RC 780. Dans le cadre des futurs travaux de réaménagement de la RC 780 (préavis No 11/2018), il est prévu de déplacer les deux arrêts de bus « Veytaux Gare » en direction de Territet pour permettre une meilleure liaison avec le futur bâtiment multi-générationnel.

C'est grâce au résultat financier issu de l'échange de terrain intervenu avec la Commune de Chavannes-près-Remens que la Municipalité a pu remettre l'ouvrage sur le métier, et préparer un projet de construction qui puisse répondre aux besoins actuels.

## 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 ».

<sup>1</sup> APEMS : Accueil Pour Enfants en Milieu Scolaire



Le 28 novembre 2011, l'idée du projet a été présentée à la division Aménagement communal du Service de développement territorial (SDT)<sup>2</sup>. Dans l'accord préliminaire du février 2012, le SDT et le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPaL)<sup>3</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>4</sup>, soutien obtenu en séance du 22 février 2012.

Le 25 juin 2012, le SDT transmet le préavis favorable du service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN)<sup>5</sup>, et celui de la division Economie hydraulique du Service des eaux, sols et assainissement (SESA)<sup>6</sup>, sous réserve de compléments aux études liées aux dangers naturels.

#### **4. DESCRIPTION DU PROJET DE CONSTRUCTION**

##### **4.1. Description du projet**

Sur la base du plan de quartier « Au They », et de la pré-étude établie par un bureau d'architecture permettant l'élaboration du préavis No 01/2017, la Municipalité a invité trois bureaux d'architecture à présenter une offre de calculs pour la construction de ce bâtiment. Après réception du dossier d'appel d'offres, l'un des trois bureaux a renoncé à présenter une offre, relevant que le dossier était trop avancé, dès lors peu intéressant pour lui.

Le 12 mars 2018, après avoir entendu les deux bureaux d'architectures en deuxième audition, la Municipalité a retenu le bureau avec lequel elle a souhaité mener à bien et faire évoluer cet ambitieux projet. Plusieurs études de recherches de différents types de matérialisation et composition de façades et toiture ont été réalisées, dans l'esprit de maintenir la volonté d'un bâtiment monolithique, procurant une image plus emblématique pour s'éloigner du langage des bâtiments de logements traditionnels.

##### **- Les objectifs d'un appartement protégé**

Un logement protégé doit répondre aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes fragilisées, le plus souvent âgées, et offrir la sécurité recherchée. Ils constituent, à côté des EMS<sup>7</sup> et des services à domicile, le 3<sup>ème</sup> pilier de la politique médico-sociale vaudoise. Ils satisfont aux besoins des personnes fragilisées désirant conserver leur « chez soi » tout en bénéficiant d'un encadrement sécurisant. Ils contribuent au maintien de l'autonomie et constituent également une réponse à l'isolement social de certaines personnes.

##### **- La crèche-garderie**

Cette crèche-garderie devrait être en principe exploitée par le REME (Réseau Enfance Montreux & Environs) qui gère déjà des infrastructures similaires. Une exploitation privée de cette structure pourrait néanmoins être envisagée. Elle répond aux besoins pressants de la population en matière de crèche. Son aménagement a été défini sur la base des directives cantonales.

---

<sup>2</sup> SDT : Service de développement territorial

<sup>3</sup> SIPaL : Services immeubles, patrimoine et logistique

<sup>4</sup> SSP : Service de la santé publique

<sup>5</sup> SFFN : Service des forêts, de la faune et de la nature

<sup>6</sup> SESA : Service des eaux, sols et assainissement

<sup>7</sup> EMS : Etablissement médico-social



## - L'APEMS

Cette structure – déjà en place dans le collège et faisant partie du réseau scolaire partagé avec la Commune de Montreux – s'avère à l'étroit, dans des locaux qui ne répondent pas aux normes en vigueur. La nouvelle conception de cet accueil – dont la mise en œuvre est obligatoire pour les Communes depuis son approbation par le peuple en septembre 2009 (modification de la Constitution vaudoise, art. 63a « Ecole à journée continue ») – trouvera dans ce bâtiment la surface nécessaire à son maintien en territoire veytausien.

