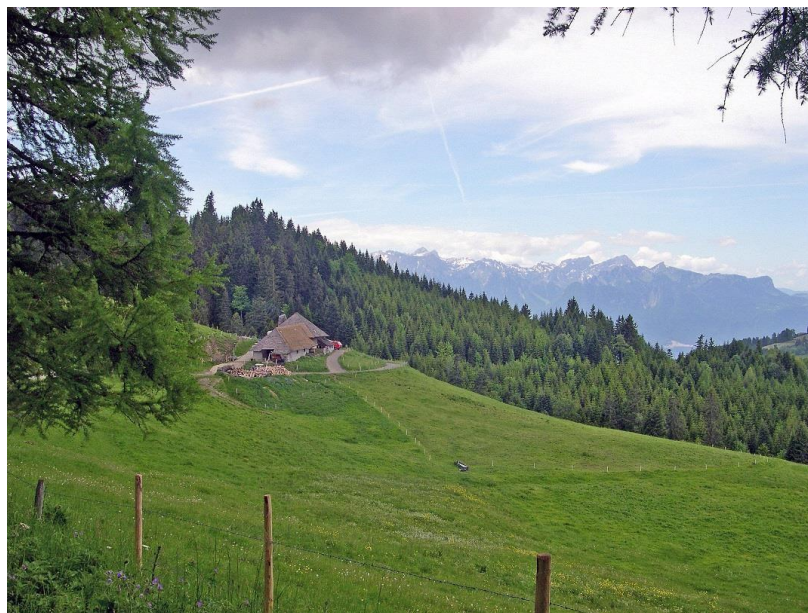


AU CONSEIL COMMUNAL DE BLONAY

Préavis municipal n° 03/17

relatif à une demande de crédit de
CHF 1'667'300.00 pour le financement de la
reconstruction du chalet de La Neuve



**Date proposée pour la 1^{ère} séance de
commission :**

le mardi 21 mars 2017, à 19h00

Maison de Commune

Route du Village 45

Salle de conférences du 3^e étage

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le présent préavis a pour but une demande de crédit de CHF **1'667'300.00**, pour le financement de la reconstruction du chalet de La Neuve.

Un préavis pour le crédit d'étude et la mise à l'enquête (n° 04/13) a été accepté par votre conseil lors de sa séance du 26 mars 2013.

Rappelons que le chalet de La Neuve a été victime d'un incendie accidentel, le 14 mai 2012. Ce sinistre a été extrêmement violent et rapide et seul un mur a subsisté. Des mesures de déblaiement et de sécurisation des lieux ont immédiatement été prises. L'ECA a considéré le sinistre comme un dégât total.

Historique

En 1764, l'alpage de La Neuve était exploité par des gens de Tercier.

Sur un plan datant de 1836, une bâtisse est visible.

Depuis 1891, la Société d'alpage de Blonay et environs exploite cet alpage.

En 1989, un montant de CHF 600.00 était facturé au propriétaire mettant une vache à l'alpage et une somme de CHF 240.00 pour une génisse. Le propriétaire acceptant de participer à des corvées sur place pouvait bénéficier d'une réduction de CHF 100.00 par jour de travail effectué. Cette même année, 20 porcs engraisés sur place ont été vendus au prix de CHF 5.00 le kilo.

Situation

Suite à l'incendie, la Municipalité s'est préoccupée de déterminer si la reconstruction de ce chalet était opportune et nécessaire, sachant que ce dernier abritait une salle de traite, un local de fabrication de fromage, une cave à fromage et un lieu de vie pour le fromager, à la belle saison.

Ces réflexions ont abouti aux considérations suivantes :

- L'alpage de La Neuve est un emblème historique de la Commune de Blonay, qui plus est, situé dans une splendide région avec une vue imprenable.
- Sans chalet, il ne serait plus possible d'y faire pâturer du bétail, la forêt se refermerait sur l'alpage et l'environnement y perdrait certainement de la biodiversité.
- Le fromager ne pourrait plus y fabriquer de fromage, produit de niche fort apprécié.
- La Commune de Blonay serait privée de ce patrimoine historique.

Le coût de reconstruction du chalet sera majoritairement pris en charge par l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA).

Pour toutes ces raisons, la Municipalité est convaincue qu'il faut impérativement reconstruire le chalet de La Neuve.

Présentation des travaux de reconstruction envisagés

L'entrée du chalet s'effectuera par un local de vente et un parcours didactique permettant de découvrir aussi bien la fabrication du fromage, la cave à fromage, que la traite des vaches, ceci afin d'accueillir les personnes intéressées à voir le travail d'alpage. Pour faciliter la visite, des séparations intérieures avec des éléments vitrés sont prévues.

Afin d'améliorer les retombées économiques pour l'exploitant, la capacité de production de fromage est prévue pour être doublée.

La cave à fromage est l'un des éléments importants à prendre en considération lors de la reconstruction d'un chalet d'alpage. Elle pourra accueillir 300 fromages, le but étant de stocker et d'affiner sur place les pièces de fromage pour améliorer la qualité et le rendement. La capacité de stockage sera donc doublée.

Dans le but de s'adapter à une agriculture efficiente et moderne, une salle de traite remplacera l'étable traditionnelle. Une infirmerie pour soigner le bétail est également prévue, de même qu'un local pour le matériel de traite.

La charpente et la poutraison seront réalisées en épicéa et sapin provenant des forêts communales, renforçant ainsi la filière du bois régional.

La variante de base prévoit une couverture de la toiture en tôle thermolaquée. La Municipalité, soucieuse du respect de notre patrimoine communal et régional, favorise la couverture du chalet avec une toiture en tavillons, afin de préserver un patrimoine architectural montagnard construit au fil des siècles par des artisans attentifs à perpétuer la tradition et soucieux d'exploiter des ressources naturelles indigènes. Pour ce type de toiture, il y a lieu de compter avec une plus-value de CHF 90'000.00.

Il est à relever que, lors des précédentes requêtes privées de ce genre, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour le versement d'une participation financière représentant le 50 % de la différence entre les deux revêtements. Pour ce cas de figure, la subvention, qui s'élèverait à CHF 45'000.00, serait prélevée sur le fonds 9282.20 (Fonds de soutien en faveur des arts, de la culture et du patrimoine).

Au niveau des combles, un accès direct a été prévu pour l'entreposage du foin et de la paille nécessaires à l'exploitation.

Une porcherie formant un bâtiment individuel, dont le toit à deux pans sera recouvert de tôles thermolaquées, sera construite en aval du chalet, sur la fosse à purin. Elle permettra le traitement et la consommation du petit-lait sur place. Notre autorité privilégie cette manière de valoriser le petit-lait par l'élevage de porcs de montagne dont la viande est très recherchée sur le marché. Ce système permettra de rendre plus attractive l'exploitation, du fait d'un revenu supplémentaire non négligeable.

Le matériel fixe de la porcherie et de la salle de traite est prévu dans le budget de construction.

Le matériel d'exploitation pour la traite et la fabrication du fromage d'alpage, ainsi que les installations mobiles pour la porcherie, seront par contre à la charge de la société locataire.

Une fosse à purin de 300 m³ est prévue, afin de respecter les normes en vigueur. Des panneaux photovoltaïques seront installés sur le toit du chalet pour la production d'électricité, ainsi que deux boilers, d'une capacité totale de 900 litres, pour l'eau nécessaire au nettoyage des installations et pour l'usage personnel. Des batteries de réserve seront aussi mises en place. Elles permettront de diminuer l'utilisation de la génératrice.

Equipement du chalet

Au rez-de-chaussée (de plain-pied)

- Un local de vente
- Un lieu de fabrication (côté sud) avec un foyer ouvert permettant la fabrication du fromage
- Une chambre à lait
- Une cuisine, un WC séparé, ainsi qu'un escalier menant à l'étage
- Un local technique
- Une cave à fromage

A l'étage (niveau des combles)

- Trois chambres à coucher
- Une salle de bains
- Un espace rangement – dépôt

La Municipalité a renoncé à deux projets de reconstruction revenant à des prix trop élevés et a décidé de revoir totalement le projet. Elle a également sollicité le soutien d'experts agricoles dans les domaines de la construction des caves à fromage, des étables et des porcheries. Un ingénieur agronome fait partie du comité d'experts en la matière. Ce groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises pour élaborer le projet tel qu'il vous est présenté. Ces spécialistes apporteront également leur soutien pour les détails lors de la construction.

L'alpage de La Neuve étant en dehors des surfaces à bâtir, les services de l'Etat doivent se déterminer sur la pertinence du projet qui a déjà fait l'objet de deux examens préalables auprès de tous les services du Canton, lesquels ont donné leur aval au dossier.

