



COMMUNE DE PAUDEX  
**Municipalité**  
Administration générale et Finances

---

Préavis No 06 - 2008  
au Conseil communal

**Préavis d'intention pour le réaménagement et le  
financement du futur port de Paudex**

**Réponse à la motion "Frigerio & consorts"  
Projet de financement du nouveau port**

28 avril 2008

**Préavis d'intention pour  
le réaménagement et le financement du futur port de Paudex  
Réponse à la motion "Frigerio & consorts"  
Projet de financement du nouveau port**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers et Conseillères communaux,

## **Préambule**

La motion ne peut porter que sur une compétence du Conseil (article 31, lettre a, de la Loi du 28 février 1956 sur les Communes (LC) (état au 01.01.2007). Or, vu les articles 42 de la LC, l'objet de la proposition précitée ne porte pas sur une compétence du Conseil, étant rappelé qu'elle demande à la Municipalité d'étudier des modes de financement alternatifs du projet de nouveau port.

Il s'ensuit qu'elle aurait dû être traitée comme un postulat.

La Municipalité a décidé de **traiter le fond** et **non la forme** et en a informé M. Jean-François Spring, Président du Conseil communal ainsi que M. le Conseiller communal Christian Frigerio, premier signataire de la motion, en date du 16 avril 2008.

## **1. Objet du préavis d'intention**

Le présent document a pour mission d'asseoir une décision de votre Conseil sur la politique générale d'aménagement, d'investissement et d'exploitation du futur port de Paudex.

**Selon la décision du Conseil communal et dans un deuxième temps, un préavis vous sera soumis concernant l'aménagement et la demande de crédit de ce projet.**

## **2. Quelle est la politique cantonale en la matière ?**

**Voici les références**

- Plan Directeur cantonal des Rives vaudoises du Lac Léman (PDRL) du Département des infrastructures et du Département de la sécurité et de l'environnement, adopté par le Grand Conseil en mars 2000.
- Etude des rives du Léman et de leur potentiel de renaturation du Service du développement territorial, commission des rives du lac émis le 11 février 2008.

---

## Le port - extrait du plan directeur

Nous citons:

- *Assurer une bonne adéquation entre la demande et l'offre de places d'amarrage, en coordination avec les cantons voisins et la Haute-Savoie.*
- *Promouvoir l'extension des installations portuaires existantes.*
- *Si nécessaire, envisager la création de nouvelles installations portuaires, uniquement dans les secteurs urbanisés.*
- *Envisager de nouveaux modes de gestion des ports, dans la mesure des moyens financiers à disposition, afin de favoriser les navigateurs au détriment des "bateaux-ventouses" utilisés essentiellement comme résidences secondaires.*

Fin de citation.

## Cheminement riverain - extrait du plan directeur

Nous citons:

- *Assurer, dans la mesure du possible, un cheminement continu sur l'ensemble des rives vaudoises du lac.*
- *Créer le chemin directement en rive du lac, dans la mesure où sa construction n'entre pas en conflit avec des objectifs de protection de la nature et où il est techniquement réalisable.*
- *Assurer de manière prioritaire la liaison piétonne entre les équipements de détente et de loisirs existants ou à créer et les sites urbanisés.*

*L'appréciation de la faisabilité de ces mesures se fera en étroite collaboration et avec l'accord des communes riveraines concernées, qui décideront de leur mise en œuvre.*

Fin de citation.

La politique municipale sur ces deux points rejoint à 100% celle du canton. Donner libre accès aux rives du lac sises sur notre territoire communal. Donner aux habitants de Paudex la priorité en ce qui concerne la location des places d'amarrage et écarter tous mouvements qui pourraient amener à une spéculation.

## 3. Historique

### Le port de Paudex hier et aujourd'hui !

Le port a été construit à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et utilisé pour la grosse batellerie (chalands). Sa vocation première étant réservée au mouillage des chalands qui amenaient le sable destiné à l'entreprise de la Fabrique d'Articles de Ciment (FAC), fondée par la famille Tellier.

Puis au fil des années, le port s'est vu, suite à la diminution des activités et à la cessation de la FAC, transformé en un port de plaisance.

Actuellement il compte 20 places toutes louées. Au 31 décembre 2007, la liste d'attente compte 59 demandes d'amarrage.

