



MUNICIPALITE

**RAPPORT/PREAVIS N° 32/2007
AU CONSEIL COMMUNAL**

Demande de crédit pour financer les travaux pour le changement d'affectation du bâtiment de l'ancienne prison du district de Vevey en une « Maison pour les sociétés locales », en réponse aux motions de

M. Henri Chambaz « De l'univers carcéral à un lieu convivial » et de

M. Marc-Henri Tenthorey « L'immeuble de la rue du Panorama 4 doit-il être entièrement attribué aux sociétés locales ? »

**Séance de la commission : mardi 8 janvier 2008, à 20h
Hôtel de Ville, salle n° 6**

Vevey, le 22 novembre 2007

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis sollicite un crédit de **CHF 291'400.—** pour le financement des travaux de rénovation de l'ancienne prison du district de Vevey en vue d'offrir des espaces à louer aux associations et aux sociétés locales.

HISTORIQUE DU BATIMENT

Ce bâtiment a fait l'objet de plusieurs affectations successives : établissement de la cour baillivale, grenier dès le XVIII^{ème} siècle, puis prison dès le XIX^{ème}, qui n'ont pas modifié, semble-t-il, le volume primitif ainsi que les maçonneries du bâtiment.

En 1838, suite à la nouvelle loi du Conseil d'Etat, la Ville de Vevey décida de transférer la prison, jusqu'alors située à la Tour Chapitre à la rue du Simplon, au grenier. Elle ne répondait plus aux normes et le risque d'évasion et d'incendie était trop grand. Les travaux de rénovation se terminèrent en 1865. Pendant plus d'un siècle la Ville de Vevey fut l'utilisatrice de cet édifice.

En 1978, par le biais d'une convention signée entre la commune de Vevey et le canton de Vaud, l'Etat entreprit, à sa charge, les travaux nécessaires à l'amélioration des conditions de détention et de rationalisation de l'exploitation, à savoir : agrandissement des fenêtres, création de postes sanitaires dans les cellules et aménagement de celles-ci, installation d'un monte-charge, création d'un promenoir dans les combles, transformation du chauffage, installation de la ventilation et aménagement de la cuisine.

En prévision de la mise en œuvre du nouveau code pénal (entrée en vigueur le 01.01.2006), le canton décida de transférer les détenus ainsi que le personnel dans la prison de la Croisée, à Orbe, qui venait d'être rénovée. La prison fut fermée définitivement le 31 janvier 2005 et, en juin de cette même année, le canton nous en remettait les clés.

DESCRIPTION DU BATIMENT ACTUEL

Le bâtiment de l'ancienne prison est sis au n° 4 de la rue du Panorama à Vevey. Il est mitoyen avec l'église réformée de langue allemande et le collège Bleu. L'entrée principale est située sur la façade sud. L'épaisseur des murs périphériques en maçonnerie varie entre 1.20 m et 1.40 m. La longueur totale du bâtiment est de 21.00 m pour une largeur totale de 13.00 m. Les murs internes en maçonnerie, donnant sur la cour intérieure, ont une épaisseur de 50 cm, ceux mitoyens entre les cellules ont 30 cm.

Ce bâtiment est constitué d'un sous-sol avec caves, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages et d'un comble.

Un pan de la toiture fut partiellement vitré afin d'amener de la lumière au travers d'un puits situé aux combles et avoir ainsi un éclairage naturel dans les espaces communs situés au centre de l'édifice.

Chaque cellule est équipée d'une ventilation mécanique, d'une prise TV-Radio, de prises électriques, d'un WC et d'un lavabo.

L'installation de ventilation et le rafraîchissement d'air sont garantis par une installation de ventilation à double flux.

Le bâtiment est raccordé sur le chauffage à distance de la centrale du collège Bleu. Les pièces sont chauffées par des corps de chauffe (radiateurs).

Un relevé détaillé des locaux à louer conclut à une surface de 323 m² pour 28 locaux, allant de 5 m² pour le plus petit à 35 m² pour le plus grand. Le promenoir situé aux combles, d'une surface de 90 m², doit être considéré comme un espace communautaire pouvant être loué au « coup par coup ».