Planification

- Mars 2017 : mise à l'enquête
- Avril 2017 : présentation du préavis au Conseil communal
- Début mai 2017 : adjudication, sous réserve de la décision du Conseil communal
- Début mai 2017 : début des travaux de construction
- Automne 2017 : fin des travaux du gros œuvre
- Mai/juin 2018 : travaux de second œuvre et de finition
- Mai 2018 : état des lieux avec la Société d'alpage

Demande d'un droit de produire du Gruyère d'alpage AOP

L'actuelle société locataire, la Société d'alpage de Blonay et environs, est constituée sous la forme d'une société coopérative, où tous les membres reçoivent du fromage au prorata du nombre de vaches présentes à l'alpage et de leur production de lait.

La Municipalité souhaite développer un produit de niche au sein de son patrimoine. Pour ce faire, elle a déposé une demande de droit de produire du Gruyère d'alpage AOP, avec un numéro d'agrément, auprès de l'Interprofession du Gruyère. Un préavis positif a été donné, sur le principe. Une séance sur place est prévue le 30 mai prochain.

A noter qu'il n'y a que très peu de fabrication de Gruyère d'alpage dans la région de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz et que ces alpages sont riches d'une histoire de plus de 600 ans !

L'alpage de La Neuve possède 38 PN¹, correspondant à 30 vaches pendant la saison d'estivage. La Municipalité souhaite pérenniser cet alpage et associer les alpages limitrophes de La Neuve, soit Montbrion, la Grande Bonnavaux et Fontannaz-David (Dessus), propriété de la Commune de La Tour-de-Peilz. Ces alpages ont un nouvel amodiateur² qui serait d'accord de livrer le lait au chalet de La Neuve. Cette manière de faire permettrait de doubler la production de lait et de fromage, ceci avec un potentiel maximum de 60 vaches. Le projet du chalet de La Neuve a été élaboré dans cette perspective. Cette approche est la seule solution permettant de pérenniser l'exploitation à long terme et d'être rentable pour les amodiateurs.

Eléments financiers

Un appel d'offres, selon la réglementation sur les marchés publics, a été effectué. Les prix proposés correspondent donc aux soumissions rentrées.

Le montant total des travaux de reconstruction du chalet de La Neuve s'élève à CHF **1'667'300.00** TTC et se présente comme suit :

¹ PN = Pâquier normal. Un pâquier normal correspond à l'estivage d'une unité de gros bétail consommant du fourrage grossier (UGBFG) pendant 100 jours.

² Amodiateur : personne qui prend une terre à ferme.

Coût des travaux pour la reconstruction

Démolition après incendie pour sécurisation du chantier	CHF	23'800.00
Terrassements et travaux préparatoires	CHF	187'000.00
Maçonnerie et béton armé	CHF	294'000.00
Charpente	CHF	246'000.00
Couverture (tôle thermolaquée)	CHF	114'000.00
Echafaudages	CHF	15'000.00
Menuiserie (portes, fenêtres et volets)	CHF	53'000.00
Installations sanitaires	CHF	30'000.00
Carrelage	CHF	23'000.00
Installations électriques	CHF	30'000.00
Cuisine	CHF	18'000.00
Peinture	CHF	23'500.00
Paratonnerre	CHF	8'000.00
Aménagements extérieurs	CHF	25'000.00
Installations solaires	CHF	87'000.00
Revêtement de sol (parquet)	CHF	4'000.00
Nettoyages	CHF	3'000.00
Divers et imprévus	CHF	50'000.00
Matériel fixe agricole	CHF	80'000.00
Taxes et autorisations	CHF	18'000.00
Total intermédiaire	CHF	1'332'300.00

Ingénieur civil, expert AEAI, thermicien et géomètre	CHF	70'000.00
Architectes	CHF	210'000.00
Mandats expert agricole	CHF	10'000.00
Total de la construction (TTC)	CHF	1'622'300.00

Variante avec couverture en tavillons

Plus-value	CHF	90'000.00
<i>./. Subvention communale</i>	CHF	- 45'000.00
	CHF	45'000.00
	CHF	45'000.00
	CHF	1'667'300.00

./. Participation de l'ECA (sous réserve de sa décision finale)

<i>Participation ECA</i>	CHF	- 1'003'800.00
<i>Participation ECA « Côté cour/ Côté jardin »</i>	CHF	- 34'800.00

Montant à financer par la Commune de Blonay (variante tavillons)	CHF	632'700.00
---	------------	-------------------

Subventions complémentaires

En plus des éléments ci-dessus, d'autres subventions ont été demandées aux instances suivantes :

- Fonds suisse pour le paysage (pour les tavillons)
- Office du crédit agricole (pour une participation sur le solde à charge de la commune, ce montant pourrait atteindre 30%)
- Aide pour les nouvelles porcheries
- Fonds pour énergie renouvelable (montant pouvant atteindre 30%)

Ces éventuelles participations financières, escomptées entre 200'000.00 et 300'000.00, seraient à porter en déduction du crédit sollicité.

Préavis n° 04/13

Le coût des études des deux premiers projets a été comptabilisé dans le préavis municipal n° 04/13, pour un montant de CHF 191'774.00. Pour rappel, le montant accepté par le Conseil communal s'élevait à CHF 162'500.00.

Nous rappelons, par ailleurs, que la Municipalité a renseigné le Conseil communal sur l'état du dossier par ses communications des 28 octobre 2014, 11 mai et 8 décembre 2015 et du 25 octobre 2016.

Efficienc e énergétique et charges d'exploitation

Concept énergétique

Afin de réduire la consommation d'énergie fossile et de favoriser la production d'origine renouvelable et l'autoconsommation de celle-ci, il est prévu :

- De produire de l'eau chaude sanitaire par deux pompes à chaleur
- De produire de l'électricité par des panneaux photovoltaïques
- De coupler les panneaux photovoltaïques à un système de stockage du courant électrique
- De prévoir un générateur de secours pour les périodes avec moins de rayonnement solaire
- D'installer un système, avec écoulement d'eau de source, permettant également d'abaisser la température de la cave à fromage de quelques degrés.

Les locaux ne seront pas isolés, du fait qu'un chalet d'alpage ne s'utilise que pendant la période d'estivage. Le toit, quant à lui, sera isolé sur la partie habitable, pour diminuer l'impact des fortes chaleurs d'été.

Un poêle à bois sera installé dans la cuisine permettant de chauffer le local et de cuisiner.

Plan des investissements et budget

Ce projet figure au plan des investissements 2017, pour un montant de CHF 1'400'000.00 pour la reconstruction et de CHF 900'000.00 en ce qui concerne la participation de l'Etablissement cantonal d'assurance.

Charges financières

Avec l'objectif d'évaluer la totalité des charges annuelles de cet investissement (participation ECA déduite), il faut tenir compte d'un montant comprenant à la fois les intérêts et l'amortissement.

Dans cette hypothèse, l'annuité constante déterminée sur la base d'un taux moyen de 2.5 % et d'une durée d'amortissement de 30 ans, à partir du boucllement, sera de CHF 28'079.00

Charges et revenus d'exploitation

Les charges d'exploitation incomberont à l'exploitant, tandis que les charges habituelles d'un bien immobilier (entretien, assurances, etc.) seront, quant à elles, à la charge du propriétaire, en l'occurrence la Commune de Blonay. Il y aura lieu de compter avec des charges annuelles de l'ordre de CHF 4'000.00 et des revenus à hauteur de CHF 4'700.00 correspondant au bail à ferme dans sa teneur actuelle. Il est à noter que le montant du fermage sera adapté à la hausse, en tenant compte des nouvelles capacités de production, sur la base d'un rapport qui sera établi par un ingénieur agronome.

