



MUNICIPALITE



EMBARGO jusqu'au 16 mars 2016



Préavis 2011–2016 / N° 84

**Demande d'un crédit de construction pour l'extension et la
rénovation du Port Ouest de Rolle**

Rolle, le 21 janvier 2016

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis remplace et complète celui (2011-2016 / N° 62) du 9 février 2015, retiré par la Municipalité le 12 mai de la même année. Il a pour but d'inviter le Conseil communal à accorder un crédit de construction de Fr. 10'507'000.— aux fins d'agrandir et de rénover le Port Ouest de Rolle. Pour mémoire, ce projet est le résultat de 6 ans d'études et de procédures destinées à répondre à la forte demande enregistrée au cours de ces dernières années.

1.

PREAMBULE

Le Port Ouest a été réalisé en plusieurs étapes et sa configuration actuelle date de 1982. Depuis cette année-là, seul son entretien a été assuré. Le port permet d'accueillir environ 305 bateaux. Les équipements (pontons, chaînes-mères, corps-morts, etc.) sont vétustes et nécessitent un entretien indispensable et très lourd qu'il convient aujourd'hui de réaliser à très court terme.

En parallèle, la liste d'attente des personnes désireuses de trouver une place d'amarrage est importante puisqu'elle compte quelque 413 inscriptions à ce jour, dont près de la moitié déposée par des habitants de Rolle (Rollois 102 – hors Rolle 311), dont 35 nouvelles demandes entre janvier 2015 et janvier 2016.

Dans un 1^{er} temps, au cours de la précédente législature, la Municipalité avait soumis à l'approbation du Conseil communal le préavis N° 63 du 12 janvier 2009 pour une « *Demande d'un crédit d'étude pour la rénovation et l'extension du Port Ouest de Rolle* ». Cet objet avait été validé le 10 mars 2009.

En raison des dispositions réglementaires cantonales en vigueur, le projet du nouveau port a nécessité l'établissement d'un Plan Partiel d'Affectation (ci-après PPA). Après son élaboration et sa mise à l'enquête, le Conseil communal avait adopté le PPA « Port Ouest » par le préavis 2011 – 2016 / N° 19 du 10 janvier 2012, en séance du 6 mars de la même année.

Il est à relever que la levée des oppositions formulées sur l'enquête du PPA « Port Ouest » n'a pas généré de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, et ce PPA a été adopté par le Conseil d'Etat le 25.09.2012, date de son entrée en vigueur.

Au début de l'année 2015, la Municipalité a adopté et présenté au Conseil communal le préavis 2011 – 2016 / N° 62. Ce dernier a fait l'objet d'un rapport de la Commission des finances et d'un rapport de la Commission ad hoc. Au vu des discussions et des tensions que ce préavis générerait, la Municipalité a pris la décision lors du Conseil communal du 12 mai 2015 de retirer ce préavis.

Par la suite, une feuille de route a été établie entre les différents partis politiques et la Municipalité. Elle prévoyait notamment de déposer un nouveau préavis en février/mars 2016.

Le présent préavis reprend exactement les mêmes informations que celles qui figuraient dans le préavis 2011 – 2016 / N° 62. Celui-ci tient compte de certaines propositions et amendements formulés par la Commission ad hoc et la Commission des finances dans leur rapport. Nous avons également tenu compte des demandes des chefs des partis politiques lors de l'élaboration de la feuille de route.

2. ETAT DE LA PROCEDURE

Avec l'entrée en vigueur du PPA « Port Ouest », les études en vue de la mise à l'enquête du projet ont été lancées. Comme l'exige le règlement du PPA, 2 dossiers ont été préparés :

- le 1^{er} lié à la réhabilitation du Jardin Anglais ;
- le second pour la rénovation et l'agrandissement du Port Ouest.

Pour compléter l'équipe pluridisciplinaire composée principalement de Bonnard et Gardel, ingénieurs conseils SA, Plarel urbanisme et Schenk Bernard géomètre officiel, un architecte paysagiste a dû être engagé auprès du bureau L'Atelier du Paysages Jean-Yves Le Baron Sàrl. Ce dernier s'est principalement occupé de l'étude historique du Jardin Anglais et du projet de réhabilitation tel qu'il a été mis à l'enquête.

Ces deux dossiers ont été menés en parallèle afin d'être déposés conjointement à l'enquête publique, comme stipulé par le règlement du PPA, entre le 27 mars et le 25 avril 2013. Et ceci selon 2 procédures distinctes :

2.1 Port Ouest

Le projet étant implanté sur du domaine public cantonal, c'est le Canton qui a mis ce dossier à l'enquête. Il a suscité des oppositions de la part de particuliers et de professionnels du lac (pêcheurs et vendeurs de bateaux). Tous les opposants ont été entendus par la Municipalité au cours de plusieurs séances et des modifications ont été apportées au dossier à la suite de ces différentes discussions et négociations. Les principales modifications apportées au projet initial sont les suivantes :

- modification de la répartition des places d'amarrage : afin de mieux répondre à la tendance actuelle de la dimension des bateaux, la répartition a été revue et le nombre de places augmenté pour des bateaux légèrement plus grands (largeur de la place : 3 m et 3.50 m) ;
- La pompe à eaux usées, initialement prévue à proximité de la place de carénage, a été déplacée en bout de digue « côté Genève » ;
- un ponton flottant sera réalisé afin de permettre la mise à l'eau des bateaux pour l'aviron ;

- un débarcadère sera mis en place en bout de digue « côté Genève » permettant, entre autres, aux *Voiles Latines* de venir s'amarrer et de débarquer les visiteurs. Des pieux d'amarrage seront disposés le long de l'avant digue « *banane* » pour permettre à ces embarcations de s'y amarrer lors de manifestations.

Sur l'ensemble des oppositions formulées lors de la mise à l'enquête, il n'en subsiste qu'une à ce jour, émanant du Syndicat Intercommunal des Pêcheurs professionnels du Léman, avec lequel aucun arrangement n'a pu être possible. Cette opposition sera néanmoins levée par le Canton car, arrivée hors délais, elle n'est de fait pas recevable.

En parallèle à cette procédure d'enquête et de traitement des oppositions, le dossier d'appel d'offres public pour la réalisation des travaux de réhabilitation et d'agrandissement du Port Ouest a été lancé. Cette procédure s'est faite selon la loi sur les marchés publics et selon la procédure « *appel d'offres ouvertes* ».

Après traitement et évaluation des différents critères, pour les 2 offres reçues, le consortium d'entreprises adjudicataires a été désigné, ce qui a permis l'élaboration d'un devis basé sur des soumissions rentrées. Conjointement à ces différentes études et au traitement des oppositions, des séances ont eu lieu avec la Commission consultative des ports.

