



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 14 mars 2024**

**RAPPORT N° 05/2024
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande de crédits et d'autorisations pour l'achat du
bien- fonds N°314 et études de rénovation du bâtiment rue
des Moulins 11, propriété de la Société Coopérative
d'Habitation « Charmontey »**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 05/2024** intitulé « **Demande de crédits et d'autorisations pour l'achat du bien- fonds N°314 et études de rénovation du bâtiment rue des Moulins 11, propriété de la Société Coopérative d'Habitation « Charmontey** », déposé à la séance du Conseil communal du 1^{er} février 2024 s'est réunie le **7 février 2024 à 19h00, à la rue des Moulins 11 à Vevey.**

Elle était composée des personnes suivantes :

Présidente-rapportrice :

Verts	Mme	Diane von Gunten
-------	-----	------------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
PS	Mme	Céline Amiguet	X		
PLR	M.	Alexandre Beausire	X		
PS	M.	Dominique Besson	X		
PLR	M.	Laurent Cornu	X		
da.	Mme	Hélène Gandar	X		
EAV	Mme	Marianne Ghorayeb		X	
LCVL	M.	Ceki Gülcü		X	
da.	M.	Laurent Lavanchy	X		
da.	Mme	Carole Meyer	X		
PLR	M.	Rolf Schweizer	X		
VL	Mme	Anne-Francine Simonin	X		
UDC	Mme	Ariane Verdan	X		

Suppléant·e·s :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
LCVL	M.	Jean-Marc Roduit		X	

La Municipalité était représentée par :

- Monsieur Pascal Molliat, municipal du service Bâtiments, Gérance et Energie
- Madame Gabriela Kämpf, municipale du service de la Cohésion sociale

Les services sont représentés par :

- Monsieur Claude Lehrian, chef de service Bâtiments, gérance et Energie

Caritas-Vaud était représenté par :

- Monsieur Pierre – Alain Praz, directeur de Caritas-Vaud

1. INTRODUCTION

Le municipal du service Bâtiment, Gérance et Energie présente le projet.

Il commence par souligner le manque de place d'accueil préscolaire à Vevey et la difficulté de trouver des bâtiments adaptés à la création de garderies. De plus, il est nécessaire de rénover rapidement les garderies des Marionnettes et de la Barcarolle, sans fermer des places. Ouvrir une nouvelle garderie permettrait de déplacer les enfants qui fréquentent ces deux garderies durant les rénovations, puis d'avoir de nouvelles places à disposition.

Du fait de ce besoin, la municipalité s'est rapidement intéressée au bâtiment des Moulins 11 quand il est apparu que la coopérative d'habitation de Charmontey souhaitait vendre ce bâtiment.

En parallèle, Caritas a aussi montré de l'intérêt pour ce bâtiment afin de stabiliser ces activités sociales à long terme.

Il est ainsi apparu qu'une collaboration serait bénéfique aux deux parties. Le projet tel que présenté dans le préavis a donc été lancé : Caritas occuperait les trois niveaux du haut de ce bâtiment et une nouvelle garderie serait créée dans les trois niveaux du bas, le niveau 1 en sous-sol accueillant une cuisine de production, les niveaux 2 et 3 les enfants.

Le bâtiment est un bâtiment historique en bon état situé en centre-ville. Toutefois, comme sa consommation énergétique n'est pas aux normes actuelles, une rénovation énergétique sera nécessaire. Des adaptations légères seront aussi apportées aux premiers étages afin d'avoir des locaux permettant d'accueillir une garderie. Ces travaux sont d'importance moyenne, car le bâtiment est déjà utilisé pour des activités sociales ou administratives. Les changements à y apporter sont donc limités.

Le montage financier pour permettre ce projet est relativement compliqué :

- Tout d'abord, la Ville de Vevey achète le bâtiment et la parcelle à la coopérative de Charmontey. Pour cela, un remaniement parcellaire est nécessaire.
- La Ville de Vevey fait ensuite un DDP (droit distinct et permanent) sur cette parcelle et transforme le bâtiment en PPE.
- La Ville de Vevey garde une partie de la PPE (les trois premiers étages) et vend les deux derniers étages à la société immobilière « La Veveyse » créée pour l'occasion.
- Cette société immobilière, composée de deux fondations à but non-lucratif, représente Caritas-Vaud qui n'a pas les fonds pour acheter le bâtiment directement. Ce montage a souvent été utilisé dans le passé, à la satisfaction de toutes les parties. Des clauses sont prévues dans la convention accompagnant le DDP pour assurer ce bon fonctionnement.
- Le bâtiment est rénové en partageant les frais entre toutes les parties suivant une clé de répartition qui dépend de la surface achetée et du type de travaux (par exemple, les frais de garderie sont à charge de la commune).

