



COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS No 13/2008

de la Municipalité au Conseil communal

sur

l'achat à la Fondation Ruchonnet 18 de l'ancienne cabane militaire
de Bretaye sise sur la Commune d'Ollon
pour le prix de Fr. 250'000.-

et

l'octroi d'un crédit de Fr. 230'000.- pour entreprendre les travaux de
transformations de ce bâtiment

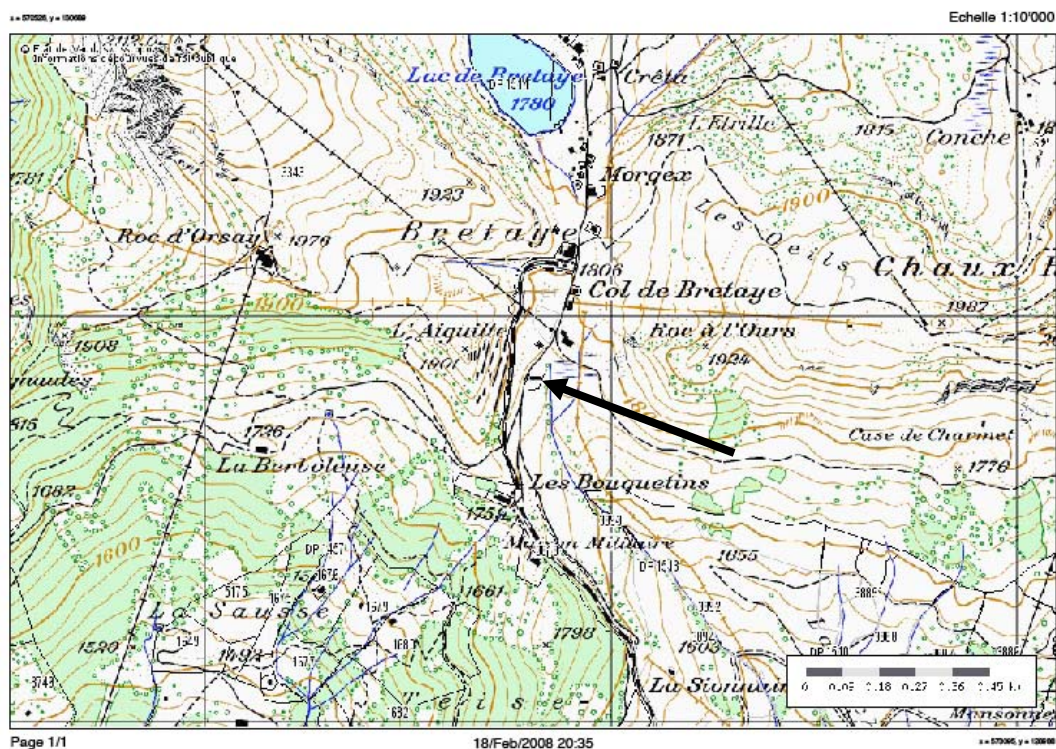
Date proposée pour la
1^{ère} séance de commission :

le jeudi 17 juillet 2008 à 14 h. 00
(in situ – transport en train)

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Introduction

Le présent préavis a pour but de proposer à votre Conseil l'achat de l'ancienne cabane militaire de Bretaye sise sur la Commune d'Ollon au lieu-dit « L'Aiguille ».



Cet objet, situé en aval de la voie du train Villars-Bretaye, en bordure de route, à quelque 400 mètres du col de Bretaye, est au coeur du domaine skiable de Villars-Bretaye. Implanté sur une parcelle de 1463 m², le bâtiment occupe une surface de 219 m².

Si l'accès hivernal se fait par le train, des autorisations délivrées par la police locale facilitent l'organisation d'activités estivales dans la région.

Historique et présentation de l'objet

L'ancienne cabane militaire de Bretaye a été construite en 1922 par la troupe, puis gérée dès 1956 par la Fondation de la cabane militaire de Bretaye dénommée aujourd'hui « Fondation de la maison de montagne de Bretaye ».

De nombreux montreuusiens ont vécu des camps dans cette cabane, louée dès 1962 par M. Pierre Gudet, ancien directeur de l'établissement de Montreux-Est et alors maître de gymnastique au collège. Si les camps ont commencé par des séjours de trois jours, ils ont rapidement passé à une semaine. Actuellement, la cabane est occupée durant 3 à 4 semaines par hiver par les élèves de cet établissement.

Ce bâtiment est aujourd'hui propriété de la Fondation Ruchonnet 18 à Lausanne¹, mais géré par la Fondation de la Maison de Montagne de Bretaye, ancienne propriétaire. Ces deux entités sont dépendantes du Conseil d'Etat.

