



RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis relatif à la demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 16'900'000.00, au maximum, pour la démolition de la salle de gymnastique jouxtant le chemin de Ballallaz et la réalisation d'une salle omnisports triple standard, de type VD6, sur le site scolaire de la rue de la Gare 33

Président : Lionel Winkler (PLR)
Membres : Livia Balu (Les Verts)
Nicolas Büchler (SOC)
Yves Depallens (PLR)
Arnaud Grand (PLR)
Dominik Hunziker (UDC)
Antony Huys (SOC)
Olivier Müller (PLR)
Olivier Raduljica (SOC)
Alexandre Staeger (ML) remplacé par Vincent Haldi

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Votre commission s'est réunie le 08 juin 2020 à la salle "VIP" de la salle omnisport de Clarens.

La Municipalité était représentée par M. Caleb WALTHER, accompagné de M. Gian-Franco SENTINELLI, chef de service de Domaines et Bâtiments, Sports (DBS), M. Fabien MAHON adjoint du chef de service, M. Pierre-Yves BRELAZ, responsable des installations sportives et M. Julien CHEVALLEY, délégué au sport.

La commission remercie ces cinq personnes pour leur disponibilité ainsi que pour les complètes et précises réponses apportées à toutes les questions de l'ensemble des commissaires. Elle remercie également le personnel DBS qui installé une salle de séance adaptée aux restrictions sanitaires du moment.

En préambule, La Municipalité nous précise que ce préavis est la suite logique du préavis 27/2018, en passant du crédit d'étude au crédit de réalisation pour le projet de reconstruction de la salle de gymnastique de Ballallaz.

Elle rappelle également que les besoins de ce projet sont doubles. A savoir au niveau scolaire tout d'abord, puisque les deux salles de gymnastique disponibles sur le site de l'établissement scolaire de Montreux-Est sont devenues insuffisantes, d'autant plus que la salle située sur le parc Ballallaz, concernée par ce préavis, est vétuste et doit faire l'objet

d'intervention très lourdes. L'autre besoin implique la nécessité de créer des plages horaires supplémentaires en fin de journée et les week-end pour l'utilisation d'infrastructures sportives par diverses sociétés locales.

La Municipalité précise que les projets de ce type sont normés et si cette nouvelle salle triple appelée omnisport n'a bien entendu pas les mêmes dimensions et les mêmes objectifs que celle de Clarens, elle répond aux normes cantonales pour des salles de cette taille, où il faut notamment prévoir une partie pour le public. Cependant, il a été prévu le strict minimum par rapport au cahier de charges qui est fixé par le Canton

Le projet a été mené à son terme non sans quelques difficultés, tout d'abord parce qu'il se situe sur un territoire exigu et ensuite par la présence en souterrain de deux tunnels ferroviaires. Le projet initial qui consistait à avoir une salle semi-enterrée n'a finalement pas été possible en vue des exigences en matière de stabilisation du terrain demandées par le MOB.

Ce projet est également de qualité forte au niveau environnemental avec toute la partie boisée du bâtiment qui proviendra massivement des forêts de la Commune, une toiture mixant panneaux photovoltaïques et végétalisation, ainsi qu'un système de pompe à chaleur.

Par rapport à l'actualité du jour, concernant le PGA de Montreux, la décision du Tribunal fédéral n'a pas d'influence sur ce projet puisque les droits à bâtir concernés par ce projet sont régis par un Plan Partiel d'Affectation, spécifique pour cette zone.

Lors des discussions de la Commission, il est relevé qu'au moment de l'étude du préavis 27/2018, il avait été émis le souhait qu'une analyse soit effectuée auprès des associations sportives locales concernant leurs besoins en structures et en matériel pour l'accomplissement de leurs diverses activités. Si un rapport de cette analyse n'a pour l'heure pas été transmis par écrit au Conseil communal, plusieurs consultations ont néanmoins eu lieu l'année dernière en corrélation avec le projet qui nous est soumis par le présent préavis.

L'analyse a été ciblée sur une dizaine de clubs sportifs locaux susceptibles d'utiliser la nouvelle salle omnisport de Ballalaz, en particulier la FSG Montreux, FSG Chernex, FSG Chailly, le Badminton Club de Montreux-Riviera, le Volley-ball Club de Montteux, ainsi que le Club de Tennis de Table de Montreux.

