COMMUNE DE MONTREUX

Préavis No 25/2018

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 310'000.- au maximum en vue de l'attribution d'un mandat pour l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) « En la Curaz »

Date et lieu proposés pour la séance de commission :

le mercredi 12 septembre 2018 à 19 h. 00

à la rue de la Gare 30 à Montreux

Table des matières

1 Objet du préavis 2
2 Préambule 2
3. Affectation du sol et périmètre d'étude 3
3.1 Affectation du sol 3
3.2 Périmètre d'étude et état foncier 4
4. Recherche d'un mandataire en vue de l'élaboration du plan partiel d'affectation « En la Curaz » 5
4.1. Les raisons de mandater un groupe d'étude 5
4.2. Les marchés publics 5
4.3. Groupe d'étude à mandater et montant honoraire 6
4.3.1. Montant honoraire soumis aux marchés publics 6
4.3.2. Montant honoraire non-soumis aux marchés publics 6
4.3.3. Montant total requis par le présent préavis 7
5. Conséquences financières 7
6. Développement durable 7
6.1. Social 7
6.2. Economique 7
6.3. Environnemental 8
7. Position de la Municipalité 8
8. Conclusions 9

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Par le biais du présent préavis, la Municipalité présente au Conseil communal les démarches nécessaires à la modification du statut du sol en vue du développement du site de l'Hôpital de Montreux (ci-après « En la Curaz ») et sollicite, pour ce faire, l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 310'000.- TTC au maximum.

2 Préambule

Depuis la fin des années '80, la politique sanitaire cantonale cherche à trouver un lieu stratégiquement situé pour y réaliser un hôpital de zone ; dans un premier temps, c'est le site *Les Grands Prés* à Montreux qui a été retenu pour ce faire puis ensuite, le lieu-dit *En Sully* sur le territoire de la Commune de la Tour-de-Peilz. La politique sanitaire s'est ensuite élargie pour tendre à regrouper en un seul lieu les établissements hospitaliers de la Riviera et du Chablais et créer ainsi un Hôpital intercantonal ; le lieu-dit *La Grange des Tilles* à Rennaz a dès lors été identifié comme stratégique et idéalement situé pour devenir un lieu central permettant d'accueillir le futur Hôpital Riviera-Chablais (ci-après HRC).

La Commune de Montreux était propriétaire de terrains sur le site de *La Grange des Tilles* ; des accords ont été trouvés entre les différentes parties intéressées à la démarche et ces derniers ont débouché sur des échanges de terrains, échanges ancrés dans la convention du 14 novembre 2014. C'est à la suite de la signature de ce texte, que la Commune de Montreux est devenue propriétaire des parcelles Nos 430 et 433 du cadastre de la Commune de Montreux, qui accueillent aujourd'hui l'Hôpital de Montreux. Outre cet échange foncier, la convention du 14 novembre 2014 précise :

- les intentions de modification de l'affectation du sol des parcelles Nos 430 et 433 par la mise en œuvre d'un acte de planification ;
- la mise à disposition des parcelles Nos 430 et 433 par le biais d'un droit de superficie, afin d'y réaliser un quartier mixte avec des immeubles destinés à la construction de logements, notamment à prix abordables, de locaux administratifs, de commerces et, si possible, de structures hôtelières[1].

La mise en fonction du HRC est annoncée pour juin 2019 ; à cette échéance correspondra la libération des locaux de l'Hôpital de Montreux et l'entrée en possession des lieux par la Commune de Montreux.

Les études de planification liées à la modification du statut de sol des parcelles du périmètre de l'Hôpital peuvent ainsi débuter.

