

Conseil communal de Château-d'Oex

1660 Château-d'Oex, le 9 mars 2024

Rapport de la commission

Préavis N°4/2024 : Demande de crédit pour :

- l'acquisition de la part de copropriété RF n°792-2, propriété de l'Association Bout'Ficelle**
- la réalisation de divers travaux d'assainissement de la garderie Bout'ficelle**

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission chargée d'étudier ledit préavis, composée de Mesdames Céline Baux, Sylviane Clot, Francine Morier (1^{ère} membre), Valérie Isoz (rapporteur) (en remplacement de Monsieur Christian Raymond) ainsi que Monsieur Nicolas Chevalley, s'est réunie le mercredi 6 mars 2024 dans la salle de l'ECA pour rencontrer M. Le Municipal Pascal Berruex et Monsieur le Boursier Frédéric Daenzer. Madame la Présidente Anastasia Andrey était également présente.

Monsieur le Municipal Pascal Berruex nous invite d'abord à une visite des locaux de la garderie Bout'ficelle dans le bâtiment des Monnaies.

Nous constatons que les rénovations de 2008 ont dégagé un espace agréable et lumineux pour les enfants, avec de nombreuses baies vitrées. Cependant, dès l'entrée, une légère odeur d'humidité est relevée par une commissaire.

Ces baies vitrées posent quelques problèmes de condensation et sont également « au temps ». M. Berruex nous indique quelles fenêtres sont endommagées au rez-de-chaussée, elles sont détrempées par l'humidité. L'eau s'infiltre notamment par la terrasse, dont l'étanchéité, n'a apparemment pas été faite de manière irréprochable en 2008 ! L'exemple le plus flagrant, est la fenêtre, à l'étage, côté sud. Force est de constater que la couleur est grise, en mauvais état : pas besoin de nous convaincre longtemps, il faut clairement les changer au plus vite. Pour les vélux, seuls les joints seront changés.

La porte de sortie de secours à l'étage est également dans un état déplorable, avec une grossière erreur de conception. Lors du remplacement, ils profiteront pour la tourner, afin que les utilisateurs puissent sortir en toute sécurité en cas d'urgence.

Après cette visite, nous nous rendons à la salle de l'ECA pour comprendre les tenants et aboutissants du préavis. M. Jean-Jacques Turrian a été mandaté en 2021, déjà, par la Fondation Enfant d'Enhaut pour faire une étude afin de comprendre d'où provient cette humidité et apporter les mesures à prendre pour assainir la garderie.

Il en ressort, qu'il est nécessaire de procéder rapidement à des travaux : changement fenêtres/porte, mise en place d'une ventilation, rénover certaines parties de l'étanchéité ou murs.

En février 2023, l'ARPAJE reçoit une lettre recommandée de l'Association Bout'Ficelle en mentionnant cet état. Rapidement, il en ressort que l'Association Bout'Ficelle n'a pas les moyens de procéder aux travaux et devra se tourner vers la Commune.

Pour rappel, l'ARPAJE - Réseau pour l'accueil de jour des enfants du Pays d'Enhaut comprend la Fondation « Enfants d'Enhaut » qui, elle, regroupe l'Association Bout'Ficelle, les mamans de jour, l'UAPE et la Barbouillette.

Les co-propriétaires du bâtiment des Monnaies sont à ce jour : la Commune avec 7/10 et l'Association Bout'Ficelle 3/10. L'explication de cette répartition vient du fait, qu'en 2008, lors des travaux pour la garderie, la Commune devait céder quelques mètres carrés (aujourd'hui le bureau et la cuisine au Rez-de-Chaussée) à l'Association, afin que cette dernière puisse obtenir un soutien de la Loterie Romande (CHF 387'000). La commune via le préavis N°4/2008 a, à l'époque, créé une copropriété sur la parcelle

N°792 et cédé une part de copropriété à l'Association Bout'ficelle. Cette dernière a alors construit l'extension existante et est devenue propriétaire de 3/10. Le montant des travaux financés par la commune en 2008 s'élevait à CHF 179'500.

Dans ce préavis, il était mentionné que « chaque propriétaire bénéficiera d'un droit de préemption sur l'autre partie du bâtiment, en cas de difficulté financière de l'association, la municipalité pourrait prendre à sa charge des travaux d'entretien, etc. ».

Aujourd'hui, il est logique que la commune reprenne cette part et soit ainsi propriétaire de l'entier du bâtiment. Le montant de la reprise est équivalent à la valeur de l'hypothèque CHF 231'000 auprès de la Raiffeisen. (Valeur ECA du Bâtiment est de 1.4MCHF)

L'Association Bout'Ficelle sera désormais locataire et paiera un loyer de CHF 1'000.-/mois. Ce montant a été fixé d'entente avec les trois communes.

Pour couvrir les charges, la commune touchait auparavant un montant de CHF 1'800/an, désormais CHF 12'000/an.

Un commissaire demande pourquoi ces dégâts n'ont pas été détectés avant. En 2018, les murs ont été repeints, il aurait été judicieux de prendre les devants à ce moment-là... Question sans réponse !

Le boursier nous montre les calculs basés sur les coûts moyens sur 5 ans et les projections futures de cette transaction, il nous informe aussi que l'hypothèque pourra être reprise aux mêmes conditions.

Finalement, nous étudions le détail des travaux, chiffrés par le bureau RBCH (Nicolas Creteigny) basés sur les devis rentrés. Le montant total s'élève à CHF 91'000.

Une commissaire demande à la Municipalité de se pencher sur les honoraires d'architectes (13TCHF). Actuellement, la commune a un ingénieur au Service des travaux, est-il nécessaire de doubler le prix des travaux ? Pourquoi des honoraires pareils d'architectes ? Le municipal a demandé une explication à Amaury Berney, voici sa réponse :

« Dans ce montant sont compris 56h de frais d'études et de planification qui ont déjà été réalisées.

Il reste 48h. pour :

- *la phase d'adjudication*
- *le suivi des travaux*
- *le contrôle des factures et mise en service*

Cela représente peu d'heures au vu du travail à réaliser.

En proportion du montant des travaux, le montant des honoraires peut sembler élevé mais je vous confirme que les heures ne sont pas surestimées.

Concernant l'idée de réaliser le suivi des travaux nous-mêmes, nous le faisons principalement pour les chantiers impliquant peu d'entreprises avec des délais sans date butoir afin de conserver une certaine souplesse dans notre emploi du temps.

Par contre, je propose de prendre part aux séances de chantier afin d'avoir le suivi et la maîtrise des décisions en vue de l'application du préavis. »

En conclusion, la commission remercie M. le Municipal et M. le Boursier et, à l'unanimité de ses membres, vous propose, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis 4/2024 tel que présenté.

Le rapporteur, Valérie Isoz