## - La salle communale mise à disposition des sociétés locales et de la population

N'ayant pas d'emplacement pour réunir aussi bien les sociétés locales que la population, la Municipalité a saisi l'opportunité de cette future construction pour y ajouter un lieu de rencontre, même si dans un premier temps ce local n'était pas prévu.

### 4.2. Répartition des différents locaux

Ce bâtiment, composé d'un sous-sol, rez-de-chaussée, 2 étages et des combles, comprend le programme suivant :

- **Au sous-sol, niveau correspondant au chemin situé à l'arrière du collège**
  - Une salle commune de 68 places environ dédiée aux sociétés locales et à la population, avec cuisine et WC
  - Un local technique. Il est utile de préciser que la production d'eau chaude sanitaire et chauffage sera assurée par une pompe à chaleur air-eau raccordée au système de récupération d'énergie photovoltaïque prévu en toiture.
  - Départ de l'ascenseur public pour l'accès au niveau du chemin des Doreyres
- **Au rez-de-chaussée**
  - Un accueil pour la crèche-garderie de 7 places pour les trotteurs et 5 places pour la nurserie, avec 1 bureau de direction et 1 local pour le personnel, le tout équipé de WC
  - Un APEMS de 30 places, avec 1 bureau, 1 cuisine et WC
  - Un local polyvalent et modulable, lieu de rencontre des habitants des appartements. Ce local, relié aux locaux de l'APEMS, peut évoluer en fonction de son utilisation.
  - Un abri PCi de 24 places et caves
  - Une entrée pour la partie habitation
- **Au 1<sup>er</sup> étage**
  - Un local polyvalent, destiné à une structure de soin, consultation, services tels que pédicure, coiffeur etc.
  - 5 appartements de 2.5 pièces
- **Au 2<sup>ème</sup> étage**
  - 6 appartements de 2.5 pièces
- **Dans les Combles**
  - 1 appartement de 2.5 pièces
  - 3 appartements de 3.5 pièces



### 4.3. Programme de construction retenu

La conception même des aménagements intérieurs du bâtiment répondra en tous points aux critères et aux normes en vigueur traitant des suppressions des barrières architecturales pour l'utilisation de tous les locaux par des personnes à mobilité réduite. Ceci, même si en l'état, la Municipalité ne rejette pas la possibilité d'étendre la location des appartements à d'autres types de personnes répondant aux critères qu'elle entendra définir.

### 4.4. Mobilier

La Commune devra équiper à ses frais la salle communale. Pour ce qui est du local de l'APEMS, l'ensemble du mobilier actuel sera repris et complété si nécessaire. Les montants liés à ces aménagements feront l'objet d'un futur préavis.

En ce qui concerne le local pour la crèche-garderie, celui-ci sera entièrement équipé par le locataire, et à ses frais.

## 5. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

La Municipalité a souhaité que ce futur bâtiment s'intègre au mieux dans le milieu bâti, mais surtout de créer un lien avec celui du collège, d'où la mise en place d'un ascenseur pour relier ces deux bâtiments. Comme décrit au chapitre 2, al. 7 précédent, cet accès mécanique pourrait être complété par un deuxième ascenseur reliant la cour du collège à la RC 780, projet qui fera l'objet d'un futur préavis.

Le cheminement – qui relierait le nouveau bâtiment à la cour du collège, et par là même à la salle de gymnastique – a été imaginé en gradins, pouvant ainsi servir de sièges pour de futures manifestations, concerts, théâtre en plein air, qui pourraient être organisées à l'extérieur.

Les places de parc pour véhicules et deux-roues répondront aux besoins calculés lors de la légalisation du plan de quartier « Au They ». La Municipalité veillera à compléter, dans la mesure du possible, les potentialités de parcage.

