

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à

1880 **B E X**

Bex, le 25 avril 2012

PREAVIS No 2012/08

Concernant

- a) le cautionnement à accorder à La Fondation Planète Soleil, à Bex, pour lui permettre d'acquérir une parcelle sous-gare et y construire deux halles destinées à fournir des locaux au Semestre de Motivation (SeMo) du Chablais vaudois ;**
- b) l'octroi d'une subvention unique en faveur du SeMo du Chablais vaudois pour lui permettre de financer partiellement l'aménagement des deux halles précitées.**

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

Les semestres de motivation sont organisés par des institutions à but non lucratif agréées par le Service de l'emploi. Le canton de Vaud compte six implantations à Yverdon, Nyon, Renens, Vevey, Payerne et Bex.

Le SeMo de Bex est géré depuis 1997 par l'Association Plate-Forme Jeunesse et peut accueillir 53 adolescents.

Depuis plusieurs années, l'Association Plate-Forme Jeunesse est à la recherche de locaux mieux adaptés à son SeMo dont l'importance n'a cessé de croître depuis sa création. Actuellement, ses activités se déroulent dans quatre bâtiments distincts dont le principal, situé à la rue de la Servanne 33, vient de changer de propriétaire. Par ailleurs, celui implanté à la rue de la Servanne 27 est en vente.

A la précarité des baux en cours et à la difficulté d'optimiser l'encadrement dans des endroits disséminés, vient s'ajouter l'appréciation du Service de l'emploi. En effet, il ressort clairement de son récent rapport d'inspection que l'état des locaux utilisés est très insatisfaisant et que la poursuite des activités du SeMo est conditionnée à un prochain déménagement.

A ce jour, les surfaces occupées par le SeMo du Chablais vaudois totalisent 968 m². Or, il devrait disposer, dans l'idéal, d'environ 1'400 m² pour assurer toutes ses activités dans de bonnes conditions. Les halles de Bex qui abriteront le 80 % des ateliers offrent une surface d'environ 1'200 m² ; quant à la formation « hôtelière » (20%), elle sera dispensée dans le cadre de la cantine scolaire de La Planchette, à Aigle.

La recherche d'immeubles offrant les caractéristiques voulues n'ayant pas abouti, l'Association Plate-Forme Jeunesse a envisagé la possibilité d'emménager dans des locaux neufs. Elle a finalement porté son choix sur deux des quatre halles mises à l'enquête publique sur la parcelle 2245 de Bex, distantes de 100 m de la gare CFF et dont l'intérieur est aménageable au gré des besoins de son futur propriétaire.

Comme les buts poursuivis par l'Association Plate-Forme Jeunesse ne comprennent pas la gestion d'immeubles, elle a signé un contrat de partenariat avec la Fondation Planète-Soleil qui acquerra le bienfonds dont elle deviendra locataire. L'objectif commun des deux parties est de fournir des locaux au SeMo du Chablais vaudois afin qu'il puisse poursuivre sa mission, laquelle consiste à œuvrer pour l'insertion des jeunes dans le monde du travail, en définissant avec eux un projet professionnel réaliste, puis en les accompagnant dans leur recherche d'une place de formation.

L'opération est prévue en deux phases :

1. La Fondation Planète-Soleil acquiert la parcelle de base et signe avec la venderesse un contrat pour la construction de deux halles « clé en main ».

Le coût et financement de cette étape se répartit comme suit :

terrain : 1'691 m ² env. à Fr. 120.-- + frais	Fr. 213'000.--
construction « brute » 4'870 m ³ à Fr. 210.--	Fr. 1'022'700.--
divers et imprévus	Fr. 44'300.--
Coût	<u>Fr. 1'280'000.--</u>

fonds propres versés par Planète-Soleil	Fr. 250'000.--
prêt bancaire	Fr. 1'030'000.--
Financement	<u>Fr. 1'280'000.--</u>

Le cautionnement de Fr. 450'000.-- demandé à la commune de Bex couvre le prêt bancaire de Fr. 1'030'000.-- en complément d'une cédule hypothécaire en 1^{er} rang de même montant.

2. L'Association Plate-Forme Jeunesse, avec l'aide d'un architecte, entreprendra les aménagements intérieurs des deux halles devisés à Fr. 970'000.--. Le financement prévoit Fr. 300'000.-- de fonds propres, dont Fr. 110'000.-- en liquide et Fr. 190'000.-- sous forme de main-d'œuvre, le solde de Fr. 670'000.-- devant provenir de dons.

