



**MUNICIPALITE**

---

**PREAVIS N° 05/2008  
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande d'un crédit d'étude pour la rénovation  
des immeubles locatifs, propriété communale  
« Tours de Gilamont 65 – 67 » à Vevey**

**Séance de la commission : vendredi 14 mars 2008, à 19h00  
Hôtel de Ville, salle n° 6**

Vevey, le 7 février 2008

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

## **1. PREAMBULE**

La Ville de Vevey est propriétaire de deux immeubles locatifs à caractère social les « Tours de Gilamont 65 – 67 », de 14 étages sur rez, comprenant 140 appartements de 1 à 4 pièces.

Construits dans les années 1965–68 pour un coût d'environ de CHF 7,5 millions, ces bâtiments sont aujourd'hui vétustes et ne satisfont pas les normes de sécurité et les dispositions légales en matière d'isolation thermique.

Sur la base d'évaluations des besoins, d'analyses de faisabilité, d'estimations des coûts, un montant de CHF 14 millions a été porté dans le plan des investissements 2006–2011 pour rénover ces immeubles, dont l'état de dégradation a pu être constaté par la Commission de gestion de l'exercice 2006.

Des études préalables ont été engagées en 2007 pour définir le cahier des charges de la rénovation et la méthodologie de travail, un compte d'attente de CHF 100'000.— a été ouvert à cet effet.

Pour la sécurité des habitants, des premières mesures de mise aux normes ont été prises en 2007 par l'octroi d'un crédit de CHF 580'000.— destiné à la modernisation des ascenseurs et à l'installation d'un éclairage de secours dans les voies d'évacuation.

Partant de cette situation, nous entrons dans la phase pragmatique qui vise à établir les éléments nécessaires à la mise en œuvre, dans les meilleurs délais, en principe en 2009 et 2010, des travaux d'assainissement, de rénovation et de modernisation qui rendront ces immeubles conformes aux normes de construction actuelles et d'un meilleur confort pour les habitants.

## **2. DEMARCHE ET ANALYSE DU PROBLEME**

### Analyses préalables :

Le service des gérances de la Ville, conscient des dégradations qui progressivement se manifestent sur les immeubles, a engagé dès 1994 des études pour établir un diagnostic de vétusté et des propositions de remise en état.

Les spécialistes mandatés ont démontré la nécessité d'engager des travaux importants de réparation des dégâts et d'entretien lourd.

En 1997, une analyse plus précise d'un bureau d'architectes local a calculé un investissement d'environ CHF 12 millions pour rénover ces immeubles.

La question s'est posée de démolir, déconstruire partiellement (niv. 8 à 14) ou de conserver et rénover les bâtiments. Suite à des évaluations économiques, l'option s'est orientée sur la conservation et la rénovation.

Aujourd'hui, l'état des constructions ne permet plus de garantir les conditions de sécurité et de salubrité des locataires. L'étanchéité des toits et des façades n'est plus assurée. Les installations sanitaires sont détériorées. Le chauffage est déficient, la consommation énergétique est disproportionnée en raison des pertes de chaleur dues à l'état obsolète des bâtiments et des installations.

#### Actualité des dispositions légales et des normes :

De nouvelles lois et normes dictées par la problématique du développement durable contraignent et incitent les propriétaires immobiliers aux économies d'énergies et à la réduction des effets polluants.

La loi sur l'énergie et les normes de la SIA définissent les objectifs à atteindre pour tous travaux de construction, transformation ou rénovation de bâtiments.

D'autres instances prescrivent des règles en matière de sécurité, l'ECA pour la prévention incendie, l'OIBT pour les installations électriques.

Le projet est soumis aux dispositions de la LDTR (Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation).

#### Etudes 2007 pour l'engagement du projet.

Concrètement, l'étude pour la rénovation des bâtiments est engagée. Elle vise à définir précisément les besoins, la nature des travaux qui seront à accomplir et les moyens, dans le respect des normes et pour un confort accru des locataires.

Une étude de concept énergétique, avec pour objectif le label « Minergie » est élaborée.

Un cahier des charges général des travaux de rénovation est établi. Non exhaustif, il sera adapté et complété selon l'évolution du projet.

Sur la base de ces éléments, un cahier des charges pour l'appel d'offres des prestataires de services est rédigé, il a été mis au concours selon la procédure des marchés publics.

Désigné par la Municipalité, un groupe de travail formé par les responsables des divers services concernés de l'administration communale, contribue à l'établissement des données permettant d'évaluer le projet, il se prononce sur les propositions des mandataires.

Les aspects socio-économiques sont à prendre en considération. La loi sur le logement fait référence pour le subventionnement et les limitations des loyers. Une partie des appartements seront subventionnés.