Exploitant

L'exploitation agricole de ce chalet sera confiée à la Société d'alpage de Blonay et environs, qui est au bénéfice d'un bail à ferme dont l'échéance actuelle est fixée au 31 décembre 2020.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE BLONAY

d é c i d e

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux tels que décrits dans le préavis municipal n°03/17 ;
2. de lui d'octroyer un crédit de CHF 1'626'300.00 destiné à couvrir le financement de la reconstruction du chalet de La Neuve ;
3. de lui octroyer un crédit de CHF 45'000.00 destiné à la plus-value pour la couverture de la toiture au moyen de tavillons (après déduction de la subvention communale) ;
4. charge la Municipalité d'obtenir toutes les subventions prévues ;
5. de financer, en cas de nécessité, tout ou partie de la dépense par un emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire ou d'une institution, et ce aux meilleures conditions du moment ;
6. d'amortir cet investissement sur une durée de 30 ans, conformément au règlement sur la comptabilité des communes ;
7. d'amortir cet investissement par des amortissements supplémentaires pour réduire la durée d'amortissement à 10 ans, pour autant que les conditions financières de la commune le permettent

Adopté en séance de Municipalité, le 6 mars 2017

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



D. Martin



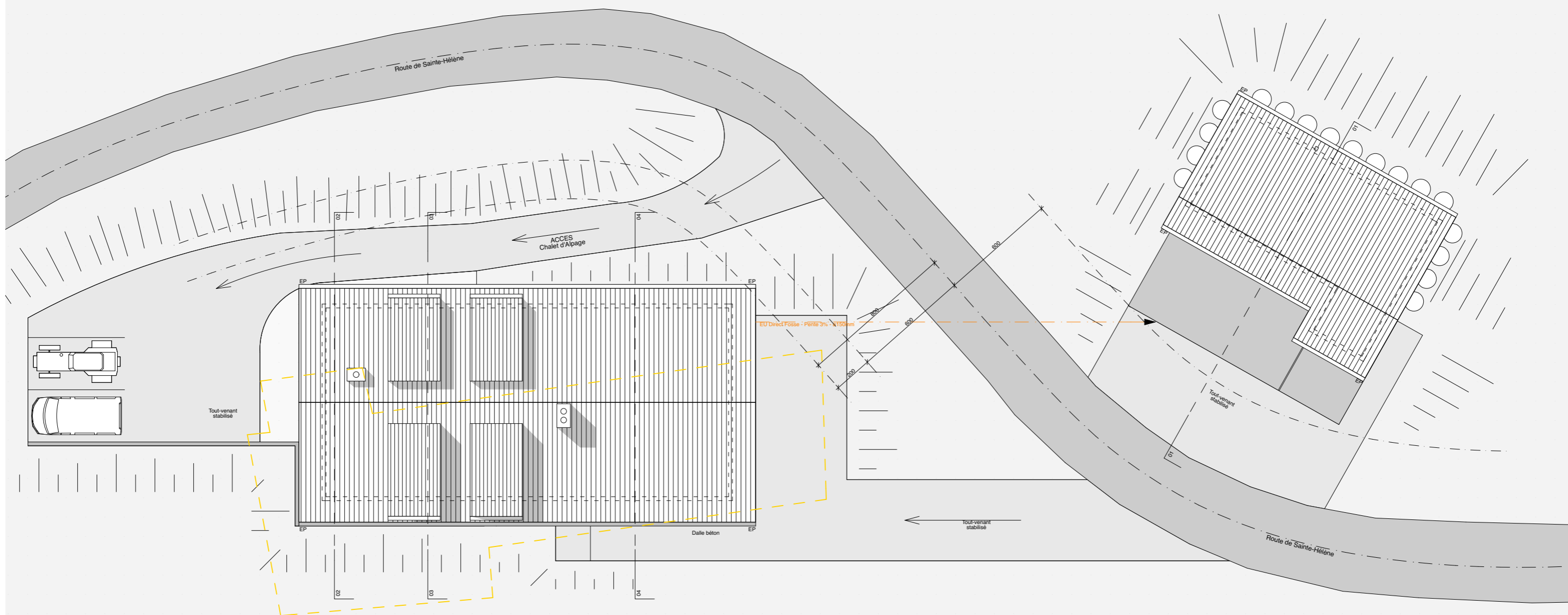
Le secrétaire



J.-M. Guex

Municipal-délégué : M. Christophe Schneiter
09.06.02/CSc/JE/JMG

Annexes : Plan du projet
Rapport comparatif sur l'utilisation du petit-lait



Alpage "La Neuve"

Blonay

Situation
 Echelle : 1:200 Date : 18.01.17
 Dessin : CT Fichier : EXE - La Neuve
 24.10.16.pln



EP - écoulement dans le terrain
 E.U. — H2O
 E.C. — Electricité
 P.E. —

Maitre d'ouvrage
 La Commune de Blonay
 Rte du Village 45 Blonay 1807

3

Alpage "La Neuve"

Blonay

ENQUETE

Reconstruction du Chalet d'alpage après incendie (La Neuve)

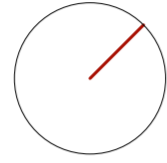
Rez-de-chausée - Chalet d'Alpage

Echelle : 1:100

Dessin : CT

Date : 18.01.17

Fichier : EXE - La Neuve 24.10.16.pln



LEGEND

- H2O
- Electricité
- E.U.
- E.C.
- P.E.
- EP - écoulement dans le terrain

Concept et réalisation

d-t concept sàrl
direction des travaux
et architecture

Avenue Reller 2
1800 Vevey
info@d-t-concept.ch T 021 943 70 00
www.d-t-concept.ch

