

Commune de Paudex

bureau du conseil communal



Procès-verbal de la séance du conseil communal
du 18 mars 2024 à 20 heures la salle du Conseil communal de Paudex

Le Président Ouvre la séance à 20 heures
Salue la présence de M. Claude Quartier pour le Courier
Le Conseil étant constitué de 35 membres présents, le quorum est
fixé à 23.

1. APPEL DES CONSEILLERS/CONSEILLERES

Conseillers, Conseillères absent(e)s, excusé(e)s

MM. Afsin Kémâl et Alexandre La Fuente
Mmes Nicole Samuel Manzo, Giuseppina Witschi, Caroline Naudin
et Laurence Crot

Conseillers, Conseillères absent(e)s non excusé(e)s

Mme Anne-Aymone Schoenholzer

34 Conseillers et Conseillères sont présents et 6 sont excusés.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer

2. ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR

Le Président Présentation de l'Ordre du Jour

L'Ordre du Jour est accepté tel que proposé

3. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE DU 27 NOVEMBRE 2023

Le Président Le procès-verbal est accepté à l'unanimité.

4. COMMUNICATIONS DU BUREAU

Le Président

Rappelle aux membres :

- d'annoncer leurs éventuelles absences aux séances du Conseil communal à l'adresse conseil@paudex.ch;
- de parler dans le micro avant toute intervention pour permettre une retranscription plus facile du procès-verbal de séance ;
- que les membres des Commissions doivent signer leur(s) rapport(s) au plus tard au terme de la séance.

Indique qu'il a participé la veille à l'assemblée générale de la Paroisse de Pully-Paudex et qu'il a été élu au Comité de gestion de cette dernière.

Communique le résultat des élections fédérales du 3 mars dernier.

5. NOMINATION DE DEUX SCRUTATEURS/SCRUTATRICES

Le Président

Suite aux départs de Mmes Marinette Nicod et Sandra de Landerset, deux nouveaux/nouvelles scrutateurs/scrutatrices doivent être nommées.

Composition actuelle :

- Sandra de Landerset
- Marinette Nico
- Françoise Adam (suppléante)

Mmes Giuseppina Witschi et Nicole Samuel Manzo ont demandé de soumettre leurs candidatures en leur absence.

Mme Micheline Chatelan se propose en tant que suppléante.

Mmes Giuseppina Witschi, Nicole Samuel Manzo et Micheline Chatelan sont élues par acclamation.

6. PREAVIS 01-2024 : ACHAT D'UNE MAISON VILLAGEOISE SISE A LA ROUTE DE LA BORDINETTE 8 (CAFE DE PAUDEX ET UN LOGEMENT)

Le Président Invite M. Xavier de Landerset, Président de la Commission ad hoc, à lire son rapport dont chaque Conseiller a valablement reçu copie le 14 mars 2024.

M. de Landerset Donne lecture du rapport de la Commission ad hoc ainsi que de ses conclusions.

Le Président Remercie M. de Landerset pour la lecture de son rapport et tous les membres de la Commission pour le travail fourni.

Invite M. Robin Lemmel, Président de la Commission des finances, à lire son rapport dont chaque Conseiller a valablement reçu copie le 15 mars 2024.

M. Lemmel Donne lecture du rapport de la Commission des finances ainsi que de ses conclusions.

Le Président Demande si une personne de l'assemblée a des questions ou remarques à formuler.

M. Chaubert Précise que la Municipalité a eu connaissance de la vente de l'immeuble à la mi-novembre. Les négociations avec les propriétaires s'agissant du prix et du délai de réponse ont abouti à mi-décembre. Il ne restait donc que deux mois pour réaliser les études financières et architecturales.

Le préavis proposé apporte les informations les plus fouillées possibles, mais ne donne pas toutes les réponses pour lesquelles un crédit d'étude serait nécessaire.

Ce projet oppose la raison et le cœur, c'est pourquoi la Municipalité souhaitait associer le Conseil communal à ce projet.

Rend les membres du Conseil attentif au fait que l'aventure entre le café et la Commune s'arrêtera en cas de refus du préavis.

M. Kethari Précise que le premier préavis est présenté avec des réserves quant à son financement.

Les comptes 2023 ne sont pas encore bouclés, mais une péjoration de la situation financière est à prévoir.

