



**RAPPORT SUR
RAPPORT-PREAVIS N° 05/2010
AU CONSEIL COMMUNAL**

Demande de crédit d'ouvrage pour financer les travaux de transformation de la maison du vignoble des Allours, propriété communale, à Chardonne et réponse au postulat d'urgence "Les Allours" de Mme Joëlle Zaugg

Vevey, le 29 mars 2010

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

La commission désignée pour rapporter sur le préavis No 05/2010 a siégé à la maison du vignoble des Allours, à Chardonne, en date du 17 mars 2010.

Etaient présents :

Mesdames	Daniele Kaeser Joëlle Zaugg
Messieurs	Alain Gonthier Randolph Hunziker Michel Jörimann Werner Riesen Jean-Marc Roduit Clément Tulusso Vincent Matthys (rapporteur)

La Municipalité de Vevey était représentée par Monsieur le Municipal Jérôme Christen, ainsi que par Monsieur Claude Lehrian, Chef de service.

Rectificatif :

Une erreur s'est glissée en page 2 du préavis. Le domaine des Allours ne comprend pas les parcelles " Bordel" et "Es Rueyres". La parcelle cultivable de ce domaine est de 39'300 m2.

Préambule :

Mme Zaugg, souhaite relever quelques éléments qui figurent dans son postulat et qui ont justifié la rédaction de celui-ci :

- Le bâtiment se dégrade de jour en jour et ce, depuis des années.
- Les infiltrations d'eau sont nombreuses, avec des traces d'humidité visibles à de nombreux endroits sur les murs intérieurs.
- En hiver et malgré le chauffage, il y fait froid, ce qui oblige la locataire à condamner des chambres.

Si les réponses données oralement par la Municipalité lors de la dépose du postulat et celles figurant dans le rapport-préavis No 05/2010, répondent aux 3 questions posées, Mme Zaugg fait remarquer qu'il a fallu plus de 2 ans pour que le dossier arrive au Conseil communal. Aujourd'hui, il n'est plus possible d'attendre.

Concernant le déroulement des travaux, Mme Zaugg souhaite savoir si un container est prévu, afin de permettre à la locataire d'y déposer des affaires.

Elle tient également à relever la qualité du rapport-préavis, avis que partage la commission.

Un commissaire conclut ce point en rappelant que le postulat d'urgence de Mme Zaugg est basé sur les constats établis par la Commission de Gestion, lorsque celle-ci est venue visiter la maison en novembre 2007; le postulat a reçu le soutien de la Commission de Gestion.

Réponse de la Municipalité (M. Christen/M. Lehrian) :

Pour ce qui est du déroulement du chantier, celui-ci a été prévu de telle sorte qu'il permette à la locataire de continuer d'y vivre et d'y travailler, avec le moins de désagréments possibles. Un container est néanmoins prévu.

Les questions posées par les commissaires :

- L'octroi du permis de construire est prévu pour mars 2010; est-ce que la Commune l'a reçu ?

Réponse de la Municipalité :

Non, il n'a pas encore été délivré, mais c'est une question de jours. Le voyer doit encore le signer.

- Est-il prévu de mettre les dortoirs à disposition de la collectivité (à des écoles par ex.), voir d'ouvrir un "Bed and breakfast" ?

Réponse de la Municipalité :

Non car ce ne sont pas des dortoirs qui seront aménagés, mais bien 2 chambres. Pour ce qui est du "Bed and breakfast", une telle exploitation ne rentre pas dans le mandat de la Commune.

- Est-ce que la Commune a prévu de déposer une demande de subvention au Fonds communal "Energies et développement durable" ?

Réponse de la Municipalité :

Non, ce Fonds étant plutôt destiné à inciter des privés à entreprendre des projets visant à réduire la consommation d'énergie. La Commune ne va pas ainsi "s'auto-inciter" !

- Qu'en est-il des fonds fédéraux tel le centime climatique ? N'est-il pas possible de bénéficier d'une subvention fédérale ? Rien n'est indiqué à ce sujet dans le préavis.

Réponse de la Municipalité :

Selon les informations à disposition, le Fonds "centime climatique" est épuisé. D'autre part, il faut savoir qu'il y a eu transfert de la Confédération aux Cantons. Le Fonds d'encouragement à l'assainissement énergétique des bâtiments en est un exemple. A noter également qu'il est souvent demandé de déposer une demande, une fois le permis de construire obtenu. Un dossier est néanmoins prêt, avec le devis du chantier.

La Commune complétera sa réponse, après avoir pris les renseignements nécessaires, tant au niveau fédéral que cantonal.

Réponse reçue par courrier, après la séance :

Les cantons et la Confédération ont effectivement démarré un Programme Bâtiments début 2010.

Ce programme d'une durée de dix ans encourage l'assainissement énergétique des bâtiments et le recours aux énergies renouvelables dans toute la Suisse. Il bénéficie d'un montant de 200 millions de francs provenant de l'affectation partielle de la taxe sur le CO2. Sur cette somme 133 millions seront spécifiquement alloués à l'assainissement des bâtiments. Les premières décisions de participation financière ont en principe débuté début mars 2010.