Des aménagements extérieurs sont prévus. Il est possible qu'une partie de ces aménagements soient rendus publics hors des heures d'ouverture de la garderie, mais cela dépendra de la suite du projet.

Les coûts des différentes étapes du projet sont résumés dans le tableau ci-dessous, repris de la présentation de la municipalité :

Achat

Prix d'achat (yc frais)	CHF 8'160'000.—
Part du terrain (25%)	CHF 2'040'000.—
Part du bâtiment (75%)	CHF 6'120'000.—
Ville de Vevey à 587 ‰ = 3'591'798.—	
SI La Veveyse à 413 ‰ = 2'528'202.—	

Travaux

Rénovation de l'enveloppe	CHF 2'450'000.—
----------------------------------	------------------------

Ville de Vevey à 587 ‰ = 1'437'893.—

SI La Veveyse à 413 ‰ = 1'012'107.—

Aménagement garderie 88 pl	CHF 3'045'000.—
-----------------------------------	------------------------

Aménagement ext	CHF 570'000.—
------------------------	----------------------

Part am. ext. privatif (env. 900 m2)	CHF 466'364.—
--------------------------------------	---------------

Ville de Vevey à 100% = 466'364.—

Part am. ext. en commun (env. 200 m2)	CHF 103'636.—
---------------------------------------	---------------

Ville de Vevey à 587 ‰ = 60'824.—

SI La Veveyse à 413 ‰ = 42'813.—

En partant des informations contenues dans le tableau ci-dessus, il est possible de résumer le coût du projet pour la Ville ainsi :

Terrain	2'040'000 CHF
Part PPE	3'591'798 CHF
Part rénovation enveloppe	1'437'893 CHF
Aménagements extérieurs partie exclusivement ville	466'364 CHF
Aménagements extérieurs communs, part de la ville	60'824 CHF
Aménagement de la garderie	3'045'000 CHF
TOTAL hors terrain	8'601'879 CHF
TOTAL avec terrain	10'641'879 CHF

A ces coûts liés aux bâtiments s'ajoutent le coût de l'engagement d'un chargé de projet sous forme d'un crédit supplémentaire entre septembre et décembre 2024. Ce poste sera ensuite ajouté au budget 2025.

Le calendrier prévoit pour l'instant une ouverture de la garderie en 2027. Les 88 places ainsi créées seraient toutefois utilisées par les enfants accueillis aux Marionnettes (88 pl) pour permettre sa rénovation jusqu'en 2029, puis par ceux de la Barcarolle (44 pl), avant d'offrir la totalité des 88 places créées dès août 2030

Afin de simplifier les procédures, il est ajouté à ce préavis une adaptation du prix du DDP de la coopérative « Charmontey B » à la rue de l'Italie. Cette adaptation n'est pas liée au projet, mais l'ajouter ici permet d'éviter d'organiser une commission pour ce point particulier.

Le directeur de Caritas Vaud prend la parole pour confirmer l'intérêt de Caritas dans le bâtiment afin d'y organiser un accueil de jour (actuellement organisé au Clos) et un guichet d'orientation vers différentes prestations sociales « Riviera pour Vous », qui est déjà organisé dans ce bâtiment. D'autres prestations pourraient ensuite être développées dans ce bâtiment, notamment des consultations juridiques et d'assainissement de dettes.

2. DISCUSSION

Cohabitation entre les enfants accueillis à la crèche et les bénéficiaires des prestations de Caritas

Des inquiétudes sont exprimées par un commissaire concernant la cohabitation entre les enfants et les bénéficiaires de Caritas, qui comportent une part importante de migrants mal connus de la communauté.

Le directeur de Caritas souligne que l'accueil prévu ici est un accueil de jour, assez différent d'un accueil de nuit au niveau de sa gestion et de son ambiance. Les personnes participant à l'accueil de jour sont souvent au bénéfice d'une rente AI et en majorité suisses ou habitant la région depuis longtemps.

