



Au Conseil communal de Bex

Rapport de la Commission ordinaire

Chargée de l'étude du préavis municipal N° 2023/02

Relatif à

**L'achat de la parcelle n° 148, sise à l'avenue de la Gare n°2
(anciennement Auberge de l'Ours, puis Hôtel de l'Union)**

Commission composée de :

Mesdames : Martine Gerber
 Marielle Kohli
 Marianne Marsden
Messieurs : Baptiste Guérin
 Christophe Simeon

Délégués de la Municipalité : Jean-François Cossetto, municipal ; Elena Regazzoni, architecte communale

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission ordinaire chargée d'étudier le préavis cité en titre s'est réunie le 20 février 2023. Monsieur le municipal Jean-François Cossetto et Madame Elena Regazzoni, architecte communale, étaient présents pour répondre aux nombreuses questions de la commission. Nous tenons ici à les remercier pour leur disponibilité et leurs explications détaillées.

1. Préambule

Dans le cadre de cette procédure d'achat, la commission s'est intéressée aux points suivants : les besoins en locaux communaux à court et moyen terme, l'état général du bâtiment, les aménagements à réaliser en tenant compte des contraintes posées par la Division des Monuments et Sites, les affectations futures des locaux et l'investissement à réaliser pour atteindre les buts fixés.

2. Rapport

Après avoir exposé les qualités patrimoniales et l'emplacement stratégique du bâtiment, notre municipalité des bâtiments a dressé un bref historique des démarches entreprises en vue de son acquisition. En 2021 déjà, la Municipalité avait montré son intérêt en soumettant une offre lorsque la parcelle n° 148 avait été mise en vente. Les propriétaires d'alors avaient jugé cette offre insuffisante et préféré celle des propriétaires actuels, qui ont engagé des études et une mise à l'enquête en vue de transformer le bâtiment en appartements. Face à l'urgence de trouver de nouveaux locaux scolaires dans l'attente de la création d'un nouveau complexe scolaire et voyant une opportunité à saisir à moyen terme, nos autorités se sont approchées des nouveaux propriétaires pour leur soumettre une offre de rachat, qui après négociation a été fixée à 1'800'000 CHF.

Besoins en locaux scolaires

L'urgence mentionnée précédemment n'est pas conjoncturelle, mais liée à la création d'une structure d'accueil temporaire pour 120 personnes sur le site de l'EVAM. L'exploitation du site de Bex estime le nombre de personnes à accueillir à 80. Consciente des soucis logistiques que cela pouvait comporter, nos autorités ont fait opposition à la mise à l'enquête. Sur ce point, nos autorités n'ont pas été entendues, puisque le canton a levé cette opposition sans concertation et a passé en force, obligeant notre commune à pourvoir les enfants qui y seront logés en classes d'accueil. Statistiquement, 20 à 25 % des enfants présents dans les centres du canton sont en âge de scolarité, ce qui explique la création de nouvelles classes d'accueil qui s'ajoutent aux dix déjà existantes sur notre commune. Pour information, selon les normes en vigueur, les classes d'accueil ne peuvent dépasser 11 élèves par classe, mais demandent une surface identique (84 m²) à celle des classes standards.

Actuellement, s'il reste un peu de mou pour les classes ordinaires, dont le taux de remplissage est en moyenne de 75-80%, il ne reste que 6 places de disponible pour les classes d'accueil, qui occupent déjà pour certaines des locaux de secours, tels que la salle du conseil de direction, qui doit désormais siéger à la Maison de commune, ou la salle de cours des samaritains à la caserne des pompiers. Le principe des classes d'accueil, qui prévoit une intégration par immersion progressive dans les classes normales, ne permet pas non plus d'utiliser les anciennes salles de classe de nos hameaux, ceci pour des questions logistiques. Il n'y a dès lors pas d'autre choix que de créer de nouveaux espaces scolaires.

Le bénéfice à tirer de leur création dans l'ancien Hôtel de l'Union n'est pas qu'esthétique. D'un coût égal sur six ans à celui des classes modulaires de type « Portakabin », la création de ces salles permet des investissements durables au niveau des sanitaires, du chauffage, d'une partie de la démolition et de la reconstruction des murs, de la mise en passe (serrures sécurisées et uniformisées), de la liaison informatique et d'une partie de l'électricité, contrairement à l'option provisoire, qui ne laisserait rien derrière elle une fois les classes modulaires démontées.

Besoins en locaux communaux

Comme il est indiqué dans le préavis, l'aménagement de ces classes dans ce bâtiment n'est pas appelé à s'inscrire dans la durée, la création du nouveau complexe scolaire devant absorber toutes les classes nécessaires. Se pose dès lors la question de l'occupation à terme de ces 936 m² de surface au plancher. À cette fin, tous les services communaux ont été consultés pour qu'ils fassent une perspective à 10 ans de leurs besoins. Il en ressort que chaque service aurait besoin de 2 à 3 personnes

supplémentaires. En outre, des bureaux devraient être créés pour le service des Ressources humaines et les chefs de service qui n'en sont pas encore pourvus.