Cette dernière est composée de représentants du Conseil communal et d'utilisateurs des installations portuaires. La commission a pris connaissance de l'évolution du projet et a pu formuler des remarques ou des propositions d'adaptation dont il a été tenu compte. De leur côté, quelques-uns de ses membres réunis en sous-commission ont planché sur des propositions de nouvelles tarifications pour le Port Ouest, ce qui a débouché, entre autres, sur la proposition de droit de boucle développée ci-après.

2.2 Jardin Anglais

La réhabilitation du Jardin Anglais est de compétence communale. Sa mise à l'enquête publique s'est faite sous l'égide de la Municipalité selon la LATC. Cette mise à l'enquête a suscité deux oppositions, dont la première immédiatement retirée après les réponses données à son auteur. La 2^e opposition a été levée par la Municipalité. Cet opposant a déposé recours auprès de la CDAP mais, après tractations, l'a finalement retiré. De ce fait, la Municipalité a pu délivrer le permis de construire nécessaire à la rénovation du Jardin Anglais.

Comme précisé ci-dessus en préambule du point 2, le projet du Jardin Anglais doit être mené conjointement à la rénovation et l'agrandissement du Port Ouest conformément au règlement du PPA. Ce projet permet l'implantation des 30 places supplémentaires qu'exige le règlement du PPA pour répondre au besoin généré par l'agrandissement du Port Ouest.

Le devis s'élève, pour la réhabilitation complète du Jardin Anglais et l'aménagement des places de parc selon l'estimation faite par le bureau d'architectes en 2013, à environ Fr. 1'750'000.— TTC (travaux de génie-civil). L'aménagement des places de stationnement le long de la rue du Port s'élève à environ Fr. 180'000.— TTC.

Dans le cadre de l'étude des parkings sur l'ensemble du territoire rollois et plus précisément de l'implantation de parkings souterrains, celle d'un parking souterrain d'environ 160 places sous le Jardin Anglais a été envisagée. Cette solution devrait permettre la suppression quasi totale de l'ensemble des places de stationnement en surface situées entre le Casino et le Port Ouest. Selon les premières estimations faites par BG Bonnard & Gardel, ingénieurs-conseils SA, le coût d'un tel parking avoisine Fr. 11'000'000.— TTC.

A ce jour, l'étude n'est pas terminée et le choix définitif sur l'implantation d'un ou plusieurs parkings souterrains publics sur le territoire de la Commune n'est pas non plus défini. La réhabilitation du Jardin Anglais dépend de cette décision.

2.3 Parkings

L'étude d'impact liée au PPA « Port Ouest » est arrivée aux conclusions qu'environ 30 places de stationnement devraient être réalisées en parallèle aux travaux d'agrandissement du Port Ouest.

Actuellement, dans le secteur du port, entre le Casino, la rue du Port et le port proprement dit, il y a environ 145 places de stationnement pour voitures à disposition. C'est normalement dans ce périmètre qu'une trentaine de places de stationnement supplémentaires devraient être aménagées pour répondre au règlement du PPA « Port Ouest ».

Comme précité, le projet validé de la réhabilitation du Jardin Anglais prévoit l'aménagement de 30 places de stationnement supplémentaires.

Actuellement, plusieurs études liées à la problématique du parage sur le territoire de Rolle ont été menées ou sont en cours de finalisation. Tout d'abord, une étude sur les opportunités d'implantation de parkings souterrains a été menée. Cette dernière a mis en évidence et confirmé plusieurs sites qui seraient opportuns à l'implantation de parkings souterrains :

- Site du Marché

Situé sous le parking actuel dit « du Marché » et tenant compte d'une suppression totale du parage en surface ainsi que des réductions de places de stationnement dans la Grand-Rue, une centaine de places sont envisagées pour ce parking souterrain. Il est à relever que le projet de bâtiments dans le secteur du PPA « Grandes-Buttes - Jardins » prévoit l'implantation de ce parking public dont la capacité est encore à confirmer.

- Site du Château

Situé sous la zone a du parking provisoire actuel, voire sous le terrain de football, ce parking souterrain devrait avoir une capacité d'environ 250 places avec des possibilités d'extension. Il devrait permettre, à terme, la suppression de l'intégralité des places en surface dans ce secteur.

- Site du Jardin Anglais

Ce 3^e emplacement envisagé, situé sous le Jardin Anglais, a comme valeur ajoutée principale la revalorisation du Jardin Anglais puisqu'il devrait permettre d'accueillir les places supplémentaires nécessaires à l'agrandissement du Port Ouest et englober l'intégralité des places actuellement en surface.

L'autre étude actuellement en cours de finalisation est le Plan directeur du parage sur le territoire de Rolle. Ce document recense l'ensemble des places publiques et parkings privés d'importance en définissant leurs affectation et réglementation.

Actuellement, concernant les parkings souterrains, il n'y a que celui « du Marché » qui fait l'objet d'études dans le cadre du futur bâtiment situé le long de la rue du Temple. Les deux autres projets de parking souterrain (Château et Jardin Anglais) n'ont fait, à ce stade, l'objet que d'une étude financière sommaire. Le parking du Château devrait trouver sa rentabilité, contrairement à celui du Jardin Anglais car trop excentré par rapport à la Grand-Rue.

En l'état, aucune option définitive n'est prise quant à la réalisation ou non d'un parking sous le Jardin Anglais.

3. DESCRIPTIF DU PROJET

3.1 Historique

La culture portuaire rolloise remonte à la moitié du XIX^e siècle, mais c'est véritablement dans les années soixante qu'est réalisé le port tel qu'on le connaît aujourd'hui. Une partie de la grande digue (digue de bise) est bâtie entre 1908 et 1910. Au printemps 1964, une seconde digue d'une longueur de 90 m est construite dans le but de créer un bassin abrité des vagues.

Deux ans plus tard, la grande digue est prolongée de 100 m avec des matériaux de démolition. En 1982, une avant-digue en béton armé fondée sur pieux a été construite au large pour protéger le port des vagues des vents d'Ouest et du Sud-ouest. Ces différentes étapes de construction, comprenant la réalisation de passerelles et pontons, permettent aujourd'hui d'abriter 305 bateaux, sans possibilité d'augmenter la capacité du port dans sa configuration existante.



Le Port de Rolle dans sa configuration actuelle

Dès 1989, la Commune entreprend des études d'agrandissement du port afin d'augmenter sa capacité. Le projet actuel découle de ces réflexions.