Inventaire des pièces à louer par étage :

Rez de chaussée :	4 locaux	de 5 m² à 18 m²
1er étage :	5 locaux	de 9 m² à 20 m²
2^{ème} étage :	4 locaux	de 8 m² à 35 m²
3^{ème} étage :	8 locaux	de 8 m² à 9 m²
4^{ème} étage :	7 locaux	de 8 m² à 10 m²
Combles :	salle	de 90 m²

Soit un total de surfaces à louer de : 323 m²

NOUVELLE AFFECTATION

Depuis la remise des clés à la ville, diverses personnes se sont intéressées à l'occupation de ces locaux et ont proposé différentes nouvelles affectations. Quelques manifestations culturelles ont aussi occupé les lieux ponctuellement.

Demandes de changement d'affectation :

- En 2005, Action communautaires Toxicomanie, unité ambulatoire spécialisée – Projet de lieu d'hébergement d'urgence.
- En 2005 et 2006, le Riviera Lodge, M. François Commend – Création d'une structure d'accueil touristique.
- En 2007, ARC Conseil – Projet qui permettrait
 - une mise en valeur respectueuse de l'identité « Vevey, ville d'image »,
 - une animation financièrement indépendante au cœur de la ville,
 - une offre en matière de logement, sous une forme originale et modulable,
 - des espaces de travail pour des indépendants.

Ces trois propositions intéressantes n'ont pas été retenues par la Municipalité.

Manifestations culturelles :

- Avril 2005, Mme Cintia Stucker, Vevey (jeune photographe) : propose ses services pour réaliser un dossier photographique sur les transformations passées, suivre la réaffectation du bâtiment, et constituer un dossier qui fera partie intégrante des archives.
- 14-15-16 septembre 2005, Sensitiv-Pro : ouverture des portes de l'ancienne prison au public, réflexion musicale, sonore, textuelle et visuelle.
- 19-20 décembre 2005, P.S. Productions, M. Xavier Grin : tournage d'un court métrage.
- 28 octobre–2 décembre 2006, Association Einzweidrei, M. Nicolas Christobal « Hypocrite » collectif d'artistes.

Ce bâtiment désaffecté actuellement, situé au centre ville, desservi par les transports en commun, à proximité du parking du Panorama, a amené la Municipalité à choisir d'en faire une maison pour les associations et les sociétés locales.

CRITERES D'ATTRIBUTION DES LOCAUX ET PRIX DE LOCATION

Dans sa séance du 22 février 2007, la Municipalité a fixé les critères d'attribution des locaux et le prix de location soit :

- activités exercées en adéquation avec les domaines d'activité de la « Maison des sociétés locales » soit :
 - réunions, assemblées
 - bureaux et locaux d'archives
 - activités artistiques sans nuisances sonores
 - ateliers de bricolage
 - activités artisanales
 - expositions artistiques et culturelles ;
- sont exclues les activités commerciales (commerces de toute nature, vente à l'emporter) ;
- priorité d'attribution des locaux aux sociétés, associations ou personnes domiciliées à Vevey.

En principe, les sociétés locales à but non lucratif bénéficieront de la gratuité de la location, seules les charges (chauffage, électricité, eau, nettoyage) étant facturées.

Le prix de location est fixé comme suit :

- | | |
|--|-----------------------------|
| • montant de l'investissement à rentabiliser | CHF 150'000.— |
| • taux d'intérêt et amortissement | 8% |
| • forfait charges chauffage, électricité, eau, nettoyage | CHF 25.— m ² /an |

Prix de location au mètre carré :

$$\frac{150'000 \times 8}{100 \times 323} + \text{CHF } 25.— = \text{CHF } 62.15 \text{ m}^2/\text{an arrondi à CHF } 60.— \text{ m}^2/\text{an}$$

Exemple de prix de location (toutes charges comprises) :

Salle d'arrêts de 30 m ²	CHF 1'800.—/an	CHF 150.—/mois
Cellule de 10 m ²	CHF 600.—/an	CHF 50.—/mois

Il importe de préciser que le montant de l'investissement est constitué par des travaux d'entretien différés qui sont à charge du propriétaire (installations techniques, équipements, revêtements intérieurs, etc.).

DESCRIPTION DES TRAVAUX

Les interventions proposées sont des travaux minimaux d'assainissement, de rafraîchissement et d'équipement pour le changement d'affectation de ce bâtiment en une maison pour les associations et les sociétés locales. Les travaux estimatifs ont été basés sur des devis d'entreprises.

Nous proposons de conserver deux cellules avec les sanitaires, afin de créer les WC hommes et femmes à chaque étage et limiter ainsi le coût d'investissement.