La part espérée des Communes du district est budgétisée à Fr. 180'000.--. La clé de répartition de ce soutien est basée sur le pourcentage de participants de chaque Commune qui a fréquenté le SeMo du Chablais vaudois depuis sa création et un effort de solidarité des Communes moins touchées par ce problème (voir annexe). Aussi et bien que Bex totalise 33,4% de cet effectif, la participation financière sollicitée se limite à Fr. 40'000.-- (22.2%).

Si l'objectif de Fr. 670'000.-- de dons n'est pas complètement atteint, l'Association Plate-Forme Jeunesse étalera certains travaux et les financera par ses charges de fonctionnement futures.

Une fois entièrement équipées, la valeur totale des deux halles devrait avoisiner Fr. 2'250'000.--.

La part de budget que l'Association Plate-Forme Jeunesse peut consacrer annuellement au paiement d'un loyer s'élève à Fr. 90'000.--. Ce montant, qui correspond à 8,45% du prêt hypothécaire à contracter par la Fondation Planète-Soleil, permet à celle-ci d'assurer facilement ses charges bancaires.

Par ailleurs, afin de couvrir partiellement le cautionnement de la commune de Bex et maîtriser l'endettement sur cette parcelle, nous vous proposons, en gage, de requérir une cédula hypothécaire en 2^{ème} rang de Fr. 200'000.--.

En conclusion, la Municipalité vous invite à soutenir cet ambitieux projet qui bénéficie d'une localisation idéale et dont les locaux offrent au SeMo de belles et durables perspectives pour l'insertion professionnelle des jeunes Chablaisiens.

* * * * *

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

- vu le préavis municipal No. 2012/08 ;
- entendu le rapport des Commissions chargées d'étudier cette requête ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de décide :

1. d'accorder un cautionnement de Fr. 450'000.-- à la Fondation Planète-Soleil, à Bex, pour lui permettre d'acquérir une parcelle sous-gare et y construire deux halles destinées à fournir des locaux au Semestre de Motivation (SeMo) du Chablais vaudois ;
2. d'exiger en couverture de ce cautionnement la remise d'une cédula hypothécaire de 2^{ème} rang de Fr. 200'000.-- à créer après un 1^{er} rang de Fr. 1'030'000.-- sur la parcelle concernée ;
3. d'accorder une subvention unique de Fr. 40'000.-- au SeMo du Chablais vaudois pour lui permettre de financer partiellement l'aménagement des deux halles précitées, montant à porter au budget 2012, compte 710.3655.006.

Ce cautionnement et ce don sont accordés conformément aux dispositions fixant le plafond de risques pour cautionnement et autres formes de garanties pour la législature 2011-2016 que le Conseil communal a votées dans sa séance du 21 septembre 2011.

Dans l'attente de connaître votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

Au nom de la Municipalité
Le syndic :  Le secrétaire :
P. Rochat D. Lenherr

Annexes : 1 jeu de plan
1 plan de financement
1 répartition de la participation attendue des Communes.

Municipal responsable : M. P. Rochat

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

Parcelle n° 2245
 Propriété de
 EGICA S.A. et VOEFFRAY Christian ch. pour 1/2

COMMUNE DE BEX
FEUILLE N° 304
ECHELLE 1 : 500






Promise vendue à
 Planète Soleil (Lot B)

ETABLI SUR LA BASE DE LA
 RECONSTITUTION CADASTRALE

Pierre-Paul DUCHOUD
 Ing. géomètre officiel
 Nige - Ber



Bex, le 18 avril 2012
 DOSSIER N° B 7473.102 / AL

PROJET POUR LE COMPTE DE PLANETE SOLEIL
AFFECTATION DES LOCAUX (HALLE SELON PERMIS CAMAC N° 124340)

-  Formation et administratif
-  Affecter patrimoniale/peinture ol manuscrite
-  Limite de biens-fonds préexistante
-  Coordonnées moyennes : 566° 25' / 121° 52', altitude : env. 410 m
- Zone industrielle A selon PGM approuvé le 9 octobre 1985
-  Limite des constructions selon art. 36 L.Rou (7 m à l'axe de la chaussée)
- Degré IV de sensibilité au bruit (situation)
- Protection des eaux : secteur A
- Recensement architectural : néant

