COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 09.05.2022

04/2022

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen du préavis
relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 317'000.00 au maximum,
pour le financement des travaux de réfection de la toiture et de la structure du chalet d'alpage de Chessy
ainsi que de la toiture et des façades du chalet locatif les Béviaux « La Gentiane »

Présidente : Claudia Hischenhuber (Les Verts)

Membres : Jonathan Al Jundi (SOC)
Charlotte Chevallier (SOC)
Laurent Gilliard (PLR)
Dominik Hunziker (UDC)
Olivier Mark (PLR) remplacé par Jean-Marc Forclaz
Benoît Ruchet (PLR)
Quentin Talon (DA)
Yvon Welte (ML)
Elisabeth Wermelinger (SOC)

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie le jeudi 7 avril 2022 à la salle A de la Villa Mounsey, en présence du Municipal, Monsieur Caleb WALTHER et de l'adjoint du chef de service DBS, Monsieur Fabien MAHON, que nous remercions pour les informations et précisions qu'ils nous ont apportées.

Préambule

La présidence de la commission est mise en discussion, la présidente désignée est confirmée dans sa fonction et remercie les commissaires pour leur confiance.

Afin de trouver des dates pour les nombreuses commissions qui siégeront jusqu'à la prochaine séance du Conseil Communal et pour éviter des séances pendant les vacances scolaires, cette commission a été agendée un jour après la séance du Conseil Communal. Ni les demandes de remise de documents, ni leur transmission n'ont pu être faites dans les délais prévus dans l'article 58 du règlement du Conseil Communal (3 jours ouvrables avant la séance). Les documents jugés essentiels ont été apportés par la Municipalité à la séance (photos des toits, du mur et de la façade à refaire ainsi que les schémas des toits de tous les chalets avec toits et/ou façades en tavillons, attachés au présent rapport). La Municipalité nous informe que la commune possède 17 chalets d'alpage, mais elle ne peut pas donner de liste exhaustive de tous les chalets et des revenus locatifs. Selon M. le Municipal, il s'agissait d'un sujet de la COGEST et n'empêcherait pas la discussion du préavis. Les conseillers communaux sont libres d'exercer leur droit d'initiative afin de trouver les réponses à ces questions. Finalement, les commissaires ont donné leur accord d'examiner le préavis comme agendé.

Position de la Municipalité

M. le Municipal explique que le présent préavis est la suite d'une série de préavis qui ont pour but de conserver un patrimoine par des rénovations et des entretiens réguliers, certes assez coûteux, mais nécessaires. On compte avec un amortissement de 30 ans au maximum. Les chalets d'alpage et les chalets locatifs sont inventoriés au recensement architectural du canton.

Les chalets d'alpage sont conservés dans le but de l'exploitation agricole et de la conservation du patrimoine.

Les chalets locatifs sont conservés dans le seul but de la conservation du patrimoine. Ils sont souvent difficilement accessibles, avec très peu de confort et on les loue à un prix très bas dans le but d'être habités et un peu entretenus pendant la belle saison. La commune ne fait pas de calcul de rendement pour ces objets, on veut les préserver et ne pas les vendre. En tant que propriétaire on peut garantir de maintenir ce patrimoine.

Discussion

Les emplacements exacts des chalets en question devraient être ajoutés dans ce type de préavis, ce qui sera de nouveau fait à l'avenir. Une visite des objets avant les commissions serait souhaitable, mais s'avère difficile en pratique: l'accès à la plupart des chalets n'est possible facilement qu'en été. Entre la visite des experts, la planification des travaux, les travaux proprement dits il reste peu de marge pour les dates de la commission et le vote au Conseil Communal. Néanmoins, plusieurs commissaires expriment le voeu de pouvoir visiter les chalets avant la prise en considération d'un tel préavis.

On observe une diminution de la durée de vie de certains toits en tavillons. Il y a des essences plus résistantes que celles utilisées chez nous, mais il n'est pas souhaitable de recourir à des tavillons faits avec du bois non-indigène. Par contre, pourquoi ne pas remplacer l'épicéa par du mélèze, car plus résistant aux intempéries et disponible dans un périmètre raisonnable? C'est une idée intéressante d'un point de vue économique et écologique et on propose qu'elle soit soumise aux membres de la charte des tavillonneurs.