Les travaux devisés sont les suivants :

- **Maçonnerie** : rhabillages des murs après dépose des barreaux intérieurs, dépose et évacuation du mobilier fixe.

- **Installations électriques** : contrôle et complément de l'ensemble des installations électriques, (contrôle OIBT – Ordonnance sur les installations à basse tension). Remplacement du câblage pour Internet via le télé-réseau existant.
- **Installation de ventilation** : contrôle de l'installation en général, remplacement des filtres du monobloc, adjonction d'une prise d'air en toiture pour le monobloc, adjonction de clapets coupe-feu dans les gaines et pose d'un désenfumage dans la cour intérieure pour répondre aux normes de l'ECA, nettoyage des gaines.
- **Installations sanitaires** : démontage des installations sanitaires (WC et lavabo) dans toutes les cellules, excepté deux cellules par étage afin de créer des WC hommes et femmes pour les utilisateurs.
- **Agencement cuisine** : remise en état de la cuisine, pose d'un nouveau frigo compartimenté à clés, évier et meubles, révision complète des plaques et fours industriels.
- **Ascenseur** : assainissement du monte-charge, à savoir pose de portes intérieures et révision complète de la machinerie, changement des cylindres de commande de l'ascenseur par des boutons.
- **Serrurerie** : dépose totale ou partielle des barreaux et remise aux normes des garde-corps donnant sur la cour intérieure au 1^{er} étage.
- **Menuiserie intérieure** : contrôle et réglage de toutes les fenêtres et portes intérieures, mise en passe du bâtiment.
- **Carrelage** : pose de faïence dans la cuisine (entre-meuble).
- **Faux-plafond** : remise en état des faux-plafonds abîmés dans quatre cellules.
- **Peinture** : rafraîchissement des pièces qui seront en location (murs et plafonds) y compris la cuisine.
- **Nettoyage** : nettoyage du bâtiment après chantier

DEVIS DETAILLE DU COÛT DE CONSTRUCTION

2	BÂTIMENT	CHF	264'200.—
211	Maçonnerie	CHF	27'000.—
230	Installations électriques	CHF	35'500.—
244	Installation de ventilation	CHF	75'000.—
250	Installations sanitaires	CHF	13'500.—
258	Agencement de cuisine	CHF	20'000.—
261	Ascenseur	CHF	21'600.—
272	Serrurerie	CHF	14'000.—
273.3	Menuiserie intérieure	CHF	27'000.—
281.6	Carrelage et faïence	CHF	2'000.—
283	Faux-plafonds	CHF	2'000.—
285	Peinture	CHF	20'100.—
287	Nettoyage	CHF	6'500.—
3	EQUIPEMENT D'EXPLOITATION	CHF	16'200.—
333	Luminaires	CHF	16'200.—

5	FRAIS SECONDAIRES	CHF	11'000.—
580	Divers et imprévus	CHF	11'000.—
COÛT TOTAL DES TRAVAUX		CHF	291'400.—

COÛT DU PROJET

Coût du m² SIA 416 pour 323 m² – Bâtiment (y.c. honoraires) CHF/m² 902.15

DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet de réhabilitation du bâtiment tient compte des principes de développement durable, en ayant trouvé un programme adapté à cet édifice communal et en répondant aux critères suivants :

Economique : vu la typologie et morphologie de ce bâtiment, il est tout à fait envisageable de changer l'affectation pour répondre aux différents besoins des citoyens.

Social : le projet permet l'accès à des locaux bon marché, pour les associations et sociétés locales, en créant un lieu de rencontre et d'échange entre les locataires.

Environnement : le bâtiment répond aux critères environnementaux suivants :

énergie d'exploitation :

- pose d'ampoules économiques et de minuteries,
- épaisseur des murs, il y a peu d'inertie entre l'hiver et l'été (pièces chaudes en hiver et fraîches en été),
- installation de chauffage en commun avec le collège Bleu ;

infrastructure :

- centre de tri de déchets à la rue du Panorama,
- mobilité douce (transport en commun à proximité),
- pose de réducteurs d'eau.

MARCHES PUBLICS

La procédure d'appel d'offres sera faite conformément à la Loi Vaudoise sur les Marchés Publics (LMP-VD) du 24.06.1996 et de son règlement d'application (RMP) du 7 juillet 2004.