## 6. MANDATS D'ETUDES

### 6.1 Marchés publics

Pour mener à bien cet important et ambitieux projet, la Municipalité a décidé de vous présenter une demande de financement soumissions rentrées (selon la procédure des marchés publics, voir tableau ci-dessous), pour garantir le coût de construction et éviter d'éventuels dépassements, préavis qui sera présenté à votre Conseil au terme de cette procédure.

Champ d'application	Fournitures (valeurs-seuils en CHF)	Services (valeurs-seuils en CHF)	Construction (valeurs-seuils en CHF)	
			Second œuvre	Gros œuvre
Procédure de gré à gré	Jusqu'à 100'000	Jusqu'à 150'000	Jusqu'à 150'000	Jusqu'à 300'000
Procédure sur invitation	Jusqu'à 250'000	Jusqu'à 250'000	Jusqu'à 150'000	Jusqu'à 500'000
Procédure ouverte/sélective	Jusqu'à 250'000	Jusqu'à 250'000	Jusqu'à 250'000	Jusqu'à 500'000

Pour information, en terme de délai, il faut compter 40 jours pour l'organisation d'un appel d'offres soumis à la procédure ouverte des marchés publics.



## 6.2 Mandats d'études complémentaires

Pour obtenir des calculs précis de cette construction, et permettre de répondre à des oppositions formulées lors de l'enquête publique ou encore de la part de services cantonaux, la Municipalité a décidé de vous proposer d'entreprendre les études complémentaires listées dans le tableau en annexe.

## 7. ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de construction de ce bâtiment a été soumis à l'enquête publique du 3 novembre au 2 décembre 2018, et a provoqué deux interventions et deux oppositions. La Municipalité a d'ores et déjà pris les contacts nécessaires pour vous proposer, dans le prochain préavis, des projets de réponses à ces interventions et oppositions.

## 8. ASPECTS FINANCIERS

### 8.1 Financement et conséquences financières

Au 31 décembre de l'exercice précédent, les fonds disponibles en trésorerie étaient de CHF 3'206'384.89. Au 23 janvier 2019, ils se montent à CHF 3'366'820.34.

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 est 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 CHF 1'030'000.00. 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 2020, sous réserve d'amortissement extraordinaire au bouclage des comptes annuels.

### 8.2 Participation / subvention

S'agissant d'un projet communal, toutes les dépenses liées aux frais d'études sont à la charge de la Commune.

### 8.3 Charges financières

Incidence annuelle sur le compte de fonctionnement :

Emprunt sur une durée de 10 ans :

Intérêts et amortissement CHF 266'100.00 x 11.13 %  
(système annuité fixe, taux d'intérêts 2%)