De plus, le bâtiment permet une gestion simple et efficace des flux. Les entrées des deux projets peuvent donc être séparées.

Finalement, contrairement aux UAPE, les garderies sont un espace fermé et les adultes y sont présents en permanence. De même, les prestations de Caritas sont encadrées. Les relations entre les deux groupes seraient donc maîtrisées.

La municipale précise que, si des cohabitations similaires ne sont pas forcément connues, beaucoup de crèches fonctionnent dans des bâtiments d'habitation sans problème.

Le fait d'avoir des prestations de Caritas et une crèche dans le même bâtiment peut aussi induire des effets positifs au niveau de l'intégration des bénéficiaires des prestations de Caritas et des enfants. Par exemple, un.e parent célibataire en difficulté amenant ses enfants à la crèche pourrait entendre parler de la prestation « Riviera pour vous » à l'étage du dessus et y prendre part plus simplement, car elle s'intègre dans son quotidien.

Ouverture des aménagements extérieurs au public

Un commissaire déconseille vivement l'ouverture des aménagements extérieurs au public du fait des problématiques de deal aux alentours. Le commissaire précise dans un deuxième temps que son inquiétude est d'éviter un risque d'insalubrité qui donnerait une charge supplémentaire de travail aux éducateurs et éducatrices et une augmentation de budget pour le contrôle et le nettoyage des extérieurs. Un vœu est déposé pour s'opposer à une ouverture au public des aménagements extérieurs. Il est voté en fin de séance.

La municipalité souligne qu'il y a déjà un parc public à côté du bâtiment sans que celui-ci pose de problèmes. Il est noté qu'il n'est de toute façon pas sûr qu'une ouverture au public hors horaire de crèche soit possible du fait des normes s'appliquant au préscolaire et du fait des limites pratiques telles que l'ouverture des barrières le soir.

Rôle de la société immobilière

La création d'une société immobilière est un montage financier habituel quand plusieurs fondations financent un projet.

Un commissaire demande plus d'informations sur les deux fondations qui financent l'achat du bâtiment pour Caritas. Il s'agit d'une fondation qui a comme but la construction d'écoles au Laos, ainsi que d'une fondation créée par un habitant de la Tour-de-Peilz.

Maintien au long terme du projet « Riviera pour vous »

Le projet pilote « Riviera pour vous » accueille environ 10-15 personnes par jour. Il est probable que ce projet soit maintenu à long terme. Si ce n'est pas le cas, l'espace pourra sans problème être utilisé par Caritas ou le Centre social protestant (gestion de dettes, consultations judiciaires, etc.).

Stationnement et gestion de flux

Il est confirmé que la majorité des places de parc privées appartenant au bâtiment seront remplacées par des espaces verts nécessaires à la crèche. Des places dans le parking souterrain appartenant à la coopérative de Charmontey sont libres et n'ont pas trouvé preneur. Il y a donc des places à louer dans le quartier.

La gestion des flux fera partie de la réflexion sur les aménagements extérieurs. Différent.e.s commissaires soulignent l'importance de ce point, notamment la prise en compte du besoin de certains parents d'amener leur enfant en voiture. Des déposes-minutes proche de la crèche seront donc nécessaires pour assurer la fluidité du trafic. Un vœu sera voté en ce sens en fin de séance.

Mise en valeur du bâtiment et de son histoire

Une commissaire souligne sa préférence esthétique pour la forme ancienne du bâtiment tel que présenté dans la première photo du préavis. Le reste de la commission approuve, notant spécifiquement que la couleur rouge carmin des fenêtres ainsi que la véranda ajoutée récemment ne semble pas en accord avec l'esthétique du bâtiment. Un vœu, voté en fin de séance, sera donc de revenir aux sources du bâtiment historique dans le cadre des travaux prévus.

Panneaux ou tuiles photovoltaïques

Pour l'instant, il n'est pas assuré que des panneaux photovoltaïques puissent être posés du fait de l'historicité du bâtiment. Cette option sera examinée dans l'étude avant travaux.

Un commissaire propose que le règlement de la PPE inclue un article assurant que la Ville puisse mettre du photovoltaïque sans problème de voisinage dans un deuxième temps, si l'étude venait à montrer que la pose de panneaux ou de tuiles photovoltaïques ne serait pas adéquate à court terme. Un vœu, voté en fin de séance, est proposé en ce sens.

