



COMMUNE D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil Communal d'Aigle

PREAVIS MUNICIPAL N° 2020 –12 du 10 août 2020

relatif à

La demande de crédit de construction pour le changement des garages préfabriqués enterrés et pour la mise en place d'un nouveau groupe de garages préfabriqués situés, à l'avenue des Alpes n°4 pour le montant de CHF 650'000.-

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1) PREAMBULE

Dans le cadre de la crise sanitaire liée à la pandémie mondiale de coronavirus Covid-19, l'économie mondiale a été confrontée à une situation inhabituelle et particulièrement difficile. Dans la mesure de ses moyens et possibilités, la Municipalité a fait face à ses obligations durant la crise et poursuit une démarche proactive depuis que la sortie de crise graduelle est engagée.

L'ensemble des restrictions imposées par les autorités fédérales et cantonales ont eu des conséquences importantes pour les entreprises, les contraignant au mieux à réduire leurs activités, mais le plus souvent à les stopper purement et simplement. Ce coup de frein a eu un impact notable sur leur trésorerie, pouvant les mettre en situation difficile. Dans ce contexte, la Municipalité a sondé les partis politiques aiglons en vue de définir un certain nombre de mesures de relance. Le présent préavis fait partie du train de mesures que la Municipalité a retenu à titre de « soutien post COVID-19 ».

2) HISTORIQUE

En prévision d'une densification future du quartier et de la suppression du jardin privé arborisé sur une parcelle voisine, la Municipalité, dont la principale motivation est la préservation d'un espace vert, a proposé l'acquisition de cette parcelle.

Lors de la séance du 7 mai 2015, le Conseil communal approuvait le préavis 2015-02 du 16 mars 2015 relatif à "L'acquisition de la parcelle n°1213 au lieu-dit "Rosiers" située à l'avenue des Alpes n° 4".

3) CONTEXTE ACTUEL

Aujourd'hui bloqué par les procédures du PGA et de l'assainissement des zones à bâtir, le plan de quartier "Novassalles" ne sera pas en vigueur dans un futur proche.

La parcelle d'une surface de 926 m² comprend 8 garages préfabriqués occupant 131 m² et une cour goudronnée y donnant accès. Un espace vert surplombant la cour fait aussi partie de la parcelle. Cette surface est louée au prix de CHF 100.-/mois à un particulier. La location des garages se situe entre CHF 80.- et CHF 150.-/mois. Actuellement, tous les garages sont loués. Ces derniers sont vétustes et nécessitent d'être changés. Des travaux d'étanchéité ont été réalisés par l'ancien propriétaire mais, malgré cette intervention, les garages subissent d'importantes infiltrations lors de précipitations.

La particularité des garages est leur position sur la parcelle : la partie arrière des garages est située sur les parcelles voisines et est adossée au sous-sol des propriétés voisines. Une autorisation des voisins sera nécessaire pour la réalisation des travaux.

Au nord, un mur de soutènement situé sur la limite de propriété reprend le dénivelé entre la cour et le terrain aménagé du voisin. La prolongation du mur de soutènement sera nécessaire. Un nouveau groupe de 8 nouveaux garages préfabriqués prendra place en face des garages existants. Ils seront recouverts de terre végétale et engazonnés.

Situation actuelle :



4. DESCRIPTIF DU PROJET

Partie existante :

Démolition et évacuation des garages, mise en place d'un drainage et pose d'une étanchéité sur et contre les nouveaux garages. Pose d'une nouvelle barrière sur l'acrotère des garages. Mise en place d'un nouveau revêtement dans la cour.

Partie nouvelle :

Fouilles, mise en place d'un drainage et pose d'une étanchéité sur les nouveaux garages. Pose d'une nouvelle barrière sur l'acrotère. Recharge de terre végétale permettant un nouvel engazonnement de l'espace vert sans aménagement de celui-ci.

Aménagements extérieurs

Afin de dissimuler le plus possible ces constructions dans le paysage, il est prévu un engazonnement et des plantations, afin de préserver un espace vert près de la gare. La conservation des deux arbres majeurs de la parcelle est prévue.

Situation future :



Concept énergétique

Ces garages préfabriqués sont construits en béton et ne nécessitent pas de chauffage. Ils seront équipés individuellement d'un éclairage LED et d'une prise électrique.

Coûts

Le tableau ci-dessous énumère les coûts estimatifs pour la réalisation des travaux :

Désignation	Coût TTC (CHF)
Travaux préparatoires (accès provisoire aux logements, etc)	10'000.-
Démolitions et construction	600'000.-
Aménagements extérieurs	20'000.-
Divers et imprévus	15'000.-
Équipement	5'000.-
Total général (Hausses légales non comprises)	<u>650'000</u>

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité est désireuse de tout mettre en œuvre afin de garder son patrimoine bâti dans un état irréprochable et de pouvoir le valoriser. L'intérêt pour ce type de location est très marqué, d'autant plus au vu de leur situation proche de la gare et du centre-ville.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

La comparaison ne peut se faire qu'avec des locations de privés qui n'ont aucune peine à louer ce type de local.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans le contexte actuel, et vu l'âge de ces constructions, il est nécessaire de les remplacer.

9. INCIDENCES FINANCIÈRES

Rendement des garages sans intérêt ni amortissement : 5.3%

16 garages à CHF 180.-/mois soit CHF 34'560.-/an

10) CONCLUSION

En conclusion, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

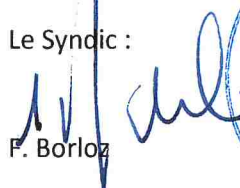
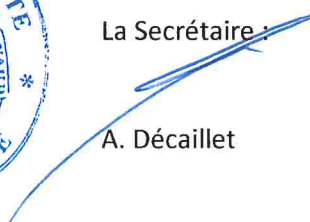
LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2020-12 du 10 août 2020
- Ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. De voter le crédit d'ouvrage pour le changement des garages préfabriqués enterrés situés à l'avenue des Alpes n° 4 pour le montant de CHF 650'000.-
2. D'approuver le financement tel que proposé, à savoir :
Le montant de CHF 650'000.- sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou emprunté aux meilleures conditions, et d'amortir l'investissement selon nos disponibilités mais au maximum sur 20 ans

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :   La Secrétaire : 

F. Borloz A. Décaillet

Municipale déléguée : Isabelle Rime