CHF 29'600.00







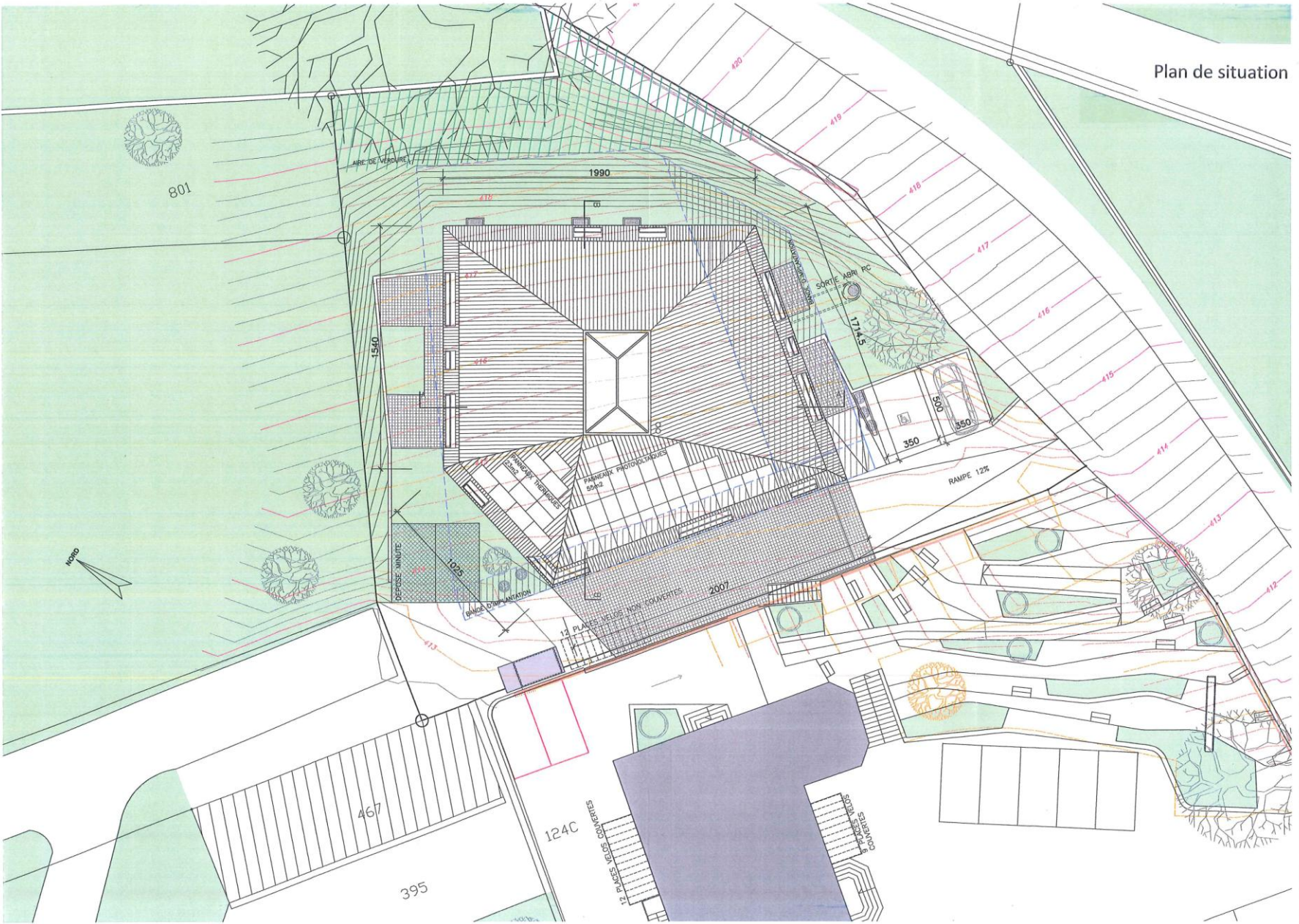
## A18-566 Construction d'un bâtiment multi-générationnel et d'un local destiné aux sociétés locales et à la population à Veytaux

Liste des mandataires à adjudger pour terminer la phase 1 "Etudes" et la phase 2 "Appels d'offres"

le 08.02.19/rcoi

CFC			TTC	DEVIS HT
101.7	Etat des lieux voisinage	Offre du 23.01.19 Constats photographiques: - Parcelle 86 propriété des époux Foretay - Chemin du They	4'523.40	4'200.00
101.8	Expertise sanitaire du Cèdre sur parcelle 86	Offre du 05.02.19 Analyse par tomographie	450.00	450.00
197.2	Expert en dangers naturels d'inondations. Demande CAMAC.	Offre/mail du 29.01.19	5'000.00	4'642.55
291.0	Architecte	Offre du 25.01.19 Mise à jour phase I, sur base projet mis à l'enquête	36'618.00	34'000.00
		Offre du 25.01.19 Phase 2 appels d'offres en marché public.	156'811.20	145'600.00
292.0	Ingénieurs civil	Déjà adjudgé	0.00	0.00
293.0	Ingénieur électricien	Offre du 21.12.18 Etude projet de l'ouvrage, descriptif général et devis général.	26'482.90	24'589.50
294.0	Ingénieurs chauffage			
294.1	Ingénieur ventilation	Offre du 10.01.19 Phase appels d'offres	22'628.00	21'010.20
295.0	Ingénieur sanitaire			
296.3	Ingénieur en physique du bâtiment (suppl. si double-flux)		pas compris	
297.4	Acousticien	Offre du 07.08.18 Phases 4.1 appels d'offres + 5.1 Projet d'exécution	7'108.20	6'600.00
299.0	Prestations du MO		0.00	0.00
524.0	Plans et documents d'appels d'offres		6'462.00	6'000.00
<b>TOTAL</b>			<b>266'083.70</b>	<b>247'092.25</b>

