



**Procès-verbal de la séance du Conseil communal
du mardi 20 avril 2021 – 20h15 – Grande salle**

Présidence : Monsieur Eric MARCHESE

Personnes excusées : Mesdames Aude DUPUIS et Sandra VARONIER-MISCHLER ainsi que Messieurs Thierry MOIX et John REYMOND.

Personnes absentes : Messieurs Antonio FELGUEIRAS, Jean-Claude LANDRY et Andrea TASINATO.

* * *

M. le Président Eric MARCHESE souhaite la bienvenue à Monsieur le vice-Syndic, à Madame et Messieurs les Municipaux, à Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux ainsi qu'au public présent et remercie chacun du temps consacré aux affaires communales.

La parole est donnée aux scrutateurs pour l'appel.

Avec **41** membres présents, le quorum (fixé à **25** membres) est atteint. Le Conseil communal peut valablement délibérer.

Le Président ouvre la séance et demande si une remarque ou une proposition de modification de l'ordre du jour est demandée. Tel n'étant pas le cas, ce dernier se présente donc comme suit :

1. Adoption du **procès-verbal** du 15 mars 2021
2. **Communications** du bureau
3. Préavis 01-2021 : **Comptes 2020**
4. Préavis 02-2021 : Nouveau **bâtiment UAPE** – Crédit d'étude
5. Présentation du projet de **réaffectation de l'Hôtel de l'Union**
6. **Informations** de la Municipalité
7. **Divers et propositions individuelles**

1. Adoption du procès-verbal du 15 mars 2021

La lecture intégrale du PV n'étant pas souhaitée, le Président demande si des remarques ou observations entendent être formulées.

Aucune autre remarque n'est formulée. Le PV est accepté à l'unanimité. Le Président remercie son rédacteur.



2. Communications du bureau

Informations:

- Le Conseil communal a reçu une lettre de remerciements de l'association "**Les notes Pétilantes**" suite au versement des jetons de présence de l'Assemblée décidé à l'occasion de la dernière séance de l'année écoulée.
- Les **élections 2021** se sont terminées à Gimel le 6 avril par l'élection tacite d'un nouveau Syndic, M. Philippe REZZONICO à qui nous adressons nos vives félicitations. Nous avons également élu tacitement 7 suppléants du Conseil Communal pour la prochaine législature.

3. Dépôt du préavis 01-2021 : Comptes 2020

Le Président passe la parole à M. Philippe REZZONICO qui donne lecture des conclusions du préavis de la Municipalité.

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs :

- *Vu le préavis No 01-2021 de la Municipalité*
- *Oui le rapport de la Commission de gestion*
- *Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour*

DECIDE

1. *d'adopter les comptes 2020 tels que présentés avec un bénéfice de Fr.350'471.45 ;*
2. *d'approuver la gestion de la Municipalité pour l'année 2020 ;*
3. *d'en donner décharge à la boursière, d'en donner décharge à la Municipalité ;*
4. *de donner décharge de son mandat à la commission de gestion.*

Le Président précise que ce préavis sera traité lors de la prochaine séance avec le dépôt du rapport de la commission de gestion.

4. Dépôt du préavis 02-2021 : Nouveau bâtiment UAPE – crédit d'étude

Le Président passe la parole à M. Philippe REZZONICO qui donne lecture du préavis de la Municipalité dont seules les conclusions sont retranscrites ci-après :

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs :

- *Vu le préavis No 02-2021 de la Municipalité*
- *Oui le rapport de la Commission chargée de L'étude de ce projet*
- *Oui le rapport de la Commission des finances*
- *Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour*

DECIDE

1. *d'accorder la demande de crédit de Fr. 205'000.- pour l'étude de la construction d'un nouveau bâtiment UAPE*
2. *de l'autoriser à financer ce crédit par un emprunt de Fr. 205'000.- aux meilleures conditions du marché*
3. *d'accepter que l'amortissement de cette dépense se fasse dans le cadre du coût global de la future construction*