PLANNING

Le chantier pourra débuter en février 2008 et se terminera en avril 2008.

ASPECTS FINANCIERS

Plan des investissements

Ces travaux figurent au plan des investissements 2006-2011 (version du 23 novembre 2006) sous l'objet n° 330 pour un montant total brut de CHF 100'000.—.

Ce plan des investissements réactualisé en novembre 2007 tient compte de l'adaptation du coût des travaux.

Financement

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

Charges financières

Dans le but de mieux évaluer la totalité des charges annuelles futures découlant d'un investissement, il y a lieu de tenir compte d'un montant comprenant à la fois l'amortissement et les intérêts. L'annuité constante, déterminée sur la base d'un intérêt calculatoire de 4% et d'une durée d'amortissement de vingt ans, s'élève, à titre indicatif, à CHF 21'442.—, soit :

CHF 6'872.— pour les intérêts
CHF 14'570.— pour l'amortissement.

Amortissement

Nous proposons d'amortir le crédit de CHF 291'400.— demandé par le présent préavis par un amortissement annuel de CHF 14'570.— pendant vingt ans.

Réponse aux motions de MM. H. Chambaz et M.-H. Tenthorey

Le présent rapport-préavis va dans le sens de la motion de M. H. Chambaz. Concernant la motion de M. M.-H. Tenthorey les locaux, du fait de leur exigüité, ne permettent pas l'installation des services des éducateurs de proximité. Ces services ont quitté la « villa » des Temps modernes et se trouvent actuellement à la rue Louis-Meyer 2 et à la Grande Place 5 (bâtiments communaux).

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le rapport-préavis N° 32/2007, du 22 novembre 2007, concernant une demande de crédit pour financer les travaux pour le changement d'affectation du bâtiment de l'ancienne prison du district de Vevey en une « Maison pour les sociétés locales », en réponse aux motions de M. Henri Chambaz « De l'univers carcéral à un lieu convivial », et de M. Marc-Henri Tenthorey « L'immeuble de la rue du Panorama 4, doit-il être entièrement attribué aux sociétés locales ? » ;

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'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de rénovation de l'ancienne prison du district de Vevey pour un montant de CHF 291'400.— ;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 291'400.— pour ces travaux ;
3. de financer cette dépense par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte « Dépenses d'investissements » ;
4. d'amortir cette dépense par un amortissement annuel de CHF 14'570.— pendant vingt ans ;
5. de considérer comme réglées les deux motions déposées :
 - «De l'univers carcéral à un lieu convivial », par Monsieur Henri Chambaz, le 24 juin 2004,
 - «L'immeuble de la rue du Panorama 4 doit-il être entièrement attribué aux sociétés locales ? », par Monsieur Marc-Henri Tenthorey, le 7 mars 2005

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire



Laurent Ballif P.-A. Perrenoud

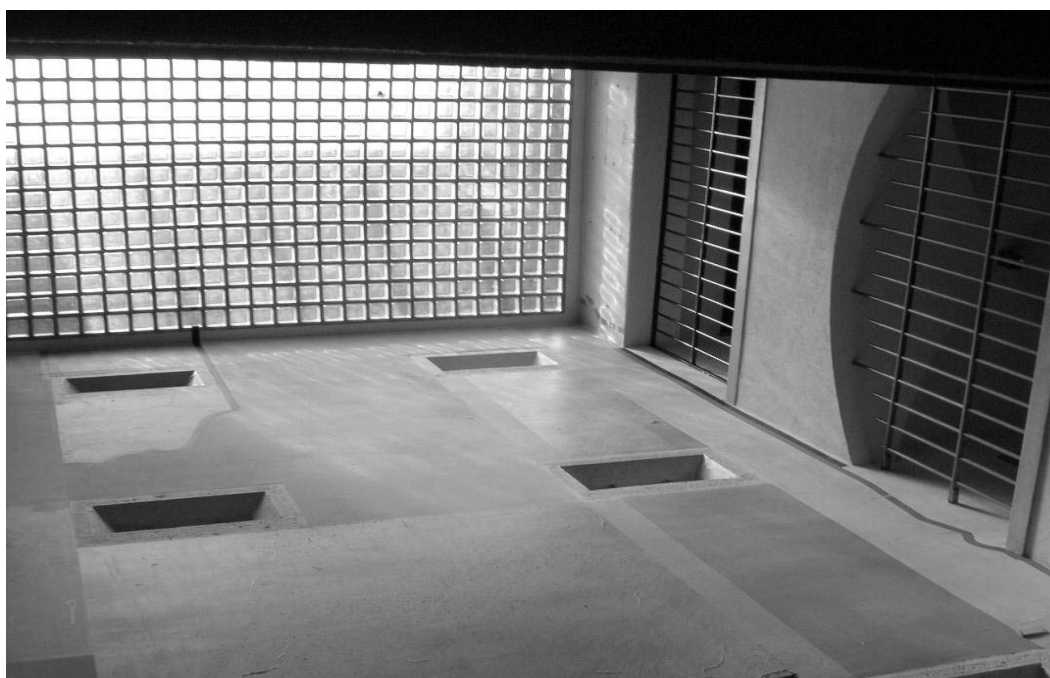
Municipaux-délégués : M. Laurent Ballif, Syndic
M. Jérôme Christen, Municipal, directeur de l'urbanisme et des constructions

