COMMUNE DE MONTREUX

Préavis No 06/2018

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la participation de la Commune de Montreux à la transformation et la rénovation de la Laiterie de Brent en centre socioculturel villageois, financée par :

- un don de CHF 202'000.- à financer par crédit complémentaire au budget 2018 compensé par un prélèvement sur le Fonds Steinbach ;

- un prêt de CHF 280'000.- à la Société Villageoise de Brent et Environs

Date et lieu proposés pour la séance de commission :

le lundi 26 mars 2018 à 19 h. 00

à la Villa Mounsey, rue du Marché 8 à Montreux

Table des matières

1 Objet du préavis 2
2 Historique 2
2.1 Historique du bâtiment 2
2.2 Démarches de la SVBE 2
2.3 Objectifs de la « Maison de Village » / La Laiterie 3
2.4 Accès à la « Maison de Village » / La Laiterie 3
3 Fonctionnement de la Laiterie en centre socioculturel villageois 4
4 Transformation – rénovation 5
4.1 Examen des travaux envisagés 5
4.2 Plan du bâtiment après transformations 5
4.3 Devis prévisionnels des travaux 5
4.4 Plan financier 5
4.5 Charges prévisionnelles d'exploitation de la « Maison de Village »/La Laiterie 6
4.6 Conséquences financières 7
4.7 Conditions du don et du prêt y compris plan de remboursement 7
5 Développement durable 7
5.1 Social 7
5.2 Economique 7
5.3 Environnemental 8
6 Position de la Municipalité 8
7 Conclusions 9

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Ce préavis propose la participation de la Commune de Montreux à la transformation et la rénovation de la Laiterie de Brent en centre socioculturel villageois, par un don de CHF 202'000.-, à financer par crédit complémentaire au budget 2018 compensé par un prélèvement sur le Fonds Steinbach ; par un prêt de CHF 280'000.- à la Société Villageoise de Brent et Environs (SVBE) pour la rénovation et la transformation du bâtiment de l'ancienne laiterie en centre socioculturel villageois. Les travaux, la gestion et l'exploitation de ce bâtiment seront assurés par la SVBE.

2 Historique

2.1 Historique du bâtiment

L'ancienne laiterie est un bâtiment emblématique du village de Brent. Il porte une note 4 au recensement architectural et mérite d'être maintenu à titre de témoin du passé.

D'anciens documents cadastraux indiquent qu'en 1818, il s'agissait de «La Fruitière», devenue «La Fromagerie de Brent» en 1838. Les documents d'archives consultés relatent essentiellement des procès-verbaux d'assemblées générales, dont le premier date du « 30 aoust 1826 », ainsi que des livres de comptes attestant des livraisons et vente de lait et de beurre. Il est fort probable que « La Fruitière de Brent » ait vu le jour au cours de la seconde moitié du XVIIIème siècle, sans que cette information ne soit, à notre connaissance, attestée par un document.

En 1852, on y ajouta un bûcher, qui sera agrandi en 1863. Depuis cette époque, et ce jusque vers la fin des années 1970, la « Société de Fromagerie », devenue la « Société de Laiterie de Brent » a poursuivi ses activités pour finalement «fermer boutique» en 1985. Le local servant de cave à fromages est resté en exploitation encore plusieurs années pour y stocker et soigner le fameux «Jaman».

Malheureusement, privé d'entretien, même élémentaire, depuis de nombreuses années, l'édifice se dégrade lentement.

2.2 Démarches de la SVBE

La Société de Développement de Brent et Environs (SDBE, devenue SVBE en 2003), après avoir manqué de peu l'achat du four banal situé juste en face de la laiterie, se devait de ne pas rater l'acquisition de la laiterie.

En effet, suite aux fermetures successives de la laiterie, du café du village, de la poste et de l'épicerie, les habitants du village ont pris conscience qu'ils n'auraient plus l'occasion de se rencontrer dans un lieu public afin de garder le contact. Il a paru dès lors évident au comité de l'époque de la SDBE que l'ancienne Laiterie devait devenir un lieu de rencontre, de rassemblement voire de convivialité, à l'instar d'une Maison de Quartier.