Objectivement, la Commune n'a pas les moyens d'acheter cet immeuble, mais il s'agit d'un projet de cœur. La décision doit être prise en toute connaissance de cause, également pour les générations futures. Idéalement, il s'agirait de trouver plusieurs pistes de financement, telles que celles proposées par les Commissions.

Mme Martin

Aborde le sujet de l'UAPE et indique qu'elle a rencontré la Fondation de l'enfance et de la jeunesse. Contrairement à ce qui était chiffré sur le rapport, les loyers ne seraient pas de CHF 220.- le m², mais de CHF 280.- le m².

Relève que le système avec l'Annexe arrive à saturation. Les enfants auraient besoin d'un lieu à part de l'école une fois celle-ci terminée et l'Annexe devrait par ailleurs être plus disponible pour les activités communales.

Pense personnellement que les petits paudéziens sont mieux au cœur du village plutôt qu'aux Côtes St-Maire où ils devraient par ailleurs traverser la route du Simplon.

Pense que des pistes sont à creuser s'agissant des aides envisageables, notamment de la part de la FAJE (aide à la pierre).

Soutient enfin que la cohabitation entre une UAPE et un café est optimale (notamment en ce qui concerne les nuisances sonores).

Le Président

Ouvre le débat et demande si un membre veut prendre la parole.

M. Hofmann

A été surpris de lire dans les rapports des Commissions que l'immeuble, objet du présent préavis, pourrait être détruit par un éventuel acquéreur promoteur quand bien même, selon les expertises requises par la Municipalité, celui-ci est classé en note 3.

Selon ses recherches sur le site de l'Etat de Vaud, il ressort qu'un bâtiment classé en note 3 est défini comme un « *objet intéressant au niveau communal et méritant d'être conservé. Un tel objet est placé sous la protection générale. Des modifications peuvent y être envisagées, pour autant que les qualités qui ont justifié sa note n'en soient pas altérées. La principale autorité compétente pour la sauvegarde de ces objets est la Commune* ».

L'art. 45 de la LPNMS (Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites) mentionné dans la définition générale spécifie « *qu'aucune atteinte ne peut être portée qui en altère le caractère* ».

Il s'étonne dès lors qu'une éventuelle démolition puisse être envisagée.

M. Spring

Explique qu'en effet les bâtiments en note 3 bénéficient d'une certaine protection et les caractéristiques de ceux-ci doivent en effet être conservées. Si un bâtiment est reconstruit, il doit correspondre au mieux aux caractéristiques du bâtiment qu'il remplace en en conservant les mêmes formes.

M. Hofmann

Interprète la loi de manière différente, selon lui l'immeuble ne peut pas être démoli, mais uniquement rénové tout en conservant son caractère et sa volumétrie extérieure.

M. Estève

Rappelle que par le passé, des débats ont déjà eu lieu sur des changements d'affectation de certains projets.

Pense qu'il serait sage de conserver le restaurant qui profite à tous.

Rapporte la solution ressortie d'une séance *in situ* avec la Commission de gestion, qui évoque la possibilité de vendre tout ou partie des Côtes St-Maire, tel que proposé dans les rapports des Commissions, sous réserve de la surface dédiée à l'UAPE qu'il s'agirait de conserver.

Mme Crousaz

Pense qu'on ne peut pas opposer cœur et raison sur la question du présent préavis. La sauvegarde du patrimoine et des liens sociaux doit se faire par le soutien à l'achat du bâtiment par le Conseil.

M. Lemmel

Après lecture du rapport de la Commission ad hoc, se demande, s'agissant des logements d'utilité publiques par rapport au droit de préemption, ce qu'il y a de plus d'utilité publique qu'une UAPE.

M. Spring

Rétorque que le droit de préemption mentionné dans la L3PL (loi sur la présentation et la promotion du parc locatif) est valable si des logements d'utilité publique sont créés dans le logement acheté. Si la Municipalité voulait faire usage de son droit de préemption après l'acquisition de l'immeuble, cette option serait difficile à exploiter et à mettre en application.

M. Chaubert

Précise que le risque avec un droit de préemption est que le prix soit majoré.