Locataire actuel du bâtiment – Fondation de Nant

Le locataire actuel, la fondation de Nant qui propose des soins psychiatriques, a résilié son bail pour 2025, car ses activités ont été recentrées à Rennaz. L'achat du bâtiment par la Ville ne leur pose donc pas de problème.

Il n'y a pas eu de négociation pour savoir si le bail peut être résilié avant 2025. Toutefois, comme des études sont nécessaires avant les travaux, il n'est pas forcément utile de résilier ce bail avant 2025. Un an et demi est en fait un délai raisonnable pour réaliser toutes les études nécessaires.

Engagement d'un chargé de projet pour les projets de rénovations du préscolaire

Il est prévu d'engager le chargé de projet en CDI. En général, un CDD serait préféré pour un projet. Mais, étant donné la longueur du projet (5-6 ans), un CDI a été préféré. De plus, cela

augmente les chances de trouver un chargé de projet compétent dans un contexte de manque de main d'œuvre.

Adaptation du DDP à rue de l'Italie et harmonisation de conditions entre les différents DDP de la Ville

L'ajout du point concernant la diminution du prix annuel de la rente du DDP à la rue d'Italie 7-13 est discuté. La municipalité souligne le côté pratique de cette solution qui permet d'éviter une commission supplémentaire en cette semaine chargée et le montant relativement bas (16'000 CHF/an) qui est couvert par ce point.

La diminution de la rente du DDP, qui n'a jamais été payée avant, est due premièrement à la fin du soutien cantonale aux logements subventionnés présents dans ces bâtiments. La baisse de la rente du DDP permettra de garder des logements à bas loyer. Deuxièmement, le ratio entre valeur du terrain et du bâtiment est plus haut que la moyenne habituellement respectée par les milieux immobiliers (environ 80% pour le bâtiment et 20% pour le terrain). La rente du DDP était donc chère par rapport à la moyenne attendue. La diminution de rente fait revenir ce DDP dans la norme.

Un commissaire demande si cette diminution de rente a fait partie des négociations d'achat du bâtiment des Moulins 11 avec la coopérative « Charmontey ». La municipalité répond que non et que les deux points n'ont pas de lien entre eux. Il est souligné que ce point est difficile à prouver pour la municipalité. La municipalité répond qu'il serait tout à fait possible pour la commission de voter ce préavis sans ce point et donc qu'un risque pareil n'aurait pas été pris par la Ville dans le cadre des négociations.

Une discussion nourrie s'engage entre la municipalité et un commissaire sur l'harmonisation des différents DDP de la commune. En effet, les DDP signés par les différentes municipalités, qui durent en général 100 ans, ont des conditions et des rentes très différentes. Il n'existe pas de règlements ou de directives au sein de la Ville pour décider de règles concernant les conditions d'octroi de DDP, un point que le commissaire regrette, car ce type de document existe dans d'autres villes romandes. De plus, le commissaire se demande si la baisse du DDP ne devrait pas plutôt prendre la forme d'une subvention. Le commissaire propose un amendement pour refuser de modifier ce DDP tant qu'un règlement de ce type ne serait pas proposé au Conseil Communal. Cet amendement sera voté en fin de séance.

La municipalité répond en notant qu'une harmonisation est en cours de réflexion pour les DDP d'habitation, mais qu'il existe énormément de types de DDP et qu'ils ont tous des conditions d'octroi particulières. Ainsi, une harmonisation qui couvre tous les cas serait très compliqué à mettre en place, surtout à aussi court terme. De plus, une subvention directe à la coopérative Charmontey B ne serait pas possible en l'absence de base légale. La municipalité propose donc de refuser cet amendement.

Amendement technique

Le nom de la coopérative au point 10 est erroné. Le nom correct est « Charmontey B » au lieu de « Charmontey ». La municipalité demande d'amender le préavis en ce sens, ce qui sera voté en fin de séance.

Divers

Les parties notées en blanc sur les plans du bâtiment représentent les parties communes de la PPE.

La partie « exploitation » du sous-sol couvre des locaux techniques et des locaux de stockage. Des activités d'exploitation supplémentaires ne sont pas prévues.