C'est au cours de l'assemblée extraordinaire tenue à Brent le 3 octobre 2001 que la décision a été prise à l'unanimité d'acheter ce bâtiment à la « société de Laiterie de Brent » pour la somme de CHF 20'000.- et la SDBE en est devenue propriétaire le 23 janvier 2003.

Depuis son acquisition, le comité de l'actuelle SVBE, conseillé par un ingénieur civil et épaulé par de nombreux volontaires motivés, a régulièrement entrepris des tâches d'entretien et de déblaiement. Des contrôles réguliers de l'état de la toiture ont permis de ralentir la dégradation des éléments de la charpente.

L'ancienne chambre de l'étage a été démontée et le remblai posé sur les voûtes a été évacué. Cette opération a soulagé le bâtiment de quelques 19 tonnes. Les portes d'accès ont également fait l'objet de contrôles réguliers et de réparations.

Cette bâtisse nécessite cependant des travaux de rénovation et d'aménagement importants pour pouvoir être exploitée au service de la communauté.

Le comité de la SVBE s'est rendu compte que ce lieu de vie ne serait pas rentable s'il était occupé uniquement par les gens de Brent et a pensé qu'il serait dommage de ne pas l'utiliser au maximum de ses possibilités ; c'est pourquoi il a décidé d'élargir son champ de vision afin que chacun puisse en profiter, à l'instar de Jaman 8 à Clarens.

Cette vision du fonctionnement de la future maison ainsi que les détails du projet ont été présentés aux membres de la SVBE ainsi qu'aux personnes ayant déjà manifesté leur intérêt par un don, lors d'une assemblée extraordinaire, le 28 février dernier.

C'est à l'unanimité des personnes présentes, plus d'une soixantaine, que la démarche de demande de fonds à la Commune, le projet d'implication de la SVBE dans les travaux et la future affectation de La Laiterie et son fonctionnement ont été acceptés. De plus, l'assemblée a également validé, toujours à l'unanimité, l'inscription dans une convention avec la Commune, de la remise de la propriété de La Laiterie à cette dernière, si la SVBE venait à disparaître.

2.3 Objectifs de la « Maison de Village » / La Laiterie

L'objectif est clairement de rassembler, intégrer, mettre des salles à la disposition de tous, privés ou sociétés. Le comité de la SVBE imagine qu'il pourra s'y tenir de nombreuses réunions ou activités (développées au point 3 de la présente), c'est pourquoi un partenariat avec la Maison de Quartier Jaman 8 est envisagé, sans augmentation de poste communal mais avec une gestion opérationnelle de la SVBE.

2.4 Accès à la « Maison de Village » / La Laiterie

Pour accéder à la future "Maison de Village" à Brent, 3 moyens de locomotion sont envisageables :

- le train depuis Montreux (ou les Avants) à Fontanivent puis 10 minutes à pied ;
- le bus depuis Montreux ou Clarens, ligne 204, changer à Chailly P+R, puis ligne 208 jusqu'à Brent ;
- le bus depuis La Tour-de-Peilz, arrêt à Brent, ligne 208 ;
- le bus depuis Blonay, arrêt à Brent, ligne 208 ;
- la voiture privée, places de parc au Clos de la Foire.

3 Fonctionnement de la Laiterie en centre socioculturel villageois

Les hauts de la Commune disposent de relativement peu de lieux pouvant accueillir des réunions en lien avec des activités socioculturelles et associatives, des réunions de nature festive (anniversaires, commémorations) et d'autres activités et évènements qui demandent une réunion ou un rassemblement. Ce lieu pourrait combler ce manque et répondre aux besoins tels que :

- assemblées de sociétés locales ;
- expositions ;
- séance de commissions ad hoc du Conseil communal ou différents groupes de travail ;
- répétition et cours pour l'Ecole de Musique de Montreux (individuels ou petits groupes) ;
- réunions extra-muros d'entreprises de la région ;
- cours de sensibilisation auto-école ;
- organisation d'un «petit marché » un samedi matin ou deux par mois avec un artisan qui pourrait présenter ses produits (apiculteur, vigneron, etc.)
- réceptions après concerts et célébrations à la Chapelle ;
- réunions du groupe d'animation du village *Taquà venir* ;
- assemblées de comité SVBE et séances de préparation de la Foire ;
- durant la Foire de Brent, le samedi à midi, accueil du « Repas des experts » dans la salle du rez-de-chaussée ; le samedi en fin d'après-midi et le dimanche, lieu de rencontre et d'animation pour les enfants et les ados dans la salle de l'étage. Dès le samedi soir, ouverture d'un caveau supplémentaire dans la salle du rez-de-chaussée.