M. Desbaillets

Fait état des diverses propositions soumises pour financer cette acquisition.

Souhaite que la Municipalité s'engage à ne pas réaliser d'UAPE dans ce bâtiment et finance l'entier de l'acquisition par la vente de biens communaux existants ou à venir.

- M. Chaubert** Répond que si le préavis est accepté, un crédit d'étude pourra étudier toutes les pistes évoquées, crédit qui ne sera accordé qu'en cas d'acquisition du bâtiment.
- Le Président** Rend les membres attentifs au fait que, si des propositions sont soumises, un amendement écrit est nécessaire.
- M. Estève** Pense qu'une UAPE aux Côtes St-Maire a plus de sens qu'au centre du village.
- Souhaite savoir si le Conseil communal peut conditionner l'achat de l'immeuble sis à la Bordinette 8 à la vente de plusieurs appartements.
- Mme Martin** Intervient en indiquant qu'une UAPE n'a pas besoin d'une grande infrastructure et qu'il serait dommage de renoncer à cet emplacement avant une étude approfondie
- M. Kethari** Soulève que de financer cet achat par les Côtes St-Maire est une solution peut-être trop restrictive. Il faudrait envisager de se dessaisir d'un autre bien.
- M. Estève** Le Café de Paudex bénéficie à tous
- M. Desbaillets** Propose de travailler à la rédaction d'un amendement.
- Le Président** Rappelle aux membres que, formellement, un amendement doit revêtir la forme écrite.
- M. Spring** Pense qu'éliminer le point 4 fait consensus et peut avoir du sens.
- Relève que les quelques biens communaux à disposition ne sont pas si nombreux. Il est difficile de savoir du quel se dessaisir pour générer des liquidités car ces bâtiments ont tantôt un usage locatif, tantôt un usage pour la Commune.
- M. Kethari** Dans l'amendement proposé par M. Desbaillets, suggère de maintenir la notion de financement par un emprunt bancaire. Celle-ci pourrait être élargie par la mention d'un emprunt pour la bourse communale, non spécifiquement dédié à cet achat.
- M. Chaubert** N'est pas opposé à la modification suggérée au point 4, mais demande la possibilité d'approfondir la recherche d'une autre solution de financement et de laisser toutes les options ouvertes.

- M. Hofmann** Revient sur la question de l'UAPE. Abonde dans le sens des remarques de M. Estève s'agissant des coûts de la création d'une UAPE dans un bâtiment ancien. Attaché au café de Paudex, il lui semble utile de le pérenniser. En ce sens, il trouve les propositions du rapport ad hoc pertinentes.
- M. Lemmel** Soulève que la piste de réflexion de la vente d'un ou deux appartements aux Côtes St-Maire est intéressante, mais qu'il est difficile de vendre ce qu'on n'a pas.
- Mme Martin** Va dans le sens de M. Lemmel et se pose de nombreuses questions s'agissant du préavis d'intention soutenu pour fournir des logements à loyers abordables, étant précisé que deux des trois logements à bâtir seront dédiés à des logements extrêmement luxueux. La Municipalité s'attache à une certaine mixité de ce quartier. Elle reste convaincue qu'une UAPE aurait plus sa place dans un vieux bâtiment et que cette structure est un bon locataire.
- Relève enfin que la Commune manque de CAT (Centre d'accueil temporaire pour séniors). Ces Centres sont aussi d'excellents locataires puisqu'ils sont gérés par les cantons.
- M. Subilia** Formule une question à l'intention de M. Spring et souhaite savoir - concernant la vente des appartements des Côtes St-Maire - si le bonus LUP (logements d'utilité publique) reste valable si une partie des surfaces passe en PPE.
- M. Spring** Explique qu'il est difficile de répondre de manière catégorique à cette question. Pour bénéficier du bonus LUP, il faut qu'il y ait 15% du volume de la surface de construction qui soit dévolu à des LUP. Il est certainement possible de vendre 1 ou 2 appartements sans mettre en péril la construction. Le principe mérite d'être mentionné dans les conclusions du préavis.
- M. Subilia** Vu cette incertitude, suggère de ne pas l'intégrer dans le vote.
- Mme Dillner-Reichen** Intervient pour rendre attentif les membres que, s'il s'agissait de se positionner par rapport aux Côtes St-Maire, le délai de l'emprunt de 5 ans serait peut-être un peu court.
- M. Hofmann** Revient sur sa proposition de reprendre les conclusions de la commission ad hoc.
- Le Président** Suggère donc à M. Hofmann de rédiger un amendement en ce sens.
- Donne lecture de la proposition d'amendement de M. Desbaillets.