Conseil communal de Gimel

4. *de prendre acte que ce crédit entraînera des charges d'exploitation annuelles d'un montant estimé à Fr 7'000.-.*

Le Président informe que le traitement du préavis 02-2021 sera confié à la commission des finances ainsi qu'à une commission ad hoc constituée pour la circonstance. La composition de ladite commission, nommée par le Bureau, est la suivante :

Commissaires	Commissaires suppléants
Mme Carole BOURGEOIS	Mme Déborah BIGNENS
Mme Christelle DEBONNEVILLE	M. Pascal CIABURRI
Mme Sophie DEBONNEVILLE	
M. Vincent FRUTIGER	
M. Serge KURSNER	

5. Présentation du projet de réaffectation de l'Hôtel de l'Union

M. Philippe REZZONICO présente le projet de réaffectation de l'Hôtel de l'Union [à l'appui d'une présentation Powerpoint non restituée dans le présent PV].

En préambule, M. Philippe REZZONICO dresse les constats suivants :

- Le bâtiment est vétuste ;
- non conforme aux normes ECA ;
- ayant nécessité la résiliation du bail à loyer du tenancier ;
- dont la rénovation totale coûterait la somme de 5 millions (le plafond d'endettement disponible à ce jour étant de 3,2 millions seulement)
- impliquant une rentabilité faible pour la Commune sous sa forme d'exploitation actuelle (hôtel-restaurant).

La proposition de la Municipalité consiste à créer un lot de **13 appartements adaptés pour personnes âgées et handicapées** avec un espace communautaire. La réflexion initiale visait à conserver un café-restaurant, projet pour l'heure abandonné car il ne permettrait plus la réalisation du nombre d'appartements projetés et poserait possiblement des difficultés de cohabitation avec les résidents et des problèmes inhérents au domaine de la restauration.

La solution projetée consiste en un **partenariat privé-public** impliquant la création d'un droit de superficie (de maximum 99 ans) et la constitution d'une société anonyme (ci-après SA) détenue à 60% en main privée et 40% en main communale (la proportion peut encore être appelée à évoluer). Une détention majoritaire des droits de participation en main privée permet de ne pas soumettre le projet aux règles des marchés publics. La SA serait propriétaire des appartements adaptés.

La convention d'actionnaire prévoirait un droit d'emption en faveur de la Commune et l'actionnaire privé s'engagerait à rester au moins 5 ans dans l'actionariat. Le but à terme pour la Commune est de devenir actionnaire unique ou majoritaire.



Conseil communal de Gimel

Le coût de l'opération se monte 4'550'000 fr. et impliquerait le financement suivant :

- prêt hypothécaire (contracté par la SA)	3'200'000.-
- prêt actionnaire (réparti proportionnellement)	1'250'000.-
- libération du capital-actions	100'000.-
Coût d'investissement	4'550'000.-

Le coût pour la Commune se monterait donc à 40% du capital-actions ainsi qu'à 40% du prêt actionnaire, soit un investissement arrêté à 540'000.-. (contre 5 millions dans l'hypothèse d'une rénovation intégrale à la seule charge de la Commune).

La rente du droit de superficie versée par la SA à la Commune se monterait à 24'000.- par an (montant indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation). Le budget, du point de vue de la SA, se présenterait comme suit :

	BUDGET		CHF
Loyers			233'100.00
Encadrement sécuritaire			23'400.00
Redevance du droit de superficie			-24'000.00
Encadrement sécuritaire			-23'400.00
Charges d'immeubles	4'500'000.00	0.80%	-36'000.00
Marge s/ loyers			173'100.00
Intérêts s/ hypothèque	3'200'000.00	4.50%	-144'000.00
Intérêts s/ prêt actionnaire(s)	1'250'000.00	0.00%	0.00
Frais financiers			-144'000.00
Frais administratifs			-5'000.00
Cash flow avant impôt			24'100.00
Amortissements	4'500'000.00	0.44%	-20'000.00
Résultat avant impôt			4'100.00
Impôts			-4'000.00
Résultat de l'exercice			100.00