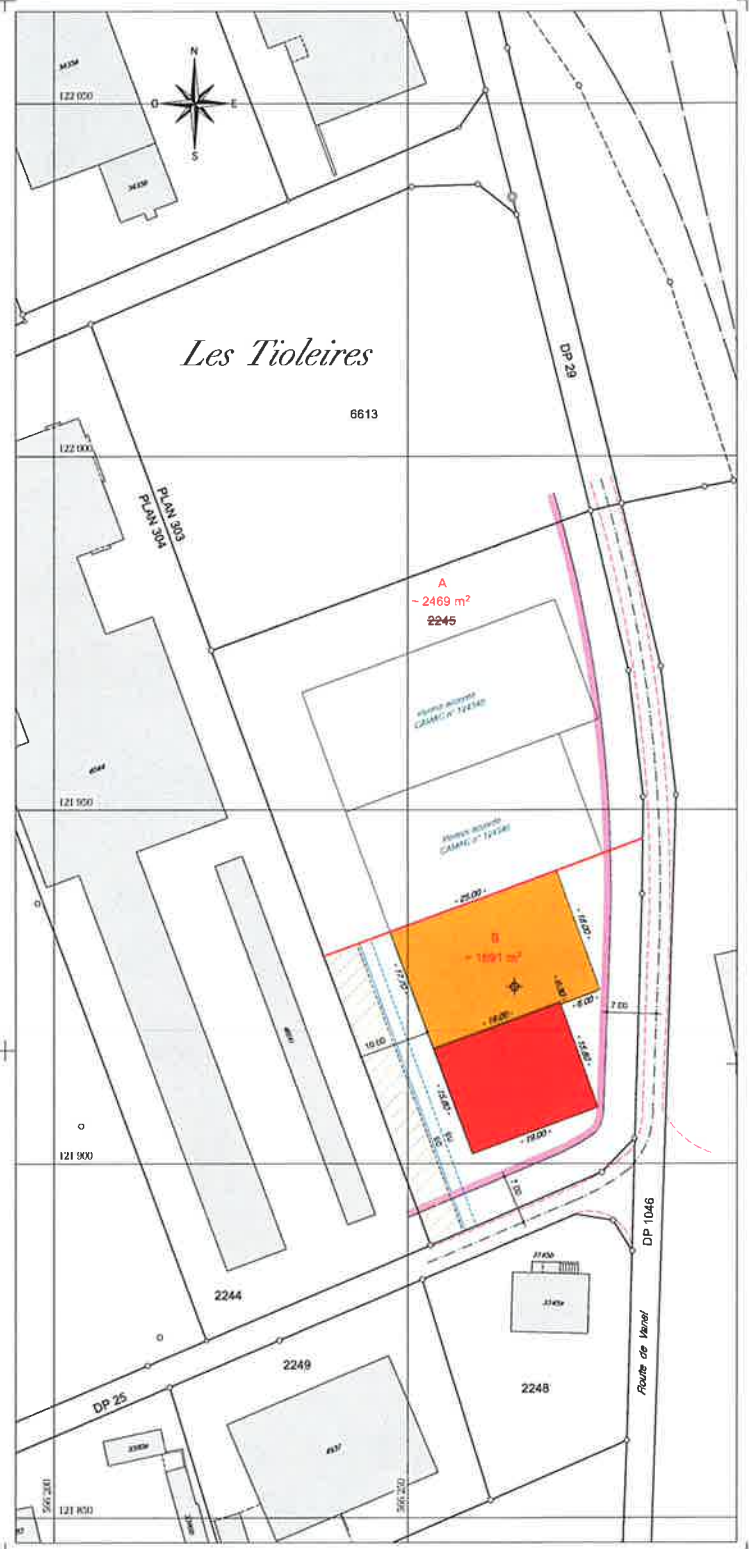
Parcelle n° 2245 :
 Champ, part, pâturage 4'161 m²
 Surface totale 4'161 m²
 Lot B 1'591 m²
 Propriétaires voisins :
 2244 FELLI Jean-Charles
 6613 Werdor SA
 Servitude à charge de la parcelle n° 2245. Aucune

REMARQUES :
 POUR LE TITULAIRE DES SERVITUDES LES DATES
 DE TRAVAIL SPÉCIFIQUES DES ACTES DE TRAVAIL
 LES PLANS D'APPROBATION ONT FORCÉ DE LOI
 BRÉSIL, AINSI QU'UN PLAN CADASTRAL.
 LA RECONSTITUTION DU PROJET A ÉTÉ RÉALISÉE À JOUR
 DU PLAN CADASTRAL DÉPOSÉ AU REGISTRE FONCIER
 DE BEX, DU TRAVAIL
 JOURNÉES 10/04/2012