Equipé pour accueillir 40 personnes, le chalet, d'un confort simple, s'organise autour du réfectoire avec cuisine intégrée, des dortoirs et sanitaires. L'énergie de chauffage est le mazout ; la cuisine a une alimentation électrique.

Informations générales

A l'époque, la Fondation Ruchonnet 18 s'est portée acquéreur du bien car un privé était prêt à acheter la cabane et à l'utiliser comme chalet d'altitude pour une école privée ce qui n'aurait plus permis la mise à disposition des lieux aux écoles publiques ou groupes. Aujourd'hui, le service immeubles, patrimoine et logistique du Canton de Vaud, au nom de la Fondation, propose cette cabane à la Commune pour un prix de Fr. 250'000.-.

Il convient de relever que la Fondation Ruchonnet 18 a fait établir un projet de transformations pour des travaux, un permis de construire a été délivré consécutivement à une mise à l'enquête publique dont la publication a eu lieu au printemps 2007. Dans ce contexte, les rénovations – lourdes - projetées par le département des infrastructures, réduiraient de 15 places la capacité d'accueil de la cabane.

Utilisation actuelle

Le chalet est occupé 12-13 semaines durant la période hivernale du 15 décembre au 15 avril. Deux semaines de location sont agendées durant l'été ainsi que quelques week-ends. Pour exemple, la fréquentation de l'exercice 2006 se monte à 2029 nuitées avec seulement 271 nuitées de mai à novembre; quand à celle de l'année 2007, elle s'élève à 2326 nuitées, dont 562 de mai à novembre et 190 en décembre. Cette faible fréquentation estivale s'explique par les projets de transformation planifiés initialement en 2006 par la Fondation, lesquels ont conduit à ne pas mettre à disposition les lieux. Cependant, malgré cet état de fait temporaire, les charges d'exploitation ont néanmoins été couvertes par les locations.

Si l'établissement de Montreux-Est occupe ces lieux au mois de mars, y compris les week-ends, des habitants de Montreux et de la région utilisent cet hébergement à Noël, durant les relâches ou en fonction des disponibilités. Ainsi, aujourd'hui déjà, près de 50% de l'occupation est assurée par Montreux.

¹ Cette Fondation a pour but l'acquisition et la gestion de biens, en particulier de l'immeuble sis à l'avenue Ruchonnet 18, destinés à promouvoir la pratique du sport dans le canton.

Intérêt de l'objet

Ce chalet offre un séjour pour environ 30 enfants, où la vie de groupe est un élément essentiel de par la configuration du bâtiment et l'esprit qui l'habite. Cette fonctionnalité mérite d'être conservée car elle favorise le rôle social d'un camp à un prix attractif. Vu sa situation en altitude, à près de 1800 mètres, il est possible d'organiser des activités hivernales exceptionnelles grâce à son emplacement en bordure de piste sur le plus grand domaine skiable des Alpes Vaudoises. Le domaine étant de plus de 90% composé de pâturages, un bon enneigement est ainsi garanti tout au long de la saison d'hiver.

En dehors de la saison hivernale, le lieu se prête à la randonnée ou au VTT et, on peut ajouter à cela, les installations de loisirs existantes à Villars comme la patinoire ou la piscine. En outre, des occupations telles qu'une semaine de l'environnement avec découverte de la nature, les activités à la ferme ou les camps de dessin complètent la nécessaire diversification de l'offre. Depuis cette année, du 15 mai au 15 septembre, avec le *passport estival*², les stations des Diablerets et de Villars-Gryon offrent à leurs hôtes – moyennant le paiement de la taxe de séjour – la gratuité des transports (train, bus, télécabine), des équipements sportifs (piscines, patinoire, tennis, mini-golf, etc.) Vis-à-vis du chalet communal de Leysin (55 places) "Les Esserts", l'ancienne cabane de Bretaye offre un complément nécessaire à l'actuelle planification des camps. De part la structure (40 places) et les infrastructures à disposition, cette cabane s'impose comme une intéressante ressource, d'ailleurs utilisée par Montreux depuis près de 50 ans.

Opportunité de cet achat

Pour l'établissement scolaire de Montreux-Est, il est possible d'envisager 6-7 semaines d'occupation annuelle, tout en utilisant le chalet « Les Esserts » à Leysin. Au sujet de ce dernier, les statistiques³ jointes en annexe mettent en lumière une occupation moyenne de l'ordre de 75% uniquement pour les besoins des écoles et de l'animation jeunesse. A ce titre, la cabane de Bretaye constituerait une excellente complémentarité au vu de la diversité des offres des activités hivernales par degré scolaire. Par ailleurs, l'organisation - comme autrefois - d'un camp facultatif durant les vacances de février ou d'avril pourrait à nouveau être envisageable.



² L'offre s'appelle « free access » et coûte Fr. 9.- par jour, les enfants jusqu'à 9 ans en bénéficiant gratuitement.

