

**REQUALIFICATION CENTRE-BOURG
- PINTÉ COMMUNALE -
RENOVATION, DEMOLITION ANCIENNE GRANDE SALLE ET CREATION RAMPE
PROVISOIRE PARKING**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La commission était composée de :

Mme Christa Bähler (ROLC)
M. Michel Blondel (CDC)
M. Jacques Carnal (ROLC) Président rapporteur
M. Roberto Francioli (CDC)
M. Olivier Ramel (PS)
M. Xavier Riond (CDC)
M. Yvan Valsecchi (ROLC)

Elle s'est réunie le mardi 8 octobre 2013 à la salle N° 1 du bâtiment administratif de Chisaz.

Messieurs Rezso municipal, Le Goff chef du service du patrimoine communal, Matthey architecte et Duc Nguyen architecte du bureau Widmer étaient présents et ont pu répondre à toutes nos questions, nous les en remercions.

Préambule

Les préavis N° 45 (collège de la Romanellaz) et 46 font l'objet de deux préavis séparés, bien qu'intimement liés, car ce sont deux architectes différents qui pilotent ces travaux. D'autre part le collège fait partie du PPA CB3.1 déjà accepté par notre conseil, alors que le préavis N° 46 fait partie du PPA CB3.8.

Le PDL " Village centre" (préavis N° 48 / 2008) a permis de faciliter la suite des études.

LE PPA CB3.8 aurait dû initialement passer au conseil en novembre 2012 et être approuvé par le conseil d'Etat en mars 2013 (préavis N° 101/2011). Il sera pour finir présenté au conseil fin 2014. Il est à noter que ce PPA a été soumis à la commission d'urbanisme début octobre 2013, commission qui n'a formulé aucune remarque particulière.

Ce préavis comporte deux parties, qui bien que liées, peuvent être traitées séparément.

Regrets

La commission regrette qu'avec le préavis les documents suivants ne nous aient pas été fournis, soit : les plans du bâtiment à rénover, le rendement actuel et futur des locaux loués et le planning des travaux. Ces documents nous ont été fournis par la suite mais ils auraient permis de gagner du temps lors des discussions en commission.

Démolition de l'ancienne grande salle et création d'une rampe provisoire pour le parking

La rampe d'accès provisoire au futur parking sera utilisée pour la construction du collège de la Romanellaz. Le parking souterrain prévu se composera de trois parties. Une partie (13 places) fait partie intégrante du nouveau collège, une autre partie (17 places) sera un parking communal et la dernière partie (environ 14 places) sera un parking privé pour les futures constructions qui s'érigeront sur les parcelles 881 et 884. Les 13 places du collège, utilisée la journée par le personnel de l'école, seront utilisables le soir de la même manière que le parking public.

L'ensemble des riverains du chantier ont été informés sur les travaux qui allaient être effectués.

L'accès au parking par le chemin du Château a été abandonné car il y aurait suscité de nombreuses oppositions de la part des riverains ce qui aurait retardé les travaux (il est bon de rappeler que l'ouverture du nouveau collège est prévue pour la rentrée 2015). D'autre part la nature du terrain au nord du parking aurait compliqué, donc renchérit le coût des travaux.

La rampe d'accès doit être terminée en même temps que le collège car c'est le seul accès au parking de celui-ci.

La réalisation du parking communal fera l'objet d'un autre préavis, la légalisation du PPA CB3.8 étant nécessaire, ce qui n'est pas le cas pour la démolition de l'ancienne grande salle et de la rampe d'accès. L'idéal, si tout se passe bien, serait que le parking communal soit terminé en même temps que le collège, c'est-à-dire pour fin août 2015.

Les frais de réalisation de la rampe d'accès seront répartis entre les trois utilisateurs en fonction du nombre de places (collège, commune, privé). Il a été procédé à des échanges de terrain en sous-sol avec les propriétaires concernés, ceci afin de permettre de réaliser des parkings de forme rectangulaire.

Il est nécessaire que le " trou " engendré par la réalisation de ce parking soit recouvert avant l'ouverture du collège pour des raisons de sécurité (on ne peut laisser des jeunes enfants aux abords d'un chantier).

La réalisation du parking communal en deuxième étape coûtera environ 1'350'000.- .

Le chantier "démolition de l'ancienne grande salle + collège" devrait, selon le planning des travaux, débuter le 15 janvier 2014.

Pinte communale

Tout d'abord, il faut noter que l'intitulé "Rénovation de la pinte communale" est mal approprié. En effet celui-ci fait croire que le montant de 3'829'600.- ne concerne que la pinte. Il aurait été préférable

de parler du bâtiment Delisle même si cette dénomination n'est pas connue des nouveaux habitants. Cela éviterait certaines confusions.