3.2 Présentation du Projet (voir plan annexé)

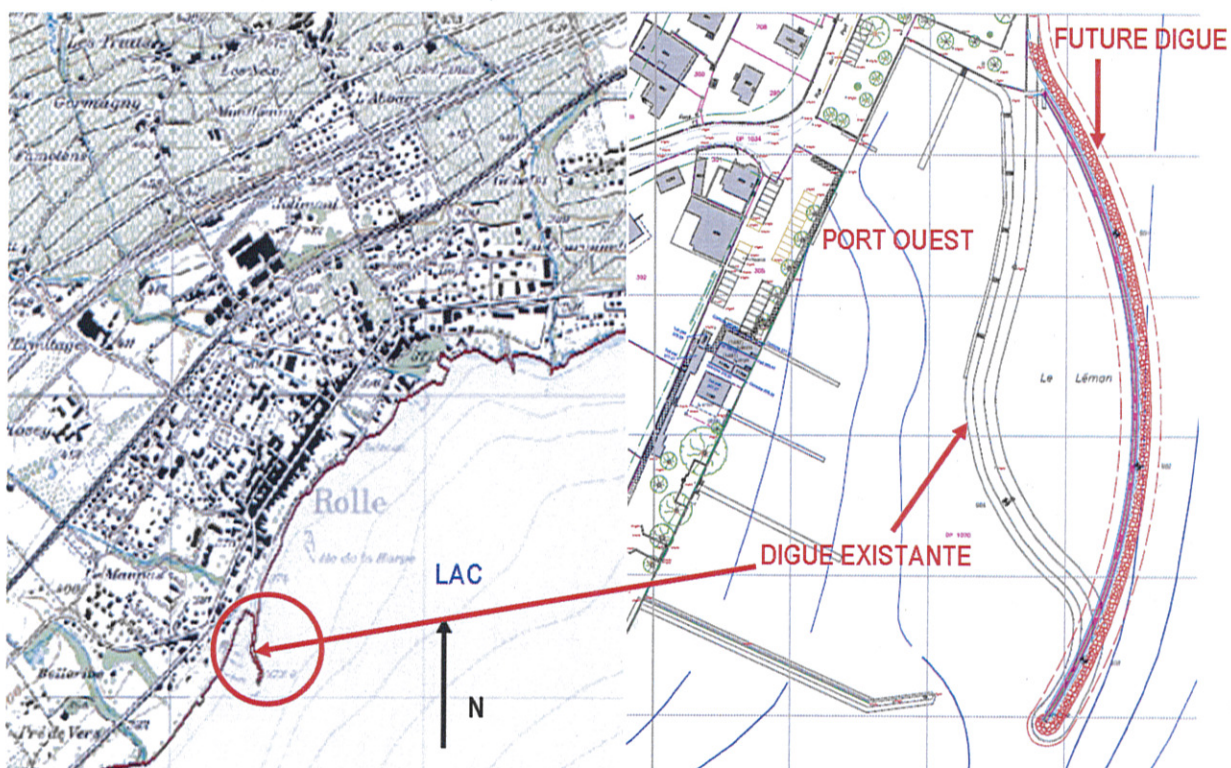
Le projet d'extension du Port de plaisance de Rolle prévoit la mise en œuvre de 442 places d'amarrage, dont 20 places visiteurs, soit une augmentation de près de 140 places par rapport à la situation actuelle. La capacité du port permettra à terme d'installer les places d'amarrage suivantes :

Répartition des places par catégories

	Catégorie	Dimension de la place			Dim. max du bateau		Selon projet BG
		Longueur	Largeur	Surface	Longueur	Largeur	Nbr (plan N° PG002f-15.12.2014)
		m	m	m²	m	m	
Répartition des places louées selon dim. bateau	A	6.00	2.10	12.60	6.00	1.90	58
	B	8.00	2.50	20.00	8.00	2.30	77
	C	12.00	2.50	30.00	12.00	2.30	7
	D	8.00	3.00	24.00	8.00	2.75	163
	E	10.00	3.00	30.00	10.00	2.75	11
	F	10.00	3.50	35.00	10.00	3.20	85
	G	12.00	4.50	54.00	12.00	4.20	21
Totaux	Les places visiteurs sont en sus *						422

* 20 emplacements dédiés aux visiteurs (8 x 3.00 et 10 x 3.00 m)

Pour le calcul des locations ci-après, le chiffre de 410 places a été admis.



Digue existante et future digue

L'extension se matérialise par la rectification de la courbure de la grande digue (digue de bise) qui permet d'agrandir la surface d'amarrage par le biais de pontons plus longs. Le projet comprend les travaux suivants :

- démantèlement des pontons existants ;
- dragage du port ;
- construction d'une nouvelle digue de bise ;
- démantèlement de la digue de bise ;

- réhabilitation de la digue « côté Genève » et de l'avant-digue ;
- réhabilitation des ouvrages du quai (place de carénage, glacis et grue) ;
- équipement du port (amarrage, pontons, installations électriques, sanitaires, luminaires, mobilier urbain, etc.).

Chacun de ces points est détaillé aux chapitres suivants.

Démantèlement des pontons existants

Les vieux pontons fixes existants, leurs fondations et installations, ainsi que leur système d'amarrage, seront démontés et évacués préalablement au dragage du port.

Dragage du port

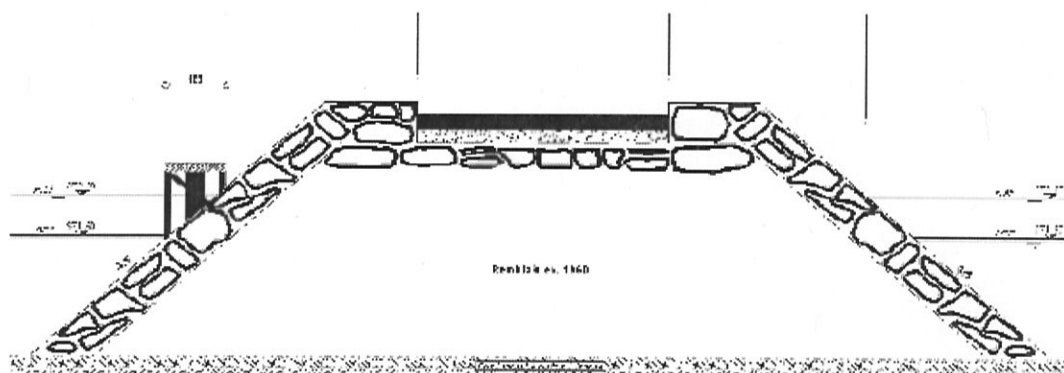
Dans le but d'assurer un tirant d'eau minimal aux bateaux amarrés, le fond du port sera abaissé par un dragage jusqu'à une profondeur moyenne de -0,7 m et maximale de -1,4 m environ. Les quelque 25'000 m³ de sédiments extraits lors de cette opération seront traités dans la filière d'évacuation adéquate.