Le taux hypothécaire de 4,5% correspond à un intérêt théorique. Les taux actuels du marché étant plus bas, la différence pourrait servir à rémunérer le prêt actionnaire. La solution proposée présente les avantages suivants :

- L'investissement est raisonnable pour la Commune (env. 540'000 fr.)
- En tant qu'actionnaire, la Commune reste active dans le projet et siègerait au conseil d'administration
- Le rente du droit de superficie assure un revenu fixe annuel de 24'000 à la Commune
- L'Hôtel de l'Union serait entièrement rénové contribuant à l'embellissement du village.

A ce stade, il ne s'agit bien sûr que d'un projet. 4 entreprises ou bureau d'architecte ont été consultés. La version proposée suscite l'intérêt de l'une d'elle seulement, mais présente l'avantage d'avoir déjà pratiqué cette forme de partenariat dans une autre Commune du canton (Chavornay).



Enfin, M. REZZONICO trouverait intéressant qu'une commission puisse étudier le projet en amont du dépôt du préavis si le cadre réglementaire le permet.

Ci-après, une synthèse des échanges intervenus entre l'Assemblée et la Municipalité qui, de par leur caractère spontané, multiple et informel, font l'objet d'une restitution regroupée par sujet.

Remarques de l'Assemblée et précisions de la Municipalité :

Un seul investisseur intéressé, n'est-ce pas insuffisant ? Il faut savoir que le bâtiment (qui se trouve être classé) présente des contraintes et le potentiel de rendement n'est pas toujours jugé suffisant pour des investisseurs. En outre, nous ne cherchons pas uniquement un constructeur, mais un partenaire qui accepte de s'engager dans une certaine durée.

Avez-vous un projet alternatif qui permettrait de conserver un restaurant ? Il est rappelé que le bâtiment ne peut pas être agrandi. Une salle de 55m² est envisagée pour accueillir les locataires à laquelle s'ajoute la terrasse extérieure. Conserver un restaurant en sus revient à occuper des surfaces qui ne seront pas pleinement rentabilisées (équivalent à deux appartements). L'équilibre financier doit être conservé même si l'option du restaurant n'est pas totalement abandonnée.

Quel est l'état d'avancement du projet ? Des plans sont-ils déjà réalisés ? Aucun engagement n'a été pris à ce jour. L'investisseur potentiel a toutefois réalisé des plans, mais à ses seuls frais. Certes, le projet est avancé d'un point de vue conceptuel, mais le Conseil communal aura bien entendu la main sur la décision finale.

Quels sont les risques inhérents au projet ? Le risque consiste à ne pas pouvoir louer les appartements. S'agissant de la constitution d'une société anonyme, celle-ci a pour seul but de fonctionner en tant que société immobilière. Il s'agit d'un montage relativement courant dans les grandes agglomérations et parfaitement légal.

Qui est l'investisseur, est-ce qu'il a un lien avec notre Commune ? Il s'agit de la société ULT Immo SA dont le siège est à Lonay. Il s'agit de l'entreprise qui a réalisé la rénovation du Manoir et qui a construit certains immeubles dans le quartier du Closez à l'Orbannaz. Un des administrateurs de la société habite la Commune de Gimel. ULT Immo SA s'engagerait à rester au moins 5 ans dans l'actionariat.

Est-ce que la rentabilité sera suffisante ? Ce type de logement est soumis à une réglementation cantonale en matière de fixation de loyer.

Qu'advient-il de la cave voûtée située dans le sous-sol ? Elles seront conservées (sont également classées).