Les locaux ainsi créés auront comme vocation de répondre au besoin des habitants de la Commune de disposer de salles de ce type. La procédure sera en cohérence avec celles appliquées par les autres surfaces mises en location par des sociétés de villages qui en disposent.

L'occupation du lieu sera régie par un règlement idoine qui fera partie intégrante du contrat de location. Il sera élaboré par la SVBE en coordination avec la Commune sur la base de celui de Jaman 8. Les aspects pratiques des locations (mise à disposition des clés, informations techniques) seront gérés par la SVBE, qui s'assurera que les locataires puissent accéder aux locaux dans de bonnes conditions. La durée de la fréquentation de ceux-ci, surtout en soirée, a été abordée lors de l'assemblée du 28 février et des assurances ont été données quant à la limitation d'éventuelles nuisances.

La conciergerie ainsi que l'entretien seront organisés et gérés par la SVBE.

4 Transformation – rénovation

4.1 Examen des travaux envisagés

L'ancienne laiterie nécessite une rénovation complète qui se déroulera en trois phases et sera pilotée par la SVBE :

Réfection de l'enveloppe
- traitement des fissures ;
- assainissement des murs ;
- renouvellement de la charpente et de la couverture.

Ouverture sur l'extérieur
- agrandissement des ouvertures existantes en façades ;
- aménagement de châssis rampants en toiture.

Création de deux espaces de rencontre
- démolition partielle des voûtes et des murs de refend ;
- aménagement intérieur.

A la suite de nombreuses discussions, un projet définitif a pu être établi et le dossier soumis à l'enquête publique. Le permis de construire a été accordé en juin 2016.

Après des discussions avec la Commune, le projet a été adapté aux nouveaux besoins et comprend : l'aménagement, au rez-de-chaussée, d'une salle de réunion, accessible en chaise roulante ; avec cuisinette pour une trentaine de personnes ; d'un hall d'entrée comprenant un W.C. (adapté aux handicapés). A l'étage est prévu l'aménagement d'une salle d'exposition ou de réunion pour une vingtaine de personnes, ainsi que celui de la chaufferie.

4.2 Plan du bâtiment après transformations

(voir annexe no 1).

4.3 Devis prévisionnels des travaux

Des devis ont été demandés à des entreprises de la région et le montant des travaux est estimé à environ CHF 662'000.-

La SVBE assumera la conduite et la responsabilité des travaux et ses membres participeront bénévolement à diverses étapes.

4.4 Plan financier

Tout comme le comité de la SVBE, les habitants du village croient en ce projet, mais sont conscients qu'il ne pourra voir le jour sans une importante aide extérieure.

Une analyse des moyens financiers de la SVBE a été faite et fait ressortir les points suivants :

–	Coûts total des travaux	CHF	662'000.-
–	Fonds de réserve de construction de la SVBE	CHF	-33'000.-
–	Liquidités de la SVBE	CHF	-20'000.-
–	Dons des gens de Brent et des environs	CHF	-36'000.-
–	Participation des gens de Brent sous forme de « main-d'œuvre locale »	CHF	-55'000.-
–	Recherche de fonds complémentaires par la SVBE	CHF	-26'000.-
–	Don du Casino Barrière	CHF	-10'000.-
Montant sollicité auprès de la Commune de Montreux		**CHF**	**482'000.-**

S'agissant d'un bien privé mais essentiellement destiné à la collectivité, la SVBE sollicite le soutien financier de la Commune de Montreux à hauteur de ce montant de CHF 482'000.-, sous forme de prêt ou de don partiel et prêt.