- Servitudes à inscrire**
-  Passage à pied et pour tous véhicules
 -  Constatations quelconques

LES PROPRIÉTAIRES LE PROMETTANT ACQUÉREUR ET MAÎTRE D'ŒUVRE VISA DE LA MUNICIPALITÉ

L'AUTEUR DU PROJET



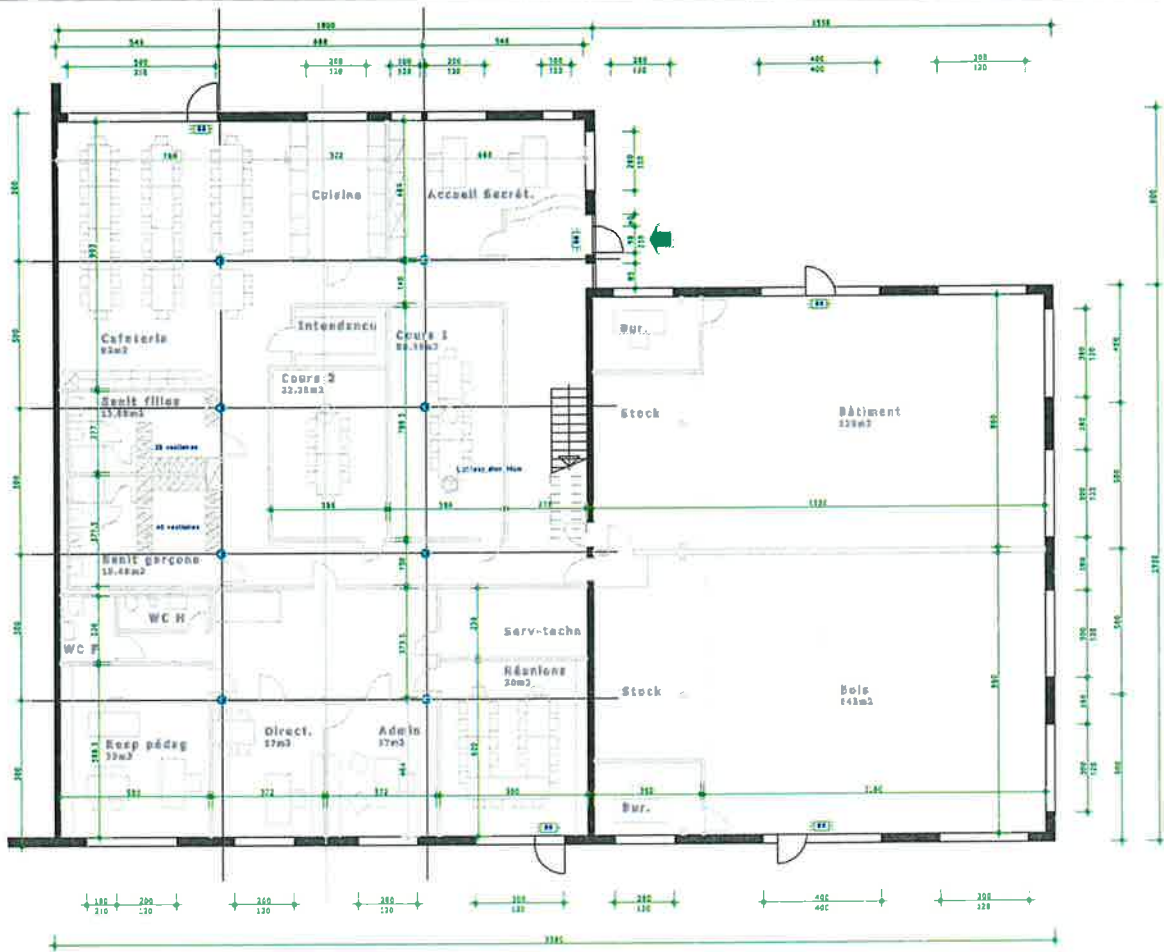
duchoud
 haynoz
 bühmann
 sa

Ing. génie rural
 géomètres officiels
 dipl. eptf

rue du Nid 3
 case postale 402
 1800 Nige
 Tél. 024 / 408 04 04
 Fax 024 / 408 04 05
 dha.nige@epf.ch

rue Jean de Charpentier 8
 case postale 10
 1800 Bex
 Tél. 024 / 403 09 99
 Fax 024 / 403 09 99
 dha.bex@epf.ch