### Et demain ?

Notre intention est d'en augmenter la capacité, sur la base de l'avant-projet établi par le bureau technique Conus et Bignens SA présenté en séance publique le 22 janvier dernier, en respectant le plan d'eau actuel.

## 4. Orientations proposées

La Municipalité soumet à votre approbation le principe de ce projet. Autrement dit, c'est une entrée en matière qui vous est proposée sachant que les demandes de crédits et les plans d'exécution ne font pas partie de ce préavis.

Nous demandons à votre Conseil de prendre position sur les points suivants:

1. Faut-il ou non envisager une extension de notre port ?
2. Si oui, sous quelle forme assurer cet investissement ?
  - par un financement mixte privé/public ? **ou**
  - par un financement public intégral ?
3. La gestion du port par la Commune.

### 4.1. Extension du port

Eu égard à la politique cantonale en la matière; vu les objectifs de la Commune de Paudex concernant les rives du lac; considérant la demande en matière de places d'amarrage et la sous utilisation du plan d'eau actuel, la Municipalité envisage très favorablement l'aménagement du port et de ses environs immédiats.

### 4.2. Investissement

Les premières réflexions concernant l'aménagement du port sont venues de la société Grandrives SA, qui propose très concrètement l'aménagement et le financement. Après discussion au sein de la Municipalité, ce projet a été présenté à la population le 22 janvier 2008. Projet et présentation ont permis d'ouvrir un vaste débat public et une réflexion générale sur le devenir du port et de ce secteur des rives du lac.

#### Financement mixte privé/public

A ce jour, il n'existe aucun contrat, aucune convention ou arrangement entre la Municipalité et la société Grandrives SA:

- **avantages d'un financement mixte privé/public:** peu de mise de fonds publics; coût de la location des places moins élevé,
- **désavantages d'un financement mixte privé/public:** perte de maîtrise sur les places vendues, risques de spéculation.

#### Financement public intégral

Le financement exclusivement par des fonds publics est possible. La Municipalité souhaite toutefois que les places d'amarrages soient autofinancées car ce n'est pas à la fiscalité d'en assumer le coût:

- **avantages d'un financement public intégral:** maîtrise sur l'ensemble des places d'amarrage (location, attribution),
- **désavantages d'un financement public intégral:** coût de location un peu plus élevé; immobilisation importante de liquidités pour la commune.

## 5. Coûts et comparaisons de variantes

L'évaluation des coûts d'investissement et d'exploitation liés au port a fait l'objet d'une première approche qui est détaillée dans ce chapitre. L'analyse économique vise à comparer les coûts totaux d'un financement mixte privé/public de ceux basés sur un financement public intégral. Dans les deux cas, il s'agit d'un port géré par la commune, les coûts d'exploitation sont les mêmes pour les deux variantes. Les hypothèses de calculs, basées sur les valeurs d'octobre 2007 (étude préliminaire du coût d'aménagement du port par Grandrives SA), sont les suivantes :

Libellé	Variante mixte	Variante 100 % publique
Coûts des travaux (y.c. études) <b>(*1)</b>	2'030'000.--	2'180'000.--
<i><b>dont montant apporté par la commune</b></i>	<i><b>720'000.--</b></i>	<i><b>2'180'000.--</b></i>
Valeur résiduelle après 30 ans	300'000.--	300'000.--
Part d'emprunt bancaire <b>(*2)</b>	100 %	100 %
Rendement attendu sur capital investi	4 %	4 %
Coûts d'exploitation (entretien, voirie, administration) à l'année	30'000.--	30'000.--

**(\*1)** Le coût des travaux comprend fr. 300'000.-- liés à l'aménagement de la parcelle en bord de lac qui pourrait comprendre des WC publics et la mise en valeur du domaine public ceinturant le port. Dans la variante mixte, ils sont financés à 25 % par les fonds privés.

Dans la variante 100 % publique, un coût supplémentaire de fr. 150'000.-- (7 % du projet) est pris en compte. Celui-ci représente la part de risque dans la variante mixte, que le privé a accepté de prendre sur lui en livrant clé en main le port sur la base d'un contrat général d'entreprise.

**(\*2)** La part de fonds propres n'est pas encore déterminée à ce stade de l'étude. Dans le cadre de l'établissement du présent préavis l'hypothèse retenue pour les deux variantes est de considérer le financement en totalité par l'emprunt.