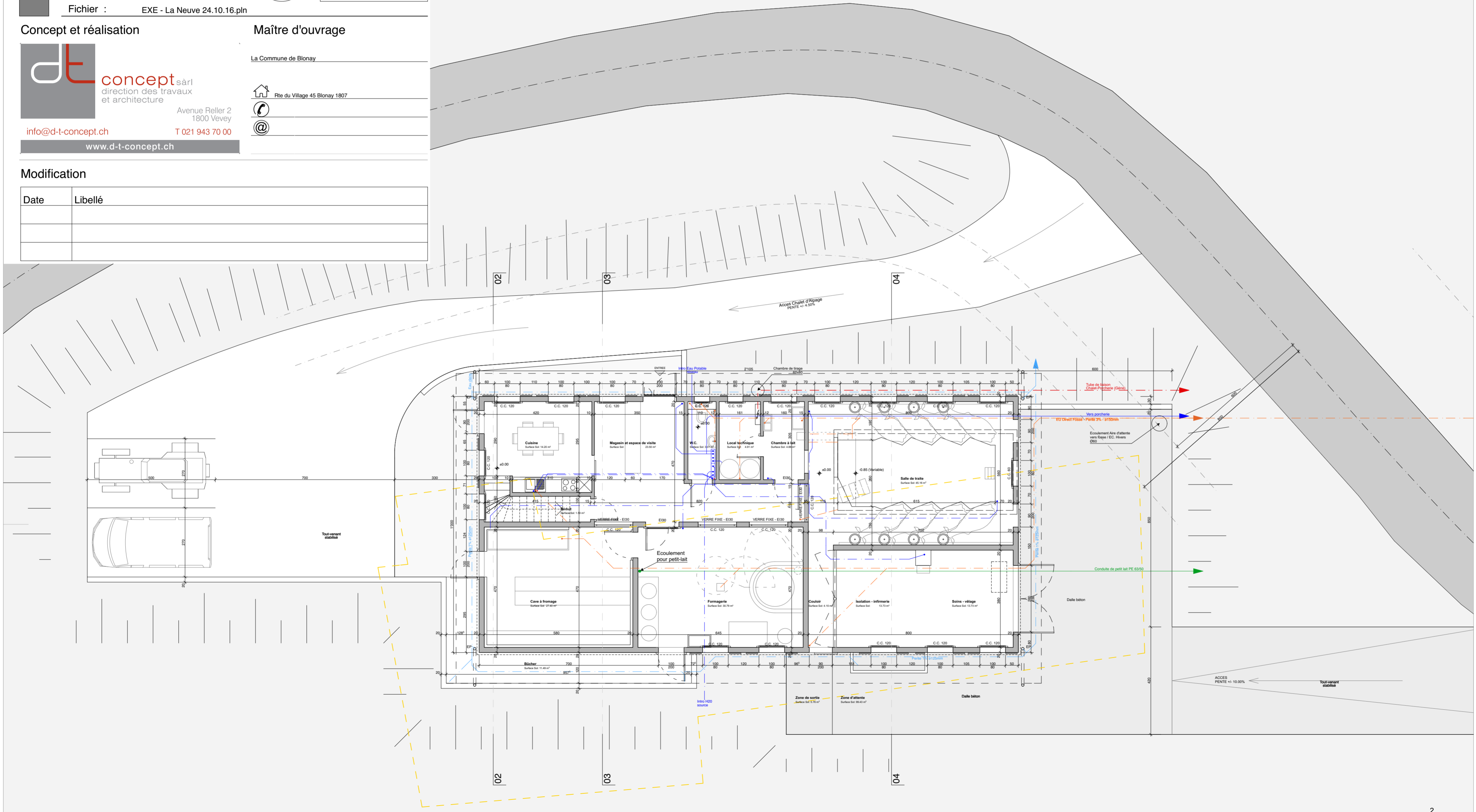
Maître d'ouvrage

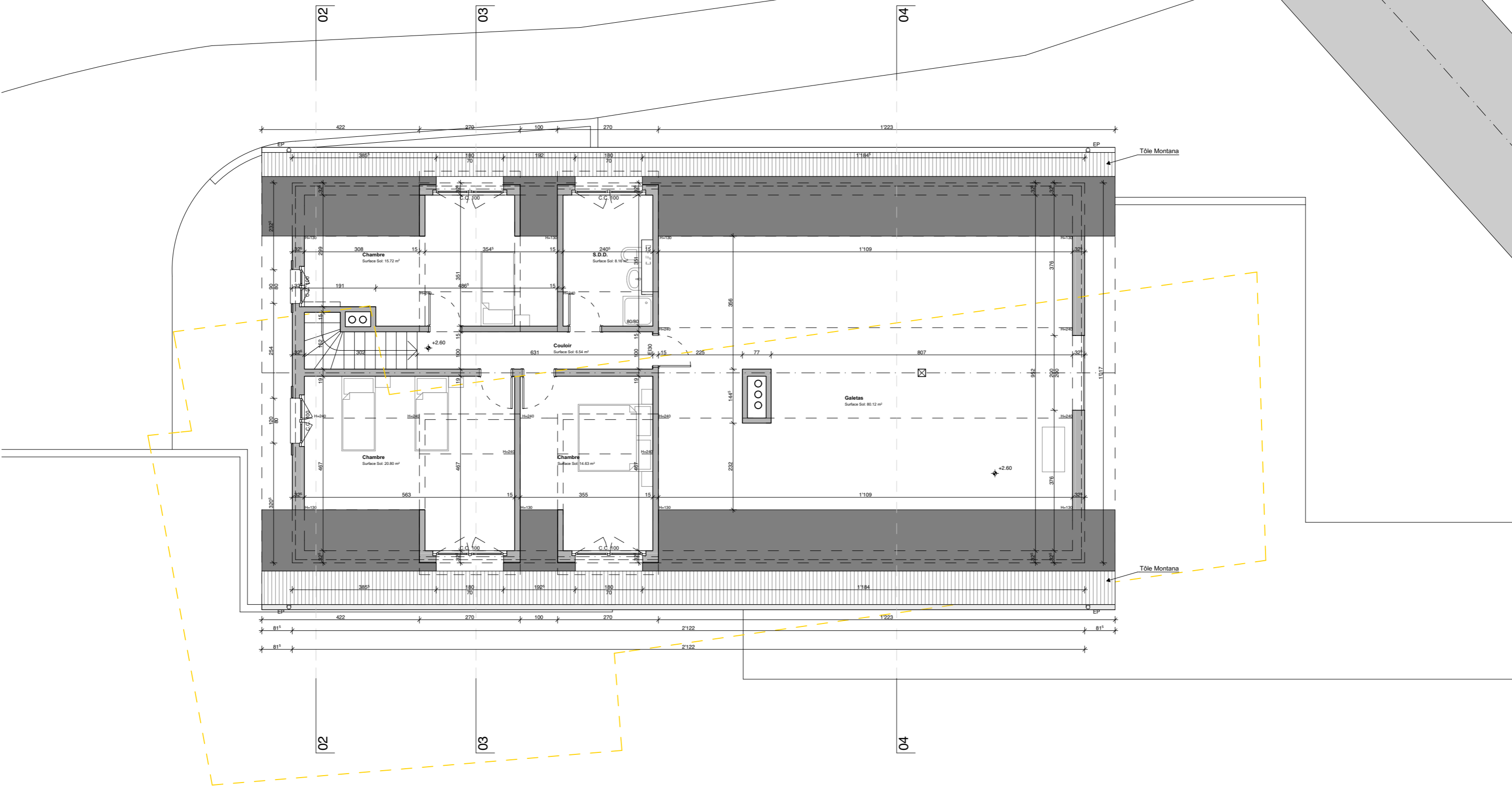
La Commune de Blonay

Rte du Village 45 Blonay 1807

Modification

Date	Libellé





Alpage "La Neuve"

1er étage - Chalet d'Alpage

Blonay

Echelle : 1:100 Date : 18.01.17
 Dessin : CT Fichier : EXE - La Neuve
 24.10.16.pln



EP - écoulement dans le terrain
 E.U. - H2O
 E.C. - Electricité
 P.E.

Maître d'ouvrage

La Commune de Blonay

Rte du Village 45 Blonay 1807



EU Direct Fosse

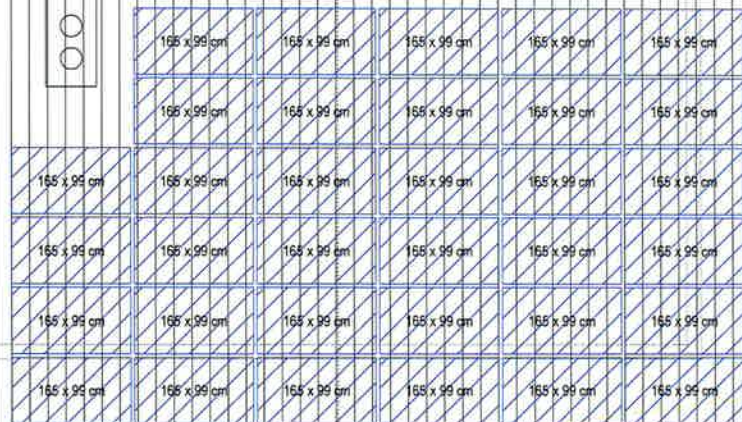
±0.00

±0.00

±0.00

-0.85 (Variable)