- M. Chaubert** Soulève, tout comme Mme Dillner-Reichen, un problème de remboursement en lien avec le délai de 5 ans. Rappelle que le loyer du café pourrait rembourser une partie de cet emprunt. Par ailleurs, la restauration du Café de Paudex aurait probablement lieu après l'échéance du bail de l'actuel exploitant en 2029.
- Le Président** Donne lecture de l'amendement déposé par M. Hofmann.
- M. Kethari** Précise que le financement par le crédit relais de 5 ans générera peut-être beaucoup de contraintes. Propose, pour ce point de financement, de noter simplement « *recourir à un emprunt bancaire pour disposer des liquidités nécessaires pour le projet* ».
- Le Président** Demande à M. Desbaillets s'il souhaite modifier son amendement.
- M. Rüegger** Souhaite en parler avec la Commission de gestion.
- Le Président** Donne lecture de l'amendement MM. Lemmel et Spring.
- Suspend la séance pour une dizaine de minutes.*
- Reprend la séance par la lecture des trois amendements proposés.
- M. Lemmel** Rappelle que la situation financière de la Commune est liée à la péréquation intercommunale. Les Côtes St-Maires ne sont pas soumises à la péréquation.
- Relève la vocation culturelle/patrimoniale du Café de Paudex pour laquelle peut-être qu'un mécène pourrait être trouvé. Il invite les membres à être le plus consensuels possibles.
- M. Desbaillets** Souhaite savoir s'il est possible d'accepter plusieurs amendements ?
- Mme Crousaz** Suggère, si plusieurs objets sont acceptés, qu'ils soient opposés.
- Mme Dillner-reichen** Mentionne que l'art. 84 du règlement communal traite la manière dont sont traités les amendements.
- M. Spring** Propose de se rallier à la proposition de Mme Crousaz.

Le Président

Propose au Conseil communal de passer au vote de l'amendement déposé par M. Desbaillets

- ✓ 18 acceptations
- ✓ 15 avis contraires
- ✓ 1 abstention

Cet amendement est accepté.

*

Propose au Conseil communal de passer au vote de l'amendement déposé par M. Hofmann

- ✓ 13 acceptations
- ✓ 16 avis contraires
- ✓ 4 abstentions

Cet amendement est refusé.

*

Propose au Conseil communal de passer au vote de l'amendement déposé par MM. Lemmel et Spring

- ✓ 13 acceptations
- ✓ 17 avis contraires
- ✓ 4 abstentions

Cet amendement est refusé.

Le Président

Propose au Conseil communal de passer au vote sur les conclusions du préavis 01-2024 et donne lecture de la décision avec son amendement :

- ✓ 18 acceptations
- ✓ 7 avis contraires
- ✓ 9 abstentions

Le préavis 01-2024 avec l'amendement proposé par M. Desbaillets est accepté avec 18 voix.

M. Kethari

Salue le conseil qui a fait preuve de responsabilité dans sa décision et relève le message d'attachement aux symboles de la Commune.

7. PREAVIS 02-2024 : COTES SAINT-MAIRES – ECHANGE DE PARCELLES ET SELECTION D’UN BUREAU D’ARCHITECTE POUR LA CONSTRUCTION D’UN IMMEUBLE COMMUNAL