³ Cf. tableau et histogrammes pour les années 2003 à 2007 en annexe.

D'autre part, la mise à disposition des lieux aux organisateurs des camps de vacances, notamment l'Animation Jeunesse, à d'autres établissements scolaires, aux familles intéressées par des semaines « découvertes », aux groupes de moniteurs ou associatifs de Montreux, permettrait de promouvoir l'utilisation estivale et dès lors, donnerait encore davantage de sens à cette acquisition. De plus, les jeunes fréquentant les centres de loisirs de la commune pourraient bénéficier du lieu durant quelques fins de semaines et découvrir les loisirs liés à cet environnement.

Pour tous les maîtres de sport consultés, ce chalet représente des valeurs sportives, éducatives et sentimentales. Ils formulent le vœu que la collectivité acquière ce bâtiment en vue de permettre de conserver des activités hivernales telles que celles organisées actuellement.

Il convient encore de relever que, si d'autres partenaires publics se sont effectivement déclarés intéressés à cette acquisition, Montreux a néanmoins toujours la préférence de la Fondation Ruchonnet, en raison de l'attachement de notre Commune à cette cabane et son environnement.

Gestion du bâtiment

Actuellement, l'administrateur et intendant de la Maison de montagne de Bretaye (nouvelle cabane) gère l'ancienne cabane. Cet intendant reçoit les demandes de réservation, organise le planning d'occupation, accueille les groupes, contrôle la reddition des locaux, établit la facturation du séjour et la fait parvenir aux utilisateurs. Il envoie, le cas échéant, un rappel pour non-paiement. Il transmet aux services compétents les factures liées aux charges de la cabane.

En cas d'acquisition, la gestion générale de cette cabane sera confiée au service des domaines et bâtiments.

Néanmoins, la possibilité de disposer d'une personne répondante sur place est toutefois nécessaire. Aujourd'hui, nous pouvons confirmer que les représentants de la « Fondation de la Maison de montagne de Bretaye » (MMB) maintiennent leur intérêt de poursuivre une telle collaboration. A cet effet et afin de renforcer les synergies possibles, une communauté d'exploitation sera envisagée, ouvrant notamment sur une plateforme informatique des réservations en ligne commune aux deux maisons. La collaboration avec la Maison montagne de Bretaye pourra être structurée en modifiant les statuts de cette dernière, afin d'y intégrer des représentants de la Commune de Montreux.



Les coûts de transformations



Façades sud et ouest de la cabane

La cabane de Bretaye est actuellement louée en l'état. Néanmoins, des travaux de rénovation sont nécessaires ; d'ailleurs, la Fondation Ruchonnet 18 avait l'intention d'exécuter des travaux (cf. chapitre « Informations générales » ci-dessus).

Afin de conserver le caractère fonctionnel de la cabane, la Municipalité estime que seuls des travaux d'amélioration liés à la sécurité et à la salubrité devraient être exécutés, sans toucher à la spécificité des lieux. Ces travaux concerneraient la rénovation des locaux sanitaires ainsi que des travaux mineurs sur l'enveloppe du bâtiment. A terme toutefois, dans le cadre des entretiens courants, la réfection des dortoirs devrait être planifiée.

Pour une rénovation simple, le cadre de l'intervention ainsi que l'estimation des coûts peuvent se récapituler de la manière suivante :

<i>Maçonnerie :</i>	Travaux d'assainissement des soubassements du bâtiment Fouilles et pose de canalisations, doublages + isolation et chapes dans les locaux sanitaires
<i>Ferblanterie-couverture :</i>	Contrôle de la toiture et bardages des façades Remplacement ponctuel des tuiles, nettoyage des mousses de la toiture et autour des garnitures Blindage des virevents en cuivre Remplacement des bardeaux de façade ouest
<i>Peinture extérieure :</i>	Peinture des soubassements y.c. brossage et nettoyage
<i>Installation de chauffage :</i>	Démontage des anciennes tuyauteries de chauffage, vase d'expansion et des radiateurs existants dans les locaux sanitaires. Nouveaux radiateurs avec vanne thermostatique dans les locaux sanitaires. Nouveau vase d'expansion Contrôle et révision de la chaudière, détartrage du boiler existant.