[1] La conformité des intentions de modification du statut du sol au texte conventionnel a été vérifiée par votre Conseil lors des débats du 04.10.2017 en lien avec la motion Alain Imhof « Pour réaffecter en logements abordables et/ou en locaux d'intérêt public le site de Montreux de l'Hôpital Riviera-Chablais, soit le secteur de l'Hôpital entre la voie CFF et l'avenue de Belmont »

3. Affectation du sol et périmètre d'étude

3.1 Affectation du sol

Ce périmètre est affecté par la révision du Plan général d'affectation (PGA) de Montreux pour la plus grande partie à la zone d'utilité publique, pour une seconde partie à la zone de Coteau A et pour la plus petite portion à la zone urbaine.

PPA «En la Curaz»
Zone urbaine
Zone de Coteau A
Zone d'utilité publique

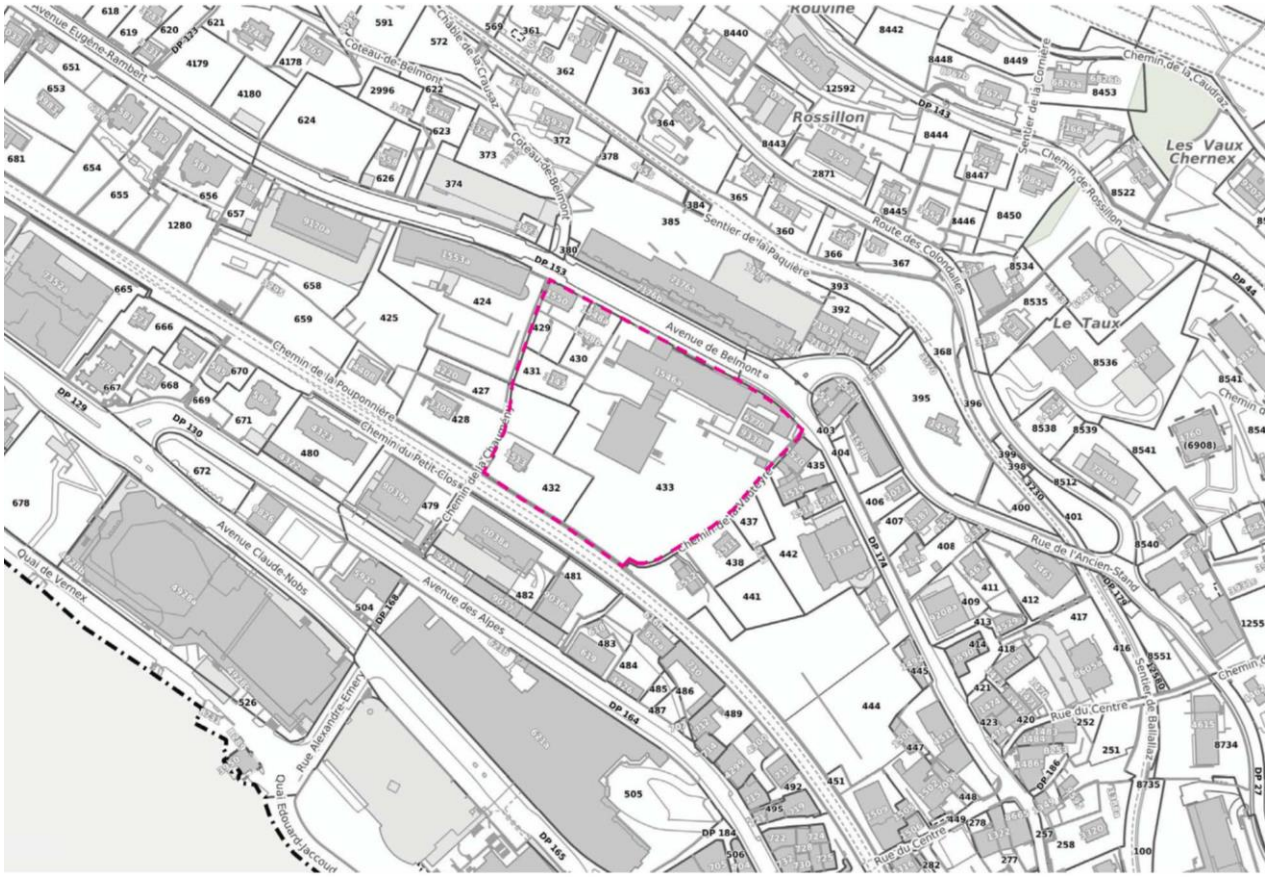
La destination d'une zone d'utilité publique est limitative par rapport aux possibilités d'utilisation des futures constructions et implique de ne pouvoir réaliser que des bâtiments à des fins scolaires, sanitaires, sportives ou culturelles. Le développement des parcelles communales Nos 430 et 433 selon cette affectation ne permet en outre pas la réalisation d'un quartier mixte au sens de la convention du 14 novembre 2014.