Informations
 de service

REZ



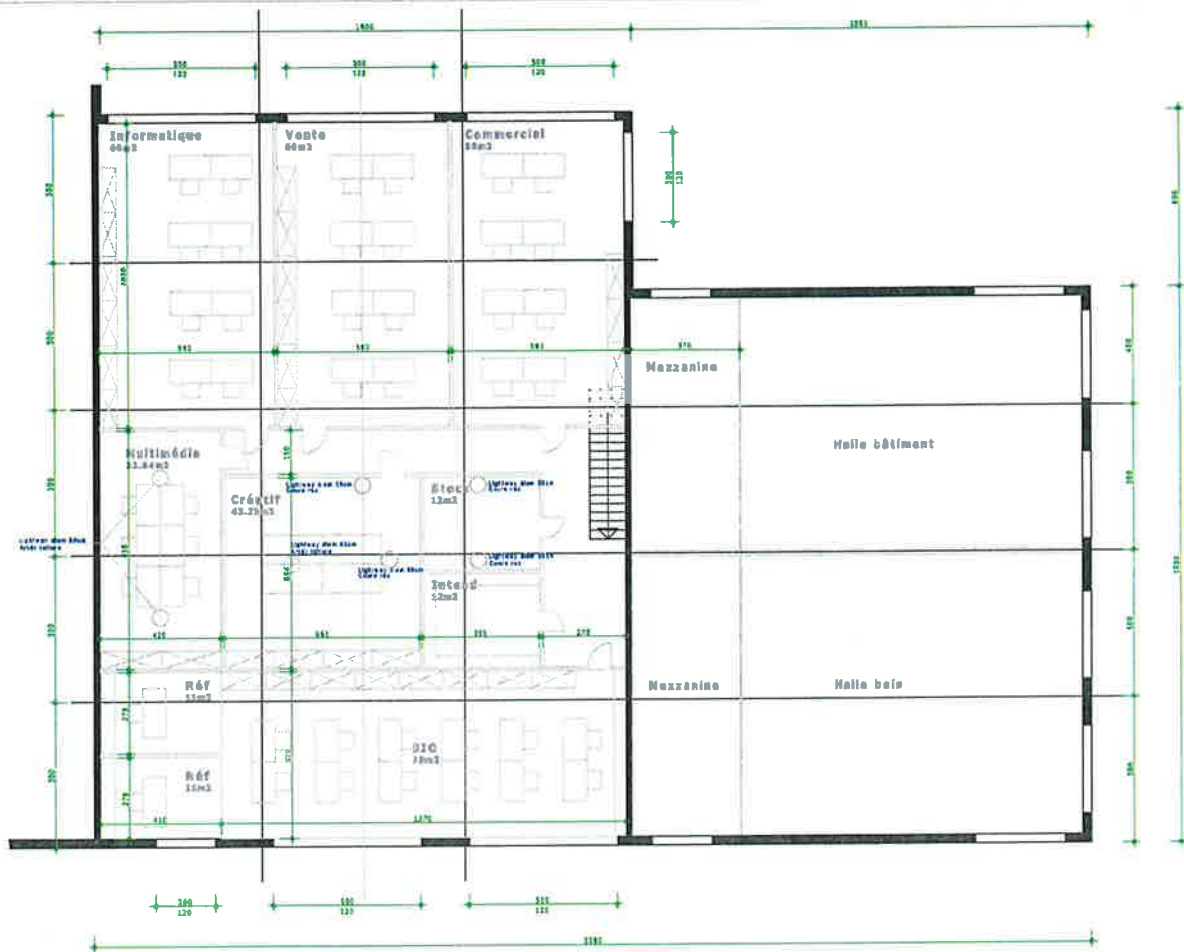
OUEST

- Base EGICA
- Structure et dalle
- PFJ

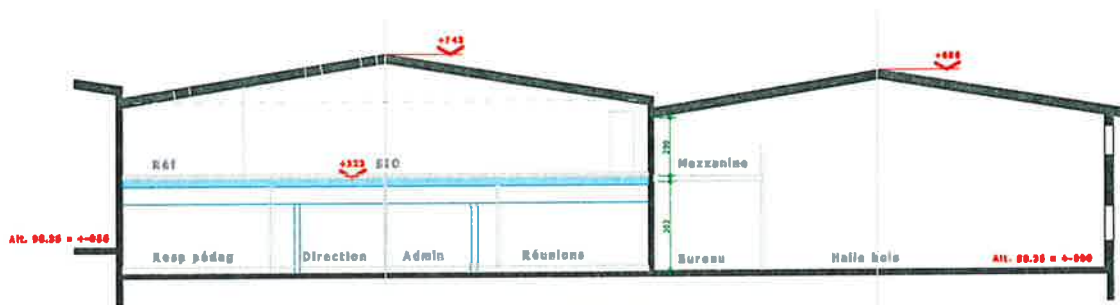
08264 EGICA S.A. - Voefray Christian Association Plateforme Jeunesse	
Parcelle n° 2245 Rte de Vanel 1880 Bex Aménagement pour élève PFJ des halles 1 et 2	
Date: 09.04.2016	Date: 04.12.2016
Forme: 1882/100	Echelle: 1/200
PLANS COUPES FACADES	
Atelier 01 Architecture ALS B&B	PB. SCHMIDT - N. ROCHAT - N. ANEX Pl. de l'orme 7 1880 Bex Tél. 024 463 20 11 e-Mail : 3300002000@als.ch
100.0	



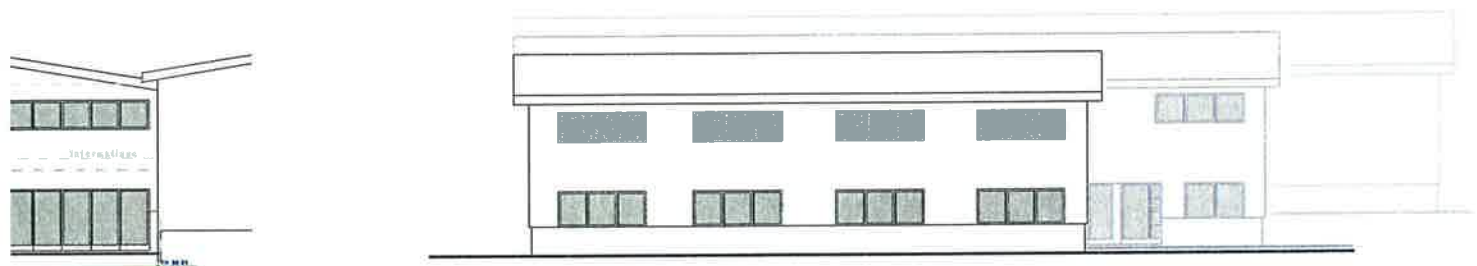
EST



ETAGE



COUPE



SUD

PLAN DE FINANCEMENT

Coût global et montage financier

Le coût global du projet est de CHF 2'250'000.-.

Le volet immobilier est financé de manière indépendante par le futur propriétaire des halles, la Fondation Planète-Soleil, avec le soutien de la commune de Bex.

Le financement de l'aménagement des locaux incombe à notre association. Il dépend notamment de la présente levée de fonds.

Une convention (en annexe) liant l'Association Plate-Forme Jeunesse et la Fondation Planète-Soleil définit les grandes lignes du partenariat entre les deux structures.

Acquisition des Halles

Le financement du volet immobilier (CHF 1'280'000.-), est garanti par la Fondation Planète-Soleil et le cautionnement de la Commune de Bex. Les banques ont d'ores et déjà donné un préavis favorable pour le financement de ce volet (env. CHF 1'030'000.- d'emprunt). Les projections de loyer n'excèdent guère le coût du loyer actuel (voir annexe).

Aménagement des Halles

Les aménagements internes (CHF 970'000.-) sont à charge de notre association. Ils seront financés par nos fonds propres (CHF 110'000.-), nos travaux propres (CHF 190'000.-) ainsi que par une participation des collectivités publiques (communes et région, une vingtaine de sollicitations en cours) et différents dons (fondations et privés, une dizaine de sollicitations en cours, liste en annexe).

Vous trouverez en annexe un descriptif complet des aménagements prévus ainsi que leur plan de financement. Tous les coûts indiqués ont été confirmés par des devis que nous tenons bien sûr à disposition.

Utilisation des ressources sollicitées

Le projet répond aux stricts besoins du SeMo et tous les aménagements jugés superflus ont d'ores et déjà été supprimés. Les budgets de fonctionnement étant déjà très limités et le projet ne pouvant pas être redimensionné à la baisse, le maintien de la capacité d'accueil du SeMo et de l'intégralité des postes de travail dépendent du succès de notre campagne de levée de fonds.

L'intégralité des fonds levés ira à l'aménagement des locaux et la direction de Plate-Forme Jeunesse s'engage à informer tous les donateurs sur l'affectation réelle des dons alloués.