4.5 Charges prévisionnelles d'exploitation de la « Maison de Village »/La Laiterie

CHARGES		PRODUITS	
Electricité	CHF 1 000	Location événements ponctuels salle du bas avec cuisine 10 x fr. 150.--	CHF 1 500
ECA	CHF 600		
Impôts foncier, taxe égoûts	CHF 1 100	Location événements ponctuels salle du haut 10 x fr. 100.--	CHF 1 000
Impôt compl. Immeuble	CHF 900		
SIGE taxes + épuration	CHF 600	Location dans le cadre du partenariat avec Jaman 8 (base de 100.-- par semaine)	CHF 4 800
Chauffage	CHF 1 800		
Assurances	CHF 650	Location pour des expositions	CHF 1 200
Frais ramoneur	CHF 150		
Conciergerie	CHF 400		
Réserve pour achat ou changement de matériel	CHF 500		
Bénéfice d'exploitation utilisé pour le remboursement de l'emprunt	CHF 800		
Total des charges	CHF 8 500	Total des produits	CHF 8 500

Le reste des remboursements se fera en utilisant les fonds de fonctionnement de la SVBE ou de futurs dons.

4.6 Conséquences financières

Au 29 janvier 2018, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à CHF 18 millions. Le total des emprunts bancaires se montait à CHF 70 millions.

Le financement pourrait être assuré partiellement par la trésorerie et pour le solde par l'emprunt.

Le don de CHF 200'000.- sera comptabilisé sur le compte 700.3653 "Subvention pour la culture, les loisirs et le sport". Il sera compensé par un prélèvement sur le compte No 9233.025 « Fonds Steinbach », dont le solde au 31.12.2017 est de CHF 309'326.-.

4.7 Conditions du don et du prêt y compris plan de remboursement

Tenant compte des taux des emprunts à long terme obtenus par la Commune de Montreux, qui se situe entre 0,3 % et 1,0 %, la Municipalité propose à la SVBE de lui prêter le montant souhaité de CH 280'000.-, au taux de 0,75 % par année.

Une annuité de CHF 10'532.18.- permettra à la SVBE de rembourser son emprunt en 30 ans (cf annexe 3).

La majoration appliquée au taux moyen obtenu par la commune sur le marché servira à couvrir les coûts administratifs, voire une éventuelle hausse ultérieure des taux au cours des 30 ans à venir. La Commune se réserve, toutefois, d'adapter ce taux, en cas d'augmentation avérée et/ou significative du taux moyen de nos emprunts.

L'emprunt sera comptabilisé sur le compte à créer 9122.036 "Prêt SVBE". Le paiement des intérêts versés sera comptabilisé dans le compte 220.4221 "Intérêts et placements".

5 Développement durable

5.1 Social

L'effet de la mise à disposition de ces surfaces sur le tissu social de Brent et ses environs sera loin d'être négligeable. La mise à disposition du lieu pour les habitants, les sociétés locales ainsi que les diverses activités voulues par les utilisateurs feront de la Laiterie un lieu villageois de rencontre et partage. Cet apport ne manquera pas d'avoir un effet sur le bien-être de ses usagers et la qualité des relations sociales à Brent.

En outre, il est à relever que l'implication des gens du village à la participation concrète aux travaux sera un facteur de cohésion villageoise autour de ce projet.

5.2 Economique

L'existence de la Laiterie stimulera la consommation en encourageant la vie de village, la participation aux activités sociales et festives, les sorties, les repas en commun et le partage des ressources. Chaque lieu de ce type sur la Commune contribue à la qualité de vie des habitants de celle-ci.

De plus, la SVBE conduira les travaux en faisant appel à des entreprises de la région.

5.3 Environnemental

Le bâtiment sera aux normes de construction en vigueur. Le positionnement de la Laiterie au cœur du village permet aux utilisateurs villageois de s'y rendre à pied et la proximité du parking du Clos de la Foire permet aux usagers motorisés de stationner à proximité sans incommoder le voisinage. De plus, diverses possibilités existent de rallier le lieu en transports publics (point 2.4).

De plus la rénovation, dans le respect du tissu du bâti villageois, contribuera à conserver le cachet de ce quartier de Brent.

6 Position de la Municipalité

La Municipalité considère la réalisation de la Laiterie comme un développement de qualité dans l'offre sociale sur la Commune, un apport à la qualité de vie des habitants ainsi qu'une réponse à un besoin social avéré, qui a reçu d'ores et déjà une adhésion et un soutien local fort.

Elle souhaite contribuer à donner aux habitants des hauts de Montreux la possibilité de se réunir à proximité de leur lieu d'habitation, sans obligatoirement se rendre dans un des pôles urbains de la Commune.