La nécessité d'élaborer un acte de planification s'impose et ce nonobstant les termes de la convention du 14 novembre 2014.

3.2 Périmètre d'étude et état foncier

Le périmètre du futur PPA « En la Curaz » se définit non seulement par rapport à la modification de l'affectation des parcelles Nos 430 et 433, mais aussi, conformément à l'article 65 LATC[2], selon des limites territoriales physiques, à savoir :

- l'avenue de Belmont au Nord ;
- les voies ferrées au Sud ;
- le câble[3] de la Chaumény à l'Ouest ;
- le câble de la Vauteyre à l'Est.



Périmètre du PPA «En la Curaz»

Le secteur concerné se compose ainsi de cinq parcelles (Nos 429, 430, 431, 432 et 433) regroupant au total quatre propriétaires différents pour une surface de 13'885 m^2 ; les intérêts des trois autres propriétaires des lieux devront être considérés dans la démarche d'affectation.

[2] Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC – RSV 700.11)
[3] Ancien sentier muletier qui reliait les rives du Léman à La Gruyère via le Col de Jaman

4. Recherche d'un mandataire en vue de l'élaboration du plan partiel d'affectation « En la Curaz »

4.1. Les raisons de mandater un groupe d'étude

Une rapide analyse des caractéristiques du site « En la Curaz » permet de mettre en évidence que ce secteur :

- présente une topographie en pente ;
- se localise entre rail, route et câbles ;
- est en main de plusieurs propriétaires ;
- est difficile d'accès ;
- se trouve confronté à des contraintes environnementales délicates.

Bien que la Municipalité ait une bonne vision de ce que le site pourrait supporter en termes de développement, l'élaboration de l'acte de planification doit comprendre des études spécialisées, en lien notamment avec les contraintes environnementales et de circulation ; ces études doivent être réalisées par des spécialistes en la matière et leurs résultats intégrés au concept d'aménagement sur la base duquel le site se développera.

Ces études et leurs synthèses représentent un travail d'équipe conséquent, qui ne peut raisonnablement être entrepris en l'état par le service de l'urbanisme, bien qu'il soit à l'origine des études de faisabilité effectuées pour ce site.

La Municipalité a pris le parti de dresser un cahier des charges en vue de mandater un groupe d'étude qui élaborera un concept d'aménagement intégrant le résultat des études spécialisées, qui vérifiera que le programme requis puisse être logé de manière adaptée et fonctionnelle au sein du site, dans le respect des termes de la convention du 14 novembre 2014, et gèrera la procédure jusqu'à la mise à l'enquête publique du dossier au sens de l'article 57 LATC.

4.2. Les marchés publics

La Loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD – RSV 726.01) fixe des seuils[4], pour les marchés de services, fournitures et construction, au-delà desquels une certaine procédure doit être observée, afin d'assurer une réelle mise en concurrence des acteurs potentiellement intéressés à la démarche et qualifiés pour ce faire, ainsi qu'une égalité de traitement.