Annexes

- Projection de loyer
- Liste des aménagements prévus
- Financement des aménagements
- Convention avec la Fondation Planète-Soleil
- Répartition des demandes par communes & Provenance des participants

PROJECTIONS DE LOYER

Acquisition des Halles 1 & 2

Terrain	1710 m ² à 120.-	fr. 205'200
Construction "Brute"	4870 m ³ à 210.-	fr. 1'022'700
Divers et imprévus		fr. 52'100
TOTAL ACQUISITION		fr. 1'280'000

Fonds propres

Fondation Planète-Soleil		fr. 250'000
--------------------------	--	-------------

Emprunt

Emprunt		fr. 1'030'000
	Conditions selon contacts UBS (bloqué 10 ans)	
Avec cautionnement	à 2.30%	fr. 23'690.00

Amortissement

Valeur totale immeuble (y-c. aménagements)		fr. 2'117'000
Avec cautionnement	à 2.00%	fr. 42'340.00

Entretien

Valeur totale immeuble (y-c. aménagements)		fr. 2'117'000
Entretien	à 1.00%	fr. 21'170.00

CHARGES LOCATIVES

fr. 87'200

Loyer par mois :	fr. 7'266.67
Soit % valeur immeuble	6.81%

Pour information, Charges actuelles : fr. 86'500

Liste des Aménagements

Aménagements Halle 1

fr. 142'000

Aménagements et revêtements		fr. 53'000	
Séparation entre ateliers techniques	env. 80 m2	à 150.-	fr. 12'000 Devis Charpente Voeffray
Isolation Phonique entre Ateliers techn.	env. 80 m2	à 90.-	fr. 7'000 Devis Charpente Voeffray
Isolation phonique entre Halles	env. 80 m2	à 90.-	fr. 7'000 Devis Charpente Voeffray
Cloisonnement stocks et bureaux	env. 100m2	à 150.-	fr. 15'000 Devis Charpente Voeffray
Menuiserie			fr. 5'000 Devis architecte poste 273
SAS Ateliers techniques, porte anti-feu			fr. 3'000 Estimation
Peinture sols (bi-composants)	295 m2		fr. 4'000 Devis architecte poste 281
Electricité		fr. 32'000	
Courant normal			fr. 20'000 Devis architecte poste 230 et Offre Curchaud no 5452
Courant fort			fr. 5'000 Devis architecte poste 230 et Offre Curchaud no 5452
Installation Informatique (2 bureaux)			fr. 5'000 Devis architecte poste 233et Offre Curchaud no 5452
Luminaires (bureaux, stocks et ateliers)			fr. 2'000 Estimation
Sanitaire et ventilation		fr. 39'000	
Chauffage (air pulsé, radiamon)			fr. 24'000 Devis architecte poste 240 et Devis sanitaire poste 243
2 lavabos, raccord + écoulement			fr. 8'000 Devis architecte poste 250
2 sorties jet (extérieur)			fr. 2'000 Devis architecte poste 250
Ventilation			fr. 5'000
Divers		fr. 18'000	
Air comprimé			fr. 8'000
Equipements de sécurité			fr. 10'000 Estimation

Aménagements Halle 2

fr. 695'000

Aménagements, planchers et murs		fr. 162'000	
Maçonnerie Rez (murs porteurs)	env. 110 m2	à 180.-	fr. 20'000
Parois de cloisonnement rez	env 80 m2	à 150.-	fr. 12'000 Devis Charpente Voeffray
Parois de cloisonnement 1er	env 130 m2	à 150.-	fr. 20'000 Devis Charpente Voeffray
Plancher séparation Halle 2	425 m2	à 130.-	fr. 55'000 Devis Charpente Voeffray
Isolation phonique et plafond	425 m2	à 90.-	fr. 40'000 Devis Charpente Voeffray
Escalier			fr. 15'000 Estimation
Revêtements et peinture		fr. 65'000	
Revêtement de sols, carrelages			fr. 25'000 Devis architecte poste 280
Revêtement de sols, synthétique			fr. 20'000 Devis architecte poste 281
Peinture intérieure			fr. 20'000 Devis architecte poste 285
Electricité		fr. 105'000	
Courant normal			fr. 70'000 Devis architecte poste 230 et Offre Curchaud no 5452
Installation Informatique bureaux			fr. 25'000 Devis architecte poste 233et Offre Curchaud no 5452
Luminaires			fr. 10'000 Estimation
Chauffage		fr. 165'000	
Production de chaleur (y-c. solaire)			fr. 60'000 Devis architecte poste 240 et Devis sanitaire poste 242
Distribution Rez (au sol)			fr. 55'000 Devis architecte poste 240 et Devis sanitaire poste 243
Distribution Etage (radiateurs)			fr. 50'000 Devis architecte poste 240 et Devis sanitaire poste 243
Sanitaire et ventilation		fr. 105'000	
Sanitaire (WC, douches, cuisine)			fr. 50'000 Devis architecte poste 250 et Devis sanitaire no 5027
Ventilation			fr. 40'000
Système incendie			fr. 15'000 Devis architecte poste 250 et Devis sanitaire no 5027
Menuiserie		fr. 35'000	
Intérieure, portes, armoires			fr. 25'000 Devis architecte poste 273
Serrurerie courante			fr. 5'000 Devis architecte poste 272
Agencement cuisine			fr. 5'000 Devis architecte poste 258
Divers		fr. 58'000	
Fermetures, stores et volets			fr. 15'000 Devis architecte poste 228
Aménagements extérieurs (sécurité)			fr. 15'000 Devis architecte poste 221
Equipement cuisine			fr. 10'000 Devis architecte poste 258
Equipement cafétéria			fr. 8'000 Estimation
Equipements divers			fr. 10'000 Estimation