Ecoulement
pour petit-lait



54 panneaux photovoltaïques, soit 86 m²

Dalle béton

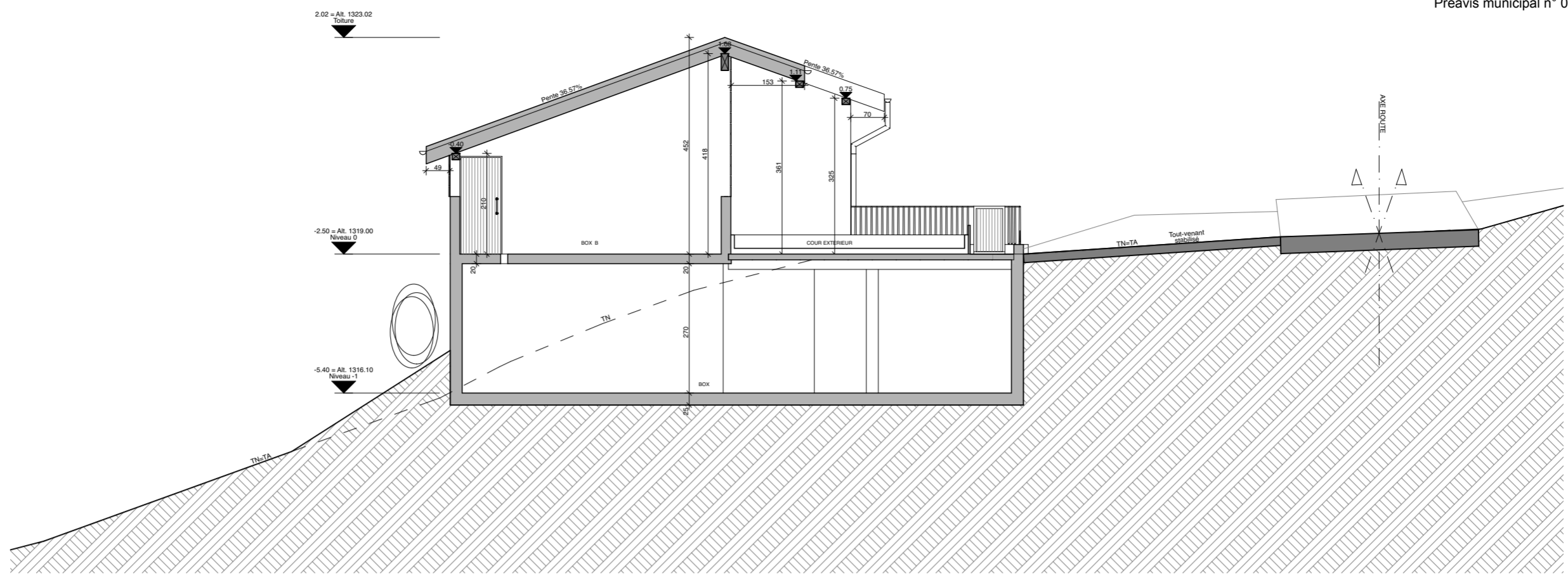
EP

EP

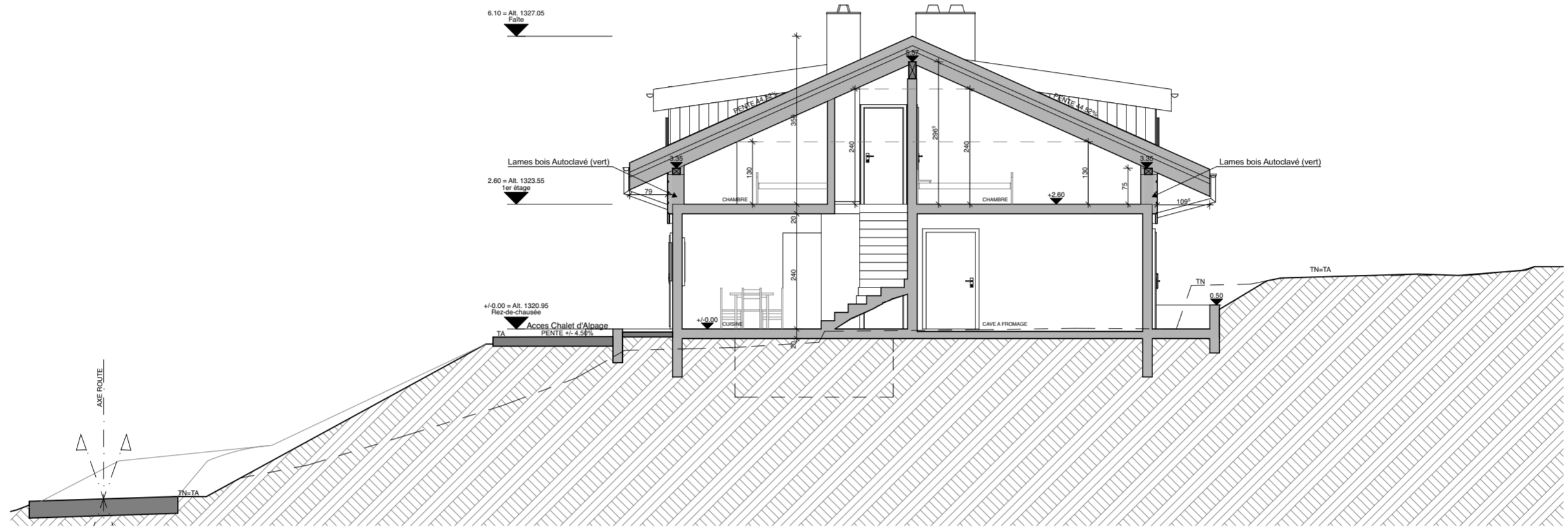
02

03

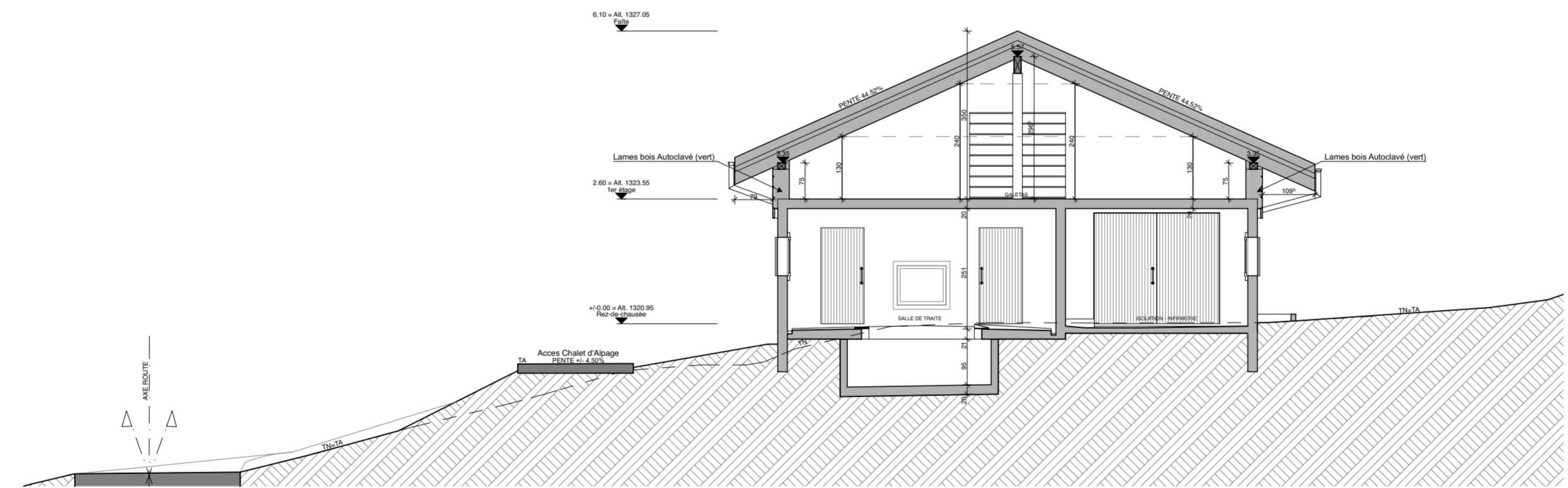
04



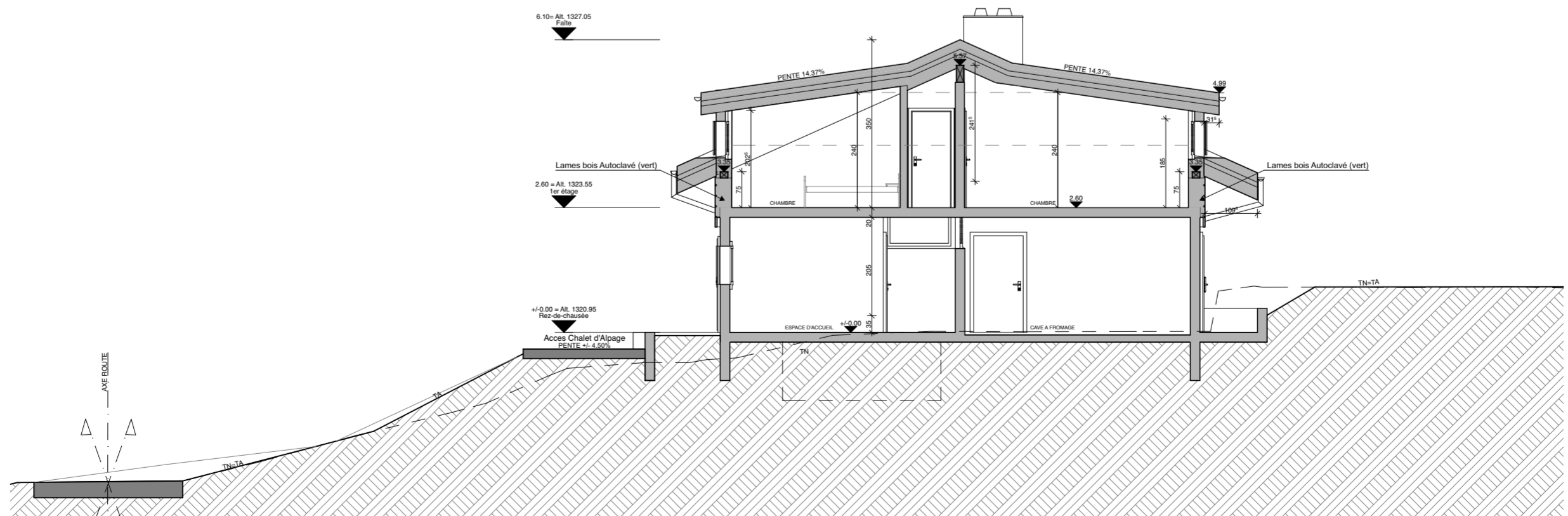
Coupe 01 - Porcherie



Coupe 02 - Chalet d'Alpage



Coupe 04 - Chalet d'Alpage

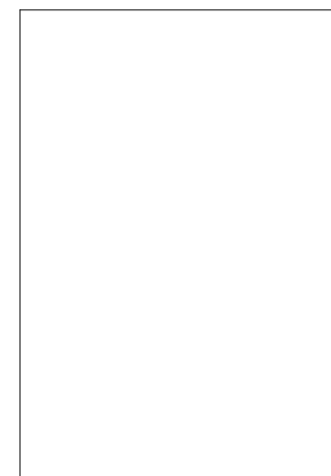
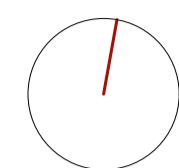


Coupe 03 - Chalet d'Alpage

Reconstruction du Chalet d'alpage après incendie (La Neuve)

Facades - Chalet

Echelle : 1:100
Dessin : CT
Date : 18.01.17
Fichier : EXE - La Neuve 24.10.16.pln