Après avoir évalué la masse de prestations à fournir dans le cadre de la rédaction du cahier des charges, sur la base duquel le dossier d'affectation du sol devra être élaboré, la Municipalité a opté pour une procédure sur invitation au sens de l'article 8 LMP-VD ; c'est ainsi qu'elle a invité six bureaux d'urbanisme à produire une offre de prestations sur la base du cahier des charges présenté par une délégation municipale et remis aux invités le 15 mars 2018 ; une visite commune du site a également été effectuée à la suite de la présentation.

Sur les six bureaux invités, cinq ont remis une offre de prestations.

La délégation municipale a analysé les dossiers rendus sur la base de critères comparatifs objectifs et a fait part du résultat à la Municipalité, qui a ainsi pu décider d'octroyer le mandat au groupe d'étude le plus adapté pour la mission et dans le respect des marchés publics.

[4] CHF 250'000.- pour un marché de services selon une procédure sur invitation

4.3. Groupe d'étude à mandater et montant honoraire

4.3.1. Montant honoraire soumis aux marchés publics

L'offre de prestations retenues à l'issue de l'analyse propose d'effectuer les prestations nécessaires à la mise à l'enquête publique du PPA « En la Curaz » pour un montant honoraires de CHF 198'240.- HT (soit, CHF 213'306.24 TTC), prestations des spécialistes comprises.

A ce montant offert, il est nécessaire d'ajouter les coûts estimatifs suivants :

- l'adaptation du dossier en vue d'un éventuel examen préalable complémentaire du dossier par les services concernés de l'Etat de Vaud	CHF	20'000.-
- la mise au point du dossier à l'issue de l'enquête publique en vue de son adoption par votre Conseil	CHF	5'000.-
Sous-total (HT)	CHF	25'000.-
Montant honoraire selon offre (HT)	CHF	198'240.-
Coût supplémentaire estimé (HT)	CHF	25'000.-
Montant honoraire total (HT)	CHF	223'240.-
TVA 7.7%	CHF	17'190.-
Montant honoraire total final (TTC)	**CHF**	**240'430.-**

Le montant honoraire total final respecte le seuil maximal de CHF 250'000.- évoqué au point 4.2. ci-avant et le marché peut bel et bien être adjugé à l'issue de la procédure sur invitation organisée par la Municipalité.

4.3.2. Montant honoraire non-soumis aux marchés publics

L'élaboration du PPA « En la Curaz » nécessitera encore des coûts, qui correspondent à des prestations qui ne sont pas effectuées par le groupe d'étude à mandater et qui ne doivent par conséquent pas être totalisés dans le montant honoraire soumis aux marchés publics[5]. Il s'agit des coûts estimatifs suivants :

- émolument(s) d'examen(s) préalable(s)	CHF	8'000.-
- la création de la nomenclature selon les directives NORMAT	CHF	3'000.-
- les prestations du géomètre officiel	CHF	1'000.-
- l'organisation d'une démarche participative éventuelle	CHF	15'000.-
- l'élaboration d'images de synthèse s'il y a lieu	CHF	10'000.-
Sous-total (HT)	CHF	37'000.-
TVA 7.7%	CHF	2'849.-
Sous-total (TTC)	CHF	39'849.-
Montant honoraire total final (TTC)	CHF	240'430.-
Total (TTC)	CHF	280'279.-
Réserve divers et imprévus (10%)	CHF	28'000.-
Total final (TTC)	**CHF**	**308'279.-**

[5] Un montant honoraire inférieur à CHF 150'000.- pour un marché de services n'est pas soumis à la LMP-VD

4.3.3. Montant total requis par le présent préavis

Par le biais du présent préavis, la Municipalité soumet à la décision de votre Conseil l'octroi d'un crédit d'étude permettant de couvrir la totalité des prestations nécessaires à l'élaboration du PPA « En la Curaz », soit un montant de CHF 308'279.-, arrondi à CHF 310'000.-, dans le respect des termes légaux des marchés publics.

5. Conséquences financières

Au 31 juin 2018, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à CHF 1 million. 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.

