

Commune de Paudex

bureau du conseil communal



Procès-verbal de la séance du conseil communal

Du 12 mai 2025, à 20h00 la salle du Conseil communal de Paudex

Le Président

Ouvre la séance à 20h00

Salue la présence de M. Eric Moser pour le Courier

Le Conseil étant constitué de 42 membres, le quorum est fixé à 22.

*

1.

APPEL DES CONSEILLERS/CONSEILLERES

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

MM. Juan José Sanchez et Laurent Witschi

Mmes Françoise Adam, Denise Bovey, Micheline Chatelan, Karine Crousaz, Christiane Fontannaz, Elodie Glaus et Anne-Aymone Schoenholzer

Conseillers, Conseillères absent(e)s, non-excuse(e)s

MM. Afsin Kemâl, Baer William, La Fuente Alexandre

29 Conseillers et Conseillères sont présents et 9 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 à l'unanimité.

3. PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 3 FEVRIER 2025

Le Président

Demande à l'assemblée si des compléments ou des corrections sont à apporter sur le procès-verbal de la dernière séance du 3 février 2025. Il le soumet aux membres pour approbation.

Le procès-verbal est accepté à la majorité.

*

4. PRESENTATION DE LA NOUVELLE IDENTITE VISUELLE DE LA COMMUNE

Le Président

Passé la parole à Mme Dillner-Reichen et M. Duvoisin.

Mme Dillner-Reichen

En préambule, demande au Président la permission d'accorder la parole à M. Duvoisin mandaté pour la création de la nouvelle identité visuelle de la Commune, afin qu'il puisse présenter le travail retenu par la Municipalité.

À cette occasion, rappelle qu'une enveloppe budgétaire de CHF 45'000.00 avait été préalablement votée par le Conseil afin de moderniser et uniformiser la signalétique du village. La Municipalité a saisi cette opportunité pour procéder à une refonte du logo communal et a confié ce mandat à l'entreprise DO ! L'Agence SA.

M. Duvoisin

Remercie la Municipalité pour son implication, sa rigueur et son exigence tout au long du processus créatif. Il souligne que ses attentes élevées ont encouragé son équipe à se dépasser afin de proposer un logo de qualité, lequel est présenté au travers d'une vidéo diffusée aux membres durant la séance.

A l'issue de cette présentation, se dit volontiers disposé et prêt à répondre à toute question ou entendre toute remarque.

Le Président

Propose aux membres qui le souhaitent de formuler leurs questions ou commentaires.

M. Ramon

Souhaite savoir si les armoiries de la Commune seront touchées par le changement envisagé.

M. Duvoisin

Précise que les armoiries dites héraldiques resteront inchangées.

M. Zahnd

Relève que les armoiries actuellement représentées sur le drapeau, le site, et papiers en-tête sont toutes différentes et propose une uniformisation.

- Mme Dillner-Reichen** Indique que l'introduction de ce nouveau logo permettra justement d'uniformiser tout ce qui a trait à la communication de la Municipalité.
- M. Desbaillets** Interpelle M. Duvoisin pour savoir si la numérisation et la digitalisation sera plus aisée que précédemment.
- M. Duvoisin** Explique que grâce à l'aspect monochrome du nouveau logo et aux moyens numériques actuels, son impression est simplifiée, plus propre et ne pose pas de problème de digitalisation.
- M. de Landerset** S'interroge sur le coût de ce changement et sur la possibilité pour les habitants d'émettre un avis quant au choix du logo.
- M. Dillner-Reichen** Pense qu'il serait difficilement réalisable de consulter l'ensemble de la population (environ 1500 personnes) pour récolter son avis. Elle précise que ce choix a fait l'objet d'une longue réflexion menée par la Municipalité. La population sera toutefois informée de ce changement via une publication dans *Le Coquadit*. Elle rappelle également que le renouvellement du logo est compris dans l'enveloppe budgétaire globale de CHF 45'000.00 votée par le Conseil.
- M. Duvoisin** Avec l'autorisation de la Municipalité, exprime le souhait de soumettre ce nouveau logo à un concours des meilleures identités visuelles de Suisse romande, estimant que celui-ci a de réelles chances de distinction et ajoute que les frais pour la réalisation du logo sont très éloignés du montant budgété et accordé par les membres du Conseil.
- Mme Dillner-Reichen** Sans plus autre intervention des membres, remercie M. Duvoisin pour sa collaboration et la présentation de son projet.

