



RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis relatif à l'octroi d'un crédit de CHF 3'445'000.- au maximum pour l'entretien du patrimoine privé et public communal

Président : Alexandre Staeger (ML)
Membres : Florian Chiaradia (Les Verts) remplacé par Stéphane Barbey
Joe (Joseph) Filippone (PLR)
Claude-Pascal Gay (PLR) Absent(e) excusé(e)
Denis Golaz (SOC)
Armin Gote (SOC)
Franco Meichtry (UDC)
Pierre-André Spahn (PLR)
Bernard Tschopp (PLR)
Michel Zulauf (SOC)

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Votre commission s'est réunie le lundi 2 mars à 19h30 dans la salle de réunion du bâtiment de la rue de la Gare 30.

La Municipalité était représentée par MM. Christian Neukomm et Caleb Walther, municipaux, accompagnés de MM. Marcel Lacroix, Chef de Service VEV, Jean-Philippe Leumann, Adjoint au Chef de Service VEV, Gianfranco Sentinelli, Chef de Service DBS et Enrico Bergonzo, Adjoint au Chef de Service DBS.

M. le Municipal Alain Feissli est excusé.

N.B. : Le système informatique de génération du rapport semble avoir un problème avec la gestion des présences. M. Stéphane Barbey remplaçait M. Florian Chiaradia et M. Claude-Pascal Gay était excusé (non remplacé). Nous étions donc bel et bien neuf commissaires à siéger.

Préambule de la Municipalité

La Municipalité a peu à dire en guise d'introduction, car la plupart des quelque 20-30 objets de ce préavis sont assez spécifiques. Elle rappelle cependant que l'entretien du patrimoine

est une activité importante afin de maintenir la valeur et la qualité des biens qui sont la propriété de notre commune.

En réponse à un commissaire, la Municipalité annonce que certains objets ne seront pas réalisés en 2015, comme c'est par exemple le cas pour le parc Nicole, dont le projet est trop vieux et dont le montant du crédit sera remis en trésorerie. Mais la plupart des objets seront réalisés sur 2015 ou au début de 2016, en fonction des procédures (adjudication) et du calendrier des travaux. Cela est annoncé, évidemment, sans pouvoir tenir compte d'éventuels imprévus, qui toujours sont susceptibles de retarder les travaux.

Un commissaire relève le grand nombre d'objets à entretenir dans ce préavis. Il se réjouit que la commune en ait les moyens actuellement.

Un autre commissaire relève qu'un préavis devrait être réalisé dans les deux ans qui suivent son adoption. Il se demande s'il ne serait pas possible de raccourcir la durée des travaux, de façon à ne pas dépasser ce délai. Il s'agit surtout de faciliter le contrôle de l'exécution des préavis.

La Municipalité estime pour sa part qu'il n'y a pas de délai pour la validité d'un préavis. Elle ne serait dès lors pas hors la loi si un projet prenait plus de temps pour sa réalisation. Certains objets sont le résultat de plusieurs préavis de rattrapage et ne sont par conséquent pas nouveaux. Tous les objets présentés dans le présent préavis sont réalisables dans un délai raisonnable.

Un autre commissaire reconnaît que certains travaux ont « traîné », mais cela n'empêche pas la Commission de gestion d'accomplir son travail de contrôle.

Discussion sur les objets en particulier

La numérotation ci-dessous se réfère à celle du préavis.

3.8.2 Patrimoine public communal

Selon un commissaire, il semble que l'opération de marquage se soit arrêtée de façon assez abrupte, là où elle est la plus utile, c'est-à-dire à l'altitude à laquelle commence le brouillard. La Municipalité répond que ces travaux-ci seront coordonnés avec ceux de Romande Energie. Ce n'est que si les travaux de fouille de notre fournisseur d'électricité ne démarrent pas rapidement que la Commune procèdera à un marquage provisoire.

