

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen du préavis
relatif au financement des frais du Maître d'Ouvrage et de projets connexes, dans le cadre de la
sécurisation et de la mise à niveau du Centre des Congrès et d'Expositions de Montreux

Président : Angelo Giuliano (PLR)
Membres : Matthieu Burkhart (ML)
Mathias Ekah (SOC)
Claude-Pascal Gay (PLR)
Stefania La Spada (SOC) remplacé par Laetitia Sivis
Tal Luder (UDC)
Olivier Raduljica (SOC)
Laurence Sierro (PLR)
Fabien Willemin (DA)
Fabrice Yerly (Les Verts)

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le préavis cité en titre s'est réunie le mercredi 24 août 2022 à la Villa Mounsey.

La Municipalité était représentée par M. Caleb Walther, conseiller Municipal en charge du dicastère Patrimoine, sport et urbanisme, accompagné par M. Gian-Franco Sentinelli, chef du Service Domaine et bâtiments, sports et par M. Pierryves Pons, mandaté par la commune en qualité de représentant du maître d'ouvrage pour le projet de rénovation du Centre de Congrès.

La commission remercie les personnes précitées pour leur interventions et explications détaillées délivrées en cours de séance.

La présidence de la commission a été confirmée et aucune déclaration d'intérêt n'est intervenue.

Remarques liminaires:

Seuls les points du préavis ayant donné lieu à des interventions sont présentés ci-après. Le rapport constitue une synthèse des discussions ayant eu lieu lors de la séance, qui ne sont pas rapportées dans l'ordre chronologique de leur déroulement. Les termes "commissaire" ou "membre de la commission" sont utilisés dans le présent rapport quel que soit le genre de l'intervenant et inversement.

Présentation générale du préavis par les représentants de la Municipalité:

M. Walther évoque brièvement le contexte historique dans lequel s'insère ce préavis: suite au refus du projet initial ("Projet 1.0") en votation populaire en 2019, la Municipalité et ses mandataires ont œuvré avec diligence, sur la base des travaux d'un groupe consultatif, en vue de présenter un projet remanié, présentant divers axes d'économies, ce qui a abouti au Projet 1.2 accepté tant par le Conseil que par la population en 2020.

Le but du présent préavis n'est nullement de revenir sur les économies réalisées dans le cadre du projet 1.2: il s'agit essentiellement de projets connexes qui méritent d'être réalisés au regard de la situation actuelle du projet, étant donné notamment les études complémentaires qui ont dû être réalisées suite à l'acceptation du projet 1.2 ainsi que les autres besoins d'entretien toujours planifiés en parallèle du projet 1.0 et devenus nécessaires. Des explications circonstanciées concernant chaque projet sont présentées dans la revue du préavis point par point.

3.1 Historique - Etapes et décisions politiques antérieures

Un commissaire s'inquiète quant à la validité juridique et politique du préavis voté sur le Projet 1.2: l'enveloppe financière s'élevait à un maximum de 27 millions; or, au final, si ce préavis est accepté, le projet 1.2 coutera bien plus.

En ce qui concerne l'aspect juridique, M. Walther répond qu'il s'agit là de travaux différents, basés sur un préavis que l'on peut qualifier de "complémentaire" à celui ayant institué le projet 1.2. Un référendum, qu'il soit spontané ou classique, est toujours possible, la décision finale reste quoi qu'il en soit en mains du Conseil et/ou, le cas échéant, de la population.

Pour ce qui est de la question politique, M. Walther estime que le présent préavis se justifie au regard des éléments techniques qui n'étaient pas totalement connus au moment de l'élaboration du projet 1.2 mais qui semblent manifestes à ce jour.

La question est posée de savoir si d'autres projets connexes pourraient surgir à l'avenir: M. Walther indique qu'il n'y en a aucun de prévisible actuellement, mais que cela ne peut être totalement exclu pour le futur et que les besoins d'entretien vont de toute façon rester similaires aux années antérieures.

Un membre de la commission estime que la Municipalité devrait, par souci de totale transparence, communiquer à la population les surcoûts engendrés par les travaux objet du présent préavis. M. Walther précise que cela est prévu, toutefois seulement après la décision du Conseil.

Un commissaire interroge les représentants de la Municipalité au sujet des conséquences sur le projet en cas de refus du préavis dans sa globalité: il est répondu que cela poserait notamment des problèmes dans le suivi du chantier, la Commune n'ayant pas les ressources internes pour mener à bien le chantier sans risques; d'autre part, certains travaux (notamment ceux détaillés au point 5.1 "Grands consommateurs") apparaissent comme obligatoires au regard de la loi et seraient donc susceptibles de bloquer l'entier du projet.

4 Financement des frais du Maître d'Ouvrage

M. Pons indique que 12 appels d'offres ont d'ores et déjà été publiés (sur un total d'environ 45 lots) sur la plateforme SIMAP et que les téléchargements vont bon train. Il est précisé qu'environ un tiers des lots font l'objet de procédures ouvertes, le dernier tiers pouvant être l'objet de procédures sur invitation ou d'adjudication de gré à gré, en fonction des seuils définis par la loi.

