COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 15.04.2013

02/2013

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis
relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 10'900'000.- au maximum pour la construction d'une Maison de Quartier à Clarens avec extensions scolaires

Présidente :	Leyvraz Sabine (SOC)
Membres :	René Chevalley (UDC)
	Bassam DEGERAB (Les Verts)
	Bruno Femia (SOC)
	Kevin Grau (PLR)
	Anthony Huys (SOC)
	Yann Krebs (PLR)
	Jean-Baptiste Piemontesi (PLR)
	Alexandre Staeger (ML)
	Bibiana Streicher (PLR)

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Votre commission s'est réunie le lundi 25 mars 2013 à 19h en la salle de commission de la rue du Temple 11 à Montreux. La Municipalité était représentée par Madame Jacqueline Pellet et Monsieur Alain Feissli, accompagnés par Monsieur Gian-Franco Sentinelli, chef de service du service des domaines et bâtiment ainsi que de Monsieur Fabien Mahon, son adjoint. La commission remercie ces personnes pour toutes les réponses qu'elles nous ont apportées.

Un commissaire déclare ses intérêts, il est président de l'Association des intérêts de Clarens et a donc collaboré avec la Municipalité dans le projet « Clarensemble ». Votre présidente, par souci de transparence, précise qu'elle effectue actuellement son travail de bachelor en travail social sur la thématique du projet urbain de Clarens. Celle-ci est confortée dans son rôle de présidente. Les travaux de la commission peuvent alors commencer.

Préambule municipal

Monsieur Feissli nous rappelle d'abord que c'est un préavis très important, non seulement car le crédit est élevé mais également car le projet répond aux attentes de la population de Clarens et à ses besoins.

Madame Pellet nous rappelle en quelques mots la démarche participative qui a eu lieu dans le cadre du projet urbain « Clarensemble ». Elle rappelle que la Commune n'a pas été choisie pour la phase 2 et que par conséquent elle ne reçoit plus d'argent de la Confédération mais que la Municipalité a quand même tenu à poursuivre le travail sur 3 sujets importants (Maison de Quartier, Grand-Place et Zone 30) et que cela a été annoncé aux habitants à travers le programme de législature. Plusieurs partenaires ont travaillé avec la Municipalité dans cette démarche. Madame la Municipale nous informe également que plusieurs Maisons de Quartier ont été visitées par la Municipalité. Un second préavis traitera du fonctionnement de la Maison de Quartier et de l'implication de la Commune dans celui-ci. Le concept d'exploitation devrait être en main des habitants. Le deuxième préavis traitera uniquement de la partie exploitation et fonctionnement. Pour rappel, l'organisation de la partie scolaire relève d'une compétence cantonale.

Nous visionnons le document Power Point « Présentation du Projet » dont il était question dans le préavis et qui a également été présenté aux habitants de Clarens lors de la soirée publique du 26 novembre 2012.

Analyse du préavis

Appel d'offre et mandat

Concernant l'appel d'offre, Monsieur Sentinelli nous explique qu'un premier mandat a été attribué par la Municipalité à un architecte pour évaluer le potentiel constructible de la parcelle. Une procédure d'appel d'offres a été entreprise afin de permettre à la commission d'évaluation et de construction de sélectionner un bureau d'architectes en vue de lui confier le mandat pour l'étude de projet et l'appel d'offres (phase 1, selon la norme SIA 102) puis, sous réserve de l'approbation du crédit d'ouvrage par le Conseil communal, le mandat pour la réalisation (phase 2, selon la norme SIA 102).

Suite à l'annonce publiée le 9 septembre 2011 dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud et sur le site www.simap.ch, 8 bureaux d'architectes ont déposé leur dossier de candidature. Sur la base des critères ci-dessous, la Municipalité a adjugé le mandat d'architecte pour le projet de maison de quartier avec extensions scolaires à Clarens au bureau AAS Architecture SA:

Critères éliminatoires

1. Paiement des charges sociales

2. Situation financière et solvabilité du bureau

3. Preuves de conformité aux conditions d'inscription : copie des diplômes et/ou certificats

Critères d'adjudication (note de 1 à 5)

1. Références du candidat 25 %

1.1 Qualité de références de bâtiments en rapport avec l'ouvrage du type« Maison de Quartier » 10 %

1.2 Qualité de références dans l'intégration urbaine d'ouvrage du type« Maison de Quartier » 10 %

1.3 Qualité de références en pilotage de projets pluridisciplinaires en rapport avec l'ouvrage du type « Maison de Quartier » 5 %

