

**Rapport de la commission
chargée d'examiner le
préavis de la Municipalité au Conseil communal
no 13/2008**

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 CHF 250'000.-**

et

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

Présents :

Membres de la commission du Conseil communal de Montreux

Mmes Claire-Lise Gudet
Magdalena Muller
Jacqueline Pellet (remplaçait M. Henri Supplicity)

MM. Christian Bécherraz
Félix Glutz, président-rapporteur
Rolf Gosewinkel
Yanick Hess
Walter Schäublin
Philippe Sonnard (remplaçait Mme Christel Stadelmann)
Alexandre Suter
Claude Vidoz

Municipalité de Montreux

M. Pierre Salvi, Syndic – Directeur de l'Administration générale, du Développement urbain et du territoire

Mme Edith Willi, Conseillère municipale – Directrice des Affaires sociales, école et jeunesse

MM. Laurent Wehrli, Conseiller municipal – Directeur de l'Economie, culture, tourisme et du sport

Accompagnants

MM. A.-M. Briand, directeur de l'ESME
B. Chevalley, enseignant à l'ESME
S. Smith, délégué à la jeunesse
G.F. Sentinelli, adjoint au service des domaines et bâtiments

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Votre commission s'est réunie le jeudi 17 juillet 2008 à 14h00 sur place, à Bretaye, après avoir successivement emprunté le bus aimablement organisé et mis à

disposition par les services de Mme Willi et le chemin de fer Bex-Villars-Bretaye. Ses membres ont été accueillis par M. Jean-Jacques Pasche et son épouse, intendants et administrateurs à la fois de l'ancienne et de la nouvelle cabane militaire de Bretaye.

Nous remercions vivement tant les membres de la Municipalité que les administrateurs et les accompagnants pour les précieux renseignements apportés qui ont permis aux membres de votre commission de se faire une idée claire quant à ce préavis et de voter ses conclusions en toute connaissance de cause.

C'est M. le Syndic Pierre Salvi qui a ouvert les feux en présentant les collaborateurs des services communaux et en rappelant les objectifs de ce préavis, à savoir l'obtention d'un crédit d'achat et d'un crédit d'assainissement de ladite cabane. Il a ensuite invité l'assemblée à une visite des lieux sous la houlette de Mme et M. Pasche.

1. Rappel des grandes options du préavis

La cabane militaire de Bretaye

Située au lieu-dit de « L'Aiguille » en aval de la voie du train, à 400 mètres du col de Bretaye, la cabane a été construite en 1922 par la troupe, puis gérée dès 1956 par une instance appelée aujourd'hui Fondation de la maison de montagne de Bretaye. Le bâtiment est implanté sur une parcelle de 1463m² avec une surface construite de 219m². L'accès hivernal est assuré par le train, et une route carrossable y conduit en été sur autorisation spéciale de la police locale.

Grâce à l'ancien directeur de l'établissement scolaire de Montreux-Est, M. Pierre Gudet, de nombreux Montreusiens ont vécu des camps dans cette cabane dès 1962. Actuellement, elle est occupée durant 3 à 4 semaines par hiver par les élèves de cet établissement. 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 alors que la cuisine a une alimentation électrique.

Dépendant du Conseil d'Etat, la Fondation Ruchonnet 18, qui a racheté la cabane pour éviter qu'elle ne parte en mains privées, propose cet objet à la Commune de Montreux pour un prix de CHF 250'000.-

Utilisation actuelle

Le chalet est occupé 12 à 13 semaines en hiver et deux semaines sont agendées durant l'été ainsi que quelques week-ends. Pour le détail, voir les tableaux annexés au préavis. A noter que la faible fréquentation estivale s'explique par les transformations planifiées par la Fondation. Malgré cette situation temporaire, les charges d'exploitation ont été couvertes par les locations encaissées.

Pourquoi cet achat ?

Prévu pour environ 30 enfants, où la vie de groupe est un élément essentiel de par la configuration, la situation et l'esprit qui y règne, le chalet doit conserver cette fonction qui favorise la socialisation des enfants et permet des camps accessibles à toutes les classes sociales. Son altitude à 1800m sur le plus grand domaine skiable des Alpes vaudoises garantit un enneigement tout au long de l'hiver.

