



COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS No 05/2007

de la Municipalité au Conseil communal

sur

l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 780'000.-
pour la transformation de la salle omnisports
et le réaménagement de la Place du Pierrier

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

jeudi 3 mai 2007 à 18 h 30
à Montreux

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Préambule

Cette demande d'octroi de crédit d'étude pour la transformation de la salle omnisports et le réaménagement de la Place du Pierrier, pour un montant de Fr. 780'000.- TTC (Fr. 320'000.- jusqu'à la demande de permis de construire, puis Fr. 460'000.- pour le projet définitif jusqu'à la mise en soumission auprès d'entreprises générales), fait suite aux demandes répétées des sociétés utilisatrices, notamment pour la pratique du volley-ball à un niveau international, ainsi qu'aux besoins spécifiques de la gymnastique artistique et la nécessité d'une rénovation complète de la toiture qui n'assure plus l'étanchéité.

2. Historique

Construite en 1988, la salle omnisports est fortement utilisée pour l'enseignement de la gymnastique et des sports de l'Ecole Professionnelle de Montreux et des écoles secondaires, ainsi que pour les sociétés sportives de volley-ball, rink-hockey et gymnastique pour ne citer que les plus importantes.

Après presque 20 ans, la couverture de toiture composée d'une tôle profilée, d'une isolation thermique et d'une deuxième tôle profilée pour l'étanchéité, n'assure plus depuis quelques années l'étanchéité et occasionne régulièrement des dégâts liés aux infiltrations d'eau.

La grêle et les forts vents du 18 juillet 2005 ont définitivement rendu fragile cette couverture.

Par ailleurs, nous rappelons également qu'en date du 8 octobre 2003, le Conseil communal prenait en considération la motion de Mme Jacqueline Pellet, demandant à la Municipalité d'étudier la possibilité de présenter un projet d'aménagement de la zone du Pierrier à Clarens, en espace multisports et convivial. En date du 8 mars 2006, le Conseil communal prenait acte du rapport No 05/2006 de la Municipalité en réponse à cette motion.

3. Demandes des sociétés utilisatrices

Depuis plusieurs années, les responsables du Montreux Volley Masters font part de la nécessité du réhaussement du gabarit de l'aire de jeu pour la pratique des compétitions internationales de volley-ball, conformément aux normes de la Fédération Internationale de Volley-Ball. Des terrains extérieurs pour le déroulement du tournoi de mini-volley des écoliers, regroupant chaque année pas moins de 1'500 enfants, sont également requis lors de chaque édition du Montreux Volley Masters.

De même, la FSG Montreux nous a également fait part, à de nombreuses reprises, d'un besoin de surfaces supplémentaires pour la pratique de la gymnastique artistique.

4. Demande d'autorisation préalable d'implantation

Afin de mesurer les réactions du voisinage, la Municipalité a procédé à la mise à l'enquête publique de la demande d'autorisation préalable d'implantation dans le cadre de la surélévation de la toiture de la salle omnisport.

Cette mise à l'enquête a suscité 43 oppositions. Parmi elles, l'Association de protection des sites montreusiens, la Société d'art public et la section des monuments historiques de l'Etat de Vaud.

Dès lors, une séance a eu lieu en février 2006 avec la participation des entités précitées, afin de trouver une solution pour poursuivre la démarche.

D'un commun accord, il a été décidé d'organiser un concours d'architecture, afin d'obtenir la meilleure solution d'intégration dans ce lieu qui ressemble actuellement à un "no man's land".

5. Concours

Ce concours intégrait les points essentiels suivants :

- surélévation de la toiture de la salle omnisports pour que le gabarit d'espace libre intérieur permette la pratique du volley-ball à un niveau international ;
- amélioration de la qualité architecturale du bâtiment et intégration par rapport au quartier Dubochet, site classé monument historique ;
- amélioration des accès à la salle omnisports et réaménagement de la Place du Pierrier en cohérence avec la place verte inférieure et la place de jeux pour enfants.

Les représentants de l'Association de protection des sites montreusiens, de la Société d'art public et de la section des monuments historiques de l'Etat de Vaud faisaient partie du collège d'experts constitué pour le choix du meilleur projet.

En novembre 2006, la Municipalité validait la recommandation du collège d'experts et attribuait le mandat, sous réserve de l'octroi du crédit d'études par le Conseil communal, pour le projet de transformation de la salle omnisports et du réaménagement de la place du Pierrier à un groupement de mandataires lausannois, tenant compte des exigences du Maître de l'ouvrage et des modifications à apporter dans le cadre de l'élaboration du projet définitif.

6. Projet

6.1 Descriptif du projet

Les études permettront de concrétiser le projet retenu lors du concours. Les principaux points traités dans ces études sont les suivants :

- surélévation de la toiture de la salle omnisports pour que le gabarit d'espace libre intérieur permette la pratique du volley-ball à un niveau international ;
- amélioration de la qualité architecturale du bâtiment et intégration par rapport au quartier Dubochet, site classé monument historique ;
- amélioration des accès à la salle omnisports ;
- transformation de l'actuelle place du Pierrier en parc du Pierrier, ouvert sur le lac, avec réaménagement des zones de sports, circulations, parkings et accès à la salle omnisports pour une meilleure intégration du bâtiment dans le site, en cohérence avec la zone verte inférieure ;
- agrandissement de la salle, spécifique à la gymnastique artistique, soit une surface supplémentaire d'environ 150 m² ;

- remise à jour des installations de ventilation et de rafraîchissement, garantissant un confort climatique acceptable pour les utilisateurs de la salle, dans le respect des économies d'énergie.