Dimensions des emplacements	Altitude du fond après dragage	Tirant d'eau lors des basses eaux quadriennales (371.50)
2.10 x 6.0 / 2.5 x 8.0	370.00	1.50
3.0 x 8.0 / 3.0 x 10.0	369.50	2.00
3.5 x 10.0 / 2.5 x 12.0 4.5 x 12.0	369.00	2.50

Démantèlement de la digue de bise

La digue de bise existante de 260 m est démontée à la pelle mécanique, du large vers le port:

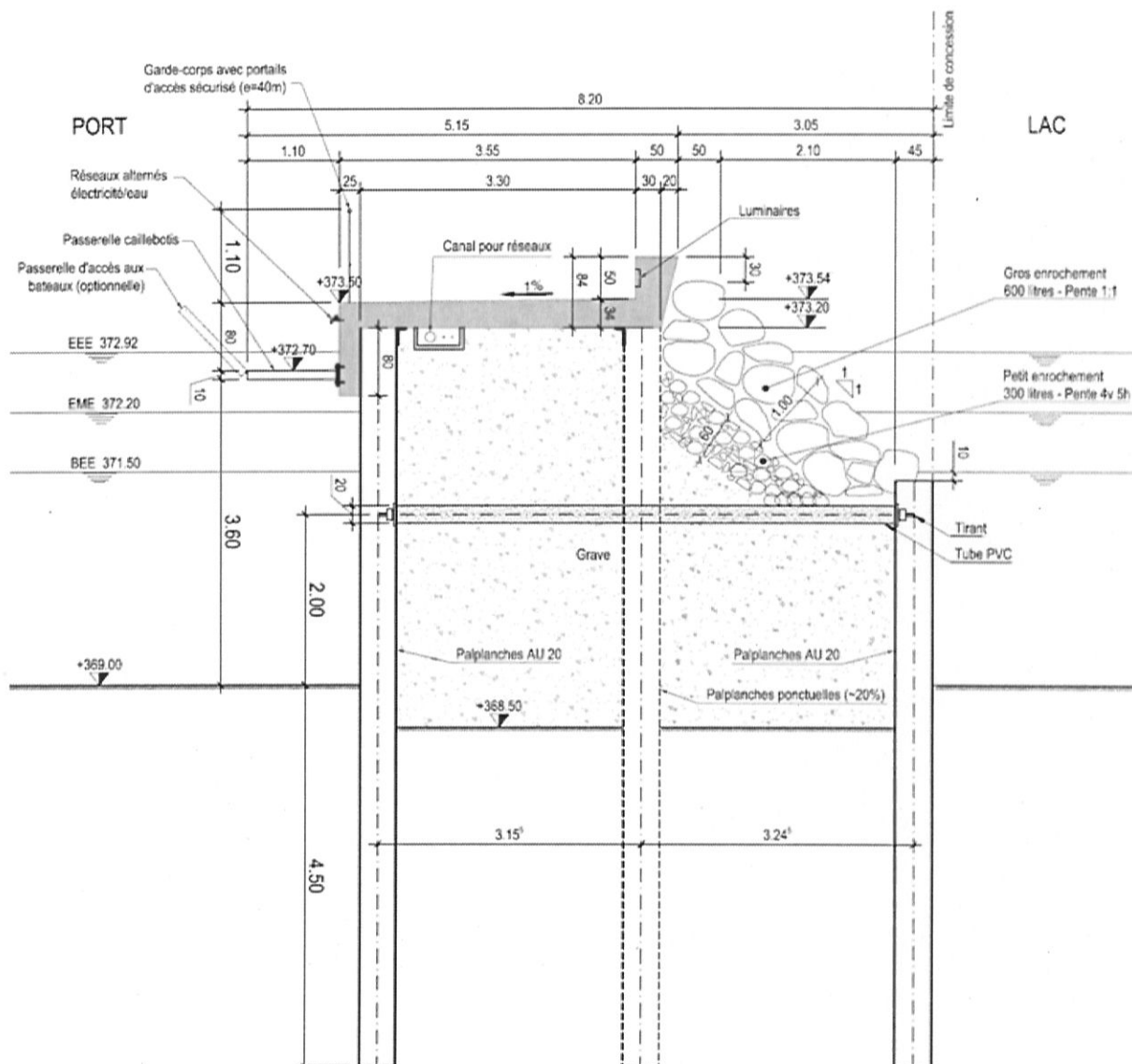
- les matériaux de remblai extraits lors de cette opération seront traités dans la filière d'évacuation adéquate (criblage et mise en décharge);
- les enrochements sont revalorisés pour la création de la nouvelle digue de bise et pour la reconstitution de la digue « côté Genève ».



Coupe de la digue de bise existante

Construction d'une nouvelle digue de bise

Le projet comprend la réalisation d'une nouvelle digue à une seule courbure, d'une longueur d'environ 260 m.



Coupe de la future digue de bise

La future digue est constituée des éléments suivants :

- une structure en double rideau de palplanches de 7 m de largeur tenue par le biais de tirants ;
- un remplissage du double rideau de palplanches par de la grave ;
- la mise en place d'enrochements sur la face exposée à la houle et visible de l'extérieur du port ;
- la création d'une dalle supérieure en béton armé à l'usage des piétons et les véhicules d'entretien, avec une bordure d'enrochements matérialisée par un muret. Un revêtement bitumineux viendra recouvrir la dalle en béton.

Réhabilitation de la digue « côté Genève »

Les enrochements manquants sur les 75 m de la face côté lac de la digue « côté Genève » seront reconstitués à partir des enrochements prélevés sur la digue de bise existante.

Prolongement et modification de l'avant-digue

L'avant-digue sera prolongée à l'identique d'environ 15 m en direction de la digue et réhabilitée par la mise en place de palplanches en lieu et place des lattes horizontales en bois.

Réhabilitation des ouvrages du quai

Les 3 glacis existants seront modernisés pour faciliter la mise à l'eau des embarcations.

- le glacis principal sera rallongé ;
- les deux glacis utilisés pour la mise à l'eau des dériveurs seront rectifiés pour adoucir leur pente ;
- un ponton flottant sera aménagé pour faciliter la mise à l'eau des bateaux de rowing.

Une nouvelle place de carénage sera aménagée autour de la nouvelle grue avec le dégagement nécessaire au travail sur les bateaux.

EQUIPEMENTS DU PORT

Equipements de la digue de bise

- l'amarrage est assuré au moyen de bras d'amarrage et/ou d'une chaîne-mère ;
- les nouveaux pontons sont flottants et tenus par des pieux d'amarrage régulièrement disposés ;
- un garde-corps borde la crête de digue, côté port ;
- les réseaux d'électricité, d'éclairage et des sanitaires sont incorporés dans la digue, avec une distribution sur la passerelle ;
- des bandeaux lumineux sont incorporés dans le muret de bord de la dalle en béton ; ces bandeaux sont couplés avec des candélabres ;
- des bancs viennent agrémenter la promenade que constitue la crête de digue.