Plan de situation



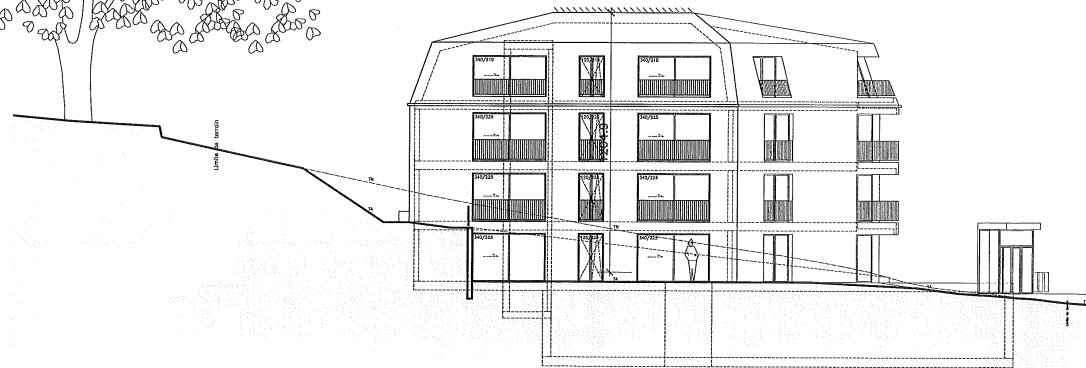
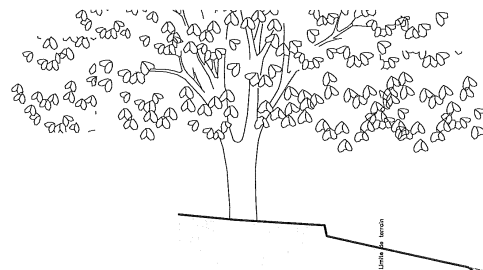
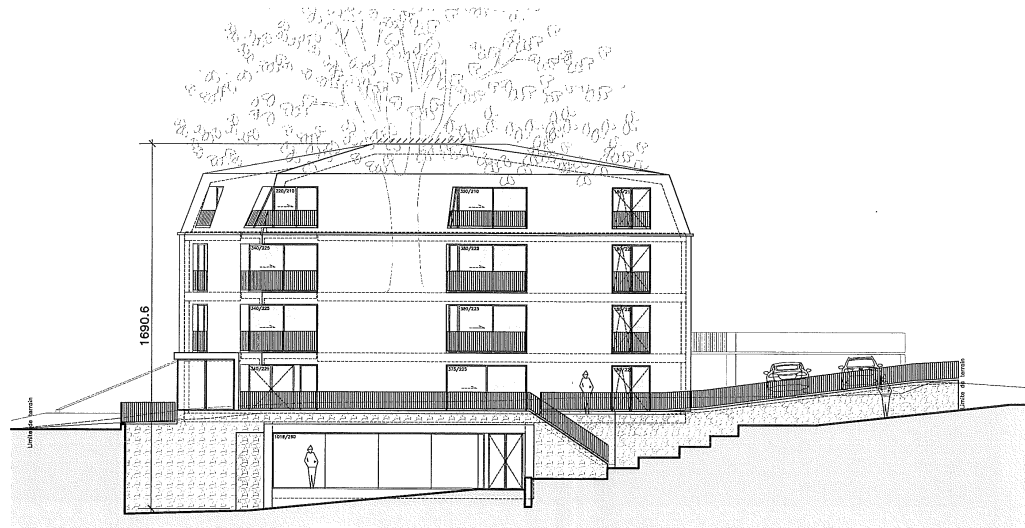