En période estivale, l'endroit se prête idéalement au développement de maintes activités telles que randonnées, VTT, excursions à thèmes, camps de dessin, découvertes nature, de même que l'utilisation, grâce à l'offre touristique « free access » (gratuit pour les enfants jusqu'à 9 ans) des installations de loisirs de la station de Villars et des Diablerets (transports publics, piscines, tennis, minigolf, etc.)

Avec le chalet communal de Leysin « Les Esserts », dont le taux d'occupation est de 75% rien que pour les besoins des jeunes, la cabane de Bretaye offre un complément idéal et bienvenu pour garantir l'accès aux camps des différentes écoles de Montreux. Son acquisition permettrait aussi de diversifier les offres tant pour les activités hivernales qu'estivales et d'organiser des camps durant les vacances scolaires.

D'autre part, la mise à disposition des lieux serait élargie aux animateurs des centres de loisirs, pour organiser des camps de quelques jours pour les jeunes, aux familles ainsi qu'aux nombreuses associations de notre région. Son développement estival renforcera encore une enveloppe financière aujourd'hui essentiellement hivernale et pourtant déjà bénéficiaire.

Plusieurs acquéreurs potentiels sont intéressés par cet achat. Montreux a néanmoins la préférence de la Fondation Ruchonnet en raison de la longue histoire d'occupation qui la lie à ce chalet.

En cas d'achat, la gestion générale sera confiée au service des domaines et bâtiments alors que la gestion ponctuelle sur place restera aux mains des intendants actuels. Une communauté d'exploitation avec la Maison de la Montagne sera mise sur pied.

Travaux envisagés

Lors de leur visite des lieux, les commissaires ont pu se rendre compte de la nécessité des travaux envisagés. Ceux-ci seront toutefois concentrés sur la sécurité et la salubrité des lieux. Ils concernent les installations sanitaires et des travaux légers sur l'enveloppe du bâtiment. D'autres travaux seront planifiés dans le temps, dans le cadre des entretiens courants, notamment la réfection des dortoirs.

2. Discussion générale

M. le Syndic rappelle que ce chalet fut le précurseur des camps scolaires puisque c'est à Bretaye que débuta cette activité en 1962 sous l'impulsion de M. Pierre Gudet.

La carte « free access » nouvellement disponible, augmente encore l'intérêt de son acquisition avec une offre pour des activités de plus en plus variées à moindres coûts, rendant possible son accès à toutes les bourses.

Le potentiel de développement du tourisme doux et de découverte en été constitue un argument supplémentaire.

Mme la Municipale Willi insiste quant à elle, sur l'intérêt que représente la diversité de l'offre par rapport au chalet des Esserts à Leysin pour les écoles montreusiennes.

M. Briand explique l'aspect de socialisation que remplit un tel site, où les petits groupes favorisent l'apprentissage de la vie en société et la tolérance mutuelle qu'elle implique. Apprendre à faire la cuisine et pratiquer des activités dans un tel chalet (relativement exigu) joue un rôle très constructif pour un enfant.

Le fait d'être propriétaire facilite pour la Commune la gestion de l'agenda puisqu'elle donnera la priorité aux classes de notre région.

Lorsqu'en juin 2007, M. Briand a appris la vente de la cabane, il a consulté les maîtres de sport qui, unanimement, se sont déclarés favorables à envisager son acquisition par la Commune de Montreux en raison des arguments développés ci-dessus. Cette cabane est tellement connue dans notre région qu'elle reste l'un des souvenirs les plus marquants des anciens élèves de nos écoles.

M. Chevalley donne le détail de la fréquentation de Bretaye par classe : les enfants de 5^{ème} année y reçoivent souvent leurs premières leçons de ski alpin, ceux de 6^{ème} y apprennent aussi le ski de fond et le snowboard alors qu'à ceux de 7^{ème} année, on ajoute encore la randonnée et les excursions. Pour organiser tout cela, il faut disposer parallèlement de 4 à 6 chalets, à savoir les Esserts de Leysin, le chalet de la gendarmerie vaudoise à Villeneuve, un petit chalet du groupement biblique universitaire de Neuchâtel aux Diablerets, le chalet de Bretaye et pour un dernier groupe le départ en excursions dans les Grisons.

