COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 01.11.2015

31/2015

# RAPPORT

## au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis relatif à la demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de CHF 90'000.- au maximum, pour le financement d'une étude de projet en vue de la rénovation des appartements de l'immeuble de la place des Planches 4 à Montreux et de la création d'un appartement dans les combles

Président : Raphaël Corbaz (PLR)

Membres : Stéphane Barbey (Les Verts)
Anne-Lise Bühler (PLR)
Florian Despond (PLR) Absent(e) excusé(e)
Mario Gori (SOC)
Vincent Haldi (ML)
Anthony Huys (SOC)
Franco Meichtry (UDC)
Kastriot Ramiqi (PLR)
Roland Rimaz (SOC)

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission s'est réunie le lundi 13 octobre 2015 à 19h00 à l' avenue des Planches 4 et a siégé à la rue du Temple 11, en présence de M. Alain Feissli, Municipal, et de M. Gian-Franco Sentinelli, chef du service des domaines et bâtiments, sport. Nous les remercions de la qualité et de la clarté des informations fournies.

En préambule à la commission, et afin d'avoir une vision claire de l'objet du préavis, M. le Municpal et M. Sentinelli ont organisé la visite de l'immeuble locatif à la place des Planches 4 à Montreux. Nous avons découvert un bien immobilier vétuste qui requiert de gros travaux de rénovation.

Avant d'ouvrir la discussion, le Président de la commission demande des précisions sur la taille des appartements du 1er étage. La commission est informée que le préavis porte sur la création d'un appartement d'une pièce (studio) ainsi que d'un second appartement de 3 pièces.

Le préavis doit donc être modifié comme suit:

1) Au troisième paragraphe de la page 3: « un logement de 3 pièces », et plus de 3,5 pièces

2) Sur le plan de la page 4 des annexes: « App. no. 1 de 3 pces », et plus 2 pces

Ces précisions étant données, Monsieur le Municipal nous rappelle en introduction les conclusions du rapport de la cour des comptes du canton qui recommandait une amélioration dans la mise en valeur et dans l'entretien du parc immobilier communal. L'objectif du présent préavis a donc comme objectif de non seulement mettre aux normes l'objet, mais également de le valoriser en réaménageant les appartements et en créant un appartement supplémentaire dans les combles. Les travaux sont estimés à 1'137'000 CHF plus ou moins 20% alors que la valeur future du bien calculée sur un taux de 4,5% brut pour des revenus locatifs annuels estimés à 76'200 CHF est de 1'694'000 CHF.

La commission ouvre les discussions sur le protocole d'attribution de l'étude d'avant-projet. Il est mentionné qu'une demande d'offre a été effectuée auprès de plusieurs bureaux d'architectes et que la meilleure a été retenue.

Un commissaire aimerait connaître la composition des coûts liés au crédit d'investissement. Il lui est indiqué que ce crédit permettra de couvrir les frais de l'architecte ainsi que ceux de l'ingénieur et des ingénieurs spécialisés (sécurité, sanitaire).

Un membre souhaite obtenir des précisions sur le processus de fixation des loyers qui sont déjà estimés dans ce préavis. M. le Municipal nous rappelle que l'objectif de la Municipalité n'est pas la maximisation du rendement, mais bien la volonté d'offrir des loyers à des prix abordables de l'ordre de 220 à 260 CHF le mètre carré annuel. Le prix d'un loyer abordable a été estimé à 250 CHF par l'office cantonal compétent. Pour ce qui est des différences entre appartements, celles-ci peuvent être justifiées par le caractère exceptionnel d'un bien, par exemple pour le duplex qui offre une magnifique terrasse, ou par les différences de coûts de réalisation, par exemple pour le studio qui comporte une salle d'eau et une cuisine pour une petite superficie.

Il est constaté que le coût global des travaux est estimé avec une marge d'erreur de plus ou moins 20%. M. Sentinelli relève que le bâtiment est ancien et que par principe de précaution et dans l'impossibilité de connaître parfaitement l'état de la structure principale avant les travaux, il a été jugé que cette incertitude devait être portée à la connaissance du Conseil communal.

Un commissaire s'interroge s'il ne serait pas plus judicieux d'envisager la vente du bien à un acheteur privé. M. le Municipal indique que la Municipalité n'est pas intéressée à vendre un bien qui rapporte. De plus, les activités artistiques des occupants du rez contribuent à la vie sociale du quartier et la Municipalité entend leur permettre de continuer d'animer ces lieux.

## Conclusion

En conclusion, les membres de la commission vous prient, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 31/2015 de la Municipalité du 18 septembre 2015 au Conseil communal relatif à la demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 90'000.- au maximum, pour le financement d'une étude de projet en vue de la rénovation des appartements de l'immeuble de la place des Planches 4 à Montreux et de la création d'un appartement dans les combles,

ouï 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 l'étude de projet en vue de la rénovation des appartements de l'immeuble de la place des Planches 4 à Montreux et de la création d'un

appartement dans les combles ;

2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 90'000.00 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 cet investissement par le compte de fonctionnement No 350.3303 sur une période de 30 ans au maximum ;

6. 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
Raphaël Corbaz (PLR)