LEGEND
H2O
Electro
E.U.
E.C.
P.E.
EP - écoulement dans le terrain

Concept et réalisation

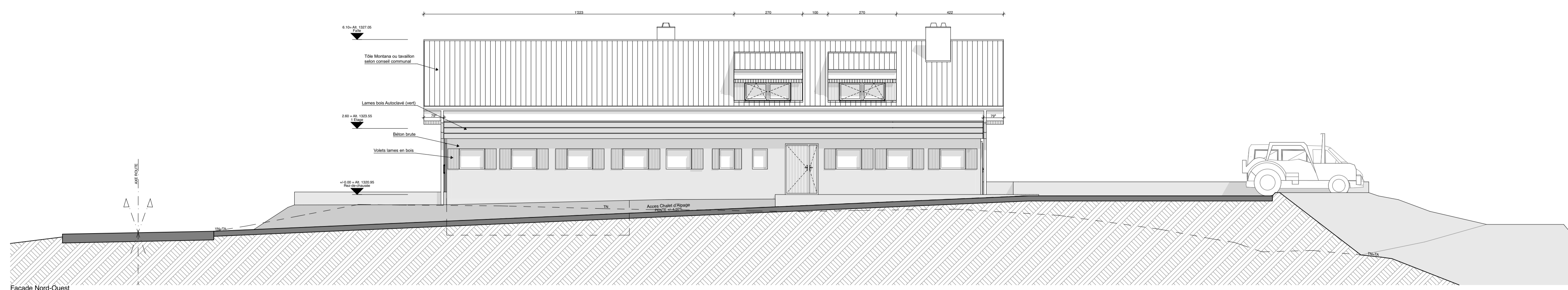
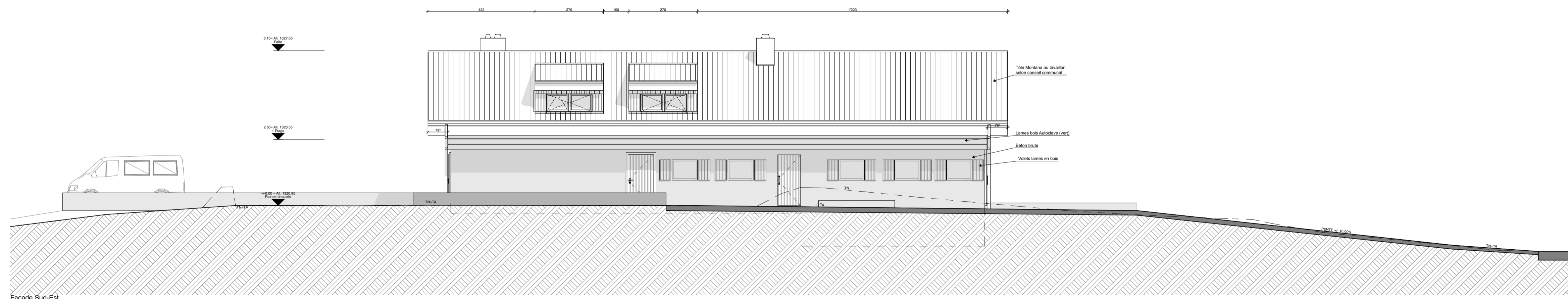
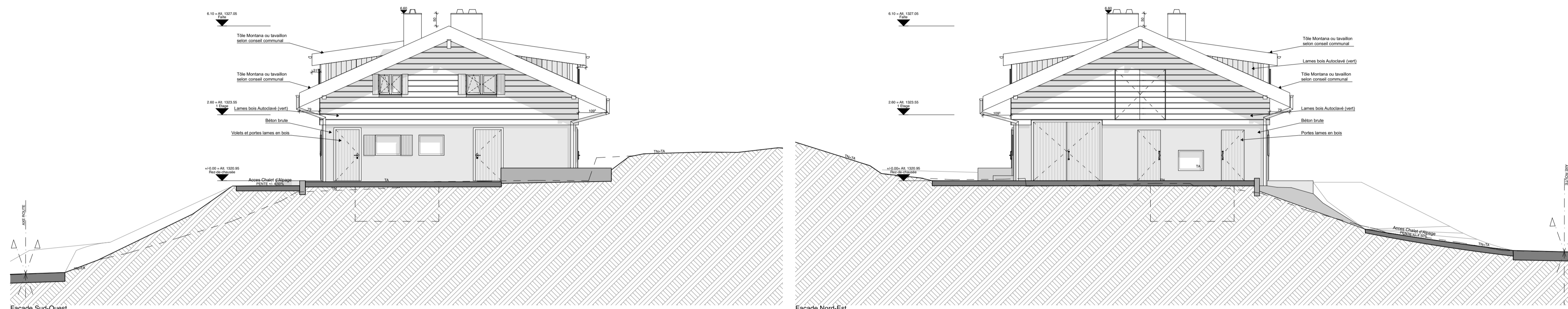
Maître d'ouvrage

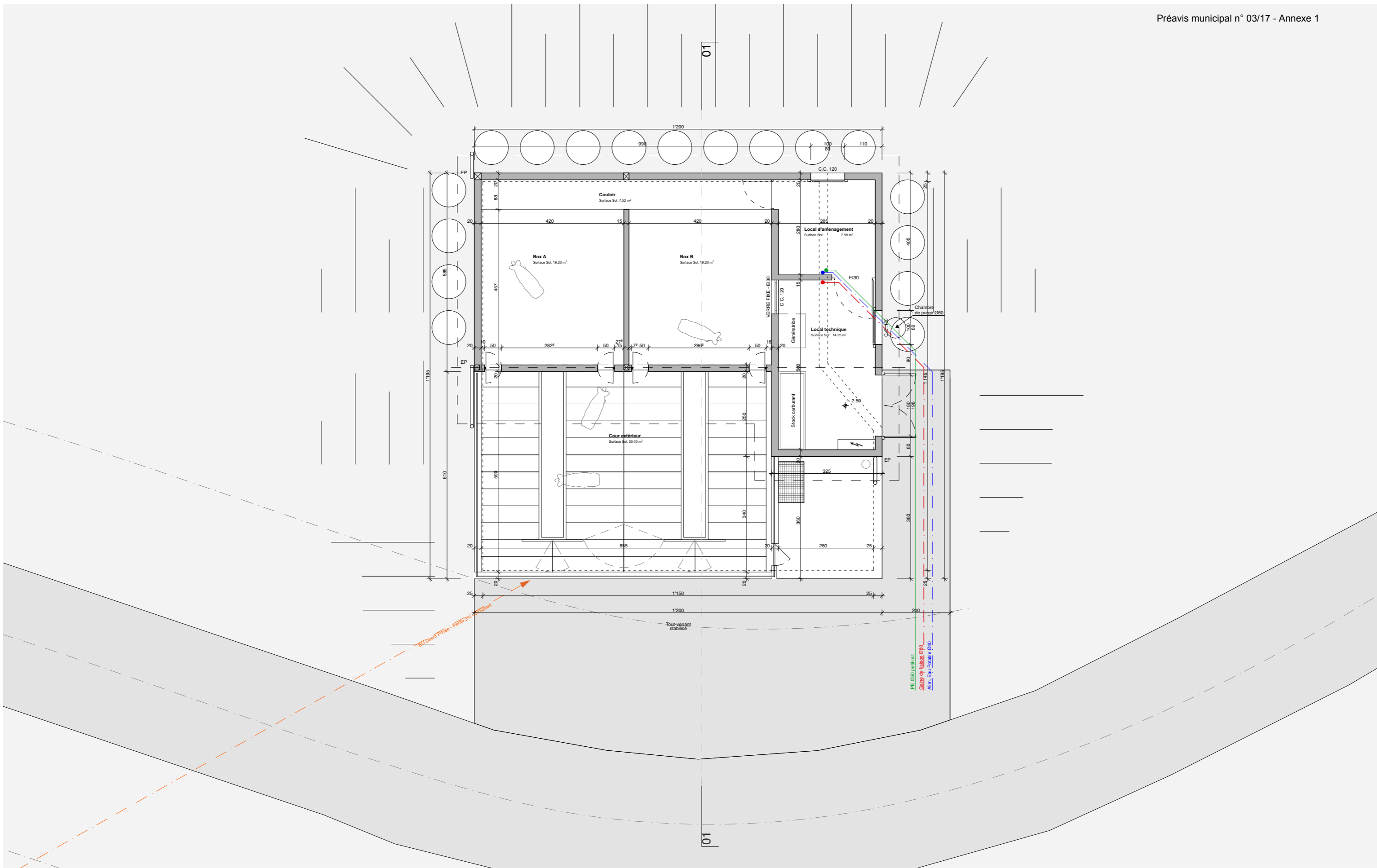
d-t concept sàrl
direction des travaux
et architecture
Avenue Pieller 2
1800 Vevey
info@d-t-concept.ch
T 021 943 70 00
www.d-t-concept.ch