2. Organisation et structure du bureau 35 %

2.1 Qualification et expérience des employés 15 %

2.2 Organisation de base du candidat pour satisfaire aux exigences du client et système qualité 10 %

2.3 Contribution du candidat aux composantes sociales, environnementales et développement durable 10 %

3. Montant de l'offre d'honoraires 30 %

4. Approche de la problématique et méthodologie de travail 10 %

Des commissaires se demandent pourquoi la Municipalité a renoncé à un concours d'architecture. Par manque de temps ? De moyens ? D'envie ? Il leur est répondu qu'un bureau de Vevey qui a l'habitude de la gestion des concours a estimé que ce n'était pas adéquat au vu de la très faible marge de manœuvre (PGA, servitudes,...). Cela aurait été trop cher et trop long. Des commissaires se disent néanmoins surpris car si les volumes étaient fixés d'avance, la façade aurait pu être pensée autrement afin qu'elle plaise aux habitants et que le bâtiment paraisse plus accueillant. Les normes Minergie et éco ainsi que d'autres obligations (les structures porteuses, la façade Nord devant être borgne,...) font qu'encore une fois la marge de liberté était trop faible pour envisager un concours.

Concernant les différents corps de métier, l'architecte propose des entreprises. Des entreprises montreusiennes doivent être invitées. Il n'est cependant pas possible de donner la priorité à une entreprise montreusienne, cela serait

discriminatoire.

Questions générales

Une commissaire se demande s'il y aura assez de salles de gym à Clarens pour tous ces nouveaux élèves ? Il lui est répondu que l'augmentation des effectifs sera progressive et que les élèves font également une période de natation par semaine. L'offre actuelle suffit donc.

D'aucuns se demandent pourquoi c'est un bureau d'Yverdon qui a été choisi pour l'étude de faisabilité. C'est l'urbanisme qui a fait cette étude et ils ont l'habitude de travailler avec eux (notamment pour la Rouvenaz) et leur compétence a déjà été démontrée. Leurs honoraires (26'000.-) étaient au budget du crédit d'étude.

Les propriétaires de la PPE n'ont pas fait recours suite à la levée de leur opposition. C'est une bonne nouvelle pour le projet. Concernant le planning, tout est prêt et tout va se dérouler à flux tendu. Dès que notre Conseil aura accepté ce préavis, les travaux pourront commencer.

La commission des usagers de la Maison de Quartier, qui avait été annoncée lors d'un atelier participatif, se réunira pendant 20 mois, une personne a été engagée à 20% grâce à une partie des subventions qui restaient du projet « Clarensemble » pour accompagner le « Groupe habitants ». Ce point sera traité dans le deuxième préavis.

Un commissaire pose la question de savoir comment la problèmatique de la sécurité intérieure et extérieure, au vu de la mixité des utilisateurs du bâtiment (enfants/adultes) a été envisagée, ceci d'autant plus qu'une seule cage d'escaliers est disponible dans ce bâtiment ? Il lui est répondu que les enfants ne seront pas mélangés aux autres usagers de la maison et que durant les pauses scolaires ils seront de toute façon dans la cour d'école, comme cela se fait actuellement et sous la surveillance des enseignants durant le temps scolaire.

Le restaurant scolaire aura une capacité de 130 places et aura seulement une cuisine de régénération.

Lors de la discussion préalable, des membres du Conseil se demandaient s'il n'y avait pas trop de salles prévues pour des rencontres de comité. Madame la Municipale précise qu'il s'agit de salles pour des activités diverses et variées et qu'elle a déjà reçu plusieurs demandes pour l'occupation de ces salles (yoga, association Français en jeu, le projet de Café bienvenue pour les femmes d'origine migrante, de la danse, de la relaxation,...).

Afin de ne pas créer de concurrence, aucun café ne sera installé dans la maison mais des distributeurs de boissons trouveront certainement place dans le foyer du bâtiment.

Des commissaires se questionnent sur la pertinence de poser des bornes interactives sur lesquelles on trouvera les mêmes informations que sur internet. Les personnes ne sachant pas s'en servir seront démunies. La personne responsable de la Maison de Quartier aura notamment pour charge d'accompagner les usagers dans l'utilisation de cette borne.

Un commissaire pose la question de savoir s'il a été envisagé de poser des caméras pour faire de la vidéo surveillance dans cette zone. C'est un bâtiment public et il faudrait prouver que cela est nécessaire, qu'un problème soit identifié. Normalement, si les abords du bâtiment sont bien éclairés, les gens n'y restent pas.

Il est question d'engager 4 à 7 EPT, qu'est-ce que cela comprend ? Pour les APEMS un nombre important de personnel est exigé par la loi (1 adulte formé pour 12 enfants). Concernant les centres de loisirs, le personnel existe déjà et changera simplement de lieu de travail. Ce personnel n'est pas compté dans la fourchette de 4 à 7 EPT.