*

5.

COMMUNICATIONS DU BUREAU

- Le Président** Passe la parole à M. Jean-Daniel Hofmann en sa qualité de Président de la Commission de l'urbanisme pour la présentation de son compte rendu annuel.
- M. Hofmann** Donne lecture du rapport de la Commission précitée.
- Le Président** Remercie M. Hofmann pour sa lecture tout en précisant que ce compte rendu ne fait pas l'objet de discussion, qu'il est purement informatif, mais sera annexé au présent procès-verbal pour information.

Indique que suite à la publication d'une annonce sur « Jobup » pour le poste de secrétaire du conseil à pourvoir, 133 candidatures ont été reçues, dont six ont été retenues pour un entretien.

La personne choisie pour le poste est Estelle Rodriguez, dont l'expérience à la commune de Broye-Belmont, notamment dans la rédaction de procès-verbaux et la préparation des ordres du jour, ainsi que son cursus en Information Science à la HEG de Genève, correspondent parfaitement aux exigences du poste.

Puisque le bureau ne présente qu'une candidate, propose de soumettre sa candidature au vote par acclamation selon l'art. 11 al. 3 de la loi sur les Communes.

Mme Estelle Rodriguez est élue par acclamation.

M. Zahnd

Demande si Mme Rodriguez est présente.

Le Président

Répond qu'elle assistera à la séance du mois de juin prochain lors de laquelle elle sera présentée.

*

6.

PREAVIS 02-2025 : COTES SAINT MAIRE, CREDIT D'ETUDE

Le Président

Invite M. Zahnd, Président de la Commission des finances, à lire son rapport dont chaque Conseiller a valablement reçu copie le 5 mai 2025.

M. Zahnd

Donne lecture du rapport qui propose, à ses conclusions, d'accepter le crédit d'étude.

Le Président

Remercie M. Zahnd pour sa lecture ainsi que tous les membres de la Commission pour le travail fourni et ouvre la discussion.

Invite M. Jean-Jacques Frauchiger, Président de la Commission ad hoc, à lire son rapport dont chaque Conseiller a valablement reçu copie le 6 mai 2025.

M. Gourdet

Donne lecture du rapport qui propose, à ses conclusions, d'approuver le préavis 02-2025.

Le Président

Remercie M. Frauchiger pour sa lecture ainsi que tous les membres de la Commission pour le travail fourni et ouvre la discussion.

M. Ramon

Avant de pouvoir se prononcer sur le préavis, exprime ses préoccupations quant à la rentabilité du projet d'immeuble.

Relève que, compte tenu de l'incidence foncière, il faut s'attendre à coût total de l'investissement supérieur au montant de CHF 14 millions mentionné.

S'interroge par ailleurs sur la possibilité d'envisager une autre formule, comme un projet porté par une coopérative de logement ou la vente de la parcelle concernée.

M. Spring

Rappelle que ce projet s'inscrit dans la continuité de la politique choisie en matière de logement, visant à proposer des appartements à loyers abordables.

Confirme que si la vente du terrain peut représenter une source financière, cette option ne crée pas de valeur pour les habitantes et habitants en matière d'accès au logement.

De son point de vue, si les membres du Conseil estiment le projet non réalisable, il ne serait pas opportun de voter le crédit d'étude.

Ajoute que la piste d'une coopérative de logement en mains de la Commune est envisageable, tout comme un financement classique.

Précise enfin que le vote du crédit d'étude ne conditionne pas la réalisation immédiate du projet ; une décision définitive interviendra lors de la demande de crédit de réalisation.

M. Kethari

Revient sur cette question en précisant qu'il est dans un premier temps essentiel de déterminer si la Commune a la capacité financière de porter ce projet.

Il rappelle qu'au moment du vote sur le préavis concernant le MEP, le principe d'un échange de surfaces avec le projet Chappuis avait été approuvé.

À ce stade, le projet est destiné à accueillir des logements d'utilité publique (LUP).