5.1 Grands consommateurs

Un commissaire demande quels sont les éléments qui ont changés entre le projet 1.0 et le projet 1.2.

M. Walther précise que le projet 1.0 couvrait environ 90% de ce poste. La différence essentielle a trait au fait que le projet 1.2 n'était pas aussi avancé en terme d'études: en effet, au vu des installations techniques prévues dans le projet 1.0, un audit n'apparaissait pas nécessaire; par contre, le projet 1.2 ayant réduit considérablement le budget sur ces installations, les services cantonaux ont exigé qu'un audit soit réalisé afin d'identifier les mises en conformité nécessaires pour satisfaire aux exigences légales et/ou réglementaires.

Dès lors, l'audit a fait apparaître une série de mesures à prendre pour que le projet soit conforme du point de vue de l'efficacité énergétique des installations techniques.

Certains commissaires regrettent que ce problème n'ait pas été identifié lors de la présentation du projet 1.2 à la population. M. Walther relève que cette question ne pouvait de toute façon pas être résolue à l'époque, d'une part parce que la Municipalité ne pouvait s'engager dans la campagne de votation et, par conséquent, n'était pas maître de la communication, d'autre part parce que les résultats des études supplémentaires n'étaient pas encore connus.

5.2 MCR

De longues discussions relativement techniques ont eu lieu au sujet de ce point du préavis. En résumé, et à titre de conclusion, un commissaire a réitéré un souhait déjà exprimé par le passé que la Municipalité étudie la possibilité que le serveur dédié à la gestion du MCR puisse être hébergé et supervisé par le service informatique interne de la Commune, sous la forme d'un serveur virtuel à héberger dans le Data Center. Selon les représentants de la Municipalité, cette possibilité, pour autant qu'elle soit réalisable, n'engendrerait que des économies minimes et manquerait d'opportunité technique.

Pour le surplus, le détail des coûts ainsi qu'un schéma de l'infrastructure informatique des MCR sont disponibles en annexe au présent rapport.

5.3 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

La question est également évoquée quant à la différence entre le projet 1.0 et le projet 1.2 sur ce point: il apparaît que le projet 1.0 allait bien plus loin que la norme quant aux exigences d'accessibilité; le projet 1.2 ayant prévu des économies sur les locaux sanitaires de certaines parties du bâtiment (B1 et B3), l'Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux personnes Handicapées (AVACAH) a relevé que le projet, bien que conforme, obligerait les personnes à mobilité réduite à effectuer de longues distances pour se rendre dans un sanitaire adapté. Sensible aux arguments de l'AVACAH, la Municipalité a donc proposé ces nouveaux investissements.

5.4 Remplacement de matériels et d'installations obsolètes

De manière générale, la question est posée de savoir si tous les éléments menacés d'obsolescence ont été identifiés à ce jour: il apparaît que, sur le court terme en tous cas, tout ce qui est à risque figure dans le présent préavis; toutefois, sur le moyen et le long terme, aucune prévision ne peut être hasardée au regard de la situation actuelle et des exigences usuelles d'un tel bâtiment en terme d'entretien.

5.4.3 Remplacement des menuiseries extérieures nord et sud du bâtiment B

M. Walther précise d'emblée que ce point faisait l'objet d'une option dite "structurante" du projet 1.0, qui n'a pas été reprise dans le projet 1.2.

Le projet 1.2, dans une optique de mise en conformité à coûts limités, se bornait à prévoir une barrière métallique aux vitrages des fenêtres. En plus de l'aspect esthétique discutable d'une telle réalisation, cette solution ne permettrait plus d'ouvrir les fenêtres de cette partie du bâtiment. Le remplacement de ces fenêtres ainsi que des cadres métalliques (dont les joints de ne sont plus efficaces, thermiquement parlant) aurait également l'avantage d'améliorer le bilan énergétique du bâtiment. Il s'agit ainsi de profiter du chantier actuel (démontage des plaques en céramique "Kéraïons") pour effectuer ces travaux de remplacement qui, s'ils devaient être effectués plus tard, nécessiteraient des coûts bien plus élevés.

6 Adaptations au réseau thermique à distance

M. Walther explique que ce point du préavis ne pouvait être envisagé ni dans le projet 1.0, ni dans le projet 1.2 (les deux projets prévoyaient l'utilisation du gaz).

Maintenant qu'il est établi que le bâtiment peut être raccordé au réseau "*MontCAD*" (un préavis concernant ce projet de réseau thermique à distance sera présenté au Conseil prochainement), la Municipalité considère qu'il est opportun, écologiquement parlant, de choisir ce mode d'énergie non seulement pour chauffer, mais également pour refroidir le bâtiment.

M. Walther précise que le choix de ce raccordement au réseau "*MontCAD*" a été fait avant les hausses des coûts de l'énergie et qu'aucune subvention n'est envisageable sur point là.