La première phase de l'analyse a consisté à connaître les éventuels besoins d'une structure nécessaire pour un centre à l'échelon régional voire cantonal notamment en vue de synergies au niveau investissements financiers et coûts d'exploitation. Mais rapidement, il a été constaté que tous les créneaux seraient utilisés par les associations montreusiennes et cet aspect "centre de performances" avec des infrastructures spécifique a été écartée.

Une étude a également été menée en vue de l'installation d'un dojo, qui a été abandonnée au vu des restrictions d'implantation et d'un coût jugé trop élevé (près de 2 mio) pour ce type d'installation dans la nouvelle salle.

Malgré une part d'incertitude quant aux besoins évolutifs des divers clubs rencontrés pour cette analyse, une évaluation en termes de besoins en engins, de perspectives de fréquentation, d'évolution des âges des membres, de transports et déplacements

nécessaires, de besoins en locaux annexes, ainsi qu'en terme de réorganisation des différentes salles disponibles, a été menée. Il en ressort que la priorité d'utilisation de la nouvelle salle sera portée sur la pratique de la gymnastique et du volley-ball, mais également pour la pratique d'activités sportives organisées par la Commune, comme le sport scolaire facultatif ou l'Open Sport.

De nouvelles plages horaires pourront également être ajoutée et il sera ainsi possible de libérer d'autres salle de gymnastique et réorganiser au mieux leur utilisation par les sociétés locales, voire même de rapatrier des sociétés, qui avaient dû trouver des locaux disponibles ailleurs sur la région, sur sol montreusien.

La surface constructible a été utilisée au maximum, mais la nouvelle salle projetée ne permettra malgré tout pas de développer des activités sportives plus spécifiques ou de nouvelles activités sportives en son sein. Néanmoins, la libération des créneaux horaires dans d'autres salles permettra une approche plus ouverte pour le développement des autres activités sportives. Une fois la salle construite, un deuxième volet de consultations pour les autres salles, avec les autres sociétés sportives sera engagé.

En ce qui concerne le projet en lui-même, il est précisé que le "décrochement" sur le côté de la rue de la Gare comprendra les vestiaires qui avaient été initialement prévus en sous-sol. Cette nécessité a été rendue obligatoire par les contraintes de stabilisation du terrain énumérées plus haut et qu'il était impossible de localiser ces vestiaires ailleurs.

Si cette solution paraît renforcer l'aspect imposant du bâtiment, ce même aspect verra sa perception "allégée" par la structure prévue en bois, en comparaison avec une structure en béton. D'autre part, cette solution a permis de créer un couvert à l'entrée du bâtiment. Dans cette même entrée se trouvera un espace multifonction qui permettra à différentes structures associatives de l'utiliser pour d'autres type de manifestation au même titre et selon le même processus que l'espace "buvette" de la salle de Clarens.

Il est encore relevé la complexité des travaux à venir par rapport à la présence des deux tunnels ferroviaires. Des solutions techniques ont dû être affinées en fonction d'une certaine souplesse demandée par le MOB afin que ce dernier puisse également envisager une correction future du tracé de l'un des tunnels.

Le coût de renchérissement du projet pour ce type particulier de construction sur des pieux forés est estimé à environ 1 mio de francs.

D'autres lieux ont également été étudiés pour la constructions de cette nouvelle salle omnisport, mais l'emplacement à Ballallaz est resté le plus optimal en fonction des besoins

Concernant la toiture considérée comme mixte, cette dernière sera totalement végétalisée sur laquelle les panneaux solaires seront installés. L'entretien de cette toiture sera dévolu au fabricant de la toiture. Les frais d'entretien sont compris dans les frais d'entretien annuels et sont similaires à d'autres types de toitures plates.

Il est précisé, en regard du texte du préavis, que la puissance électrique de l'installation photovoltaïque correspondra à environ 100 kWh par jour qui satisferont à environ 60% de la consommation journalière du bâtiment, moyenne bien entendu en fonction de son utilisation.