Lors de la séance d'information à la population, des habitants avaient demandé si un parking était prévu. Un commissaire revient sur cette thématique et il est bien répondu que c'est une maison qui se veut être utilisée par les gens du quartier, qui n'ont donc pas besoin d'y venir en voiture.

Constatant l'absence d'un petit local de premier secours, celui-ci pouvant être muni d'un équipement basique (défibrillateur, pharmacie, etc.) un commissaire demande si c'est un choix de la Municipalité? C'est effectivement le cas.

Plans et images

Un commissaire se demande si les images et les plans sont "contractuels". C'est le cas.

La Municipalité explique qu'il y a une volonté de dégager de l'espace (accès entre l'Avenue Alexandre Vinet et la Rue Mayor Vautier notamment) et que le projet soit polyvalent. Des activités bruyantes pourront avoir lieu à certains endroits de la maison, des activités plus calmes auront lieu dans d'autres salles.

Concernant la partie scolaire, la cage d'escaliers sera commune au reste du bâtiment mais une entrée séparée est prévue pour accéder directement aux classes sans passer par les locaux de la Maison de Quartier. Les salles de classes ne seront pas utilisées pour des activités associatives.

Questions techniques

Plusieurs aspects techniques ont été abordés par les commissaires. Les voici :

La surface totale nette de plancher est de 1'964m2 et le volume SIA est de 9'100m3.

La ventilation aura le double fût. Un constat (états des lieux) des immeubles voisins sera fait avant et après les travaux.

La production de chaleur est à bois (pellets) et l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques est réinjectée dans le réseau, comme toute énergie verte. Le chauffage est au sol. Une étude a été faite pour éviter les surchauffes estivales et une ventilation nocturne naturelle a été prévue.

Un commissaire souhaite savoir si il a été envisagé d'utiliser la domotique et des régulateurs intelligents afin de maîtriser les flux énergétiques. Ceux-ci pouvant être relié à internet permettant ainsi une analyse des fluctuations de météo locale prévues, en anticipant les demandes énergétiques. Ce système offre également une prise en compte automatique des besoins spécifiques de certains locaux et une économie d'énergie non négligeable. La Municipalité a fait un choix et ne souhaite pas utiliser cette technologie : il y a encore souvent des pannes et si une personne compétente n'est pas sur place pour y remédier, cela n'est pas très utile.

Le surcoût lié à Minergie est de 5 à 10% mais cela est rentable par la suite.

Coûts et frais

Différentes questions en lien avec le budget ont été posées, les voici ci-dessous :

Le poste « *installations de chantier* » comprend tous les travaux préparatoires (protection, adaptation des voies de circulation,...).

Les « *frais secondaires* » regroupent les demandes d'autorisation, les émoluments, les taxes.

Le montant « *réserve pour imprévus* » correspond à 5% du montant total (la règle veut que ce montant soit de 3 à 5% du montant total).

Le poste de "*ferblanterie-couverture*" comprend l'étanchéité de la toiture ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Le poste "*honoraire mandataires*" comprend les honoraires de l'architecte, de tous les ingénieurs civil ainsi que ceux des bureaux techniques CVSE. A noter qu'une étude géotechnique a été réalisée.

Dans « *aménagements et travaux extérieurs* » on retrouve tout ce qui concerne l'extérieur : construction, revêtement, rampes, escaliers, jardinage, électricité, conduite, raccordement. Il a également été précisé que l'ensemble de la cour du collège Vinet serait rénovée si l'enveloppe le permet.

Ce budget est établi à 70% sur les soumissions rentrées, à 20% sur les offres des entreprises et à 10% sur une estimation.

Les locations de salles auront un coût, cela sera évidemment facturé aux associations mais le barème des prix n’est pas encore élaboré. Il devra être coordonné avec le coût d'autres salles communales sur le territoire montreusien.

Conclusion

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs de bien vouloir prendre les résolutions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 02/2013 de la Municipalité du 1er mars 2013 relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de Fr. 10'900'000.- au maximum pour la construction d'une Maison de Quartier à Clarens avec extensions scolaires,

ouï le rapport de la commission nommée pour l'examen de cet objet,

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

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les investissements décrits dans le présent préavis;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 10'900'000.- au maximum, sous déduction de participations à recevoir;
3. de couvrir tout ou partie de 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 sur une période de 30 ans au maximum;
6. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions en rapport avec cet objet.

10 oui, 0 non, 0 abstention.

La présidente-rapporteuse
Leyvraz Sabine (SOC)