Bretaye est important notamment grâce au fait qu'on peut y monter facilement avec des petits groupes, jusqu'à 32 enfants. Sa situation idéale au milieu de pâturages le rend très sûr avec un risque infime d'accidents. A noter aussi que les semaines de camps sont fixes et peuvent donc difficilement être déplacés. Les garanties d'enneigement de Bretaye constituent dès lors un avantage certain.

M. Briand précise que si les infrastructures sont du ressort des communes, le canton participe aux différents camps des enfants par une contribution de CHF 70.- par enfant.

Pour M. le Municipal Wehrli, le fait de devenir propriétaire de cette cabane constituera une belle offre supplémentaire, tout au long de l'année, pour les 80 clubs que compte notre commune et qui représentent plus de 1400 juniors. Une offre qui bénéficiera également aux sorties du passeport vacances.

M. Wehrli a d'ores et déjà été contacté par des communes voisines pour la location de la cabane en cas d'acquisition par Montreux. C'est dire l'engouement que suscite ce site.

A la question de complémentarité avec le Chalet Jolimont à Champéry, propriété de la Paroisse catholique de Montreux, M. le Syndic répond que Jolimont est également utilisée notamment par les écoles de Montreux-Ouest. L'Animation-Jeunesse montreuusienne y organise aussi chaque année des camps de semaines de vacances en été.

Pourquoi le statut de propriétaire ? Pourquoi pas rester simples locataires ?

C'est d'abord pour garantir l'accès à nos enfants en priorité, aujourd'hui comme demain, précise M. le Syndic. Le fait qu'un siège au sein de la Fondation Ruchonnet 18 sera attribué à la commune de Montreux en cas d'achat nous permettra de créer des synergies d'utilisation avec la nouvelle cabane juste au-dessous, qui est leur propriété et qui est gérée par les mêmes intendants. En y ajoutant encore Leysin, l'offre n'en sera que plus séduisante.

M. Werhli rend attentif les commissaires au boom immobilier de la région où la recherche d'objets bat son plein. Un tel bâtiment, au milieu des pistes de ski, serait vendu à un prix bien supérieur s'il était mis sur le marché privé et dans ce cas, nos enfants n'y auraient évidemment plus accès du tout. Même une autre commune, si elle devenait propriétaire, garderait ses meilleures semaines pour ses propres enfants. Avec le chalet des Greysalleys à Caux, Les Esserts à Leysin et la cabane de Bretaye, nous offrons une nouvelle possibilité de détente, de rencontre aux familles de notre région ne fut-ce que pour une soirée, une journée, un week-end.

Réponses aux questions d'un groupe politique

Bilan d'utilisation sur les 3 dernières années de cette cabane et de la cabane de Bretaye

- Les Esserts : voir tableau annexé au préavis. Utilisation à plein si l'on inclut les locations privées ;
- Bretaye : pas utilisée en plein en raison de son inoccupation estivale depuis quelques années pour cause de transformations planifiées ; dès lors, hivers bien exploités, mais potentiel important dès que situation rétablie pour utilisation estivale ; communes d'ores et déjà inscrites pour cette période, notamment demande de Puidoux ; à noter également que les semaines les plus chères (mazout) sont celles de l'hiver, qui sont pleines, alors que celles de l'été sont moins lourdes financièrement ; en été, pour un montant encaissé de CHF 15.- par personne, le rapport est de presque CHF 10.- eu égard aux charges ; le potentiel de nuitées annuelles est de 4500, alors que nous sommes aujourd'hui à 2280 ; le revenu de l'intendant correspond à CHF 16'000.- par année, soit à la moitié des charges ; le site sera mis également à disposition des familles et autres milieux associatifs comme déjà cité par L. Wehrli ; la saison hivernale suffit donc à couvrir les frais et même à rentabiliser la cabane ; le développement du potentiel estival sera donc tout bénéfique.