Compte tenu de l'ampleur du montant estimé à CHF 14 millions, l'enjeu principal était de s'assurer de la faisabilité financière du projet.

Un travail a été mené avec la Direction du Logement du Canton de Vaud. À cette occasion, un tableau récapitulatif intégrant les surfaces, les coûts de construction, les taux, ainsi que la rentabilité a été présenté. Cette analyse a démontré que le projet est réalisable, en étant confié à une coopérative d'habitation. Cette option présente l'avantage de garantir la pérennité des logements d'utilité publique sur le territoire communal. Par ailleurs, elle serait acceptable pour le Canton, ce qui constitue un signal positif quant à la viabilité du projet et à son caractère autoporteur dans une logique d'utilité publique.

Il précise que le choix du modèle retenu – coopérative ou financement classique – relève d'un arbitrage entre rentabilité et engagement social, à la discrétion des membres.

Il est toutefois rappelé que, quelle que soit la voie retenue, la Commune s'est engagée à réaliser des logements d'utilité publique, ce qui lui a permis de bénéficier d'un bonus de 10 %. Cet engagement implique le respect de certaines conditions, notamment des plafonds de loyers et un verrouillage de la destination des logements pour une durée de 20 ans.

En cas de dissolution éventuelle de la coopérative, celle-ci s'acquitterait de ses dettes, et le solde serait transféré à un fonds suisse dédié à l'habitation.

La Commune est pleinement consciente qu'opter pour une coopérative est une solution viable, permettant de bénéficier du cautionnement cantonal, d'un fonds de roulement fédéral ainsi que de taux d'intérêt préférentiels.

Néanmoins, la piste d'un financement classique sera également étudiée. Cette dernière offrirait une rentabilité potentiellement plus élevée, mais s'accompagnerait aussi d'un niveau de risque accru.

M. Ramon

Reprend la parole pour faire part de son incompréhension quant au fonctionnement de la coopérative qu'il juge peu clair.

À titre d'illustration, il évoque le modèle appliqué par la Ville de Lausanne, où la Commune acquiert des immeubles avec droit de préemption, puis les cède à des coopératives sous forme de droit de superficie.

Souhaite savoir si un mécanisme similaire est envisagé pour la Commune de Paudex.

M. Kehtari

Explique brièvement le fonctionnement d'une coopérative et indique que, dans la constitution de ses statuts, il pourrait être fait en sorte que son administration soit en mains de la Commune.

Si le terrain resterait propriété de la Commune, le bâtiment quant à lui ne lui appartiendrait plus.

M. Ramon

Au vu de ces explications, il lui paraît que cette solution est moins risquée et assurerait une rente annuelle à la Commune.

Mentionne sa crainte de voir ces logements d'utilité publique attribués à des personnes externes à la Commune.

M. Chaubert

Revient sur ces échanges et précise que Lausanne a un parc immobilier beaucoup plus grand. Lors de la création d'une coopérative, les immeubles sont en général répartis entre différentes affectations : une part est consacrée à la propriété par étage (PPE), une autre aux logements d'utilité publique (LUP), et une dernière à des logements dits « normaux ».

A Paudex, il s'agira du seul immeuble constitué de loyers abordables et rappelle que l'idée initiale était de permettre aux enfants de la Commune, souhaitant s'y établir durablement plus tard, d'avoir accès à des logements à loyers abordables.

M. Spring

Ajoute que les membres seront consultés au moment du crédit de réalisation pour déterminer quelle option sera retenue entre celle de la coopérative ou du financement propre.

Pour l'heure, il est intéressant de comprendre qu'une solution existe pour que ce projet soit réalisable sans représenter un gouffre financier pour la Commune.

M. Hofmann

Même si les commissions se sont dites rassurées et confiantes quant au financement de cette opération, il exprime son inquiétude face à l'augmentation significative du budget, passé de CHF 9 millions en 2024 à CHF 14 millions actuellement. Souhaite savoir si les loyers suivront cette courbe de majoration ou cas échéant, de quelle manière l'équilibre financier de ce projet sera trouvé.

Relève par ailleurs que le point 2 du préavis 02-2025 prétend couvrir les phases 31, 32, 33 et 41 des normes SIA or, au point 6 du préavis, les honoraires totaux ne mentionnent pas les coûts du point 41.