L'installation d'un système de chauffage centralisé entre les différents bâtiments scolaire n'est pas envisagée dans ce projet au vu des surfaces techniques restreintes. D'autre part, la vision à terme est l'extension d'un futur chauffage à distance à la rue de la Gare avec les extensions scolaires prévues. Il est rappelé que le chauffage prévu pour ce bâtiment est lié avec l'installation photovoltaïque.

Selon le type de procédure relatif aux marchés publics et en fonction du type de prestation souhaité, la Commune privilégie les entreprises montreusiennes, mais il n'est légalement pas possible de les favoriser. Tous les corps de métiers ne sont pas néanmoins pas représentés sur la Commune et il est dès lors nécessaire d'élargir le marché lors des procédures sur invitation, par exemple.

Par rapport à la période économiquement compliquée que nous venons de subir, la Commune reste sensible aux difficultés des entreprises montreusiennes, mais elle se doit de respecter la législation en vigueur sur les marchés publics.

Le budget pour ce projet est réalisé sur 80% de soumissions rentrées. Si le poste des divers et imprévus semble faible, il est précisé que chaque soumissionnaire a déjà prévu une part de divers et imprévus dans le poste qui le concerne. D'autre part, il n'a pas été envisagé de faire appel à une entreprise général pour ce projet, la Commune voulant rester maître de l'ouvrage pour chaque étape de la construction.

La planification est passablement chamboulée au vu de la situation vécue ces deux derniers mois. Outre les enchaînements de difficultés techniques évoquées plus haut, le Service est en attente du retour du PPA, déposé le 1er mai au Canton. Tout est prêt pour la mise à l'enquête et il est précisé qu'en fonction de la période de fin des travaux, la Direction des Ecoles reste assez souple, tout en comprenant les contraintes et les difficultés liées à ce projet, pour un début de l'exploitation entre la rentrée du mois d'août et la rentrée des vacances scolaires d'automne.

Les locations des nouvelles infrastructures seront possibles selon les procédures et tarifs actuellement en vigueur pour l'ensemble des installations sportives sur la commune.

Une augmentation d'un EPT est nécessaire pour l'exploitation du bâtiment qui pourra potentiellement accueillir des utilisateurs de 07h00 à 23h00, 7 jours sur 7, et au vu de la configuration "salle triple" de la nouvelle salle de gymnastique. Notamment une surveillance accrue de l'utilisation possible par plusieurs entités de plusieurs salles et ainsi d'un matériel éventuellement dispersé. A contrario, cette surveillance est simplifiée dans une salle unique et peut même être effectuée par le moniteur présent.

Il est également nécessaire d'avoir un répondant pour la gestion de l'utilisation du nouvel espace multifonction.

A la demande d'un membre de la commission, il est précisé que le sentier de la Greppe, qui sera modifié dans le cadre du projet de la salle omnisport, ne pourra pas être élargi sur toute sa longueur afin de permettre un croisement de deux poussettes.

A la fin des délibérations et des échanges avec la Municipalité, il est relevé la qualité d'un projet attendu et c'est par 9 voix pour et 1 voix contre que la commission propose d'accepter ce préavis tel que présenté.

Conclusion

Au vu de qui précède, 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 08/2020 de la Municipalité du 20 mars 2020 au Conseil communal relatif à la demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 16'900'000.00, au maximum, pour la démolition de la salle de gymnastique jouxtant le chemin de Ballallaz et la réalisation d'une salle omnisports triple standard, de type VD6, sur le site scolaire de la rue de la Gare 33

vu

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

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre la démolition de la salle de gymnastique jouxtant le chemin de Ballallaz et la réalisation d'une salle omnisport triple standard (typeVD6) sur le site scolaire de la rue de la Gare 33 ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 16'900'000.00 au maximum ;
3. de couvrir tout ou partie de cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie et d'autoriser la Municipalité à recourir si nécessaire à l'emprunt pour le solde, à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
4. de comptabiliser la participation du Canton dans le compte de recettes d'investissement sur le même préavis ;
5. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette affaire.

Le président-rapporteur

Lionel Winkler

9 oui, 1 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Lionel Winkler (PLR)