Est-ce qu'une partie hôtellerie peut encore trouver une place dans ce projet ? Non, car cela consisterait à revenir sur la variante initiale. Si l'activité était florissante il y a encore 20 ans, tel n'est plus le cas aujourd'hui.

Les appartements peuvent-ils être loués à d'autres locataires que des personnes âgées ? Les appartements sont configurés et adaptés pour des personnes âgées, mais rien n'empêcherait une location à d'autres personnes si des appartements ne pouvaient être pourvus à des personnes âgées.

Existe-t-il un calendrier pour la réalisation de ce projet ? Non, ce n'est pas le cas. Le but, dans un premier temps, est de présenter au Conseil communal les contours du projet.



Quel impact sur l'endettement communal de faire le choix d'un investissement indirect au travers d'une SA ?
Sous l'angle du plafond d'endettement communal, seul l'investissement de 540'000.- est pris en considération. La dette hypothécaire comptabilisée dans la SA sera sans effet sur ledit plafond.

Qu'en est-il si la Commune n'a pas les moyens d'acquérir le reste du capital-actions ? La Commune devrait toujours être en mesure de pouvoir acquérir. Si cela devait s'avérer difficile, il faudrait procéder par pallier avec pour objectif premier de devenir actionnaire majoritaire.

La création d'appartements adaptés répond-il à un besoin ? Oui, c'est le cas. D'ailleurs, celui situé sur la Commune de Chavornay est actuellement complet.

Est-ce que des aménagements extérieurs sont prévus ? Non, l'existant demeure.

D'autres alternatives devraient être évaluées. La Commune de Saint-Oyens a par exemple réussi la rénovation de son café-restaurant. La question de la vente ne devrait pas non plus être occultée.

Depuis plusieurs décennies, la question de l'Hôtel de l'Union revient régulièrement sur la table des discussions. Le projet présenté aujourd'hui a enfin le mérite de proposer une solution viable et pérenne.

L'amortissement comptable des travaux figurant dans le projet de budget doit être corrélé à l'amortissement financier pour ne pas se retrouver dans la situation du collège Marais 1.

6. Information de la Municipalité

M. Philippe REZZONICO :

Les **marquages** de la **Grand'Rue** sont actuellement en cours.

Mme Anne-Laurence BERGER :

L'accès à la **déchèterie** pose actuellement des problèmes de sécurité. Jusqu'à 22 véhicules peuvent être observés simultanément sur le site. Durant le CoVid, la limitation de l'accès à 5 véhicules a nécessité la mobilisation d'un employé communal pour la seule activité de comptage. Le contrôle du tri des déchets et des cartes d'accès sont rendus plus difficiles en cas de forte influence sur le site. Un montant a été inscrit au budget et des plans ont été réalisés. L'idée consiste à inverser le sens de la circulation et de poser une barrière d'accès. Pour rappel, seules 10 places de stationnement sont prévues sur site.

A la suite de cette intervention, les questions suivantes sont posées:

M. Pascal CIABURRI : se remémore l'intervention de M. Pierre-Yves CORREVON à l'occasion d'une précédente séance au cours de laquelle il suggérait le remplacement des cartes plastiques par la remise d'un macaron.

Mme Anne-Laurence BERGER : ce point est toujours à l'étude. Le macaron peut toutefois présenter un inconvénient en cas de changement de véhicule.

M. Cyril MESSIEUX : se montre peu enthousiasmé par le projet et demande quel en est le coût.

Mme Anne-Laurence BERGER : le projet vise à répondre aux problèmes de sécurité et de contrôle du tri des déchets.



Conseil communal de Gimel

M. Alain BUSSARD : s'interroge si les problèmes d'affluence à la déchèterie pourraient être résorbés par l'augmentation des plages horaires d'ouverture. Proposition également soutenue par Mme Christelle DEBONNEVILLE.