7 Soutien aux organisateurs de manifestations pendant la période des travaux

M. Walther précise que ce point n'est pas directement lié à l'objet du préavis mais qu'il convenait tout de même d'en profiter pour communiquer au sujet des mesures envisagées pour soutenir les organisateurs d'événements. La Municipalité reviendra très probablement devant le Conseil communal pour préciser ses intentions relatives à cet enjeu.

8 Conséquences financières et discussion générale

M. Walther remet en perspective les différents travaux et/ou coûts supplémentaires envisagés dans le préavis: alors que certains apparaissent comme fortement souhaitables (voire obligatoires, comme par exemple ceux envisagés sous 5.1 "Grands consommateurs"), d'autres sont la conséquence de prévisions peut-être trop optimistes dans le cadre du projet 1.2 (par exemple l'obsolescence plus précoce qu'espérée de certains équipements techniques). Par ailleurs, le risque existe que l'exploitation de bâtiment doive être interrompue en cas de pannes, ce qui n'est évidemment pas souhaitable.

D'autres projets en revanche constituent des opportunités dans le cadre du chantier envisagé: il est préférable de profiter de la période des travaux pour entreprendre certains projets connexes (par exemple le remplacement des menuiseries, point 5.4.3). Enfin, le raccordement au réseau thermique "*MontCAD*" est un élément nouveau qui constitue une opportunité en terme de développement durable.

Un commissaire considère que le projet 1.2 avait peut-être été présenté de façon trop optimiste et que la Municipalité de l'époque souhaitait le faire passer "au forcing" afin de faciliter son acceptation par le Conseil ainsi que par la population. Toutefois, il serait injuste, selon ce même commissaire, de "se venger" sur ce préavis, qui comporte des solutions justifiables.

D'autres commissaires relèvent que les projets présentés aboutissent à une sorte de projet 1.2 optimisé (alors que le projet 1.0 était peut-être qualifié d'optimal).

M. Walther souligne que la position de la Municipalité a toujours été claire, en ce sens qu'elle défendait le projet 1.0, tandis que le projet 1.2 était transparent au sujet des économies proposées. Ce préavis n'est en aucun cas un préavis "de revanche", conclut-il.

Un commissaire a l'impression que ce préavis implique un retour au projet 1.0. M. Walther indique que bon nombre d'économies ont été conservées, malgré ce préavis complémentaire: à titre d'exemple, la plupart des travaux abandonnés au bâtiment B1 dans le projet 1.2 ne sont pas touchés par ce préavis et les diminutions de jauges sont toujours d'actualité. Toutefois, les reports de charges prévus en renonçant à remplacer les équipements obsolètes ont souffert des délais de mise en œuvre du chantier: ces coûts auraient de toute façon dû être supportés dans le futur, ils sont simplement plus anticipés que ce qui avait été imaginé.

Un commissaire se sent mis devant le fait accompli et se demande s'il n'y pas lieu d'amender le préavis en soustrayant certains travaux envisagés; les représentants de la Municipalité expliquent que c'est possible, mais que cela comporte des risques certains, notamment pour ce qui a trait aux frais du maître d'ouvrage ou aux équipements techniques.

Certains commissaires, bien que sceptiques de prime abord, jugent le préavis crédible et sensé, de par la nature des travaux prévus et leur justification.

La commission passe alors au vote, qui se conclut par 8 voix favorables et 2 abstentions.

Conclusion

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 24/2022 de la Municipalité du 10 juin 2022 au Conseil communal relatif au financement des frais du Maître d'Ouvrage et de projets connexes, dans le cadre de la sécurisation et de la mise à niveau du Centre des Congrès et d'Expositions de Montreux
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'octroyer les montants nécessaires pour assurer l'entretien minimal du Centre des Congrès et d'Expositions et le financement des frais du Maître d'Ouvrage relatifs aux travaux de sécurisation et de mise niveau du bâtiment pendant les années 2022 à 2025;
2. de voter à cet effet un crédit complémentaire de CHF 27'500.- pour l'année 2022;
3. de porter, en lieu et place d'un budget moyen usuel de CHF 1'460'000.-, les

montants suivants:

budget 2023	CHF 1'734'800.-
budget 2024	CHF 1'560'800.-
budget 2025	CHF 1'902'800.-

4. de ventiler ces montants sur les comptes 161.3141, 161.3185, 161.3186, 161.3191 du chapitre "161 CCM SA" du budget communal;
5. de faire exécuter les travaux connexes présentés dans le présent préavis;
6. de faire exécuter les études et travaux nécessaires pour que le centre des congrès et d'expositions puisse être rafraîchi et chauffé par le réseau thermique MontCAD;
7. d'allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 3'915'000.- au maximum;
8. de couvrir toute ou partie de cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie;
9. d'autoriser la Municipalité à recourir si nécessaire à l'emprunt pour le solde, à souscrire aux meilleures conditions du marché;
10. de comptabiliser cette dépense sur un compte du bilan 9123;
11. d'amortir, sur 20 ans, cet investissement par le compte de fonctionnement No 161.3303;
12. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cet objet.

8 oui, 0 non, 2 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Angelo Giuliano (PLR)