Divers

fr. 133'000

Architecte (travail et documents)		fr. 70'000 Devis architecte postes 291 & 254
Ingénieur civil (plancher)		fr. 5'000 Devis architecte poste 292
Nettoyages		fr. 8'000 Devis architecte poste 287
Imprévus (env. 5% du total)		fr. 50'000 Devis architecte poste 600

FINANCEMENT AMENAGEMENTS

TOTAL AMENAGEMENTS	fr. 970'000
---------------------------	--------------------

Halle 1	fr. 142'000
Halle 2	fr. 695'000
Divers	fr. 133'000

















Fonds et travaux Propres	fr. 300'000
---------------------------------	--------------------

Liquidités association	fr. 110'000
Travaux propres	fr. 190'000

Levée de Fonds	fr. 670'000
-----------------------	--------------------

Loterie Romande	fr. 300'000
Pouvoirs publics	fr. 180'000
Communes District d'Aigle (voir détail)	fr. 165'000
Communes District Riviera / Pays d'Enhaut	fr. 15'000
Fondations Spécifiques	fr. 30'000
Arcas Foundation	fr. 10'000
FONPRO, Centre Patronal	fr. 10'000
Autres	fr. 10'000
Autres Fondations	fr. 125'000
Camélia Botnar	fr. 30'000
Casino Barrière	fr. 20'000
UBS	fr. 20'000
Given Gain	fr. 50'000
Autres	fr. 5'000
Clubs services	fr. 20'000
Lion's Club	fr. 5'000
Rotary Club	fr. 5'000
Kiwanis Club	fr. 5'000
Autres	fr. 5'000
Autres	fr. 15'000
Rabais fournisseurs et prestataires	fr. 15'000

REPARTITION DES DEMANDES DE SOUTIEN FINANCIER AUX COMMUNES

		Clé de répartition					
		2-5% : fr. 10'000	10-15% : fr. 20'000	20-25% : fr. 30'000	30-35% : fr. 40'000		
		1-2% : fr. 5'000	15-20% : fr. 25'000	26-30% : fr. 35'000	Plus de 35% : fr. 45'000		
	AIGLE	114 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	32.9% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 40'000	
	BEX	116 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	33.4% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 40'000	
	CHELSEL	1 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	0.3% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 3'000	
	CORBeyRIER	0 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	0.0% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 3'000	
	GRYON	4 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	1.2% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 5'000	
	LAVEY-MORCLES	6 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	1.7% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 5'000	
	LEYSIN	9 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	2.6% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 10'000	
	NOVILLE	2 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	0.6% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 3'000	
	OLLON	26 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	7.5% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 15'000	
	ORMONTS-DESSOUS	4 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	1.2% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 5'000	
	ORMONTS-DESSUS	4 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	1.2% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 5'000	
	RENNAZ	9 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	2.6% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 10'000	
	ROCHE	4 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	1.2% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 5'000	
	VILLENEUVE	27 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	7.8% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 15'000	
	YVORNE	0 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	0.0% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 3'000	
	AUTRES COMMUNES RIVIERA / PAYS D'ENHAUT	21 Participant(s) ces 5 dernières années, soit :	6.1% de la participation globale.		Demande de soutien :	fr. 15'000	
TOTAL		347 Participant(s) ces 5 dernières années			Demandes de soutien aux communes :	fr. 182'000	