**5.1. Exemples pour l'exploitation du port:**

Libellé	Variante mixte	Variante 100% publique
Exploitation	34 places vendues par le partenaire privé + 33 places louées par la Commune aux Paudéziens	67 places louées par la Commune aux Paudéziens

Les recettes annuelles attendues par la Commune, afin de couvrir l'ensemble de ses coûts d'investissement (durée d'amortissement de 30 ans) et d'exploitation, sont les suivantes :

Libellé	Variante mixte	Variante 100% publique
Recettes annuelles attendues	67'000.--	150'000.--

Les prix de location des places d'amarrage sur les places louées par la commune, pour atteindre les recettes attendues, sont les suivants :

Libellé	Variante mixte	Variante 100% publique
Location des places d'amarrage (petites et moyennes surfaces) par année	Valeur comprise entre 1'100.-- et 2'000.--	Valeur comprise entre 1'200.-- et 2'250.--
Location des places d'amarrage (grandes surfaces) par année	_____	Valeur comprise entre 2'650.-- et 4'700.--

**Commentaires**

La différence moyenne de 17 % des prix annuels de location des places d'amarrage entre la variante mixte et la variante 100 % publique peut être considérée comme faible.

Ce surcoût de 17 % de la variante publique par rapport à la variante mixte tient principalement dans :

- l'investissement additionnel lié à la prise de risque reportée sur la Commune (7 %),
- la participation financière du privé supérieure à ses droits en surfaces d'amarrage (10 %).

## 6. Gestion du Port

### 6.1. Gestion par un coopérative

La gestion par le biais d'une coopérative a été envisagée. Elle ne se justifie pas pour un port de la taille de celui de Paudex, d'autant plus si le financement est fait par les fonds publics (voir si dessous).

**Avantages:** solution bien adaptée à des investissements purement privés (port du Vieux-Stand de Lutry).

**Inconvénients:** elle doit avoir des statuts, ceux-ci doivent contenir :

- la raison sociale et le siège de la société,
- le but de la société,
- les prestations en argent ou autres biens dont pourraient être tenus les sociétaires, ainsi que la nature et la valeur de ces prestations,
- les organes chargés de l'administration et du contrôle ainsi que du mode de représentation de la société,
- la forme à observer pour les publications de la société,
- création d'un capital social au moyen de parts sociales et émissions de ces dernières,
- responsabilités individuelles des associés et leurs obligations d'opérer des versements supplémentaires,
- le calcul et la destination de l'excédent actif dans le compte d'exercice en cas de liquidation.

#### Organisation de la coopérative

- L'assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la société.
- Un comité d'administration doit être créé (administrateurs de la société).
- Un organe de contrôle doit être constitué.

Sans compter sur les aspects administratifs tels que:

- inscription au Registre du commerce,
- tenue à jour du registre des porteurs de parts sociales (nouveaux porteurs, radiation suite décès, exclusion d'un associé, etc.)

Bref, la création d'une telle entité demanderait une organisation juridique et administrative qui ne serait pas en adéquation avec le but « communal » que mérite notre port, de plus cette entité "échapperait" au contrôle direct du Conseil communal et de la Municipalité ce qui n'est pas la meilleure des solutions.

La Municipalité écarte donc ce mode de faire.

## 6.2. Gestion par la Commune

La Commune doit assurer la gestion physique du port (entretien, police). Une fois l'attribution des places faite, la gestion donne peu de travail administratif (encaissement des loyers, nouvelles attributions).

**Avantages:** toute la gestion du port est assurée par la Commune. Le Conseil garde un droit de regard via la Commission de gestion et le contrôle de l'application du règlement du port.

**Inconvénients:** pratiquement aucun.

La Municipalité est favorable à une gestion communale de ces installations.

## 7. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes.

### le Conseil communal de Paudex

- vu le préavis d'intention No 06 - 2008 du 28 avril 2008,
- oui le rapport de la Commission ad hoc nommée pour examiner cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### se prononce sur les résolutions suivantes:

1. entre t'il en matière pour une extension du port couvrant le plan d'eau actuel ?  
**si oui:**
2. entre t'il en matière pour un financement mixte privé/public ? **ou**
3. entre t'il en matière pour un financement public intégral ?
4. entre t'il en matière pour une gestion communale du port ?

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire municipale

Serge Voruz

Ariane Bonard

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 28 avril 2008

Délégué municipal: M. Serge Voruz, Syndic

Annexe: motion "Frigerio & consorts" Projet de financement du nouveau port