



COMMUNE  
DE  
MONTREUX

Montreux, le 3 août 2011

## RAPPORT

**Au Conseil communal de Montreux  
de la Commission chargée d'examiner  
le préavis No 18/2011 de la Municipalité au Conseil Communal  
relatif  
à une demande de crédit de CHF 758'000.—pour le financement  
d'une étude de projet en vue de la réalisation de la maison de  
quartier à Clarens avec extensions scolaires**

Rapporteur	Mme	Catherine	BUCHET BULLIARD
Membres	Mme	Sabine	LEYVRAZ
	MM.	Patrick	AUBORT
		Bassam	DEGERAB
		Laurent	DEMARTINI
		Yann	KREBS
		Daniel	MANZINI
		Marcel	RIEDO
Excusée	Mme	Claire-Lise	GUDET

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission s'est réunie le mercredi 13 juillet 2011 à 18h00, à la Villa Mounsey, Av. du Marché 8, à Montreux.

La délégation communale était représentée par M. Pierre Rochat, Municipal, ainsi que Mme Wasem, Adjointe du chef de service de l'urbanisme et MM. Barraud, Chef de service de l'urbanisme, Mahon, Adjoint du chef de service des domaines & bâtiments, sports et Smith, Délégué à la jeunesse.

## Introduction

Invité à présenter le présent préavis, M. le Municipal Rochat se montre convaincu qu'il est un des éléments de concrétisation important du projet urbain Clarensemble, issu de la démarche participative menée avec la population et les associations locales. Il répond aux besoins d'une maison de quartier, qui permettra la mise à disposition d'espaces communs pour la population, ainsi qu'à la nécessité de nouveaux locaux scolaires et parascolaires pour le bon fonctionnement du collège Vinet. Toutes les informations relatives au projet urbain 'Clarensemble' peuvent être consultées sur le site [www.clarensemble.ch](http://www.clarensemble.ch). Celles issues du procès-verbal de l'atelier 'Social et maison de quartier' du 18 janvier 2011 sont annexées au présent rapport.

Pour la Municipalité, c'est une bonne opération qui répond aux attentes des Clarensois. En effet, le périmètre scolaire proposé dans ce préavis offre la polyvalence recherchée et est parfaitement adéquat pour créer un lieu de rencontre. Il admet qu'il s'agit toutefois d'une étape relativement onéreuse, mais indispensable pour le développement de Clarens et surtout pour répondre aux besoins urgents de structures d'accueil scolaire et parascolaire.

En effet, suite à la proposition à la Municipalité 29/2007, la parcelle no 973 avait été achetée en vue « d'une construction regroupant une cantine scolaire, un centre de jeunes, une salle polyvalente et des salles pour les sociétés locales et groupements associatifs culturels ou offrant des formations, les écoles étrangères de langue, ainsi qu'un appartement pour le concierge, locaux techniques, dépôts et sanitaires. »

Le 30 avril 2010, l'Etablissement primaire Montreux-Veytaux relatait dans un courrier adressé à la Municipalité les besoins urgents à venir, avec plus aucune classe de libre pour la rentrée 2011 et des besoins évidents en locaux de dégagement. Je cite « dès août prochain, l'ouverture de deux nouvelles classes (CIN et Langage) remplira l'ensemble des locaux du collège Vinet, ne laissant plus de possibilités d'ouverture ultérieure et très peu de possibilités d'utilisation de salles de dégagement. »

Les informations des deux derniers paragraphes et d'autres que vous trouverez dans ce rapport ont toutes été apportées par la Municipalité et ses représentants en supplément de ce préavis, suite à la prise de parole de plusieurs commissaires qui le trouvaient un peu vide de contenu en relation au montant conséquent demandé. En effet, ils regrettaient que les demandes concrètes de la population, ainsi que leurs besoins, n'aient pas été stipulés ou expliqués de manière plus concrète dans ce document, surtout qu'il y a urgence puisque les nouveaux locaux devront être opérationnels pour la rentrée scolaire d'août 2013. Le temps est donc compté et le programme serré.