Dans un autre registre, il nous a été signalé que l'ARASAPE et ses services adjacents se trouvent déjà à l'étroit dans les nouveaux locaux qu'ils occupent à la route de Massongex. Les services de l'AVS, de Pro Senectute, mais aussi de l'AJE (Accueil de jour des enfants, à l'étroit à l'Hôtel du Cèdre), qui sont détachés de l'ARASAPE, souhaiteraient ainsi trouver de nouveaux locaux plus au centre de la localité. Si cela pouvait se faire, il y aurait un grand bénéfice à tirer de la centralisation des prestations offertes à notre population. Il y aurait également moyen de rapatrier les locaux destinés pour les cours de français pour adultes de la Cure protestante, locaux que nous louons actuellement à l'État de Vaud, propriétaire du bâtiment.

Finalement, le bail liant notre Office du tourisme avec la gare de Bex échoit dans deux ans et ne sera probablement pas renouvelé par les CFF. De nouveaux locaux d'accueil devront donc être trouvés à relativement court terme. Ces opportunités d'unification de services dédiés aux citoyennes et citoyens pourraient contribuer à terme à faire des économies.

La surface nécessaire pour couvrir l'ensemble de ces besoins est difficilement chiffrable en l'état, mais il est raisonnable de penser qu'il puisse occuper l'équivalent de deux niveaux. Resterait donc un niveau de réserve stratégique pour les besoins futurs.

État général du bâtiment

Actuellement, le bâtiment n'est pas habitable ni exploitable en l'état pour accueillir des salles de classe. Il n'est pas isolé, les vitrages sont simples, les sanitaires ne sont pas en nombre suffisant et le système électrique, bien que présent partout, n'est pas non plus suffisant pour couvrir les besoins scolaires. Le chauffage est alimenté par une chaudière à gaz plutôt récente dont il faudrait faire une mise à niveau pour la remettre en route. Les sommes nécessaires pour la mise à niveau des sanitaires, du chauffage et de l'électricité des deux étages où seraient aménagées les salles de classe sont déjà comprises dans le préavis. En revanche, la réfection des fenêtres, qui doit être entreprise en concertation avec la Division des Monuments et Sites, n'est pas comprise dans le poste dédié aux travaux d'aménagement des classes provisoires, tout comme ce qui a trait à l'isolation du bâtiment.

Le dossier figurant en annexe du préavis donne un aperçu de l'état des trois niveaux habitables. Il faut encore ajouter à cela une grande cave classique, qui couvre les deux tiers de la surface du bâtiment et dont l'entrée se fait par l'extérieur, dont l'état est jugé bon, des locaux en sous-sol situés en dessous de la surface commerciale (rez inférieur), ainsi que de vastes combles non chauffés, qui ont une haute valeur historique. La charpente est semblable à celle de notre Maison de Commune. La toiture mériterait quant à elle un entretien courant d'ici à ce qu'elle soit isolée.

Réalisation des aménagements

En cas d'achat, les travaux seraient réalisés de la manière suivante. D'emblée, une mise à l'enquête serait lancée au lendemain de l'approbation du Conseil communal, de manière à tenir des délais qui s'annoncent d'ores et déjà très serrés pour être prêt à la rentrée scolaire de 2023-2024. Il est prévu que les salles de classe occupent le premier et le deuxième étage en supprimant les cloisons intérieures pour dégager l'espace nécessaire. L'entrée des élèves se ferait par l'arrière du bâtiment pour des questions tant de sécurité que pratiques, même si un accès à la cour devrait être créé. La priorité serait de rendre le premier étage fonctionnel à la rentrée avec l'aménagement de quatre demi-classes, puis de suivre avec le deuxième étage dans la foulée. Le rez-de-chaussée, disposé sur deux demi-niveaux, serait mis en réserve

et pourrait être progressivement être aménagé en fonction des besoins non scolaires cités précédemment.

Contraintes de la Division des Monuments et Sites

Inscrit en note 2 au recensement architectural vaudois, ce bâtiment doit être conservé dans sa forme et sa substance, ce qui exclut toute isolation périphérique autre que les crépis isolants. Les éventuelles modifications ne doivent pas altérer son caractère. Concrètement, les portes d'accès doivent être conservées, tout comme les autres menuiseries (portes de couloir, portes de communication, armoires encastrées et fenêtres), le corridor, les escaliers, les sols en carrelage en nid d'abeille, en terrazzo et les parquets anciens.