Equipements de la digue « côté Genève »

- l'amarrage est assuré au moyen d'une chaîne-mère ;
- une passerelle en caillebotis est fixée sur la digue ;
- les réseaux d'électricité, d'éclairage et des sanitaires sont fixés en applique sur la digue, avec une distribution sur la passerelle ;
- un débarcadère est prévu en bout de digue.

Equipements des nouveaux pontons

- des passerelles rotulées permettent la liaison entre le quai et les pontons flottants ;
- l'amarrage est assuré au moyen d'une chaîne-mère ;
- les réseaux d'électricité, d'éclairage et des sanitaires sont disposés dans les réservations des pontons flottants prévues à cet effet ;
- des bornes avec des prises électriques et de l'eau potable sont à disposition des utilisateurs sur l'ensemble des pontons et des digues.

Equipements au sol prévus dans le cadre de la mise à l'enquête

- une nouvelle pompe pour eaux noires au droit de la place de carénage et une pompe d'eaux usées en bout de digue « côté Genève » ;
- une nouvelle grue.

4. DEVIS

Courant mars-avril 2013, un appel d'offres public a été lancé pour la réalisation des travaux de rénovation et d'extension du Port Ouest. Il portait sur l'intégralité des fournitures et des travaux à réaliser dans le cadre de ce projet.

Deux consortiums ont répondu à cet appel d'offres public. Ces 2 offres ont été évaluées sur la base des critères prédéfinis. C'est le consortium regroupant les entreprises Marti Construction SA, Marti AG travaux spéciaux, Rampini & Cie SA qui ont remporté le marché.

Il est à relever que l'offre du consortium Marti était aussi financièrement la plus intéressante. Le devis ci-dessous a été établi en tenant compte de l'ensemble des modifications consécutives au traitement des oppositions. Il intègre aussi les études qui ont été réalisées dans le cadre du préavis N° 63 (législature 2006 – 2011) « *Demande d'un crédit d'étude pour la rénovation et l'extension du Port Ouest de Rolle* ».

111	Travaux en régie	218'000.00
112	Essais	70'564.25
113	Installations de chantier	537'231.90
117	Démolitions et démontages	131'169.20
151	Construction de réseaux enterrés	186'271.40
162	Enceinte de fouille	1'757'696.85
171	Pieux	250'787.60
211	Fouilles et terrassement	16'474.95
213	Travaux hydrauliques	2'887'368.70
223	Chaussées et revêtements	82'176.85
237	Canalisations et évacuation des eaux	97'341.45
241	Construction en béton coulé sur place	504'162.75
3211	Pontons et systèmes d'amarrage	1'521'658.05
3212	Serrurerie	40'072.35
3213	Mobilier urbain	43'654.85
3214	Pompes eaux usées et eaux noires	87'777.55
3216	Grue de levage	75'349.75
Cahier 2	Installations électriques générales	308'869.95
Cahier 3	Installations sanitaires	109'755.80
T1	Total travaux HT	8'927'000.00
T2	Taxe raccordement Romande Energie	22'000.00
T7	Total T1+T2	8'949'000.00
T9	Honoraires	600'000.00
T10	Total T7+T9	9'549'000.00
T11	Divers/Imprévus communaux	500'000.00
T12	Total T10+T11	10'049'000.00
T13	TVA	804'000.00
	Total TTC (T12+T13)	10'853'000.00
D	Revêtement bois des pontons	59'000.00
	Total TTC y compris PV	10'911'000.00

Dans le préavis relatif à la demande de crédit d'étude, l'estimation des travaux de dragage se montait à environ Fr. 500'000.—. Aujourd'hui, au vu des résultats des analyses des sédiments et de la législation qui interdit le noyage au large des déblais, le dragage revient à environ Fr. 1'500'000.—.

Sur un total d'environ 25'300 m³ à draguer, toute la couche supérieure fortement polluée, soit environ les 20 premiers centimètres, représentant environ 3'800 m³, doivent faire l'objet d'un traitement alors que les 21'500 m³ restant pourront être noyés au large.

Le devis ci-dessus est établi pour des travaux s'exécutant entre septembre 2016 et juin 2017. Si les travaux devaient être reportés, les hausses basées sur l'indice de la construction s'appliqueraient. Ce devis présente le coût total des études et travaux pour la mise en place du PPA « Port Ouest » : les études pour la mise à l'enquête des travaux de rénovation et d'extension du port, la mise à l'enquête de la réhabilitation du Jardin Anglais (préavis N° 63 approuvé en mars 2009) et l'intégralité des travaux nécessaires à la réhabilitation et l'extension du Port Ouest. Ils concernent, entre autres, les travaux lacustres ainsi que les différentes fournitures.

Ne sont pas compris dans ce devis les travaux liés à la réhabilitation du Jardin Anglais avec l'implantation de nouvelles places de parc, soit en souterrain soit au niveau de la chaussée. Le plan directeur du stationnement est actuellement en cours de finalisation et les conséquences liées à l'agrandissement du Port Ouest seront reprises dans un futur préavis intégrant les coûts de réhabilitation du Jardin Anglais et/ou d'implantation des places de stationnement (voir point 2.2).

A la suite des tractations menées avec les opposants, un point particulier fait l'objet d'une variante non intégrée dans le coût final, et d'une décision spécifique du ressort du Conseil communal (cf. chapitre des conclusions du préavis), en sus du crédit initial des travaux, à savoir :

- Les nouveaux pontons qui vont équiper le port sont prévus d'être en aluminium. Les revêtements de ces pontons sont en matière synthétique. La remplacer par du bois induirait une plus-value de **Fr. 59'000.—** TTC.

Initialement, il était prévu l'implantation d'une pompe à essence à proximité directe de la grue, sur le ponton situé dans la zone de travail sur bateaux. Suite à une opposition, cet emplacement a été abandonné et déplacé sur la digue « côté Genève ». Ceci, entre autres, pour faciliter l'accès aux utilisateurs et limiter les risques d'encombrement à proximité de la grue. Le surcoût généré par ce déplacement est relativement important puisqu'il se monte approximativement à Fr. 296'000.— portant l'installation de la pompe à essence à environ Fr. 548'000.— au total. Suite au rapport de la Commission ad hoc sur le préavis 2011 - 2016 / N° 62, retiré par la Municipalité, celle-ci a pris la décision de ne pas proposer la mise en place d'une pompe à essence dans le cadre du projet d'agrandissement du port. En effet, la disponibilité actuelle d'une telle installation sur le chantier naval Blanchard Marine SA à Rolle invite à reporter dans le temps l'implantation de la pompe initialement prévue. Ce report nécessitera le dépôt d'un préavis spécifique le moment venu.