- Le Président** Invite M. Robin Lemmel, Président de la Commission des finances, à lire son rapport dont chaque Conseiller a valablement reçu copie le 15 mars 2024.
- M. Lemmel** Donne lecture du rapport de la commission des finances ainsi que de ses conclusions.
- Le Président** Remercie M. Lemmel pour la lecture de son rapport et tous les membres de la Commission pour le travail fourni.
- Invite M. David Subilia, Président de la Commission ad hoc, à lire son rapport dont chaque Conseiller a valablement reçu copie le 16 mars 2024.
- M. Subilia** Donne lecture du rapport de la Commission ad hoc ainsi que de ses conclusions.
- Le Président** Remercie M. Subilia et demande si une personne de l’assemblée a des questions ou remarques à formuler.
- M. Kethari** Précise que le planning présenté dans le préavis paraît trop optimiste. Il faut s’attendre à du retard, notamment sur la mise à l’enquête, qui devrait être reportée de 6 mois.
- M. Estève** Demande si travailler avec un architecte des autres immeubles ne permettrait pas de réaliser des économies d’échelle ou si cela générerait des conflits d’intérêts.
- M. Spring** Répond qu’il pourrait en effet y avoir un conflit d’intérêts, surtout si le principe de séparer les immeubles était accepté, notamment en raison de la différence de projets entre la construction de PPE et d’appartements à prix abordables (LUP).
- M. Estève** Ajoute par ailleurs qu’outre l’aspect financier, il devrait y avoir une certaine unité entre les bâtiments.
- M. Spring** Répond que la Municipalité souhaite une harmonie entre les bâtiments, mais pas nécessairement une égalité. Ainsi donc, il est prévu que les points d’interfaces soient communs pour s’assurer que les projets aillent dans le même sens.
- Le respect de cette condition sera d’autant plus facilement respecté que la Municipalité, dans ce projet, endosse la casquette de constructeur et de police des constructions.

- M. Kethari** Ajoute que la procédure s'agissant du bureau d'architectes demeure ouverte. La Municipalité a considéré qu'il y avait un conflit d'intérêts en raison des procédures d'adjudications différentes. Pour les Communes, des appels d'offres sont nécessaires, ce qui n'est pas le cas pour un projet privé.
- M. Desbaillets** Souhaite un éclaircissement sur le bonus de surface de plancher par rapport aux gabarits.
- M. Spring** Explique que la conciliation est possible car les surfaces de planchers ne permettent pas de remplir complètement les gabarits, ce qui laisse un peu de liberté pour les architectes.
- M. Desbaillets** Demande s'il y aura un COS (coefficient d'occupation au sol) supérieur au PQ.
- M. Spring** Répond que le PQ (plan de quartier) prévoit des surfaces de plancher. Il n'y a pas d'indice d'utilisation du sol. Certains bonus sont liés à des contraintes, comme les LUP ou la construction minergique.
- M. Farinelli** Demande si le promoteur est d'accord de ne pas compenser par un versement financier.
- M. Spring** Répond par l'affirmative.
- Le Président** Sans autre souhait d'intervention des membres, propose au Conseil communal de passer au vote sur les conclusions du préavis 02-2024 et donne lecture de la décision :
- ✓ 34 acceptations
 - ✓ 0 avis contraire
 - ✓ 0 abstention
- Le préavis 02-2024 est accepté avec 34 voix à l'unanimité.**
- Mme Martin** Intervient en proposant de prioriser différemment l'Ordre du jour, soit en abordant le point 11 immédiatement afin de libérer Mmes Laura Grandjean et Caroline Heussi qui attendent depuis le début de la séance pour intervenir devant les membres du Conseil.
- Le Président** Annonce que Mme Martin va passer la parole à Mmes Laura Grandjean et Caroline Heussi, en charge du cinéma le City Club de Pully pour une courte présentation.

Dans la mesure où la prise de présentation d'un intervenant externe nécessite l'accord préalable du Conseil, demande s'il y a des oppositions.

Sans opposition de la part des membres du Conseil, passe la parole à Mme Martin qui donne une brève présentation du cinéma de Pully avant de laisser la place à Mmes Grandjean et Heussi.

**Mmes Grandjean
et Heussi**

Présentent leur association, la programmation du cinéma, leurs objectifs, leurs financements et tarifs.

8. NOMINATION D'UN MEMBRE A LA COMMISSION DE GESTION

Le Président

Suite au départ de M. Jean-Marc Rüeger, un nouveau membre à la Commission de gestion doit être nommé.

Composition actuelle :

- Jean-Marc Rüeger, Président
- Jean-Marc Desbaillets
- Ramon Esteve
- Gianfranco Farinelli
- Hélène Bernhard

Le Président

Demande s'il y a des propositions.