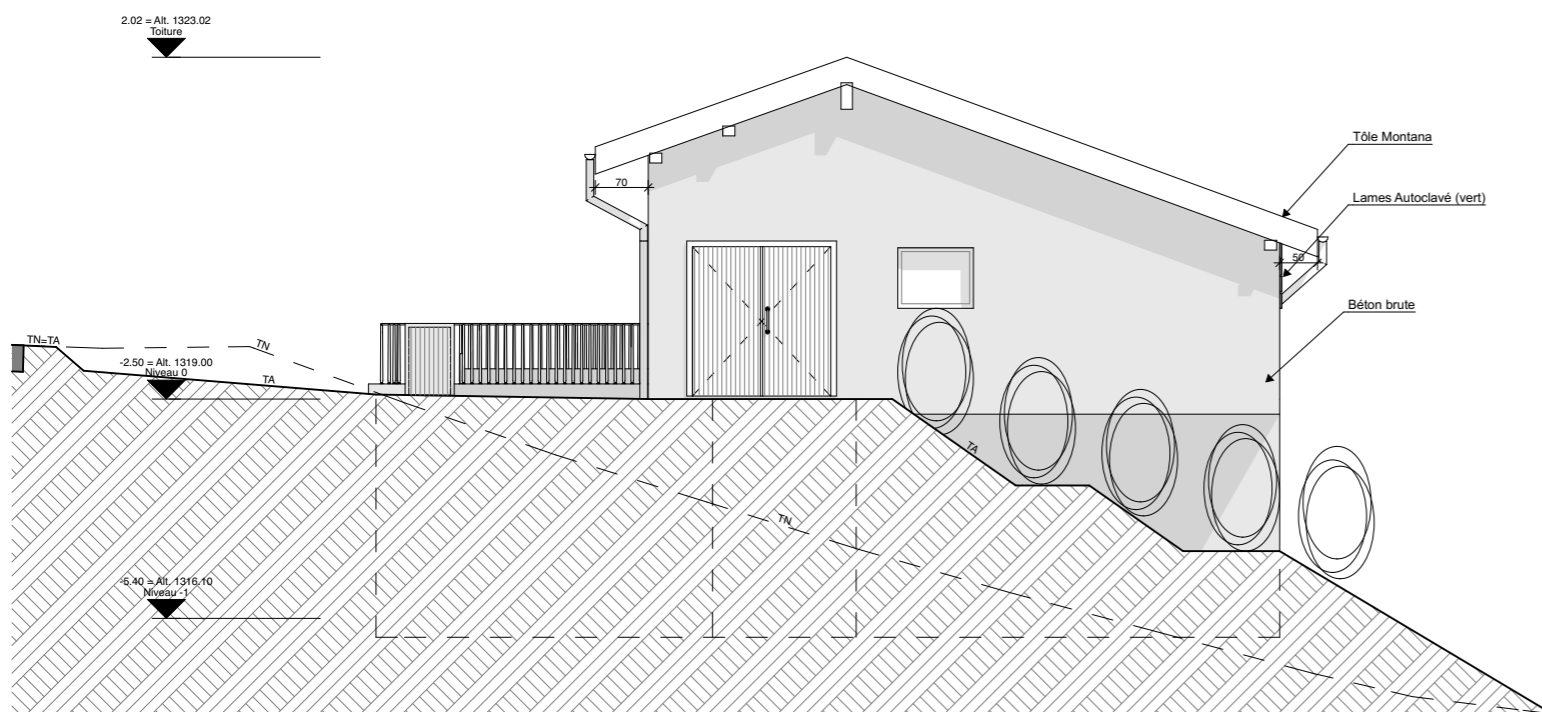
La Commune de Blonay
Rte du Village 45 Blonay 1807