M. Spring

Revient sur la dernière remarque et précise qu'il s'agit d'une coquille ; la phase 41 est bien incluse dans les coûts.

Concernant la question des premiers chiffres qui ont été articulés, ceux-ci l'ont été sans effectuer une évaluation concrète, ils sont le fruit d'une simple estimation. Les CHF 14 millions résultent d'une évaluation complète menée par un architecte.

Enfin, s'agissant des loyers, ils seront fixés par le canton puisqu'il s'agit de loyers d'utilité publique. Le coût de construction devra dès lors être ajusté en fonction de ces loyers plafonnés. L'intérêt du chapitre 5 était précisément de savoir si le projet envisagé était viable avec des loyers définis par le Canton.

M. Kethari

Rebondit sur la question de l'estimation du coût en précisant que les CHF 9 millions initialement articulés n'étaient pas au budget et n'ont de fait pas été soumis au vote.

L'exercice mentionné précédemment avec le Canton s'est fait en présence de l'architecte pour challenger tous les coûts de ce projet.

M. Chaubert

Renforce les propos de M. Kethari en précisant qu'entre le premier projet projeté et celui envisagé deux éléments ont évolué :

L'augmentation des bonus obtenus et l'échange des mètres carrés avec le groupe Chappuis qui ont permis d'envisager la réalisation d'un bâtiment de plus grande taille. Ceci explique par ailleurs également la majoration du budget précité.

M. Hofmann

Remercie les Municipaux pour ces précisions et se dit rassuré de la réponse relative à la norme SIA 41.

Profite d'avoir la parole pour demander quel sera le coût des surfaces habitables au m².

M. Spring

Indique qu'il est difficile de répondre à cette question étant précisé que les surfaces sont à détailler en trois parties, soit :

- des logements
- des activités (front de rue)
- un parking

Toutes ont une rentabilité différente.

Toutefois, s'il n'a pas de chiffre précis au mètre carré, dans l'analyse avec le canton, ces prix ont été jugés représentatifs de ce qui se fait ailleurs dans le canton.

- M. Kethari** Indique que le coût de construction au mètre carré oscille aux alentours des CHF 2'100-2'200 (sans compter le parking, les caves, les logements et les surfaces commerciales)
- Mme Martin** Imagine qu'on ne se représente pas à quel point les bâtiments du côté du groupe Chappuis seront coûteux et luxueux. Le projet de la Commune offre une chance d'obtenir une mixité de la population.
- Espère, pour répondre à M. Ramon, que si la voie des LUP ou d'une coopérative était choisie, un règlement pourrait préciser que les logements seront en priorité proposés aux natifs de Paudex.
- M. Kethari** Revient sur le sujet du financement pour rappeler qu'il y a toutes les infrastructures environnantes à financer telle que l'électricité, l'eau, l'assainissement (comme précédemment mentionné par la Commission de l'urbanisme). A ce propos, un rendez-vous avec des ingénieurs est prévu pour estimer ces coûts qui se chiffreront sans doute à quelques millions.
- M. Gourdet** Aimerais savoir si la Commune a déjà réalisé un tel projet ou eu connaissance de projets similaires ailleurs.
- M. Spring** Répond que, si la Commune n'a encore jamais réalisé un immeuble de ce type, elle a toutefois mené à bien un projet de même envergure, à savoir la construction du bâtiment communal où se tient la présente séance.
- Ajoute qu'il est souvent plus simple de réaliser un projet neuf que de mener à bien une rénovation.
- La Municipalité n'est donc pas effrayée par l'ampleur du projet, d'autant plus qu'elle bénéficie de l'appui d'un architecte expérimenté.
- M. Desbaillets** Evoque une autre piste envisageable avec financement mixte, soit une partie en LUP et une en financement traditionnel étant précisé que l'un exclu pas l'autre.
- M. Kethari** Confirme que cette option fera partie des scénarios envisagés.