Il est proposé d'amortir directement la dépense par le débit du compte No 420.3311 et de compenser cette charge par un prélèvement sur le compte No 9282.001 «Réserves générales pour investissements futurs».

6. Développement durable

L'élaboration du PPA « En la Curaz » permettra de développer un quartier mixte dans l'hyper-centre de Montreux, à quelque 500 m. de la Gare de Montreux et 1'000 m. de la Gare de Clarens, afin d'y réaliser une offre complémentaire en logements, activités, commerces et stationnement. Ainsi, par rapport aux trois piliers du développement durable, cette démarche amènera les avantages ci-dessous.

6.1. Social

Le PPA « En la Curaz » permettra une amélioration de l'offre en logements et du parc locatif de Montreux, avec la mise à disposition sur le marché d'appartements appartenant à plusieurs catégories de logement, à savoir aussi bien du subventionné que de la PPE. L'amélioration de l'offre en activités et commerces sur l'avenue Belmont apportera du dynamisme sur cette avenue qui, à ce jour, ne présente plus de commerces et a une vocation presque exclusivement résidentielle.

Le PPA « En la Curaz » participe ainsi au pilier social du développement durable.

6.2. Economique

En vue de la réalisation du PPA « En la Curaz » et conformément aux termes de la convention du 14 novembre 2014, les terrains de la Commune de Montreux seront mis à la disposition d'un investisseur qui financera tout ou partie de la réalisation du nouveau quartier, tout en assurant à la Commune de Montreux un revenu significatif par le biais du versement d'une rente, dont le montant sera fixé le moment venu.

Les activités et commerces qui viendront s'installer dans les locaux nouvellement construits dynamiseront l'économie locale.

Le PPA « En la Curaz » participe ainsi au pilier économique du développement durable.

6.3. Environnemental

Le PPA « En la Curaz » apportera une réponse urbaine qui devra répondre aux contraintes environnementales du site et de ses abords directs ; s'agissant d'un projet conséquent en termes de surfaces habitables à produire, le PPA comprendra une étude énergétique, qui proposera d'ores et déjà des solutions respectueuses de l'environnement, qu'il s'agira de concrétiser lors de la construction du nouveau quartier.

Le PPA « En la Curaz » participe ainsi au pilier environnemental du développement durable.

7. Position de la Municipalité

La mise à disposition de la Commune de Montreux du site de l'Hôpital a été conditionnée aux aléas qu'a traversés la construction du HRC à Rennaz et, à ce jour, les délais de mise en fonction de l'établissement hospitalier annoncés par les instances compétentes seront semble-t-il, tenus.

La restructuration de ce site offre une perspective de développement d'une portion de territoire stratégiquement située, avec l'opportunité d'y réaliser l'implantation harmonieuse de nouvelles constructions. Le programme susceptible d'être intégré dans ce nouveau quartier est par conséquent également important et varié : cela explique la nécessité de se faire accompagner par un mandataire externe afin d'adapter le statut du sol, de manière large, par une affectation mixte.

Le PPA « En la Curaz » est l'acte de planification indispensable à cette adaptation et il tient à cœur la Municipalité de pourvoir lancer cette démarche par l'attribution du mandat d'étude, dont le financement est requis par le présent préavis.

8. 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 25/2018 de la Municipalité du 20 juillet 2018 au Conseil communal relatif à de CHF 310'000.- au maximum en vue de l'attribution d'un mandat pour l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) « En la Curaz »

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

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à mandater un groupe d'étude, afin d'élaborer le PPA « En la Curaz ;
2. de lui octroyer pour ce faire un crédit d'étude de CHF 310'000.- au maximum ;
3. de couvrir 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 420.3311 ;
6. de couvrir cet amortissement par un prélèvement correspondant dans la réserve générale, compte No 9282.001 « réserves générales pour investissements futurs ».

Ainsi adopté le 20 juillet 2018

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

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

Délégation municipale : Monsieur Christian Neukomm, Conseiller municipal