4.2.1 Immeuble locatif La Clairière à Sonloup / Les Avants

Le montant semble élevé pour un appartement d'aussi petite taille. Il faut préciser que ce bâtiment locatif est le seul que possède la commune au-dessus de 1'000m d'altitude. Il ne bénéficie dès lors pas de tout le confort d'un immeuble locatif urbain. Il s'agit de l'une des premières grosses interventions sur ce bien, qui déjà est plus que rentabilisé. La rénovation est ici totale, raison pour laquelle le loyer est largement augmenté. Restaurer un bâtiment en altitude reste toutefois moins onéreux que de construire un nouveau bien en ville.

Le précédent loyer mensuel net de ce logement était de Fr. 333.-. Le bien n'a pas subi de rénovation conséquente depuis 50 ans. Il s'agit d'un petit appartement d'environ 60 m², actuellement sans chauffage.

Tenant compte du coût des travaux envisagés et en regard de la méthode Fracheboud, applicable en matière de droit du bail lors de travaux considérés comme présentant des plus-values, le nouveau loyer net pourrait atteindre Fr. 750.-.

Cette méthode permet d'obtenir un loyer plus que doublé sans risque important de le voir être abaissé par les instances judiciaires, en cas de procédure en contestation de loyer initial (moyen donné au locataire après réception des clés, durant 30 jours, de revenir sur le contrat signé en raison de l'écart entre le précédent loyer et le nouveau loyer appliqué).

Le calcul définitif sous forme de proposition de la régie parviendra à l'administration après les travaux, une fois le détail des coûts finaux connu.

En ce qui concerne le dispositif de chauffage, il s'agit d'un poêle à pellets. Il n'y a donc pas de local pour stocker un grand nombre de pellets, car il en faut relativement peu (un sac suffit).

4.2.4 Chalet locatif en Chauversaz

Le couvert à bois était couvert par l'ECA uniquement, mais il n'avait aucune valeur assurée, raison pour laquelle la Commune ne touche aucune indemnité pour sa destruction.

Le chalet est occupé du printemps à l'automne.

Une toiture en tavillons résiste en principe 30 à 40 ans. Mais ces deux toitures (4.2.4 et 4.2.5) ont passablement souffert d'intempéries répétées. Une grêle réduit par exemple de 10 ans l'espérance de vie de telles toitures. L'ECA paie une partie des dégâts causés par la grêle. Les montants sont donc partiellement compensés.

Dans le cadre du sinistre grêle du 18 juillet 2005, des indemnités ont été versées par l'ECA pour ces 2 objets 4.2.4 et 4.2.5 (montants comptabilisés sur le compte grêle 200.619.005) :

- 350.60 Grésalley d'en Bas, Fr. 13'692.- (sur la base d'un devis de Fr. 47'736.-)
- 350.55 Chauversaz, Fr. 2'114.- (sur la base d'un devis de Fr. 9'511.85)

Les travaux de remise en état n'avaient pas été entrepris à l'époque (réparations provisoires uniquement).

4.2.5 Chalet locatif des Grésalleys d'en bas

Chaque objet fait l'objet d'un appel d'offre au sens de la législation sur les marchés publics. Il y aura une procédure ouverte pour ces deux chalets (4.2.4 et 4.2.5).

A Montreux, seule une entreprises fait des tavillons. Sinon, il faut aller chercher à Château d'Oex, voire plus loin.

4.2.6 Refuge de l'Anémone

Il ne s'agit pas d'une démolition, mais d'une rénovation, le texte du préavis est trompeur.

Ces travaux sont jugés opportuns par la Municipalité, même s'il ne s'agit pas d'un bien d'une importance stratégique pour la Commune. Cette construction relève d'un patrimoine historique (pâturerie) et peut servir pour les randonneurs et pour les services communaux. Il coûterait de toute façon quelque Fr. 25'000.- de le démolir. Le fait est qu'il est nécessaire de faire quelque chose de ce bâtiment, on ne peut en tout cas pas le laisser comme ça.