M. Desbaillets

Propose Mme Karine Crousaz

Mme Crousaz

Accepte.

Mme Sala

Propose M. Jean-Daniel Hofmann

M. Hofmann

Accepte.

Le Président

Propose de passer au vote

16 M. Hoffmann
17 Mme Crousaz
1 abstention

Mme Crousaz est élue et applaudie.

Le Président

Demande s'il a été désigné un nouveau Président parmi les membres de la Commission de gestion.

M. Desbaillets

Indique que c'est lui-même qui reprendra cette fonction.

9. NOMINATION D'UN(E) SUPPLEANT(E) A LA COMMISSION DU FEU (SDIS)

Le Président Un nouveau suppléant ou une nouvelle suppléante doit être nommé(e) à la Commission du feu (SDIS).

Composition actuelle :
 • Céline Dillner-Reichen (municipale)
 • Gianfranco Farinelli.

Demande s'il y a des propositions.

Mme Dillner-Reichen Précise que c'est le Conseil intercommunal du service de pompiers qui se réunit pour de courtes séances deux fois par an.

Mme Crausaz Propose Mme Elodie Glaus.

Mme Glaus **Accepte et est élue par acclamation**

10. COMMUNICATIONS MUNICIPALES

Mme Dillner-Reichen Confirme que la mise à l'enquête de l'abattage du cèdre est en cours.

Suite à la requête de nombreuses personnes, la Municipalité a demandé un accès à la déchetterie de Lutry, requête qui a été refusée par la Municipalité de Lutry.

Mme Martin Annonce que le camp de ski, bien que sans neige, s'est bien déroulé.

Informe que les deux banquettes situées devant l'ancien collège sont munies d'une plaquette contenant des informations pour les proches aidants.

Rappelle que 50 entrées et programme du City club de Pully ont été laissées par Mmes Grandjean et Heussi sur la table du bar et invite les membres à se servir.

M. Kethari Ajoute quelques mots concernant la facture sociale, en rappelant, pour mémoire, la procédure qui a mené les Communes au Tribunal fédéral et a eu pour conséquence l'annulation de toutes les factures par le Canton. Ce nonobstant, le Canton a adressé les mêmes factures en début d'année sans tenir compte de deux des trois considérants du Tribunal fédéral. Toutes les Communes ont refusé ces factures et déposé un nouveau recours. Entre temps, la NPIB, soit la réforme pour la péréquation intercommunale vaudoise est en examen au Grand Conseil qui doit rendre une décision avant l'été pour qu'elle entre en force en 2025 ce qui permettra d'établir le budget pour cette année-là.

Si les paiements au Canton avaient été retenus de 2019 à 2022 pour forcer le Conseil d'Etat à agir et ouvrir la plateforme de négociation pour la NPIB, de nouvelles factures ont été établies pour ce début d'année qu'il n'y a pas lieu de retenir. D'entente avec la CoFin, les paiements retenus vont donc être libérés pour éviter les intérêts.

11. ACCEPTATION PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UNE PRISE DE PAROLE PAR UN INTERVENANT EXTERNE (COURTE PRESENTATION DU PROGRAMME DU CITY CLUB DE PULLY, EN INTRODUCTION MME ARIELLE MARTIN, MUNICIPALE)

Le Président Point déjà abordé.

12. PROPOSITIONS INDIVIDUELLES ET DIVERS

Le Président A la demande de M. Zahnd, il lui est donné la parole pour présenter le travail effectué s'agissant de la sélection des candidatures pour la buvette éphémère.

M. Zahnd Donne lecture de son rapport dont il ressort en conclusion que le dossier JMB Management a été retenu.

Le Président Remercie M. Zahnd pour cette présentation et demande s'il y a des remarques de la part des membres, ce qui n'est pas le cas.


13. PROPOSITIONS INDIVIDUELLES ET DIVERS

Le Président Rappelle que la prochaine séance du Conseil communal se tiendra le **13 mai 2024 à 20 heures.**

Lève la séance à 23h01 et passe la parole au Syndic pour le mot de la fin.

M. le Syndic Remercie les membres pour ces débats et les invite à se réunir pour un verre.

Le Président


Laurent Witschi



La Secrétaire


Nathalie Wolf