Trois autres amendements proposés par la Commission ad hoc ont été repris dans ce préavis et intégrés au devis, à savoir :

1. le revêtement bitumeux sur la digue de bise ;
2. le ponton flottant le long de la digue de bise ;
3. l'introduction, contrairement à ce qui avait été prévu au départ, de bras d'amarrage en lieu et place des chaînes-mères sur les pontons, ces dernières étant maintenues pour les amarages le long des deux digues.

Aujourd'hui, nous sommes arrivés à un stade où des travaux d'entretien doivent impérativement être réalisés afin de garantir la sécurité des utilisateurs et des bateaux. Par conséquent, si le présent préavis ne devait pas recevoir l'aval de votre Conseil, la Municipalité serait contrainte de déposer une nouvelle demande, également sous forme de préavis, pour la seule réhabilitation du port.

Les travaux seraient à peu de choses près identiques à ceux proposés dans le présent préavis, hormis bien sûr la nouvelle digue. Ils toucheraient essentiellement les principaux aspects suivants :

- dragage du port ;
- réhabilitation de la digue de bise : les enrochements se sont enfoncés dans le lac et doivent être « remontés », complétés et consolidés ;
- réhabilitation de la digue « coté Genève » ;
- modification et réhabilitation de l'avant-digue ;
- remplacement de l'ensemble des pontons, estacades, chaînes-mères, etc. ;
- rénovation complète des rampes de mise à l'eau.

Nous avons évalué le coût de ces travaux sur la base du devis actuel à environ Fr. 6'800'000.—TTC.

111	Travaux en régie	131'198.94
112	Essais	10'254.86
113	Installations de chantier	328'037.80
117	Démolitions et démontages	81'969.80
151	Construction de réseaux enterrés	137'139.95
162	Enceinte de fouille	330'429.40
171	Pieux	256'085.51
211	Fouilles et terrassement	14'750.39
213	Travaux hydrauliques	1'952'251.63
223	Chaussées et revêtements	40'939.08
237	Canalisations et évacuation des eaux	97'798.75
241	Construction en béton coulé sur place	115'765.47
3211	Pontons et systèmes d'amarrage	1'564'222.01
3213	Mobilier urbain	8'922.19
3214	Pompes eaux usées et eaux noires	89'700.00
3216	Grue de levage	77'000.00
Cahier 2	Installations électriques générales	186'586.73
Cahier 3	Installations sanitaires	65'853.48
T1	Total travaux HT	5'489'000.00
T2	Taxe raccordement Romande Energie	20'000.00
T7	Total T1+T2	5'509'000.00
T9	Honoraires	480'000.00
T10	Total T7+T9	5'989'000.00
T11	Divers/Imprévus communaux	300'000.00
T12	Total T10+T11	6'289'000.00
T13	TVA	503'000.00
	Total TTC (T12+T13)	6'792'000.00

5. ASPECTS FINANCIERS

Le nouveau règlement des ports, qui fait l'objet du préavis 2011-2016 / N° 85 déposé simultanément avec celui-ci, présente une nouvelle tarification des places d'amarrage basée sur une location annuelle et une taxe annuelle, qui introduit la notion de droit de boucle. Le droit de boucle est un montant variable en fonction de la dimension de la place et la provenance du preneur de bail.

Au vu de la configuration actuelle du Port et dans l'objectif de permettre à un maximum d'utilisateurs de pouvoir continuer à jouir des joies de la navigation, la Municipalité a souhaité trouver une méthode de tarification progressive. L'objectif est double :

1. ne pas augmenter déraisonnablement le prix de location des petites places ;
2. ne pas créer des distorsions dans la progression des tarifs.

De plus, la Municipalité a souhaité s'assurer que l'investissement consenti pour le Port Ouest reste financièrement supportable. En ce sens, le nouveau droit de boucle vise à financer une partie de l'investissement à hauteur d'environ Fr. 2 millions. La nouvelle tarification des locations annuelles et l'introduction d'une taxe annuelle permettent de couvrir les amortissements, les intérêts bancaires ainsi que les frais de fonctionnement du port. Tout excédant sera versé à un compte de réserve affecté pour de futurs travaux ou servira à des amortissements exceptionnels.

Le 1^{er} projet de la nouvelle tarification du Port Ouest englobant la notion de droit de boucle de location annuelle et de taxes annuelles a été soumis aux instances cantonales (DGE) et fédérales (Surveillance des prix, ci-après SPr).

La notion de droit de boucle ainsi que le montant et sa répartition entre les différentes catégories n'ont pas suscité de remarques de la part des différentes instances.

Les locations et taxes annuelles ont fait l'objet de recommandations émanant de la SPr et elles portent sur les points suivants :

- l'allongement de l'amortissement sur 50 ans au lieu de 30 ans ;
- l'application d'un intérêt de la dette à hauteur de 1,5 % ;
- le calcul du montant de l'intérêt devrait se faire sur la dette moyenne échelonnée sur 50 ans et non sur la dette initiale.

Plusieurs échanges ont eu lieu entre la Municipalité et la SPr. Il en résulte aujourd'hui une proposition de tarification qui a reçu l'aval de M. Prix, puisque celui-ci considère que ses recommandations ont été suivies. Cela permet de proposer une réduction sensible de la location annuelle par rapport à la proposition initiale.

Elle repose principalement sur les éléments suivants :

- prise en compte d'un amortissement de 75 % de la dette initiale, après déduction de la réserve et du droit de boucle, sur 50 ans. Le solde, soit 25 %, sur 25 ans ;
- application d'un taux d'intérêt, aujourd'hui de 1,5 %, sur la dette initiale après déduction du droit de boucle ;
- la réserve d'environ Fr. 2'200'000.— sera réduite de la dette totale avant le calcul de l'amortissement. Par contre, le calcul de l'intérêt de la dette se fera sur la dette initiale sans déduction de la réserve. A fin 2014, le compte 9280.10 « Réserve aménagement du port » avait un solde de Fr. 2'286'651.85. Ce montant a été constitué au cours des années par les résultats positifs de l'exploitation du port, et par deux attributions :

- ♦ en 2001 Fr. 800'000.—
 - ♦ en 2007 Fr. 650'000.—
- le droit de boucle sera déduit avant le calcul de l'amortissement et des intérêts ;
 - introduction d'un article dans le règlement imposant à la Municipalité le recalcul tous les 5 ans du montant de la location annuelle. Cet article devra tenir compte de la variation du taux d'intérêt de référence applicable au contrat de bail.