4.3.1 Bâtiment administratif sis rue de la Gare 30 à Montreux

La porte sera refaite à l'identique, en bois massif. Elle n'était pas prévue dans le projet DUPLO. Malgré les nombreuses et répétées interventions du serrurier, il n'est pas possible de sauver cette porte.

4.3.3 Marché Couvert

Les moules des colonnes du marché couvert ont été récupérés par la Commune.

4.3.4 Maison Visinand à Montreux

Le montant de Fr. 17'000.- est de trop, selon les services concernés. Au total, ce ne devraient être que Fr. 35'000.- qui seront dépensés.

4.4.1 et 4.4.2 Temple de et à Glion - Eglise catholique du Sacré-Coeur de Montreux

La Commune travaille en étroite collaboration avec les services cantonaux des Monuments et sites pour ces objets. Ces services suggèrent des entreprises particulières disposant d'un certain savoir-faire permettant de préserver l'esthétique et les qualités historiques des sites sur lesquels on intervient.

5.4 Montreux - Rue Igor Stravinsky et rue du Théâtre

L'usure est due à une mauvaise maîtrise des matériaux de l'époque (l'oxyde de fer utilisé pour donner la couleur rouge rend le revêtement très rigide). On ne pratique plus comme de la sorte actuellement. Le nouveau revêtement sera noir.

La couleur avait été choisie à la demande du casino, qui souhaitait être mis en valeur notamment par ce biais.

Le bilan de l'utilisation du revêtement rouge, ici, est plutôt mauvais, contrairement à celui qui a été tiré de la réfection du carrefour « Léman-Jaman-Vinet-Thomi ».

5.5 Clarens - Sentier des Bâties

Il est vraiment indispensable de faire quelque chose pour ce chemin, qui n'est pas sécurisé du tout.

5.7 Clarens - Rue du Collège

80 % du territoire est déjà mis en séparatif. Il reste passablement de petits tronçons où il faut encore le faire, mais ce sont ces endroits qui sont les plus compliqués et les plus chers à réaliser. Il faut aussi coordonner ce genre d'intervention avec d'autres services.

La commune s'occupe de la mise en séparatif sur le domaine public uniquement. Pour le domaine privé, c'est à chaque propriétaire d'en assumer les coûts.

8. Coût global de réalisation

Le total des travaux sera le même que celui inscrit dans le préavis, diminué de Fr. 17'000.-. Mais, vu le faible montant dont il est question ici par rapport au coût global, la commission renonce à amender formellement le présent préavis. Nous invitons la Commission de gestion à vérifier l'usage qui sera fait ou non de ce montant.

9.1 Incidence sur la situation financière

Le projet sera financé par le fonds d'entretien et il n'y aura de recours à l'emprunt que pour d'éventuelles questions de trésorerie.

10. Conclusions

Comme expliqué ci-dessus, la commission renonce à déposer un amendement.

Un commissaire souhaite être renseigné au sujet de la durée de validité légale d'un préavis pour son exécution, si une telle durée existe (n.d.r. : ce n'est pas le cas).

Conclusion

En conclusion, c'est à l'unanimité que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 07/2015 de la Municipalité du 6 février 2015 au Conseil communal relatif à l'octroi d'un crédit de CHF 3'445'000.- au maximum pour l'entretien du patrimoine privé et public communal,

où le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux d'entretien décrits dans le présent préavis ;

2. de lui allouer à cet effet un crédit de CHF 3'445'000.- au maximum ;
3. de couvrir tout ou partie de cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
4. d'autoriser la Municipalité à recourir si nécessaire à l'emprunt pour le solde, à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
5. d'amortir directement la dépense de CHF 3'445'000.- par le prélèvement d'un montant équivalent sur les fonds d'entretien du patrimoine (compte No 9281.000) ;
6. d'amortir la dépense de CHF 470'000.- par le prélèvement d'un montant équivalent sur le fonds des égouts (compte 9280.004) ;
7. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cet objet.

9 oui, 0 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Alexandre Staeger (ML)