Concernant les Allours, le bureau d'ingénieur Chammartin et Spicher SA va effectuer cette demande de subvention avant le début des travaux. Pour remplir cette demande, les ingénieurs se basent sur des plans d'exécutions afin de calculer les métrés exacts. Ces plans, qui seront fournis par le bureau d'architecte, sont en cours de finalisation.

A ce stade du projet l'importance de cette subvention n'est pas connue.

- L'état de décrépitude dans lequel se trouve la maison du vignoble ne date pas d'aujourd'hui, tout comme la nécessité d'entreprendre des travaux pour y palier. Comment a-t-on pu malgré tout en arriver à la situation actuelle ?

Réponse de la Municipalité :

Si le patrimoine immobilier de la Commune est effectivement en mauvais état, la réponse est néanmoins complexe. Pendant toute une période, l'accent a été mis sur de nouveaux projets puis un moratoire a été décrété pour ne pas accroître le service de la dette.

Aujourd'hui, on se rend compte que c'était un mauvais calcul puisque les coûts de rénovation n'ont cessé d'augmenter. C'est pour cette raison que la présente Municipalité a décidé d'investir dans les rénovations.

- Est-il du ressort de la Commune de produire du vin et donc d'entretenir des vignobles et les maisons qui vont avec ? Est-ce rentable ?

Réponse de la Municipalité :

La question de louer les vignobles à des tiers a été étudiée par la Municipalité. Après avoir travaillé sur plusieurs scénaris, elle a décidé de promouvoir les crus communaux, avec un concept de mise en valeurs des produits (étiquettes, par ex.). Notre Commune se trouve dans une région viticole; la vigne participe ainsi à l'image de marque de la ville, d'où cette décision. Cela passe également par la rénovation des bâtiments tel celui des Allours.

Concernant la rentabilité des vignobles communaux, la Municipalité se renseignera auprès de M. Altermath et l'information suivra soit par écrit, soit oralement lors de la séance du Conseil communal.

Il est rappelé que les membres du Conseil disposent du budget communal 2010 et des comptes des années précédentes.

- Au vu du coût prévu pour la rénovation, n'aurait-il pas été plus économique de tout raser puis de reconstruire ?

Réponse de la Municipalité :

Non et ce pour deux raisons principales :

Aujourd'hui, il serait légalement impossible de reconstruire un bâtiment avec des surfaces identiques; celles-ci seraient obligatoirement réduites, d'où des problèmes à l'exploitation. Le coût d'une rénovation de qualité reste inférieur à celui d'une reconstruction (739.-/m2 contre environ 840.-/m2).

- Comment est calculé le loyer demandé à la locataire ?

Réponse de la Municipalité :

Une fois les travaux terminés, c'est un loyer mensuel de FR. 1'200.- qui sera facturé, soit un montant équivalent à celui demandé aux locataires des maisons des autres vignobles. Aujourd'hui, il est de FR. 1'000.-, mais avec des frais de chauffage important pris en charge par la locataire.

Comme c'est un logement de fonction, il est tenu compte du salaire versé dans le calcul du loyer.

Réponse reçue par courrier, après la séance et concernant la rémunération des vigneron-tâcherons :

La rémunération des vigneron-tâcherons est basée sur le contrat type de vignolage (voir annexe) soit :

- o Culture générale : fixe selon la configuration de la vigne (gobelets ou fils de fer/ nb ha), minages, selon les m2, prix fixe, sulfatage, selon les m2, prix fixe.
- o Travaux extraordinaires : heures à un prix fixe.
- o Vendanges : variable selon le nb de kg livré.
- o Renchérissement : selon décision du comité
- o Participation à la récolte : idem vendanges
- o Vacances : 8.33 %, fixe

- Concernant la capite de vigne, est-ce un refus définitif quant à sa construction ?

Réponse de la Municipalité :

Du fait du classement du vignoble par l'UNESCO, cette construction est interdite, d'où la proposition de transformer les espaces de cuisine et de coin à manger, afin de libérer le garage.

- La Commune n'a-t-elle pas les moyens de mandater les architectes de la Ville pour mener à bien les travaux ?

Réponse de la Municipalité :

La Commune n'a pas les ressources humaines suffisantes pour mobiliser une personne sur un chantier et ce, pour plusieurs mois. C'est un choix politique de faire appel à des mandataires extérieurs pour assurer ces tâches, les architectes de la ville étant toujours là pour s'assurer du bon déroulement des travaux.

Délibération

Arrivés au terme de la discussion, la postulante et la commission se disent satisfaits de la réponse donnée par la Municipalité au postulat d'urgence "Les Allours" et remercient MM. Christen et Lehrian pour les compléments d'information apportés.

Séance de la Commission de l'énergie du 8 mars 2010 : la commission a approuvé à l'unanimité les conclusions du préavis.

Séance de la Commission des finances du 3 mars 2010 : conformément à l'article 58 du Conseil communal, la Commission des finances a examiné l'aspect financier du rapport-préavis No 05/2010 et s'est déterminée favorablement, à l'unanimité, quant à ses conclusions.