Le bâtiment Delisle est classé en inventaire 3 par le canton, ce qui nous impose certaines contraintes lors de sa rénovation. Que faire avec ce bâtiment :

- le démolir, impossible car bâtiment classé
- le vendre, difficile d'en obtenir un bon prix car il est classé, les travaux de rénovation à réaliser sont importants et il y aura des contraintes selon PPA CB3.8
- faire une PPE, difficile s'il y a une pinte au rez-de-chaussée, sans ascenseur ni places de parc
- le rénover comme le demande le préavis et garder le bâtiment dans le patrimoine communal

Il est à noter, comme indiqué en page 1 du préavis, que la volonté de la Municipalité est de maintenir une pinte communale au village.

Il faut préciser que ce bâtiment n'a pas subi de rénovation depuis les années 78-79 et que la réfection des façades dates de 88-89 (voir préavis N° 30/88).

Tous les locataires auront quitté le bâtiment d'ici février 2014. Le bâtiment sera donc vide dès début mars.

On sait que l'on va trouver de l'amiante lors de la rénovation, de ce fait des montants importants ont été budgétés, soit :

- CFC 583 Réserves pour imprévus 270'000.-
- CFC 589 Divers désamiantage 124'000.-

Le bâtiment se compose de cinq appartements, soit :

- au 1^{er} étage, un 2 pièces de 54 m² et un 3 pièces de 75,5 m²
- au 2^{ème} étage, un 2 pièces de 55 m² et un 3 pièces de 81 m²
- dans les combles, un 4 pièces de 125 m²

Les revenus de location avant travaux sont de 89'230.- (et non 89'250.-), y compris un revenu annuel de 11'950.- pour l'ancienne salle. Les revenus prévus futurs sont de 111'600.-, ceux-ci concernent les loyers des cinq appartements et de la pinte, soit 36'000.- pour la pinte et 75'600.- pour les appartements.

Les charges diverses d'immeuble de 19'000.- sont les charges propres à la Commune, sans compter celles reportées aux locataires.

Questions et soucis de la commission

Les loyers prévus après rénovation représentent un loyer au m² entre 177.- et 222.- alors qu'actuellement on parle pour des loyers d'appartements rénovés d'un loyer d'environ 250.-. Le prix des loyers devraient être mieux adapté à celui du marché afin de mieux rentabiliser les investissements consentis.

Le coût de rénovation de 3'829'600.-, malgré les montants importants de désamiantage et de réserve semblent élevés.

La démolition de la terrasse actuelle pour ouvrir et agrandir au niveau du sol ne semble pas une bonne chose vue les différences de niveaux. La création d'une véranda a été évoquée, mais elle nécessite la légalisation du PPA CB3.8.

Le maintien d'une pinte au village, est-ce nécessaire et sous quelle forme ? C'est la question principale qui s'est posée. Il s'avère, selon les spécialistes de la branche, que sous sa forme actuelle (en particulier par rapport à la surface et aux nombres de places à disposition) la pinte n'est pas rentable.

Le montant des travaux consentis pour la pinte, 603'900.- d'équipement d'exploitation et 181'700.- d'aménagements extérieurs (dont une grande partie pour la pinte) sont conséquents. Si l'on répartit le montant total de la rénovation, soit 3'829'600.- entre les différents locaux, on obtient un montant de 1'642'000.- rien que pour la pinte. Le coût prévisionnel d'une extension de la pinte par la construction d'une salle sur l'entrée du futur parking est devisé à environ 1'850'000.-. Cela nous donne un montant d'investissement de 3'492'000.- (sans l'adjonction d'une éventuelle véranda). Il est donc nécessaire d'avoir une vision claire de ce que l'on désire faire.

Vœux

Vœux N° 1 :

La commission encourage la commune à approcher les propriétaires privés afin de réaliser les trois parties du parking en une seule fois, ceci afin de diminuer les nuisances. Les propriétaires peuvent louer leurs places de parc avant de réaliser des immeubles en surface.

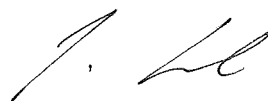
Vœux N° 2 :

La commission, vu les avis négatifs concernant la rentabilité de la pinte propose de différer tout ou partie de la rénovation du bâtiment Delisle, ceci afin d'attendre la légalisation du PPA CB3.8. Ce qui permettra d'étudier la mise en service complète d'une pinte communale (locaux, véranda, extension) en collaboration avec un repreneur futur comme cela s'est fait dans d'autres communes.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, après s'être posée beaucoup de questions, avoir longuement hésité, consciente de l'implication de ce préavis avec le préavis 45 /2011-2016 et encourageant la Municipalité à prendre ses vœux en considération, la commission chargée d'étudier le préavis N° 46/2011-2016, par 4 oui et 3 abstentions, vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'adopter les conclusions du préavis.

Crissier, le 21 octobre 2013
Pour la commission



le Président rapporteur
Jacques Carnal