6.2 Coût des études

Phase 1

- Groupe de mandataires	Fr. 272'000.-	
- Gestionnaire	Fr. 33'000.-	
- Honoraires et frais divers	<u>Fr. 15'000.-</u>	
Total phase 1	<u>Fr. 320'000.-</u>	Fr. 320'000.-

Phase 2

- Groupe de mandataires	Fr. 392'600.-	
- Gestionnaire	Fr. 49'600.-	
- Honoraires et frais divers	<u>Fr. 17'800.-</u>	
Total phase 2	<u>Fr. 460'000.-</u>	Fr. 460'000.-

Coût total des études

Fr. 780'000.-

Le montant Fr. 320'000.- (phase 1) est nécessaire pour le développement du projet jusqu'à la demande de permis de construire.

Dans le souci d'une saine gestion des deniers publics, ce n'est qu'en cas d'octroi du permis de construire que le montant de Fr. 460'000.- (phase 2) serait engagé pour le développement du projet définitif jusqu'à la mise en soumission auprès d'entreprises générales.

De plus, la demande d'offres, conforme à la loi vaudoise sur les marchés publics, auprès d'entreprises générales permettra de maîtriser le coût qui vous sera soumis dans le futur préavis de réalisation.

6.3 Planning

En cas d'acceptation de l'octroi du crédit qui vous est soumis, la planification du projet serait la suivante :

Etude

- Demande de crédit d'études au Conseil communal	:	Avril 2007
- Décision de l'octroi du crédit d'études par le Conseil communal	:	Mai 2007
- Contrat avec le groupe de mandataires	:	Juin 2007
- Procédure pour l'obtention du permis de construire	:	Septembre à Octobre 2007
- Elaboration du dossier pour l'entreprise générale après réception du permis	:	Fin 2007 à Février 2008
- Procédure "Marchés publics" pour la demande d'offre auprès d'entreprises générales	:	Février à Avril 2008

Réalisation

- Demande du crédit de construction au Conseil communal : Juin 2008
- Décision de l'octroi du crédit de construction par le Conseil communal : Août 2008
- Ouverture du chantier : Juillet 2009
- Réouverture de la salle : Janvier 2010
- Fin du chantier : Mai 2010

Les travaux relatifs à la salle omnisports ne pouvant être exécutés que lors de la période de juillet à décembre et compte tenu du risque de recours ou d'oppositions dans les différentes phases, l'ouverture du chantier pourrait au mieux être prévue en juillet 2009.

3.4 Coût total du projet

A ce stade de la procédure, l'évaluation du coût total du projet (honoraires compris), considérée comme montant plafond, est :

Bâtiment :	~ Fr. 6'000'000.-
Aménagements extérieurs :	~ <u>Fr. 3'500'000.-</u>
Total :	~ <u>Fr. 9'500'000.-</u>

Ce montant plafond de Fr. 9'500'000.- est supérieur de Fr. 100'000.- au montant prévu au programme des investissements pour la période 2007 à 2011 (cf. chap. 7) ; il résulte de l'estimation des coûts présentée dans la phase du concours, après analyse et validation du collège d'experts.

Cette différence s'explique en partie par le réaménagement approfondi de la place du Pierrier, la transformant en un parc public.

Néanmoins, la demande d'offres auprès d'entreprises générale permettra de déterminer le montant précis du coût de réalisation. La mise en concurrence devrait permettre d'obtenir un coût de réalisation inférieur à ce montant plafond.

7. Financement et conséquences financières

Au 31 décembre de l'exercice précédent, les fonds disponibles en trésorerie étaient de Fr. 69'175'000.-- et le total des emprunts portant intérêts de Fr. 39'535'000.--. Sur la base du budget adopté de l'exercice en cours et des crédits d'investissements en cours de réalisation, les engagements du présent préavis devraient déterminer en fin d'exercice un niveau de trésorerie de Fr. 41'157'000.-- et un montant d'endettement inchangé de Fr. 39'535'000.--.

Le financement est assuré par les fonds disponibles en trésorerie.

L'amortissement de cet investissement est prévu sur une période de 5 ans. La charge annuelle d'amortissement est donc de Fr. 156'000.--. Elle sera imputée dans le compte de fonctionnement n° 355.00/3312.

Le programme des investissements pour la période 2007 à 2011 prévoit un montant de Fr. 8'500'000.-- à cet effet, dépenses prévues pour les années 2008 et 2009.

8. Charges financières et d'entretien

A) Charges financières annuelles théoriques : La dépense de Fr. 780'000.-- sera amortie sur une période de 5 ans. L'annuité au taux de 4 % s'établit à Fr. 175'209.-- environ.

B) Charges d'entretien annuelles nouvelles :

9. 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 05/2007 de la Municipalité du 23 mars 2007, sur l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 780'000.- pour la transformation de la salle omnisports et le réaménagement de la Place du Pierrier,

ouï le rapport de la commission nommée pour l'examen de son contenu,

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

DECIDE

- 1) d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 780'000.- destiné aux études de la transformation de la salle omnisports et du réaménagement de la Place du Pierrier ;
- 2) de financer cet investissement par les fonds disponibles en trésorerie ;
- 3) d'amortir cet investissement par les comptes de fonctionnement sur une période de 5 ans au maximum ;
- 4) d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 23 mars 2007

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

P. Salvi

Ch. C. Riolo

Annexe : - élévation 1:1'100
- situation 1:1'100

Délégation municipale : M. Jacques Delaporte