Les frais liés au remaniement parcellaire sont à charge de la coopérative de Charmontey.

3. VOTE

Détermination de la Commission de l'environnement et de l'énergie :

S'est déterminée favorablement quant aux conclusions du préavis.

Détermination de la Commission des finances :

Unanimité par 11 voix pour, aucune voix contraire et aucune abstention.

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission a voté sur les vœux suivants :

- Introduire un article permettant la pose de panneaux photovoltaïques par la Ville dans le règlement de la PPE :
Accepté par 10 voix pour et une abstention
- Revenir aux sources du bâtiment historique dans le cadre des travaux de rénovation, notamment en adaptant les fenêtres et la véranda :
Accepté par 10 voix pour et une abstention
- Être attentif à la fluidité du trafic lors des aménagements (dépose-minute) :
Accepté par 10 voix pour et une abstention
- Eviter d'ouvrir au public les aménagements extérieurs des crèches en dehors des heures d'ouverture :
Refusé par 5 voix contre, 2 pour et 4 abstentions

La commission a voté sur les amendements suivants :

- Modifier la conclusion au point 10 pour corriger le nom de la coopérative qui doit être « Charmontey **B** » au lieu de « Charmontey » :
Accepté à l'unanimité
- Retirer des conclusions le point 10 qui porte sur le DDP de la Rue d'Italie 7-13 :
Refusé par 5 voix contre, 3 voix pour et 3 abstentions.

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°05/2024 tel qu'amendé, comme suit :

Pour : 11 voix
Contre : 0 voix
Absention·s : 0 voix

4. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes, **tel qu'amendé** :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis N°05/2024 du 1^{er} février 2024, concernant la « Demande de crédits et d'autorisations pour l'achat du bien-fonds N°314 et études de rénovation du bâtiment rue des Moulins 11, propriété de la Société Coopérative d'Habitation « Charmontey » » ;

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

d é c i d e

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 8'160'000.— pour l'achat de la parcelle N°314, rue des Moulins 11 ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et pièces relatifs à cette opération, notamment constituer, modifier ou radier tous droits réels immobiliers et à procéder à toute réquisition au Registre foncier ;
3. d'autoriser la Municipalité à constituer un droit de superficie sous la forme d'un droit distinct et permanent d'une durée de 100 ans qui sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier. Le droit de superficie s'exerce sur les bâtiments construits No d'assurance incendie 3496a et 3496b, de la parcelle N° 314 du cadastre de Vevey, sise rue des Moulins 11, moyennant le paiement d'une redevance annuelle de CHF 71'400.— indexée à l'évolution du coût de la vie ;
4. de vendre les lots PPE N° 4 et N° 5, suite à la constitution de ladite PPE « Moulins 11 », à la S.I. « La Veveyse » pour un montant estimé à trois millions cinq cent huitante-trois mille cent vingt-deux francs (CHF 3'583'122.—) ;
5. d'accorder un crédit de CHF 590'000.— pour les études de rénovation du bâtiment et aménagement d'une garderie de 88 places ;
6. de financer ces dépenses par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte « Dépenses d'investissements » ;
7. d'amortir les crédits demandés selon les règles du MCH2 ;
8. d'accorder un crédit supplémentaire au budget 2024, pour la période du mois de septembre à décembre, relatif à l'engagement d'un-e chargé-e de projets au service Bâtiments, gérance et énergie pour le développement des projets de construction et rénovation des bâtiments communaux affectés à l'accueil préscolaire en cours et leur réalisation.

- Compte 300.3011 : CHF 55'000.—

9. de charger la Municipalité d'inscrire au budget 2025 et suivants les montants relatifs à l'engagement d'un·e chargé·e de projets au service Bâtiments, gérance et énergie pour le développement des projets en cours et leur réalisation.
10. d'autoriser la Municipalité à fixer à la Société Coopérative d'Habitation « Charmontey **B** », la rente du droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 608 du cadastre de Vevey, sise rue d'Italie 7-13, à CHF 28'257.— (au lieu de CHF 44'476.25), indexée à l'IPC et conditionnée au maintien de buts convergents avec le DDP original, soit de mettre sur le marché des appartements à bas loyers.

Pour la commission ad hoc
La Présidente rapportrice



Diane von Gunten

Séance terminée à 21h30.

Rapport validé le 18 février 2024