## **Une nouvelle construction**

L'étude de ce projet a justement pour but de concrétiser les demandes issues de l'analyse des besoins associatifs, scolaires et parascolaires. D'une part, les Clarensois doivent pouvoir se rencontrer dans un lieu qui permette de stimuler les liens sociaux grâce à des activités de tous les jours, ce qui manque cruellement à Clarens, d'autre part, le centre de loisirs 'La Virgule', sis à Clarens-Gare et réaménagé en 2004 pour les jeunes de 8 à 15 ans, ne répond plus aux exigences en matière de consommation énergétique. Cet endroit vétuste et largement exploité aujourd'hui suscite des frais conséquents et demande à être rénové: isolation, sanitaire, installations électriques, cuisine, tout est à refaire. La maison de quartier pourra également répondre à un centre de loisirs adapté.

Un commissaire souligne alors que ce centre devra tout de même être géré, ce qui nécessitera du personnel. Le conseil communal devra alors être conséquent le moment venu où il s'agira de voter un budget. Le Municipal Rochat dit qu'il pourrait y avoir une autre réponse possible qui serait d'encourager les bénévoles à le faire. Vous pouvez vous référer à la vidéo concernant la maison de quartier de Chailly s/Lausanne pour vous faire une idée de la manière dont ils ont géré ce projet (<http://vimeo.com/8913007>) D'ailleurs, ce lieu pourrait également être une opportunité où la Municipalité pourrait apporter des réponses générales et globales aux citoyens montreusiens, plus particulièrement de Clarens, en y intégrant un guichet de renseignement et d'orientation.-

Un commissaire s'inquiète de la polyvalence du lieu avec d'une part des activités scolaires et d'autre part des activités parascolaires et associatives. En fonction des horaires, comment la Municipalité voit-elle la cohabitation entre les domaines du scolaire/parascolaire et les autres activités prévues ? M. Le Municipal Rochat répond que c'est justement là toute la complexité du présent préavis, car il est nécessaire d'offrir de la polyvalence dans ces nouveaux locaux. L'objectif donc, voire même le défi, sera de mettre à disposition des bâtiments modulables qui permettront de s'adapter aux attentes et aux besoins à venir.

## **Programme arrêté par la Municipalité pour la maison de quartier**

La commission comprend alors qu'il y aura une construction par étape, la première étant de construire là où sont les besoins actuels (parcelle 973), la deuxième de construire une extension sur le bâtiment scolaire actuel (réalisé en 1991), situé juste à l'amont sur la parcelle 972. Le jour où cette deuxième étape sera terminée, la maison de quartier ne répondra alors plus qu'aux besoins associatifs et parascolaires.

Cette première étape, compte tenu du montant nécessaire à l'étude de projet, est estimée entre 8 et 11 millions, le bâtiment projeté devant répondre à l'ensemble des critères établis. La deuxième étape est possible, mais pas budgétisée à ce jour. Les 2 étages de la construction actuelle pourraient également être surélevés et correspondre aux 4 étages du présent projet. Il s'agit également de revaloriser le préau et la circulation intérieure du périmètre scolaire.

### **Procédure à suivre pour l'étude et la réalisation de la maison de quartier**

Un autre commissaire pose la question des servitudes et si l'une d'elle serait particulière. En fait, il y a des servitudes ayant trait au bâtiment voisin et contraignant à une certaine hauteur. Quant aux autres, elles se trouvent sur le domaine d'utilité publique et donc il ne devrait y avoir aucun problème.

### **Montant du crédit d'étude**

Un commissaire demande quelle procédure d'offres sera utilisée. Il lui est répondu que pour des montants supérieurs à 7,8 millions, la loi oblige à un appel d'offres dit 'ouvert' sur les marchés internationaux où tout un chacun peut s'y inscrire. Parallèlement, l'appel d'offres apparaît dans la feuille d'avis officielle. Les architectes intéressés peuvent télécharger le cahier des charges précis et envoyer ensuite un dossier complet au département. C'est ce dernier qui décide de l'adjudication du mandat. La commission de construction Jaman 8 est représentée par MM. Bossard, Mahon, Steffen, Jaunin, Smith, Barraud et Mmes Willi, Bornet Amstein et Wasem.