A l'enquête publique au Greffe municipal de Veytaux du 03-11 au 02-12 2018 Greffe municipal

LEGENDE	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	SBP HABITATION
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span>	SBP ESPACES COMMUNS
<b>COMBLES</b>	
SBP HABITATION	335.90 M2
SBP COMMUN	36.35 M2
<b>2ème ETAGE</b>	
SBP HABITATION	378.75 M2
SBP COMMUN	36.55 M2
<b>1er ETAGE</b>	
SBP HABITATION	314.50 M2
SBP COMMUN	100.80 M2
<b>REZ-DE-CHAUSSEE</b>	
SBP HABITATION	0.00 M2
SBP COMMUN	385.50 M2
<b>SOUS-SOL</b>	
SBP HABITATION	0.00 M2
SBP COMMUN	204.60 M2
<b>RESUME SURFACES SBP</b>	
SBP HABITATION	1'029.15 M2 (57.5%)
SBP COMMUN	759.15 M2 (42.5%)
SBP TOTALE	1'788.30 M2 (100%)

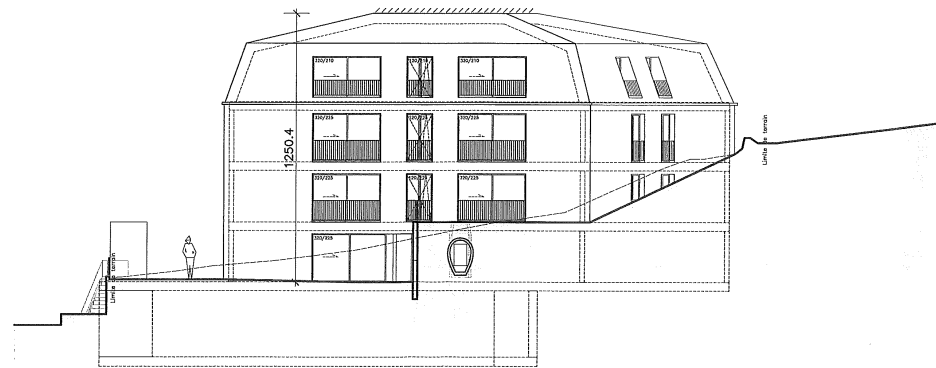
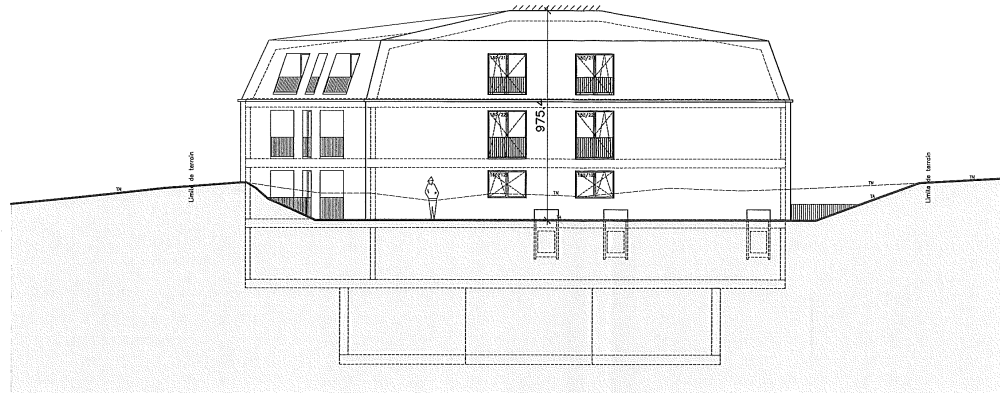




ARCHI DT

ARCHI DT SA - Avenue du Général de Gaulle 10 - 1220 Marnet-sur-Meuse - 021 961 2021 - info@archi-dt.com





ARCHI DT  
ARCHI DT SA - Avenue du Général C. 1803 Montreux - 02 961 26 26 - info@archi-dt.com