Comparaison coûts Bretaye et Leysin

Pas le même contexte, donc pas comparable

Détails sur l'achat et les transformations + travaux futurs

But est de garder le bâtiment dans son état naturel ; travaux prévus sont de nature à le maintenir à niveau, d'où concentration sur les soubassements, partie des façades ; donc réparer et assainir ce qui est en mauvais état ; toiture en bon état et bien isolée ; fenêtres récentes, conservation de la typologie actuelle pour maintenir l'âme et l'esprit de la cabane actuelle ; vétusté la plus importante : les sanitaires : douches, lavabos et toilettes doivent être remis à neuf ; transformations prévues par le canton (voir préavis avec suppression de places) ne sont plus d'actualité ; dortoirs (parés de tags et graffitis) seront, le cas échéant, remis à neuf par les écoliers dans le cadre d'ateliers thématiques ; cabane présente 219m² de surface utile, donc Fr. 1150 et Fr. 1200 le m² bâti,

auxquels il faut rajouter 1400m² pour le reste de la surface : sur le plan du coût de l'immobilier, on est au tiers de la valeur reconnue pour les logements sociaux ; d'où le prix « dérisoire » de cet achat par rapport au prix du marché réel en vigueur aujourd'hui ; par rapport au confort et aux exigences demandées par les hôtes ainsi que pour l'installation de capteurs solaires ou le séchage des vêtements, M. le Syndic prend note pour l'avenir ; toute amélioration sera étudiée et envisagée au fur et à mesure.

Montreux, commune Minergie

Chaudière à mazout assez récente ; Minergie pas possible avec ce bâtiment : impliquerait démolition et reconstruction. Efforts concentrés sur le maintien du bâtiment en bon état et son amélioration progressive, mais toujours dans l'esprit actuel. Utilisation rationnelle de l'énergie fait partie des thèmes importants, mais sujet pas approfondi pour l'instant. Consommation actuelle, entre 6 et 7000 litres par année, reportée sur les charges payées par l'utilisateur. Vannes thermostatiques sont prévues sur les radiateurs ; revenir au chauffage à bois n'est pas d'actualité en raison de l'installation récente du mazout.

Garanties quant à l'organisation des camps

Oui, puisque la Commune y contribue ainsi que le canton avec une volonté de les développer et de les pérenniser notamment grâce à l'acquisition de cette cabane. Et le bas prix de location pratiqué est aussi une garantie de développement. Outre les camps, des journées et des week-ends sont également envisagés aussi bien pour les écoliers que pour les jeunes en général.

Risque de devoir payer un intendant sur place

Aucun ! En effet, les intendants actuels de la Maison de Montagne juste à côté et qui offre 140 places, à savoir Antoinette et Jean-Jacques Pasche, sont aussi ceux qui gèrent Bretaye. L'offre étant très différente, des synergies intéressantes favoriseront l'exploitation des deux établissements, notamment en apparaissant sur différents sites Internet (passerelles informatiques).

Règlement d'utilisation

Projet à disposition des Conseillères et Conseillers le jour de la séance de plénum.

Signification de 3% d'augmentation de charges administratives

La cabane de Bretaye correspond à une 50aine d'heures de travail par année pour les services communaux, tant pour les transformations que la gestion ultérieure. Une charge par ailleurs comprise dans le prix de location.

M. le Syndic conclut que se séparer d'un autre bâtiment pour acquérir la cabane de Bretaye n'a pas été envisagé par la Municipalité. M. Wehrli précise qu'à son avis, il n'y a pas de bâtiments communaux qui n'ont pas une utilité précise pour la collectivité et dont la Commune pourrait donc se dessaisir.

Résumant les points positifs (cadre Bretaye de haute qualité sur le plan pédagogique, accès et pistes de ski juste à côté sont parfaits, charges garanties par les locations, vente toujours possible très facilement le cas échéant) et négatifs (investissement à l'extérieur de la Commune, carte free access pas garantie à l'avenir), un conseiller estime que les premiers l'emportent.

Vote et conclusions

Au vote, c'est à **l'unanimité** que les membres de la commission vous proposent, Monsieur le Président, Mesdames et 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 le commune d'Ollon pour le prix de CHF 250'000.- et l'octroi d'un crédit de CHF 230'000.- pour entreprendre les travaux de transformations de ce bâtiment ;

Où 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 CHF 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 CHF 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.

Une visite de la Maison de Montagne et le verre de l'amitié concluent cette séance de commission. Que Mme et M. Pasche soient ici particulièrement remerciés pour leur précieuse coopération et leur chaleureux accueil.

Félix Glutz
Président / Rapporteur

Ainsi établi à Montreux, le 23 juillet 2008