L'engagement de la SVBE, formalisé par l'achat des murs, des travaux bénévoles dès 2003, une participation financière et humaine de la société ainsi qu'un appel de fonds à la population, mérite soutien et implication de la Commune.

De plus, la possibilité de collaboration avec la structure de Jaman 8 permet de mettre en place une synergie en vue d'optimiser l'utilisation de locaux dont la réalisation et la gestion font la part belle à l'autonomie et à la responsabilité de la SVBE.

7 Conclusions

En conclusion, 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 06/2018 de la Municipalité du 9 mars 2018 au Conseil communal relatif à la participation de la Commune de Montreux à la transformation et la rénovation de la Laiterie de Brent en centre socioculturel villageois, financée par un don de CHF 202'000.- à financer par crédit complémentaire au budget 2018 compensé par un prélèvement sur le Fonds Steinbach et par un prêt de CHF 280'000.- à la Société Villageoise de Brent et Environs

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

DECIDE

1. d'octroyer un prêt de CHF 280'000.- à la SVBE (Société Villageoise de Brent et Environs) à comptabiliser sur le compte 9122.036 « Prêt SVBE», remboursable en 30 ans ;
2. de comptabiliser les recettes provenant des intérêts, fixés à 0,75% l'an, sur le compte 220.4221 « Intérêts placements » ;
3. d'octroyer un don de CHF 202'000.-, à financer par un crédit complémentaire au budget 2018 à comptabiliser sur le compte 700.3653 "Subvention pour la culture, les loisirs et le sport" compensé par un prélèvement sur le fonds 9233.025 « Fonds Steinbach » ;
4. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 9 mars 2018

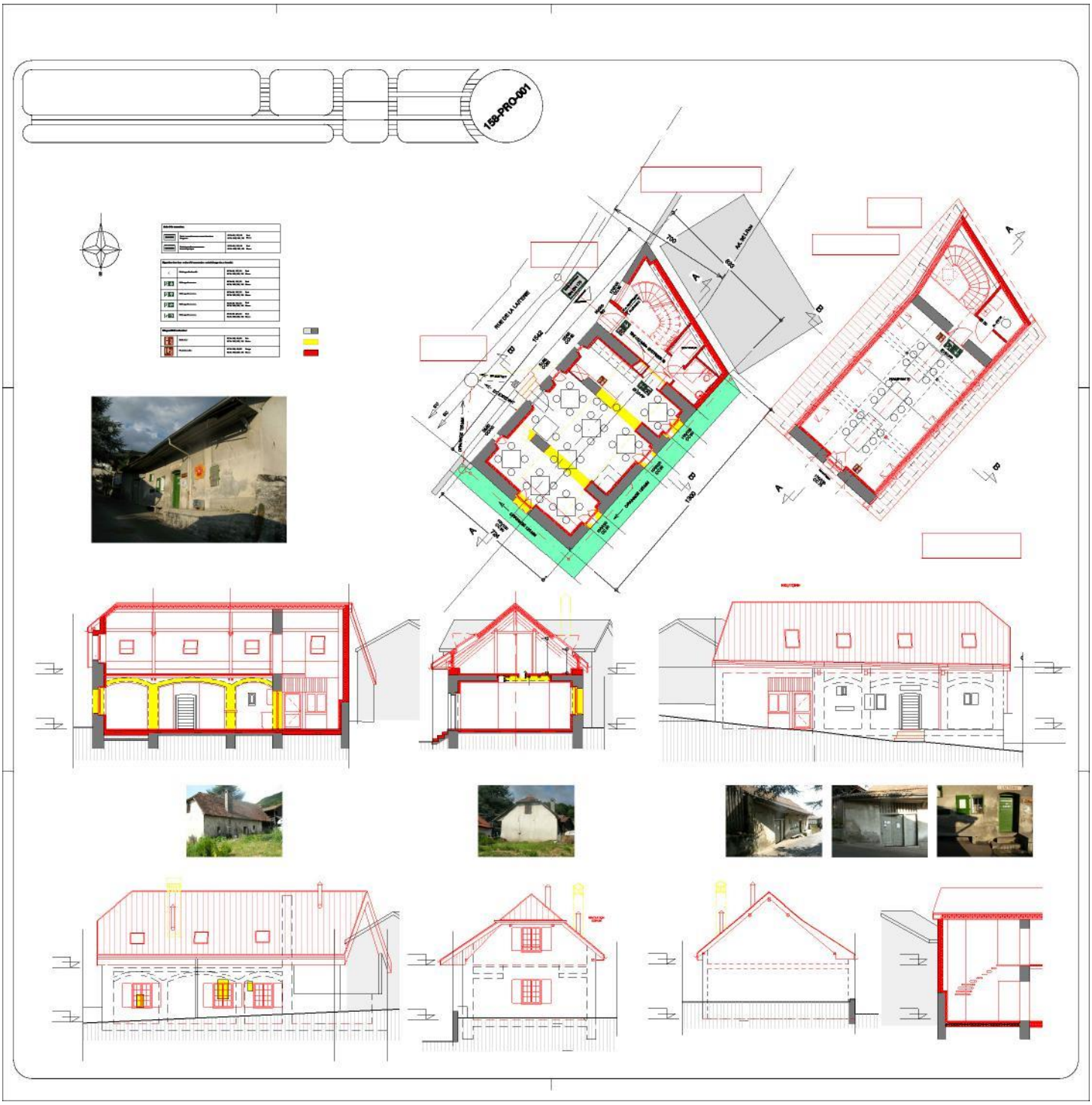
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
L. Wehrli	L.S.	O. Rapin