Après délibération, la commission approuve à l'unanimité les conclusions du préavis telles que proposées par la Municipalité.

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le rapport No 05/2010, du 25 février 2010, concernant la "Demande de crédit d'ouvrage pour financer les travaux de transformation de la maison du vignoble des Allours, propriété communale, à Chardonne et réponse au postulat d'urgence "Les Allours" de Mme Joëlle Zaugg;

VU le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour;

décide

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 996'800.- pour financer les travaux de transformation de la maison du vignoble des Allours, propriété communale, à Chardonne,
2. de financer cette dépense par la trésorerie courante,
3. d'amortir le crédit demandé par un amortissement annuel de Fr. 49'840.- pendant 20 ans,
4. de considérer comme réglé le postulat d'urgence "Les Allours" de Mme Joëlle Zaugg déposé le 7 décembre 2007.

Au nom de la Commission
Le rapporteur

Vincent Matthys

296 - Vignobles et cave de l'Hôpital - Analyse des comptes 2000 - 2008

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Revenus totaux selon comptes	1'300'601	1'262'639	1'221'688	986'774	1'027'145	1'022'500	1'053'002	664'313	1'001'486
Charges totales selon comptes	1'035'244	1'402'937	1'179'084	899'073	1'111'277	953'500	1'013'584	1'002'332	957'290
Excédent de revenus/charges (-)	265'357	-140'298	42'604	87'701	-84'132	69'000	39'418	-338'019	44'196
Ajustement des comptes :									
Imputation part salaire du chef de service et du régisseur (+ indexation annuelle de 1,5%)	50'000	50'750	51'511	52'284	53'068	53'864	54'672	55'492	56'325
Activation des dépenses considérées comme investissements (valeur d'usage sur plusieurs années) et amortissement sur 20 ans									
2961.3134.01 - Frais de reconstitution	-10'000		-10'000	-12'000		-18'000	-12'000	-6'000	
2961.3141 - Entretien des bâtiments	-26'000	-52'000	-60'000			-80'000	-36'000		
2961.3146 - Entretien terrains, murs et coulisses	-18'000								-22'000
2962.3114 - Achats vases, machines et matériel		-117'000	-70'000		-25'000			-90'000	-33'000
2962.3141 - Entretien du bâtiment et des installations						-45'000			
2962.3154 - Entretien vases, machines et matériel		-110'000							
	-54'000	-279'000	-140'000	-12'000	-25'000	-143'000	-48'000	-96'000	-55'000
Amortissements		2'700	2'700	2'700	2'700	2'700	2'700	2'700	2'700
			13'950	13'950	13'950	13'950	13'950	13'590	13'950
				7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000
					600	600	600	600	600
						1'250	1'250	1'250	1'250
							7'150	7'150	7'150
								2'400	2'400
									4'800
2962.3309 - Correction valeur des stocks au bilan					-103'087	69'568	-180'555		
Excédent de revenus/charges (-) après ajustement	269'357	85'252	114'443	23'767	-33'363	63'068	180'651	-332'201	3'021

296 - Vignobles et cave de l'Hôpital - Analyse des comptes 2000 - 2008

Excédent moyen 2000-2008 sans ajustement	-1'575
Excédent moyen 2000-2008 sans ajustement et sans 2007	40'481
Excédent moyen 2000-2008 après ajustement	41'555
Excédent moyen 2000-2008 après ajustement et sans 2007	88'274
Excédent total 2000-2008 sans ajustement	-14'173
Excédent total 2000-2008 sans ajustement et sans 2007	323'846
Excédent total 2000-2008 après ajustement	373'994
Excédent total 2000-2008 après ajustement et sans 2007	706'196

Les travaux et acquisitions "activés" puis amortis sur 20 ans sont les suivants :

- acquisition d'un nouveau pressoir
- remplacement de l'installation de réception de la vendanges
- acquisition d'un nouveau vase
- remplacement de l'installation de la maison de Chatacombaz, Corseaux
- réfection de l'étanchéité de la terrasse de la maison des Allours, Chardonne
- réfection de la route du domaine de Villard, La Tour-de-Peilz
- réfection d'un mur effondré aux Allours
- réfection de la toiture et des ferblanteries de la maison de Chatacombaz
- remplacement des canalisations des eaux usées à la Cave de l'Hôpital
- installation d'un système de régulation de la température dans les vases

Grêle du 18 juillet 2005 :

L'orage de grêle du 18 juillet 2005 a eu pour effet de détruire pratiquement l'ensemble du vignoble. La production qui est habituellement de 100'000 litres env. n'a été que de 16'400 litres. Cette perte de récolte a été compensée par l'indemnité de l'assurance grêle. En 2006, la vigne a encore ressenti les effets de l'orage de grêle 2005 et la production n'a été que de 52'000 litres, sans indemnité de l'assurance cette fois. La vendange 2006 a été vendue en 2007, d'où une baisse du chiffre d'affaires cette année-là avec un important excédent de charges.

Ville de Vevey/Finances-gérances

06.avr.10