	Devis des travaux	Cpt 9280.10 Prélèvement /réserve port	Solde	Droit de boucle	Participation Nautigrue	Solde final pour calcul charges financières	Trav. amortis sur 50 ans	Trav. amortis sur 25 ans	Total annuel des coûts	
Devis HT		2'200'000	7'849'000	2'018'200	50'000	5'780'800	4'336'000	1'445'000		
	10'049'000						87'000	58'000	145'000	Amortissement annuel
			10'049'000	2'018'200	50'000	7'980'800	5'986'000	1'995'000		
							90'000	30'000	120'000	Intérêts sur la dette initiale 1.5%
TVA	804'000								230'000	exploitation
Total TTC	10'853'000								495'000	Total annuel

Le tableau ci-dessus présente le calcul (sur la base des recommandations du SPr) du coût annuel du Port Ouest après travaux et comprend les charges financières et les frais d'entretien soit Fr. 495'000.—. En résumé, les taxes et locations annuelles doivent couvrir ce montant pour garantir, dès la 1^{re} année, l'équilibre du compte du Port Ouest.

5.1 Droit de boucle

Par sa philosophie, le projet présenté par la Municipalité est équilibré. Il repartit équitablement l'effort financier demandé de part et d'autre. Le montant de ce droit de boucle varie entre Fr. 1'500.— pour la catégorie « A » et un habitant rollois ayant déjà une place dans le port, et Fr. 26'000.— pour la catégorie « G » et un nouveau preneur de bail n'habitant pas Rolle. L'introduction de ce droit de boucle est aussi rendu possible par l'agrandissement du port. Les nouveaux preneurs de baux (environ 105) paieront le double des utilisateurs actuels.

Tarifs		Tarif de la place			
		Rollois		hors Rolle	
Catégorie	Tarif de base par place (Fr. 120.—/m ²)	actuel (locataire à l'entrée en force du règlement)	nouveau (après l'entrée en force du règlement)	actuel (locataire à l'entrée en force du règlement)	nouveau (après l'entrée en force du règlement)
A	1'500	1'500	3'000	3'000	6'000
B	2'394	2'400	4'800	4'800	9'600
C	3'601	3'600	7'200	7'200	14'400
D	2'877	2'900	5'800	5'800	11'600
E	3'601	3'600	7'200	7'200	14'400
F	4'205	4'200	8'400	8'400	16'800
G	6'500	6'500	13'000	13'000	26'000

5.2 Location annuelle

La location est également calculée en fonction de la surface de la place et son tarif au m² évolue selon ces paramètres. Le montant varie entre Fr. 140.— en catégorie « A » et Fr. 2'210.— par année pour la catégorie « G » pour un preneur de bail habitant la Commune.

Pour les locataires n'habitant pas à Rolle, le tarif est multiplié par 2.

Catégorie	Locations annuelles	
	Rollois	hors Rolle
	Francs/place	Francs/place
A	140	280
B	320	640
C	690	1'380
D	460	920
E	690	1'380
F	950	1'900
G	2'210	4'420

5.3 Taxe annuelle

La taxe annuelle varie entre Fr. 300.— et Fr. 400.— (catégories « A » à « G »). Elle a aussi un facteur « 2 » pour les locataires n'habitant pas sur la Commune.

Catégorie	Taxes annuelles	
	Rollois	hors Rolle
	Francs/place	Francs/place
A	300	600
B	320	640
C	360	720
D	340	680
E	360	720
F	380	760
G	400	800

Le tableau de la page suivante présente la répartition qui a été admise pour le calcul des locations entre les différentes catégories et les différents locataires rollois (env. 185) ou hors Rolle (120). Pour le calcul, il a été admis que les 105 nouvelles places créées ne seraient attribuées qu'à des habitants de Rolle, et conformément à la liste d'attente actuelle.

Le nombre de places théorique prévu dans le nouveau port est de 442, y compris 20 places visiteurs. Sur les 422 places destinées à la location, une douzaine d'entre elles ne seront pas louées (bateau du garde-port, bateau du sauvetage, etc.). Au total donc, le port offrira 410 places en location. Il convient aussi de rappeler que, conformément aux exigences du Canton (DGE), les 5 bouées situées à proximité de l'Île de La Harpe devront être supprimées ; leurs locataires se verront proposer des places dans le Port Ouest.

Catégorie	Répartition des places payantes pour le calcul des locations et du droit de boucle				
	R actuel	R nouveau	hR actuel	hR nouveau	
A	22		30		52
B	33	3	30		66
C	5		5		10
D	60	67	25		152
E	5		10		15
F	50	25	15		90
G	10	10	5		25
	185	105	120		410

* R actuel = Rollois disposant déjà d'une place d'amarrage

* R nouveau = nouvelles attributions de places à des Rollois

* hR actuel/nouveau = locataires hors Rolle

Le tableau ci-après totalise les droits de boucle qui seront encaissés ainsi que les locations et taxes annuelles. Le calcul, basé sur la tarification présentée ci-dessus, est conforme au futur règlement sur les ports et à la répartition des places telle qu'elle figure sur le tableau ci-dessus.

Catégorie	Total droit de boucle (en francs)				Total des locations + taxes		
	Rollois		hors Rolle		Location hR = 2 x R		Taxes hR = 2 x R
	actuel	nouveau	actuel	nouveau	Fr. R	Fr. hR	Fr.
A	33'000	-	90'000	-	3'049	8'316	24'600
B	79'200	14'400	144'000	-	11'520	19'200	30'720
C	18'000	-	36'000	-	3'450	6'900	5'400
D	174'000	388'600	145'000	-	57'912	22'800	60'180
E	18'000	-	72'000	-	3'450	13'800	9'000
F	210'000	210'000	126'000	-	70'875	28'350	39'900
G	65'000	130'000	65'000	-	44'280	22'140	12'000
	597'200	743'000	678'000	-	194'536	121'506	181'800
	1'340'200		678'000		498'000		
	2'018'200						

Le total du droit de boucle prévu d'être encaissé est de l'ordre de 2 millions de francs et les rentrées de locations et de taxes annuelles s'élèvent à Fr. 498'000.—.

6.	COÛT FINAL
-----------	-------------------

Le coût final, tenant compte de l'ensemble des travaux tel que décrit ci-dessus et déduit du montant du préavis N° 63 de la précédente législature, se présente comme suit :

Coût total	Fr.	10'853'000.— TTC
./. préavis N° 63 du 12.01.2009	Fr.	<u>346'000.— TTC</u>
Coût final	Fr.	10'507'000.—TTC

De la somme précitée sera déduite la participation de la société Nautigrue qui reprendra l'exploitation de la grue contre une participation de Fr. 50'000.— à l'investissement. La plus-value évoquée au chapitre 5 (revêtement bois) n'est donc pas prise en compte dans ce coût final.