	Chauffe-eau supplémentaire 500 L y.c. conduites de liaison avec le boiler existant
<i>Installations sanitaires :</i>	Remplacement de tous les appareils sanitaires, WC, lavabos, douches y.c. accessoires Nouvelle introduction d'eau Nouvelle distribution d'eau dans sanitaires
<i>Installations de ventilation :</i>	Turbinettes dans chaque local sanitaire y.c. percements dans murs
<i>Travaux de carrelage :</i>	Piquage du carrelage existant, travaux de carrelage au sol et murs des locaux sanitaires
<i>Peinture intérieure :</i>	Peinture lavable sur murs et plafonds des locaux sanitaires

lesquelles prestations correspondent aux coûts par catégorie suivants :

Maçonnerie	Fr.	50'000.-
Ferblanterie-couverture	Fr.	15'000.-
Installations électriques	Fr.	5'000.-
Installations chauffage	Fr.	25'000.-
Installations sanitaires	Fr.	60'000.-
Installations de ventilation	Fr.	6'000.-
Carrelages et faiences	Fr.	15'000.-
Peinture intérieure	Fr.	10'000.-
Nettoyages	Fr.	1'000.-
Honoraires mandataires	Fr.	20'000.-
Divers et imprévus	Fr.	23'000.-
Total	Fr.	230'000.-

Le coût d'exploitation annuel

Combustibles	Fr.	6'000.-
Eau	Fr.	500.-
Electricité	Fr.	3'500.-
Téléphone	Fr.	500.-
Assurances	Fr.	1'000.-
Impôts + taxes diverses	Fr.	1'50.-
Frais généraux	Fr.	1'000.-
Entretien des bâtiments + installations techniques	Fr.	5'000.-
Rétributions de l'intendant de la Fondation de MMB	Fr.	16'000.- ⁴
Total	Fr.	35'000.-

⁴ Le poste actuel correspond à un taux de 15% pour assurer le nettoyage et l'entretien des lieux.

Les recettes

Selon la moyenne de la fréquentation de la cabane durant les années 2002 – 2005, le nombre de nuitées correspond à 2'500 unités à Fr. 15.-. Les recettes correspondraient donc à Fr. 37'500.- lesquelles déjà, couvriraient les frais d'exploitation. Cette estimation ne tient pas compte de l'utilisation accrue dont pourrait faire l'objet la cabane, s'agissant entre autres, de la promotion estivale de cette destination.

Conséquences sur le personnel communal

Les tâches administratives devraient représenter une augmentation de l'ordre de 3% en rapport à la gestion de cet objet.

Le cadastre administratif

Le bâtiment est situé sur la parcelle no 3911 du cadastre de la Commune d'Ollon. La désignation cadastrale de ce bien-fonds est la suivante :

– propriétaire :	Fondation Ruchonnet 18
– surface totale :	1463 m ²
o bâtiment no a.i. 2663	219 m ²
o place-jardin	1244 m ²
– estimation fiscale :	120'000.- frs (1992)
– servitudes :	passage public à pied, char et bétail au bénéfice de la Commune d'Ollon

Au plan de l'affectation du sol, cette parcelle est comprise en zone d'infrastructure touristique selon le PPA des Hauts d'Ollon du 23 juin 1996.



Conséquences financières

L'engagement de ces dépenses, non prévues au programme des investissements, devrait être réalisé en 2008 et 2009.

Sur la base de la projection financière établie sur la situation actuelle, le budget 2008 et le programme des investissements, la trésorerie communale, qui est de Fr. 66'862'000,- à fin décembre 2007, devrait se situer à Fr. 60'430'000,- à fin 2008 et à Fr. 41'400'000,- à fin 2009.

Le total des emprunts avec charges d'intérêts de Fr. 39'545'000,- à fin décembre 2007 ne devrait pas varier pendant toute la période considérée.

Charges financières

L'amortissement comptable prévu sur une période de 30 ans induira une charge comptable annuelle de Fr. 16'000,- dans les comptes de fonctionnement (comptes no 521/3312) et une annuité représentant une charge théorique au taux de 4% de Fr 27'760,-.



Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 13/2008 de la Municipalité du 13 juin 2008 sur l'achat de l'ancienne cabane militaire de Bretaye sise sur la commune d'Ollon pour le prix de Fr. 250'000.- et l'octroi d'un crédit de Fr. 230'000.- pour entreprendre les travaux de transformations de ce bâtiment,

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire,

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

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir, pour le prix de Fr. 250'000.-, l'ancienne cabane militaire sise sur le bien-fonds no 3911 du cadastre de la Commune d'Ollon, au lieu-dit « L'Aiguille » à Bretaye ;
2. d'accorder un crédit de Fr. 230'000.- pour entreprendre les travaux de rénovation du bâtiment no a.i. 2663 ;
3. de couvrir ces montants par les fonds disponibles en trésorerie ;
4. d'amortir cette dépense sur une période de 20 ans ;
5. d'inscrire aux budgets 2009 et suivants les frais d'exploitation ;
6. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions en rapport à cette affaire.

Ainsi adopté le 13 juin 2008

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

P. Salvi

L.S.

Ch. C. Riolo

Délégation municipale : M. P. Salvi, Syndic
M. Laurent Wehrli, Conseiller municipal

Annexe : statistique de fréquentation du chalet « Les Esserts » à Leysin