Annexes : dossier photos de l'état actuel de l'ancienne prison
plans de l'ancienne prison du district de Vevey (échelle : 1/100)

Dossier de photos de l'ancienne prison du district de Vevey

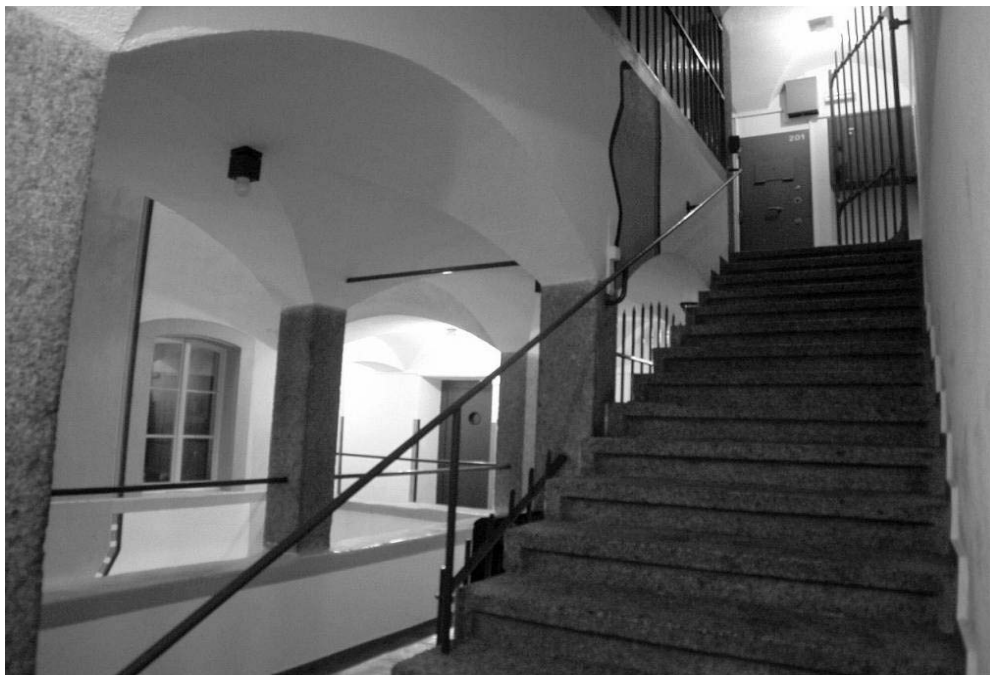


Vue sur la cour intérieure

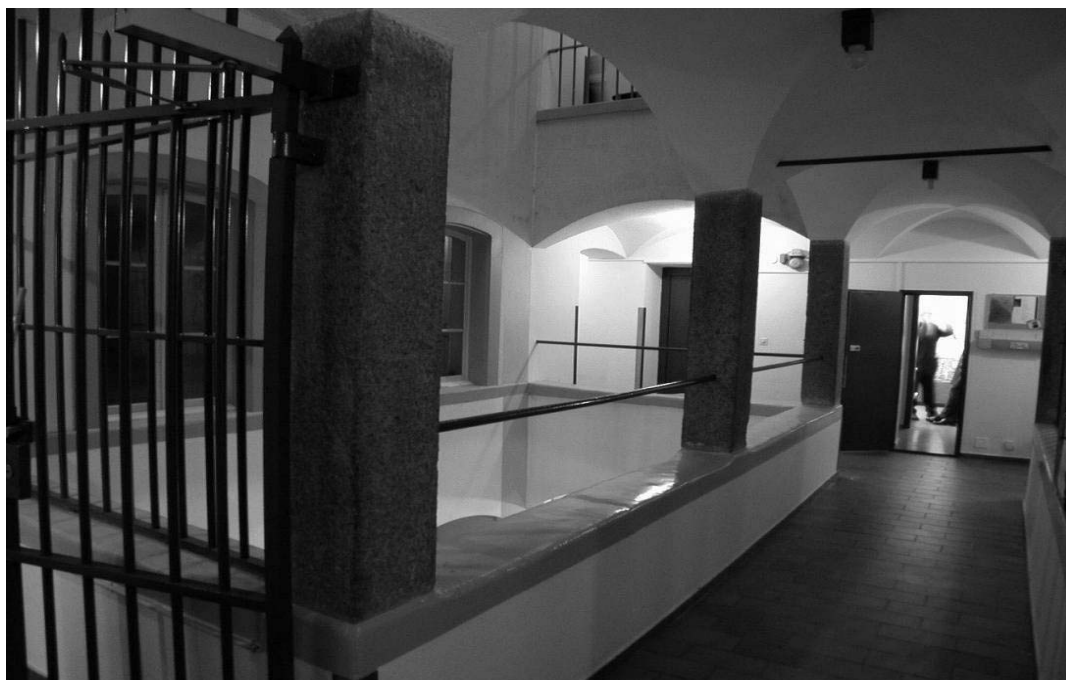


Vue sur le puits de lumière

Dossier de photos de l'ancienne prison du district de Vevey