Mme Anne-Laurence BERGER : l'augmentation des plages horaires constitue aussi une piste de réflexion,

Mme Doris CHRISTEN : à quel moment le pic de 22 véhicules est-il constaté ? Un tel projet n'est-il pas disproportionné ?

Mme Anne-Laurence BERGER : le phénomène n'est certes pas permanent et peut s'avérer aussi saisonnier. En tout état de cause, lorsque l'affluence est là, le personnel communal n'est plus à même de contrôler la bonne application du tri ce qui produit des effets négatifs sur le tonnage.

M. Jean-Luc BIGNENS : juge le projet trop compliqué et invite la Municipalité à réfléchir à une autre alternative. Cela contribuerait en outre à faire augmenter les déchets sauvages.

Mme Sandra BOURGEOIS : s'interroge si le problème soulevé était déjà présent avant CoVid ?

Mme Anne-Laurence BERGER : le constat remonte à 3 ans déjà et trouve son origine aussi dans l'augmentation de la population. Les mesures sanitaires durant la pandémie ont bien sûr eu un effet sur la circulation et l'accès au site lorsqu'il a été nécessaire de limiter le nombre de véhicules dans l'enceinte de la déchèterie.

Mme Carole BOURGEOIS : s'interroge si la régulation des véhicules pourrait être faite par des auxiliaires permettant de ne pas accaparer le personnel communal.

Mme Anne-Laurence BERGER : rappelle qu'une annonce a été publiée à ce propos il y a quelques mois sur le site internet de la Commune et qui n'a donné lieu, malheureusement, à aucune réponse. Il faudrait déjà actuellement deux à trois auxiliaires pour permettre un tournus satisfaisant.

M. Jean-Michel RENAUD : pose à nouveau la question du coût d'un tel projet.

Mme Anne-Laurence BERGER : précise que celui-ci a été inscrit au budget 2021 pour un montant de 20'000 fr.

M. Jean-Michel RENAUD : juge le montant pas très onéreux.

M. Edgar Dieperink : estime l'inversion du sens de la circulation inopportune.

Mme Anne-Laurence BERGER : confirme que la solution est viable, position confirmée par un bureau d'architecte.

M. Pascal CIABURRI : quelles sanctions pour les personnes qui ne respectent pas le tri ou accèdent au site sans être résidentes ?

Mme Anne-Laurence BERGER : des amendes ont déjà été prononcées. Elles ne peuvent toutefois l'être que par des personnes assermentées. Elles sont toutefois généralement précédées d'un avertissement, la répression pure n'était pas la solution privilégiée.

M. Jean-Jacques CLERC : soutient le travail effectué par le personnel de la déchèterie qui se montre efficace et accueillant.

Mme Doris CHRISTEN : demande comment le projet va se dérouler. Un préavis est-il prévu ?

Mme Anne-Laurence BERGER : rappelle que la dépense a été inscrite au budget 2021 de sorte qu'un préavis n'est pas nécessaire. Toutefois, les remarques formulées par l'assemblée seront intégrées à la réflexion.



7. Divers et propositions individuelles

M. Cyril MESSIEUX : s'interroge

- i) sur la raison pour laquelle **l'administration communale** est encore fermée à ce jour ;
- ii) si les barrières métalliques situées devant la **Maison de Commune** sont appelées à rester ;
- iii) si les places situées devant **l'Hôtel de l'Union** peuvent faire l'objet d'un marquage permettant de conserver des places de stationnement notamment pour accéder aux commerces avoisinants.
- iv) sur la raison du démantèlement des **jardins communaux** situés en contrebas de la grande salle. Est-ce que d'autres baraquements situés à d'autres endroits vont être démantelés également ?