La commission se montre très intéressée à comprendre comment le montant d'un crédit d'étude est évalué. Le chiffre de base est l'estimation des travaux, soit 8 millions. Là-dessus, il est décrété que les frais d'honoraires s'élèvent à environ 18% de l'étude globale (jusqu'à la mise en soumission), pour être sûr de couvrir les coûts d'étude. Cependant, les 225'000.- sont séparés afin qu'ils ne soient pas dépensés inutilement si l'enquête ne passait pas. On calcule pour l'architecte 12% sur les 8 millions, montant divisé par 2. Soit 480'000.- plutôt proche du montant des deux phases qui s'élève pour lui à 403'000. Le montant des ingénieurs ne se base pas sur les 8 millions mais sur les travaux effectifs qu'ils devront assurer, soit env. 2,2 millions. Ils prennent env. 10% de cette somme, soit 220'000.- d'honoraires totaux. Le montant du présent préavis s'élève pour les ingénieurs à 250'000 au total. Quant aux autres corps de métier, une estimation est calculée sur la base d'autres projets déjà menés.

Un commissaire demande la raison d'engager de tels coûts techniques avec un ingénieur civil, un ingénieur CVSE, un géotechnicien, un géomètre etc. Il lui est répondu que l'ingénieur CVSE étudie la question énergétique et le géomètre l'implantation du bâtiment lors de la mise à l'enquête.

## **Discussion**

Plusieurs membres de la commission se posent la question des conséquences si le Conseil communal désirait intégrer le projet des 2 parcelles (973 et 972) et non un projet en deux étapes (la construction de la maison scolaire, suivie dans quelques années de l'extension du bâtiment scolaire actuel). La réponse donnée par le Municipal Rochat est le gros souci de rester dans les délais, car il y a urgence pour les deux classes scolaires supplémentaires qui devraient être construites pour la rentrée scolaire 2012-2013. Il y aurait certains avantages (travaux dans le périmètre scolaire sont plutôt perturbants p.ex.) mais également d'autres désavantages (coût élevé du crédit d'étude, bâtiments qui peuvent encore répondre aux besoins pour une dizaine d'année, reloger les classes existantes, besoins précis dans le même laps de temps).

En conclusion, les commissaires sont d'accord de ne pas lier les 2 étapes, car les besoins n'ont pas été étudiés dans le présent préavis et il est prématuré de voter une extension globale alors que le rapport n'en parle que furtivement. D'autres commissaires soulignent également qu'il est délicat de lier les deux étapes, alors que le bâtiment existant peut encore durer 10 ans. Il est clair que d'autres priorités seraient alors plus urgentes (p.ex. la rénovation de salles de gymnastique). Et puis, aucun commissaire ne veut mettre en péril les délais de réalisation du présent préavis. Ceci dit, la commission a insisté sur le fait qu'il fallait prendre sérieusement en compte la perspective de la deuxième étape et poursuivre dans l'analyse des besoins.

## **Conclusion**

En conclusion et à l'unanimité des membres de la commission présents, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

Vu le préavis No 18/2011 de la Municipalité du 26 mai 2011 relatif à une demande de crédit de CHF 758'000.- en vue de l'élaboration du projet de maison de quartier à Clarens avec extensions scolaires,

Oùï le rapport de la commission nommée pour l'examen de cette affaire,

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

DECIDE

1. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 758'000.- au maximum ;
2. de couvrir la dépense par les fonds disponibles de trésorerie ;
3. d'amortir le montant de CHF 758'000.- par le compte de fonctionnement (compte no 420.3311) sur une période de 10 ans au maximum
4. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

La présidente-rapporteur: Catherine Buchet Bulliard

Annexe :

PV de l'atelier « social et maison de quartier » ,