Modification

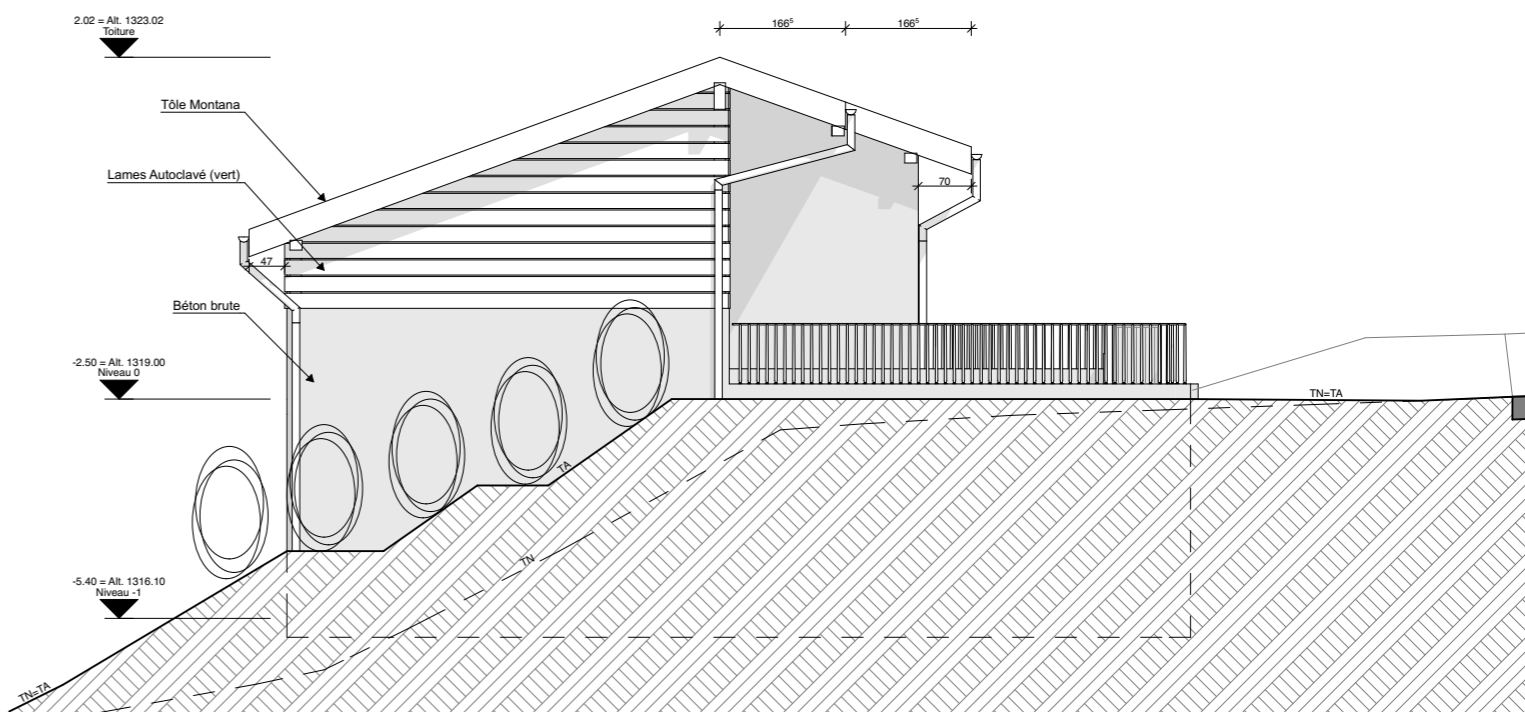
Date	Libellé



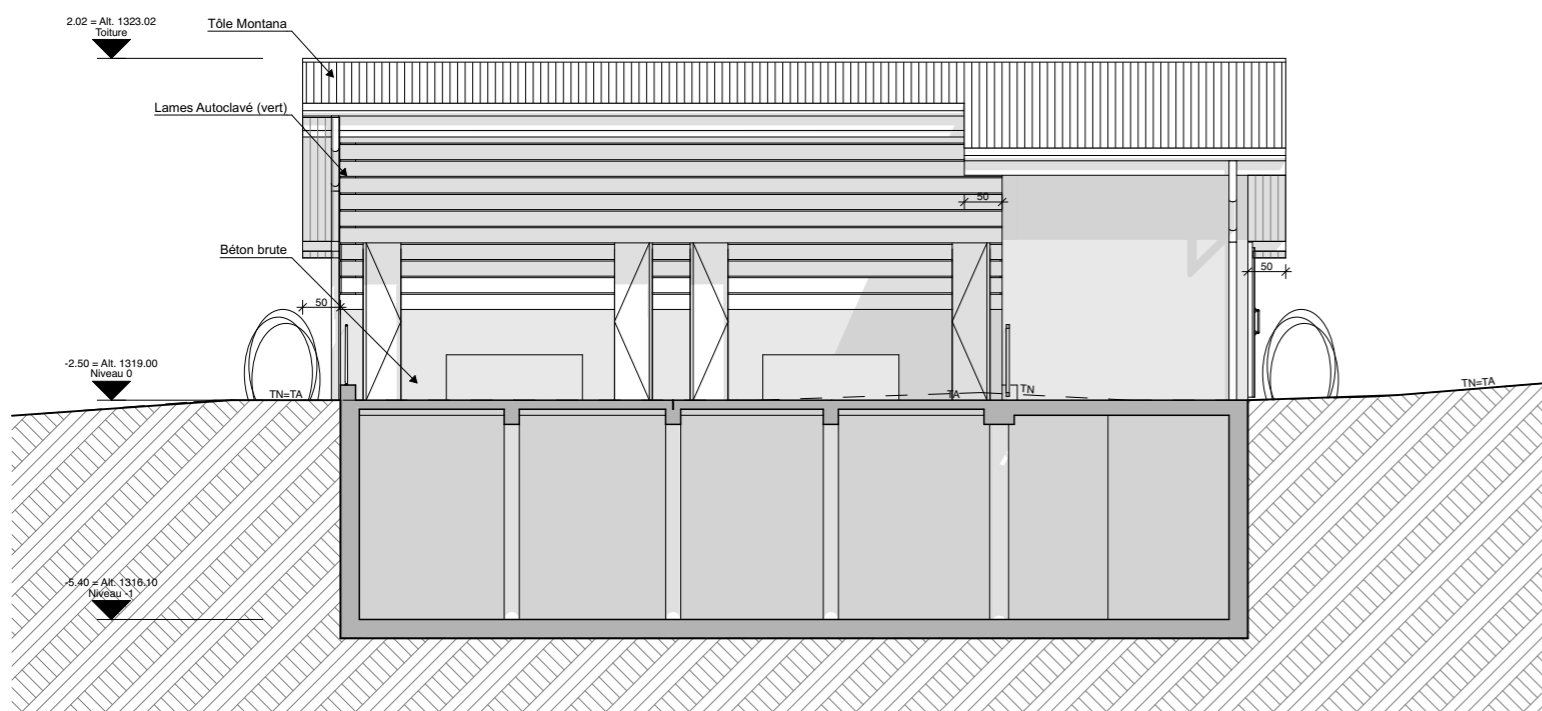




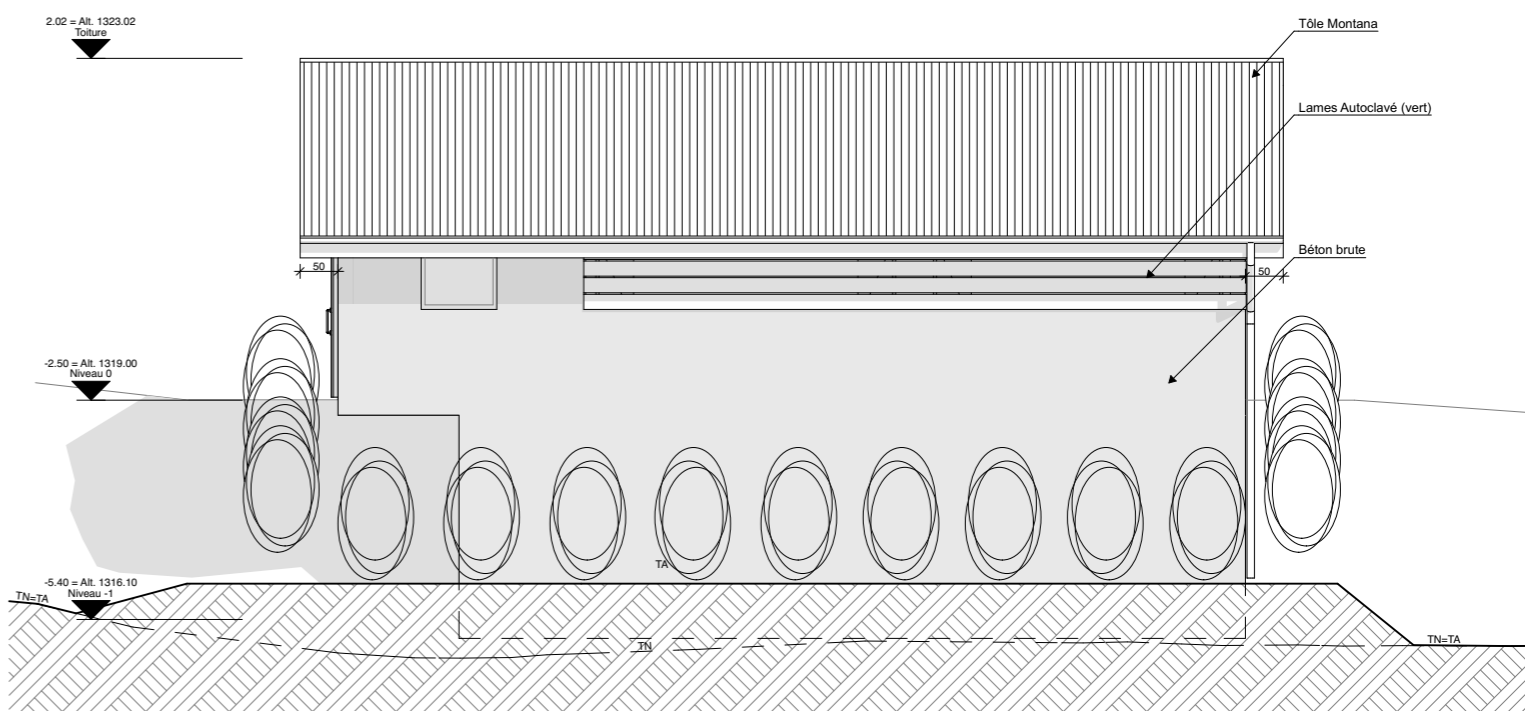
Facade Est



Facade Ouest



Facade Sud



Facade Nord

Alpage de La Neuve

Propriété de la commune de Blonay



MISE EN VALEUR DU LACTOSERUM

Note technique

Janvier 2017



MONTANUM
J.-B. & L. Wettstein

Ch. des Hêtres 10 CH - 1450 Ste-Croix
Tél. +41 (0)24 454 42 18 - info@montanum.ch

1. Introduction

Le lactosérum, appelé aussi petit-lait, est un sous-produit de la fabrication du fromage. Les quantités produites dépendent du type de fromage et, dans le cas du Gruyère, 10% du lait est transformé (caséine), alors que les 90% restants constituent le lactosérum.

2. Variantes de mise en valeur

2.1 Porcs à l'engrais

Traditionnellement le lactosérum est affourragé aux porcs à l'engrais, car sa valeur nutritive est intéressante. En plus de contenir de l'énergie, il fournit des protéines et des minéraux. Dix litres de lactosérum représentent l'équivalent d'un kilo d'orge.

Sur les alpages, la tendance est malheureusement à l'abandon de l'engraissement de porcs au vu des prix très bas. Les porcelets sont chers au printemps et les prix chutent en fin d'été lorsque les porcs engraisés redescendent de l'alpage.

Cependant, le porc d'alpage peut être valorisé localement, surtout dans une région où les villes sont très proches. Il appartiendra aux exploitants de faire un effort de commercialisation et de mettre en avant le fait qu'il est important d'éviter le gaspillage d'un fourrage de valeur.

2.2 Installation de traitement du lactosérum

La technique proposée est le fruit de recherches effectuées par le laboratoire cantonal (M. Fiaux). Il s'agit de faire percoler le lactosérum à travers un lit de compost dans le lequel les bactéries le dégradent. Si l'installation fonctionne très bien, le lactosérum est épuré à 98%, l'eau résiduelle pouvant s'écouler dans le terrain (cas des Alpes) ou être pompée vers la fosse à purin (cas du Jura).

Notre bureau a réalisé, en collaboration avec Prométerre, trois installations de grandes dimensions pour des troupeaux 80 à 100 vaches laitières avec un coût moyen de Frs 98'000.- par installation. Pour la Neuve il faudrait compter au minimum Frs 60'000.-. Si, sur le papier, la technique est intéressante, il faut souligner que l'installation demande beaucoup d'attention de la part de l'exploitant et qu'une répartition homogène du lactosérum reste toujours difficile.

Pour La Neuve il faudrait compter un investissement de Frs 60'000.- au minimum, sans garantie d'un fonctionnement suffisant en l'état des connaissances. A notre avis cette installation devrait être couverte (essai au Tessin) de manière à pouvoir accéder facilement aux tuyaux de répartition. Dans ce cas il faudrait rajouter environ Frs 100'000.- pour la construction d'un couvert.



Dalle pour la récolte des jus résiduels



Remplissage de l'installation avec du compost



Arrivée du lactosérum dans les tuyaux de distribution



Couverture des tuyaux avec des plaquettes



Couverture de l'installation avec un bâche de type Topex



Citerne de 3'000 litres pour la réception et distribution du lactosérum

2.3 Traitement du lactosérum par osmose inverse

Il s'agit dans ce cas d'extraire du lactosérum les protéines restantes (globuline notamment) pour en faire une pâte qui peut être utilisées comme fourrage ou adjuvant alimentaire pour l'homme. L'installation coût Frs 100'000.- au minimum et à ce jour est plutôt installée dans les fromageries de village.

J.-B. Wettstein