M. Philippe REZZONICO

- i) rappelle que le télétravail est toujours obligatoire à l'heure actuelle. Toutefois, à la faveur des assouplissements graduels auxquels nous assistons, une réouverture progressive est à l'étude.
- ii) la présence des barrières métalliques est liée à la délimitation de l'arrêt de bus. Elles sont bien sûr provisoires.
- iii) il n'a pas été prévu de marquer les places devant l'Hôtel de l'Union. Dans les faits, des véhicules y stationnent quand même.
- iv) les jardins communaux ont été démantelés en raison du fait qu'ils se situent en zone agricole protégée, qu'ils n'appartenaient plus à des personnes résidentes et pour lesquels aucun loyer n'était perçu.

M. Pierre-Yves CORREVON :

- i) constate qu'une différence de **marquage** figure sur les plans après le carrefour Aubonne-Gimel-Rolle. De quelle différence de marquage s'agit-il ? De même un ralentisseur était prévu à ce même carrefour, qu'en est-il ?
- ii) relève des **nuisances sonores** provoquées par des véhicules de grosses cylindrées qui parquent dans le village de jour comme de nuit. L'information a été transmise à la police de proximité. Il ne faut pas hésiter à lui remonter ce type d'informations.
- iii) se rappelle que les talus se situant le long du **sentier des écoliers** devaient initialement être arborisés. Or, ils sont recouverts de composants géotextiles qui commencent à s'émietter au gré du vent et des saisons.

M. Philippe REZZONICO

- i) prend note des questions en l'absence de son collègue, M. Philippe REYMOND qui y répondra ultérieurement.
- iii) les extérieurs du quartier du Closez à l'Orbannaz ne sont pas encore entièrement remis à ce jour. Il est toutefois rappelé qu'il s'agit d'une zone protégée imposant certaines contraintes (pas de traitement, pas de plantations trop artificielles).

M. Philippe MONOD : demande ce qu'il advient de **l'horloge** située sur la **Maison de Commune**.

M. Philippe REZZONICO : confirme qu'elle est actuellement en réparation.

M. Pascal CIABURRI : se joint aux propos de M. Pierre-Yves CORREVON sur les **nuisances sonores**, notamment provenant d'une Mercedes noire. Qu'est-il réellement possible de faire ?

M. Philippe REZZONICO : il faut informer la gendarmerie, seule autorité compétente pour agir.

M. Pierre-Yves CORREVON : au terme de **l'audit des routes** annoncé lors de la précédente séance, ou en est-on aujourd'hui ?

M. Philippe REZZONICO : confirme la rudesse de l'hiver qui a accentué la dégradation du réseau routier. Le tronçon allant de l'entreprise LECOULTRE au carrefour de Rolle est clairement problématique. L'important maintenant est de définir l'ordre de priorité et le calendrier.

M. Alain BUSSARD : relève le lien qu'il existe entre **vitesse** et **usure des routes** et de s'interroger si une baisse de la limitation de vitesse sur certains axes permettrait une meilleure conservation du réseau routier.

M. Philippe REZZONICO : l'idée n'est pas mauvaise, mais implique de la faire respecter au travers de dispositifs de ralentissement.



Conseil communal de Gimel

M. Denis HUMBERT : concernant l'**UAPE**, le calendrier présenté dans le préavis semble très optimiste. Existe-t-il un "plan B" si les délais ne peuvent être tenus ?

M. Philippe REZZONICO : confirme l'absence de plan B. Des solutions de rechange devront dans tous les cas être trouvées.

M. Laurent GUIGNARD : une augmentation a déjà été réalisée en passant d'une capacité d'accueil pour les 4P de 15 à 30 places pour la cantine scolaire. Une augmentation de places est également prévue à court terme à Essertines-sur-Rolle.

La prochaine (et dernière) séance du Conseil communal de l'année de législature aura lieu le **23 juin 2021**. Le 7 juin 2021 sera marqué par **l'installation des nouvelles autorités communales**.

Le Président remercie les employés communaux pour la préparation de la salle.

Après le contre-appel, le Président lève la séance, il est 21h55.

Le Président

Le Secrétaire

Eric Marchese

Florian Magnin