Le plan financier tiendra compte des aides publiques et des règles qui s'y rapportent. En finalité, les loyers aujourd'hui inférieurs aux prix du marché, seront substantiellement augmentés. Ils resteront néanmoins en dessous des standards et conserveront leur attractivité pour de l'habitat social.

### 3. OBJET DU PREAVIS

Il s'agit de disposer d'un crédit destiné à la rémunération des études qui permettront d'établir début 2009, sur des bases concrètes et calculées, le projet et le préavis de demande d'un crédit pour le financement des travaux de mise aux normes et de rénovation des deux tours de Gilamont.

Sur la base du cahier des charges des prestations de services, de l'appel d'offres conforme aux dispositions légales en matière de marchés publics, des propositions à conditions économiquement intéressantes déposées par les prestataires soumissionnaires, nous indiquons ci-après la nature des études à accomplir et les coûts y afférents.

Etudes préalables : (communication au C.c. le 04.09.2007) CHF 100'000.—  
*Détermination des besoins, concept énergétique, cahier des charges d'appel d'offres des prestations de services, démarches administratives, etc.*

Conduite du projet (chef de projet) : CHF 75'000.—  
*Procédures, direction des études, gestion financière.*

Conception architecturale et constructive (architecte) : CHF 370'000.—  
*Plans de projets et de détails, coordination, descriptifs des travaux et appel d'offres.*

Structures porteuses (ingénieurs civil) : CHF 80'000.—  
*Vérification du comportement des structures aux effets des séismes. Calculs et plans pour éléments nouveaux. Projet d'assainissement béton façades. Descriptifs des travaux et appel d'offres.*

Installations techniques CVSE (ingénieurs spécialistes) : CHF 273'000.—  
*Calculs, dimensionnements, plans et schémas, description des installations et appel d'offres pour le chauffage, la ventilation, le sanitaire et l'électricité. Variantes pour la production de chaleur, bois, gaz, capteurs solaires. Optimisation des besoins énergétiques, des moyens. Demandes Minergie et Centime climatique.*

Provision pour études complémentaires non prévues dans les mandats : CHF 82'000.—

Total du montant de la demande de crédit CHF 980'000.—

Les études préalables et la définition très limitative des prestations partielles des mandataires, ont permis de réduire substantiellement les coûts usuels des mandats.

Les coûts des prestations de plans définitifs et direction des travaux seront inclus dans la demande de crédit d'ouvrage qui sera présentée début 2009.

#### **4. PROPOSITION**

Les prestations de services énumérées sous objet sont indispensables pour une maîtrise du projet de rénovation et de son coût. Les éléments qui ressortiront des études permettront aux organes de décision de procéder à des choix de programme d'aménagements, de conception, de systèmes et à la portée des investissements ainsi qu'aux mécanismes de financement.

Le coût des études s'inscrit dans la prévision des dépenses qui figure dans le plan des investissements 2006 – 2011.

Les mandataires seront choisis sur la base des notations appliquées aux critères d'aptitude, de performances et de prix qui figurent dans le cahier des charges de l'appel d'offres des prestations de services.

#### **5. ASPECTS FINANCIERS**

##### **Plan des investissement**

Les études prévues sont comprises dans le coût de rénovation des Tours de Gilamont qui figure au plan des investissements 2006-2011 réactualisé à fin novembre 2007 sous l'objet n° 327 pour un montant total de CHF 14'000'000.—.

##### **Financement**

Le financement de cet investissement sera assuré par la trésorerie courante.

##### **Amortissement**

S'agissant d'un crédit d'étude, nous proposons d'amortir le crédit de CHF 980'000. — demandé par le présent préavis par un amortissement annuel de CHF 196'000. — pendant cinq ans.

## 6. CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

**VU** le préavis N° 05/2008, du 7 février 2008, concernant la demande d'un crédit d'étude pour la rénovation des immeubles locatifs, propriété communale « Tours de Gilamont 65 - 67 » à Vevey;

**VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;

### d é c i d e

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 980'000.— pour financer le coût des études de rénovation des tours de Gilamont qui conduiront à la présentation début 2009 d'un préavis pour l'octroi d'un crédit de rénovation ;
2. de financer la dépense par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte « Dépenses d'investissements » et de l'amortir sur une durée de cinq ans.

Au nom de la Municipalité  
le Syndic le Secrétaire



Laurent Ballif P.-A. Perrenoud

### Municipaux-délégués :

- M. J. Christen, Municipal, directeur de l'urbanisme et des constructions
- M. L. Girardin, Municipal, directeur de la sécurité et des affaires sociales et familiales