

Rapport du conseil communal de Bex sur le préavis 2016/14

concernant la mise en conformité de la cuisine de l'Hôtel-de-Ville

La commission se compose de Mesdames Carole GUERIN, Catherine COSANDEY, Patricia HEDIGER, Sandrine MOESCHING-HUBER (excusée) et de la soussignée Sylviane ZUBER.

La commission s'est réunie le 29 novembre 2016 à 19 h en salle des commissions du bâtiment administratif communal pour étudier le préavis 2016/14¹. Nous remercions Monsieur le Municipal des bâtiments, Jean-François Cossetto, d'avoir répondu à nos questions.

Objet du préavis 2016/14

Étant donné l'insuffisance des données du premier préavis et le manque de document du Service de la Consommation et des Affaires Vétérinaires, la Municipalité a dû reprendre le projet à zéro. Ce nouveau préavis est élaboré sur la base de devis rentrés. Le projet de réalisation a de même été validé par le SCAV. Il est à présent conforme aux exigences du service de l'hygiène.

La commission ordinaire déplore de ne pas avoir eu plus d'explications lors de la dernière séance du Conseil sur les raisons qui ont poussé la Municipalité à élaborer un nouveau préavis, malgré la décision du conseil communal qui avait accepté le préavis 2016/05.

Le préavis 2016/05 n'est pas abrogé pour l'instant. Ce préavis reste à ce jour d'actualité. Il est à préciser que si le Conseil communal accepte le préavis 2016/14, alors le préavis 2016/05 sera abrogé.

Madame Cosandey a pris contact avec Madame la Préfète, Patricia-Dominique Lachat, pour obtenir des renseignements à propos de l'article 91 du Règlement du Conseil communal de Bex qui précise que : « L'exécution de tout ce qui a été définitivement arrêté par le Conseil communal appartient à la Municipalité. Celle-ci ne peut, en aucun cas, suspendre de son chef cette exécution »

Madame la Préfète a répondu en substance :

« Le service juridique du Service des communes et du logement a déjà eu l'occasion de se pencher sur une question du même genre en 2012 pour Vevey et il est arrivé à la conclusion que cet article « doit être interprété dans le sens que la décision du Conseil d'octroyer un crédit est définitive. Par contre, l'utilisation de ce crédit par la municipalité n'est pas obligatoire pour la Municipalité qui peut y renoncer pour des raisons budgétaires notamment ».

¹ NB : une erreur s'est glissée en page 3 au paragraphe 2 « Etat actuel » du préavis 2016/14. Il ne s'agit pas du préavis 2006/05, mais bien du préavis 2016/05.

De plus, dans votre cas, la Municipalité a bien précisé dans le préavis 2016/14 qu'elle « a décidé de présenter un nouveau préavis en lieu et place de celui voté en mai 2016 donc si la Municipalité a renoncé au préavis 2016/05 c'est pour vous présenter un nouveau préavis avec des compléments ».

Informations complémentaires

La Municipalité précise que le tenancier actuel de l'Hôtel-de-Ville n'a pas pris part au projet. Durant le processus, il n'a pas pu faire valoir des souhaits personnels. La Municipalité a souhaité se concentrer sur une cuisine fonctionnelle à long terme et pour tous les futurs locataires. Par contre, la Municipalité a suivi la recommandation du cuisinier pour la plancha, étant donné son expérience dans cette cuisine. L'étude de la disposition et de l'aménagement des appareils de cuisine a été octroyée à l'entreprise Restorex qui l'a réalisée gratuitement et sans condition.

A noter que le complément financier demandé est adéquat et permet une réelle amélioration de fonctionnement à la cuisine.

Il revient au Service technique de la Commune de Bex de procéder à la surveillance du chantier.

La Municipalité ne peut pas augmenter le loyer, malgré les travaux effectués. Une négociation avec le locataire ne pourra avoir lieu qu'à fin 2019. De fait, à cette date, si le chiffre d'affaires est en hausse, alors la Municipalité pourra prétendre à une hausse de loyer. Cependant, une adaptation du loyer peut être envisagée si un nouveau locataire prend possession du bien avant 2019. Actuellement, le loyer est considéré comme adéquat au regard du chiffre d'affaires du tenancier. En comparaison aux autres villes de la région, le loyer de l'Hôtel-de-Ville de Bex se situe dans la norme.

Quant à la nécessité des travaux, le service de l'hygiène rend cette rénovation obligatoire. Plusieurs reports ont déjà été accordés par le SCAV et la situation ne saurait se poursuivre indéfiniment. À ce propos, il est impératif de réaliser ce projet sous peine d'une sanction très contraignante de la part du SCAV. La prolongation actuelle s'achève en septembre 2017.

Une cuisine provisoire, avec une ossature en bois, va être mise en place. Plusieurs dispositions ont été étudiées. L'endroit choisi correspond à un emplacement optimal et ce choix représente le meilleur rendement quant aux coûts du chantier.

Requêtes du Service de la consommation et des affaires vétérinaires.