Tout cela pose inévitablement des contraintes parfois importantes au niveau de l'aménagement intérieur du bâtiment. Au niveau de l'isolation, il est possible de travailler les murs et le toit par l'intérieur comme cela a été fait dans la Maison de commune, avec pour conséquence une perte de surface utile. En ce qui concerne la conservation des sols, il est prévu dans un premier temps et aussi par gain de temps de recouvrir les étages destinés à accueillir les salles de classe avec une chape sèche de type fermacell, dans laquelle passeraient les câbles électriques nécessaires à leur bon fonctionnement. Libre au Conseil communal de décider par la suite de mettre ces sols en valeur ou non. Les portes de communication devraient être renforcées pour être labellisée EI30, tout comme les fenêtres pour des questions de gain énergétique. Dans le cadre de nos discussions, le problème de l'accès aux personnes à mobilité réduite a été soulevé. En effet, comme l'accès au bâtiment n'est pas à plein pied et que l'on ne peut toucher ni à son volume ni à son aspect extérieur, il est difficile d'imaginer la possibilité de respecter la LHand en installant une rampe sans avoir de dérogation de la Division des Monuments et Sites. Comme les escaliers et les sols doivent également être protégés, la création d'un ascenseur, pourtant nécessaire à l'heure actuelle pour les bâtiments publics, pourrait s'avérer problématique sans dérogation. Il ne nous a pas non plus été confirmé que les portes de communication faisaient les 90 cm réglementaires. Sur ces points, les réponses données laissent apparaître une certaine forme d'incertitude sur la possibilité de réaliser ces objets. Si la Division des Monuments et Sites fait une pesée d'intérêt par rapport à l'utilisation future du bâtiment, certains aménagements ou certaines concessions quant à la conservation de certains éléments pourraient être consentis. Dans le cas contraire, il faudrait alors revoir la distribution des locaux communaux en réservant les services d'accueil à la Maison de Commune et les espaces de travail dans ce bâtiment. Pour le moment, la Division des Monuments et Sites a été consultée oralement et trouve ce projet communal plus cohérent que la construction d'appartements. Toutefois, elle ne s'est pas penchée sur la forme du projet et de ses aménagements, ce qui sera fait si une mise à l'enquête est déposée.

Investissements à terme

Si l'achat du bâtiment s'inscrit sur du long terme, l'aménagement des salles de classe n'est pas censé s'inscrire dans la durée. Aussi, il est nécessaire d'avoir en tête que d'autres investissements seront nécessaires par le biais d'un autre préavis pour l'aménagement du bâtiment en locaux administratifs et parapublics. Une estimation des montants à engager pour une réfection du bâtiment selon les standards de la Maison de Commune a été demandée pour que l'on sache vers quels montants la Commune devrait encore s'engager. Selon les projections de l'architecte communale, une enveloppe de 3 à 4 millions de francs pourrait être nécessaire dans le cadre de cette mise à niveau.

Avis de la commission

La commission ordinaire est consciente que l'investissement global pour ce bâtiment est élevé et que certaines dispositions en vue de préserver des éléments patrimoniaux laissent une part d'incertitude sur les possibilités de réaliser un lieu répondant à toutes nos attentes. Néanmoins, nos futurs besoins en locaux administratifs, en locaux à usage polyvalent pour nourrir la cohésion sociale de notre commune, ainsi que la position stratégique de cette parcelle dans la localité prennent le dessus dans notre pesée d'intérêt. C'est pourquoi nous invitons le Conseil communal à accepter ce préavis.

3. Conclusion

Au vu de ce qui précède, c'est à l'unanimité que la Commission ordinaire vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'adopter les conclusions du préavis 2023/02 et de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Bex

Vu le préavis municipal n° 2023/02 concernant l'achat de la parcelle n° 148 sise à l'avenue de la Gare n° 2, ancien Hôtel de l'Union ;

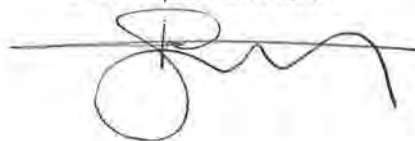
Ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette requête ;

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

Décide :

1. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'achat de la parcelle n° 148, propriété de la société TFI Trident SA à Blonay, sise à l'avenue de la Gare n° 2 ;
2. d'autoriser la Municipalité à ouvrir un crédit extrabudgétaire de fr. 2'585'000.-- ;
3. de porter à l'actif du bilan le montant ci-dessus sous la rubrique « bâtiments et constructions patrimoine administratif », compte n° 9143.001, et à l'amortir sur une durée de 30 ans à raison de 86'200.-- par an ;
4. de financer cet investissement conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement pour la législature 2021 – 2026 que le Conseil communal a votées dans sa séance du 6 octobre 2021.

Pour la commission ordinaire
Christophe Simeon



Fait à Bex, le 24 février 2023.