* * * * *

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2011-2016 / N° 84 de la Municipalité du 21 janvier 2016,

entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Octroie à la Municipalité un crédit de **Fr. 10'507'000.—** pour le financement des travaux de rénovation et d'agrandissement du Port Ouest, à imputer au compte 4700.5030.1 « Rénovation et agrandissement du Port », et à financer auprès de l'établissement qui aura offert les conditions financières les plus avantageuses.
2. Autorise la Municipalité à utiliser le compte 9280.11 « Réserve aménagement du port » pour un montant de Fr. 2'200'000.— en amortissement partiel du crédit octroyé sous le point N° 1.
3. Autorise la Municipalité à déduire du crédit octroyé sous point N° 1, en plus de l'amortissement partiel mentionné sous point N° 2, les sommes découlant du droit de boucle estimées à Fr. 2'018'200.—.
4. Autorise la Municipalité à amortir la dépense d'investissement du point N° 1 sur une période de 50 ans pour 75 % de la somme (Fr. 10'507'000.— avant déduction des points 2 et 3), et le solde de 25 % sur 25 ans.
5. Octroie à la Municipalité un crédit de **Fr. 59'000.—** pour le revêtement en bois des pontons à imputer au compte 4700.5030.2 « Rénovation bois des pontons ».
6. Autorise la Municipalité à amortir la dépense sous le point N° 5 (Fr. 59'000.—) sur une période de 10 ans.

* * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 2 février 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

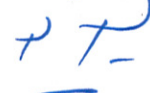
Le Syndic



Jean-Noël Goël



Le Secrétaire

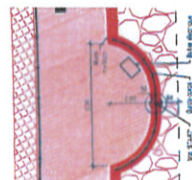
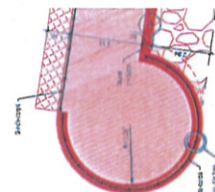
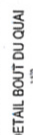
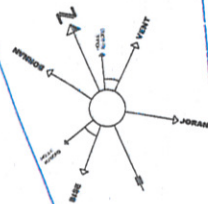
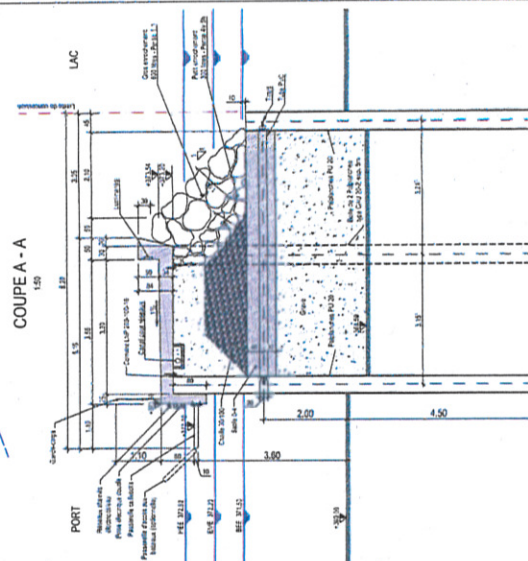
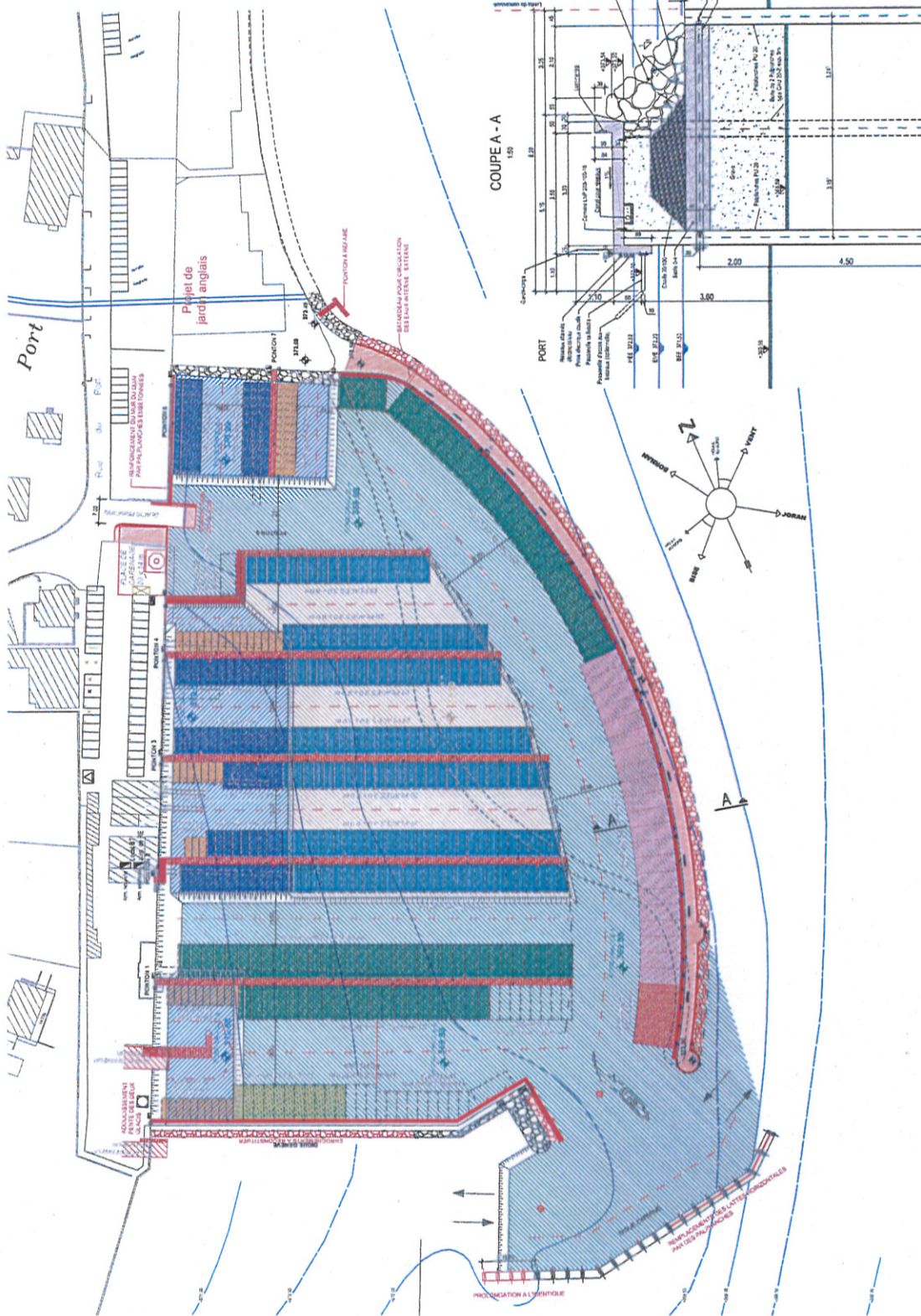


Pascal Petter

Annexe : plan du nouveau Port Ouest

1^{ère} séance avec la Commission : mercredi 24 février 2016 à 18h.30, salle Chinet

Municipale déléguée : Mme Josephine Byrne Garelli

[illegible]