Annexe(s) : 1. Plan du bâtiment avec transformations
2. Plan de remboursement du prêt

Délégation municipale : - Mme Jacqueline Pellet, Conseillère municipale
- M. Pierre Rochat, Conseiller municipal

Annexe 1 – Plan du bâtiment avec transformations



Annexe 2 – Plan de remboursement du prêt

Calcul des annuités

Emprunt:	282'000.00
Durée / année	30
Annuité:	10'532.18
Taux emprunt:	0.75%
Taux annuité:	26.77508021

An	Solde 01.01	Annuités	Rembours.	Intérêts	Solde 31.12
1	282'000.00	10'532.18	8'417.18	2'115.00	273'582.82
2	273'582.82	10'532.18	8'480.31	2'051.87	265'102.51
3	265'102.51	10'532.18	8'543.91	1'988.27	256'558.60
4	256'558.60	10'532.18	8'607.99	1'924.19	247'950.60
5	247'950.60	10'532.18	8'672.55	1'859.63	239'278.05
6	239'278.05	10'532.18	8'737.60	1'794.59	230'540.46
7	230'540.46	10'532.18	8'803.13	1'729.05	221'737.33
8	221'737.33	10'532.18	8'869.15	1'663.03	212'868.18
9	212'868.18	10'532.18	8'935.67	1'596.51	203'932.51
10	203'932.51	10'532.18	9'002.69	1'529.49	194'929.82
11	194'929.82	10'532.18	9'070.21	1'461.97	185'859.61
12	185'859.61	10'532.18	9'138.23	1'393.95	176'721.38
13	176'721.38	10'532.18	9'206.77	1'325.41	167'514.61
14	167'514.61	10'532.18	9'275.82	1'256.36	158'238.78
15	158'238.78	10'532.18	9'345.39	1'186.79	148'893.39
16	148'893.39	10'532.18	9'415.48	1'116.70	139'477.91
17	139'477.91	10'532.18	9'486.10	1'046.08	129'991.82

18	129'991.82	10'532.18	9'557.24	974.94	120'434.57
19	120'434.57	10'532.18	9'628.92	903.26	110'805.65
20	110'805.65	10'532.18	9'701.14	831.04	101'104.51
21	101'104.51	10'532.18	9'773.90	758.28	91'330.62
22	91'330.62	10'532.18	9'847.20	684.98	81'483.41
23	81'483.41	10'532.18	9'921.06	611.13	71'562.36
24	71'562.36	10'532.18	9'995.46	536.72	61'566.89
25	61'566.89	10'532.18	10'070.43	461.75	51'496.46
26	51'496.46	10'532.18	10'145.96	386.22	41'350.51
27	41'350.51	10'532.18	10'222.05	310.13	31'128.45
28	31'128.45	10'532.18	10'298.72	233.46	20'829.74
29	20'829.74	10'532.18	10'375.96	156.22	10'453.78
30	10'453.78	10'532.18	10'453.78	78.40	0.00
Total			**230'503.54**	**32'801.00**	
31					
32					