Les chalets avec des façades et/ou toits en tavillons sont des bâtiments classés avec la note 3, ce qui signifie que le Service de l'urbanisme peut autoriser certains travaux et modifications, mais on ne peut pas les démolir. Les chalets d'alpage bénéficient d'une subvention cantonale en cas de rénovation (environ 20% des travaux liés à la partie des tavillons). Cette subvention n'est pas mentionnée dans le budget, ce qui incite un commissaire à formuler un amendement dans ce sens qui sera accepté à l'unanimité (nouveau point 4 des conclusions).

Les travaux comprennent la dépose des anciens tavillons, la pose d'un lambrissage et d'une sous-couverture étanche (une espèce de tissu qui empêche des infiltrations d'eau), afin d'obtenir une plus grande durabilité de l'ensemble de la couverture.

Chalet de Chessy:

Le pan arrière est dans un très mauvais état. Le poids de la neige, l'usure et l'humidité ont aussi fissuré le mur et dégradé la charpente. Les travaux liés à ces dégâts sont inclus au préavis. Les photos apportées par la Municipalité illustrent bien la nécessité de l'ensemble des travaux proposés. Le prix de la réfection des tavillons n'est pas forcément proportionnel aux m2 de la toiture. Par exemple, le pan arrière qui ne comporte pas de cheminée ou d'autres éléments difficiles à tavillonner côute relativement moins cher que le tavillonnage de l'autre toit du préavis.

Chalet les Béviaux "La Gentiane"

Les photos apportées par la Municipalité illustrent le mauvais état de la façade en tavillons. Le toit couvert par des tavillons en vertuile (= des bardeaux bituminés) mérite également une réfection par la pose de tavillons traditionnels. Ce chalet locatif est actuellement loué à 100 CHF/mois, un prix bas, mais qui se justifie par le peu de confort et l'entretien de base effectué par le locataire. Ce type de chalet est loué avec un bail de location normal, tandis que les chalets d'alpage ont des baux spéciaux de 6 ans. Aussi bien les vieux tavillons en bois que ceux en vertuile ne sont pas recyclables et partent à la SATOM.

Les travaux sont attribués après un appel d'offre auprès des tavillonneurs de la région, c'est-à-dire habitant le Parc Naturel Gruyère-Pays d'Enhaut et notre commune. On nous assure que ce n'est pas toujours le même maître d'oeuvre qui reçoit le travail. Par exemple, les travaux des 3 derniers préavis ont été attribués à 3 tavillonneurs différents!

Finalement, un commissaire pose la question, si l'on ne pouvait pas vendre des chalets locatifs sous certaines conditions. La Municipalité est de l'avis qu'il sera difficile de garantir la conservation de ce patrimoine extraordinaire et des ventes pareilles seraient compliquées (situation sur des parcelles non-constructibles etc.).

La parole n'étant plus demandé, la commission passe au vote.

Amendement(s)

Amendement de Elisabeth Wermelinger

Ajouter le point:

4. de comptabiliser les participations et subventions dans les comptes de recette du préavis

10 oui, 0 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Conclusion

C'est à l'unanimité que la commission vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil, à prendre les résolutions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

Vu le préavis No 04/2022 de la Municipalité du 4 mars au Conseil communal relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 317'000.- au maximum, pour le financement des travaux d'entretien des toitures du chalet d'alpage de Chessy (y.c. structures) ainsi que du chalet les Béviaux "La Gentiane".

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

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

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux d'entretien des toitures du chalet d'alpage de Chessy (y.c. structures) ainsi que du chalet locatif les Béviaux "La Gentiane", tels que décrits dans le présent rapport préavis;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 317'000.00 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 les participations et subventions dans les comptes de recette du préavis;
5. d'amortir cet investissement par le compte de fonctionnement No 350.00.3312 sur une période de 30 ans au maximum;
6. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cet objet.

10 oui, 0 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

La présidente-rapporteuse
Claudia Hischenhuber (Les Verts)