Le Président

Sans autre remarque ou question, suggère au Conseil communal de passer au vote sur les conclusions du préavis 02-2025 qui propose aux membres du Conseil communal:

1. *d'accorder le crédit d'étude de CHF 1'671'875.00 TTC pour l'élaboration d'un projet d'immeuble communal dans le quartier des Côtes Saint Maire (phases SIA 21-31, 32, 33 et 41),*
2. *d'autoriser la Municipalité à prélever cette somme sur les disponibilités de la bourse communale ou de recourir à un emprunt,*
3. *d'autoriser la Municipalité à amortir cette somme selon les normes en vigueur.*

- ✓ 24 acceptations
- ✓ 1 avis contraire
- ✓ 4 abstentions

Le préavis 02-2025 est accepté à l'unanimité.

*

7.

PREAVIS 03-2025 : SIMPLON 9 – ANCIEN COLLEGE, RENOVATION D'UN APPARTEMENT DE 5.5 PIECES AU 2EME ETAGE

Le Président

Invite M. Zahnd, Président de la Commission des finances, à lire son rapport dont chaque Conseiller a valablement reçu copie le 5 mai 2025.

M. Zahnd

Donne lecture du rapport qui propose, à ses conclusions, d'approuver le préavis 03-2025.

Le Président

Remercie M. Zahnd pour sa lecture ainsi que tous les membres de la Commission pour le travail fourni.

Le Président

Invite Mme Hélène Bernhard, Présidente de la Commission ad hoc, à lire son rapport dont chaque Conseiller a valablement reçu copie le 6 mai 2025.

Mme Bernhard

Donne lecture du rapport qui propose, à ses conclusions, d'accepter le préavis 03-2025 soumis.

Le Président

Remercie Mme Bernhard pour sa lecture ainsi que tous les membres de la Commission pour le travail fourni et ouvre la discussion.

Le Président

Sans autre remarque ou question, suggère au Conseil communal de passer au vote sur les conclusions du préavis 03-2025 qui propose aux membres du Conseil communal:

1. *d'accorder le crédit de CHF 56'000.00 TTC pour la rénovation d'un appartement de 5.5 pièces au 2ème étage de l'ancien collège, route du Simplon 9, à Paudex,*
2. *d'autoriser la Municipalité à prélever toute ou partie de cette somme sur les disponibilités de la bourse communale ou de recourir à l'emprunt,*
3. *d'autoriser la Municipalité à amortir ce montant selon les normes en vigueur.*

- ✓ 29 acceptations
- ✓ 0 avis contraire
- ✓ 0 abstention

Le préavis 03-2025 est accepté à l'unanimité.

*

8.

PREAVIS 04-2025 : CONSTITUTION DU CONSEIL COMMUNAL ET DE LA MUNICIPALITE POUR LA LEGISLATURE 2026-2031

Le Président

Invite M. Oliver Nucci, Président de la Commission ad hoc, à lire son rapport dont chaque Conseiller a valablement reçu copie le 6 mai 2025.

M. Nucci

Donne lecture du rapport qui propose, à ses conclusions, d'accepter le préavis 04-2025 tel que présenté.

Le Président

Remercie M. Nucci pour sa lecture ainsi que tous les membres de la Commission pour le travail fourni et ouvre la discussion.

M. Hofmann

N'a pas d'objection à formuler, mais une question au sujet des suppléants.

Il lui semble en effet que, par le passé, une personne a été élue avant un suppléant et souhaite avoir des précisions à ce sujet.

Le Président

Répond qu'en raison des différents déménagements ou démissions, il n'y avait plus de viennent ensuite sur la liste des suppléants.

M. Chaubert

Confirme que de mémoire, il n'y avait en effet pas assez de viennent ensuite.

M. Hofmann Est certain qu'une personne suppléante a été nommée plus tard qu'une personne qui ne figurait pas sur la liste. Ajoute qu'il ne sait pas si les viennent ensuite sont appelés après avoir été tirés au sort ou sont choisis selon le nombre de voix recueillies.

Le Président Va se renseigner et éclaircira ce point lors de la prochaine séance.

M. Hofmann Remercie le Président et ajoute qu'il aimerait que ce point soit protocolé.

M. Zahnd Est surpris que ce ne soit pas la personne lésée qui se manifeste à ce sujet.

Le Président Sans autre remarque ou question, suggère au Conseil communal de passer au vote sur les conclusions du préavis 04-2025 qui propose aux membres du Conseil communal:

1. d'adopter le système majoritaire à deux tours pour l'élection du Conseil communal,
2. de fixer le nombre des membres du Conseil communal à **45 membres**,
3. de fixer le nombre des suppléants du Conseil communal à **12 membres**,
4. de fixer le nombre des membres de la Municipalité à **5 membres**.