Le SCAV exige plus de lave-mains. Il réclame l'ajout d'une plonge pour les légumes qui ne seront pas lavés avec la vaisselle sale dans le local de lavage comme indiqué dans le préavis mais dans la partie cuisine, coté du passe-plat, et qui n'apparaît pas dans le plan prévu dans le préavis 2016/14.

Mise en œuvre et planning des travaux

Début avril 2017	Mise en place de la cuisine provisoire.
Avril à juin	Réalisation des travaux principaux
Fin juin	Démontage de la cuisine provisoire.
Septembre à octobre	Réfection de la façade sud (hors préavis)

Aucune fermeture du restaurant de l'Hôtel de Ville n'est prévue pendant les travaux, excepté trois semaines des vacances annuelles.

Conclusions

À l'unanimité des membres présents et en conclusion de ce préavis 2016/14, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Bex :

- vu** le préavis municipal 2016/14 ;
- ouï** le rapport des commissions chargées d'étudier cette requête ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide ;

- a) d'annuler le préavis 2016/05 et le crédit correspondant de Fr. 175.500 ;
- b) d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de mise en conformité de la cuisine de l'Hôtel- de-Ville ;
- c) d'autoriser la Municipalité à ouvrir un crédit extrabudgétaire de Fr. 298'000.- ;
- d) de porter à l'actif du bilan le montant ci-dessous sous la rubrique « bâtiment et construction » compte numéro 9143.001, et à l'amortir sur une durée de 10 ans à raison de Fr. 29.800.- par an ;
- e) de financer cet investissement conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement pour la législature 2016/2021 que le Conseil communal a votées dans sa séance du 5 octobre 2016.

Pour la commission : Sylvianne Zuber





Rapport de la Commission des finances sur le Préavis 2016/14 concernant la remise en conformité de la cuisine de l'Hôtel de ville.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

En vue de l'examen du préavis cité en titre, la Commission des finances ainsi que la Commission ordinaire se sont réunies le 29 novembre à la Maison de commune. Lors de notre réunion, Monsieur le Municipal Jean-François Cossetto, en charge des bâtiments, nous a donné des explications détaillées à son sujet, ce dont nous le remercions.

Ce préavis, s'il est accepté, annulera et remplacera le préavis 2016/05 qui a été approuvé par le Conseil lors de la séance du 11 mai 2016. A ce sujet il en est ressorti que le montant de 175'500.- a été calculé sur plusieurs estimations et que très peu de soumissions ont été fournies pour établir le préavis. Il est fort probable qu'en cas d'application de ce dernier les coûts effectifs seront supérieurs à ce montant. De plus nous n'aurions aucune garantie que les Services Cantonaux de l'Hygiène donneraient leur accord pour l'exploitation du restaurant.

Au contraire le nouveau préavis fournit des indications détaillées sur les coûts. Ceux-ci sont établis grâce à des soumissions rentrées pour chaque poste. Le montant de 298'000.- est donc un prix réaliste qui a été analysé en partenariat avec une société spécialisée dans l'équipement de cuisine.

Au vue de l'obligation d'une mise en conformité pour des raisons d'hygiène, ainsi qu'une amélioration nécessaire pour le bon fonctionnement de cette cuisine, la commission des finances estime que le montant de 298'000 francs peut être libéré pour ces travaux. De plus, bien que ces travaux ne permettront pas de dégager plus de recettes, ils apportent une plus-value au bâtiment, ce qui en particulier pourrait être bénéfique le jour où nous devons chercher un nouveau locataire.

Par rapport à ce loyer et la question relative à son maintien actuel de 43'200.- par année. Les principaux arguments sont les suivants :

- Ce prix correspond à ceux pratiqués par le marché de la région
- 2 hausses successives du loyer ont été faites le 01.02.2013 à 36'000.- puis début 2014 à 43'200.-
- L'intention est de garder un locataire solvable, sérieux et qui a su dynamiser le restaurant.



Conclusions

Au vu de ce qui précède, c'est à l'unanimité que la Commission des finances vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers, d'adopter les conclusions du préavis 2016/14 et de prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Bex

vu le préavis municipal No 2016/14 ;
ouï le rapport des commissions chargées d'étudier cette requête ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide :

- a) d'annuler le préavis 2016/05 et le crédit correspondant de Fr. 175'500.-- ;
- b) d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de mise en conformité de la cuisine de l'hôtel de ville ;
- e) d'autoriser la Municipalité à ouvrir un crédit extrabudgétaire de Fr.. 298'000.- ;
- d) de porter à l'actif du bilan le montant ci-dessus sous la rubrique « Bâtiments et Constructions », compte No 9143.001, et à l'amortir sur une durée de 10 ans à raison de Fr. 29'800.- par an ;
- e) de financer cet investissement conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement pour la législature 2016-2021 que le Conseil communal a votées dans sa séance du 5 octobre 2016.

Bex, le 07 Décembre 2016

Pour la Commission des finances
Lionel Cherix
Membre