- ✓ 29 acceptations
- ✓ 0 avis contraire
- ✓ 0 abstention

Le préavis 04-2025 est accepté à l'unanimité.

*

9. COMMUNICATIONS MUNICIPALES**Le Président**

Propose aux Municipaux de prendre la parole.

Mme Martin

Toutes les familles avec jeunes enfants de 0 à 6 ans recevront une brochure du BPA pour la prévention des accidents.

Revient sur la carte cultissime. Cette carte gratuite qui donne accès à des spectacles à tarif réduit à 50% et à la gratuité de certains musées a de la peine à fonctionner. Elle invite les membres à motiver les jeunes qu'ils connaissent qui ont entre 18 et 25 ans à l'utiliser.

Les enfants dans leur 1^{ère} année vont recevoir les nouvelles brochures de Pro Juventute qui regroupent de nombreux conseils pour les jeunes parents.

Le Président

Intervient pour soulever que la carte cultissime est une belle opportunité pour les jeunes de pouvoir profiter de l'importante offre culturelle de notre canton.

M. Spring

Rebondit sur le rapport de M. Hofmann.

Depuis l'entrée en vigueur du PACom, les activités de la police des constructions se sont accélérées et plus d'une dizaine de projets concrets ont déjà été étudiés.

Ceux-ci amèneront plus de 200 nouveaux logements sur la Commune, dont près de la moitié sont concentrés sur les Côtes Saint Maire.

Ces projets, pour qu'ils soient réussis, amènent à se questionner sur la pertinence d'adapter les infrastructures et services communaux et concernent tous les dicastères de la Municipalité. Le Conseil communal sera également appelé à se prononcer sur certains aménagements qui seront envisagés.

Afin d'être acteur de ces projets ou pour pouvoir les influencer, invite chaque membre du conseil à se porter candidat au conseil ou à la municipalité.

Un membre du Conseil quitte la salle du conseil

*

10. PROPOSITIONS INDIVIDUELLES ET DIVERS**Mme Witschi**

Lit un message reçu de M. Dieter Graser.

« Au vu de la réduction des places de parking à Pully et à proximité du port, il propose de créer une place de déchargement le long du chemin du port avec une durée maximale de 30 minutes, macaron et/ou barrière pour que ladite place soit réservée aux utilisateurs du port uniquement ».

Mme Dillner-Reichen

Est surprise que cette demande soit remontée au Conseil communal puisqu'elle a déjà été adressée à la Municipalité il y a une dizaine de jours. Les discussions à ce sujet sont donc déjà en cours d'étude.

M. Hofmann

Revient sur l'intervention de Mme Martin.

Indique avoir constaté que, dans la communication relative au festival WEMP organisé à Pully, la Commune de Paudex ne figure pas parmi les sponsors, alors que toutes les communes environnantes y sont mentionnées.

Souhaite savoir pour quelle raison Paudex ne semble pas avoir été associée à cet événement.

Mme Martin

Répond que Paudex n'a en effet pas choisi de subventionner ce week-end cette année, mais la question peut se poser à l'avenir.

Mme Dillner-Reichen

Ne se souvient pas qu'ils soient venus demander une subvention.

Mme Martin

Propose de vérifier ce point et ajoute dans tous les cas que l'aide apportée par la Commune de Paudex est minime.

M. Fahrhad

Ajoute que parfois, ces demandes arrivent après ce qui a été accordé au budget.

Le Président

Puisque plus aucune proposition ou remarque n'est formulée, le Président rappelle la prochaine séance qui se tiendra le 23 juin 2025 à 19h00 au cours de laquelle la future secrétaire du Conseil communal sera présentée.

Rappelle aux membres des Commissions de signer leurs rapports et lève la séance à 21h44.

M. Chaubert

Remercie le conseil et invite les membres du Conseil à se réunir pour partager un verre.

Le Président



Robin Lemmel



La Secrétaire



Nathalie Wolf