Vue sur la cage d'escalier



Vue sur la cage d'escalier

Dossier de photos de l'ancienne prison du district de Vevey

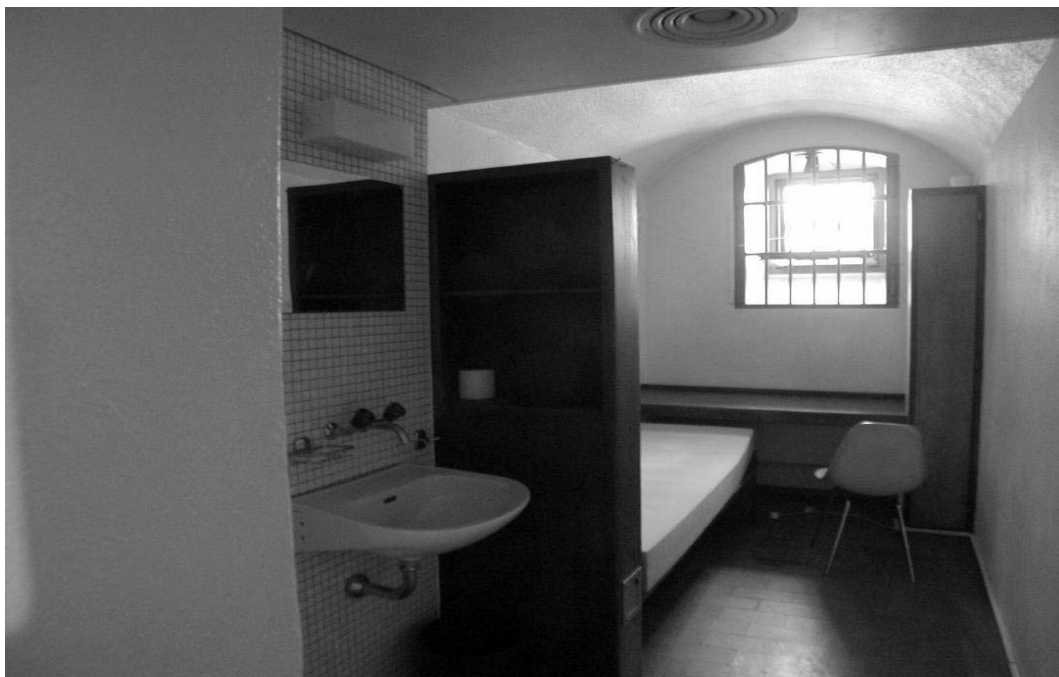


Vue sur le promenoir aux combles



Vue sur la cave

Dossier de photos de l'ancienne prison du district de Vevey



Cellule type

Dossier de photos de l'ancienne prison du district de Vevey



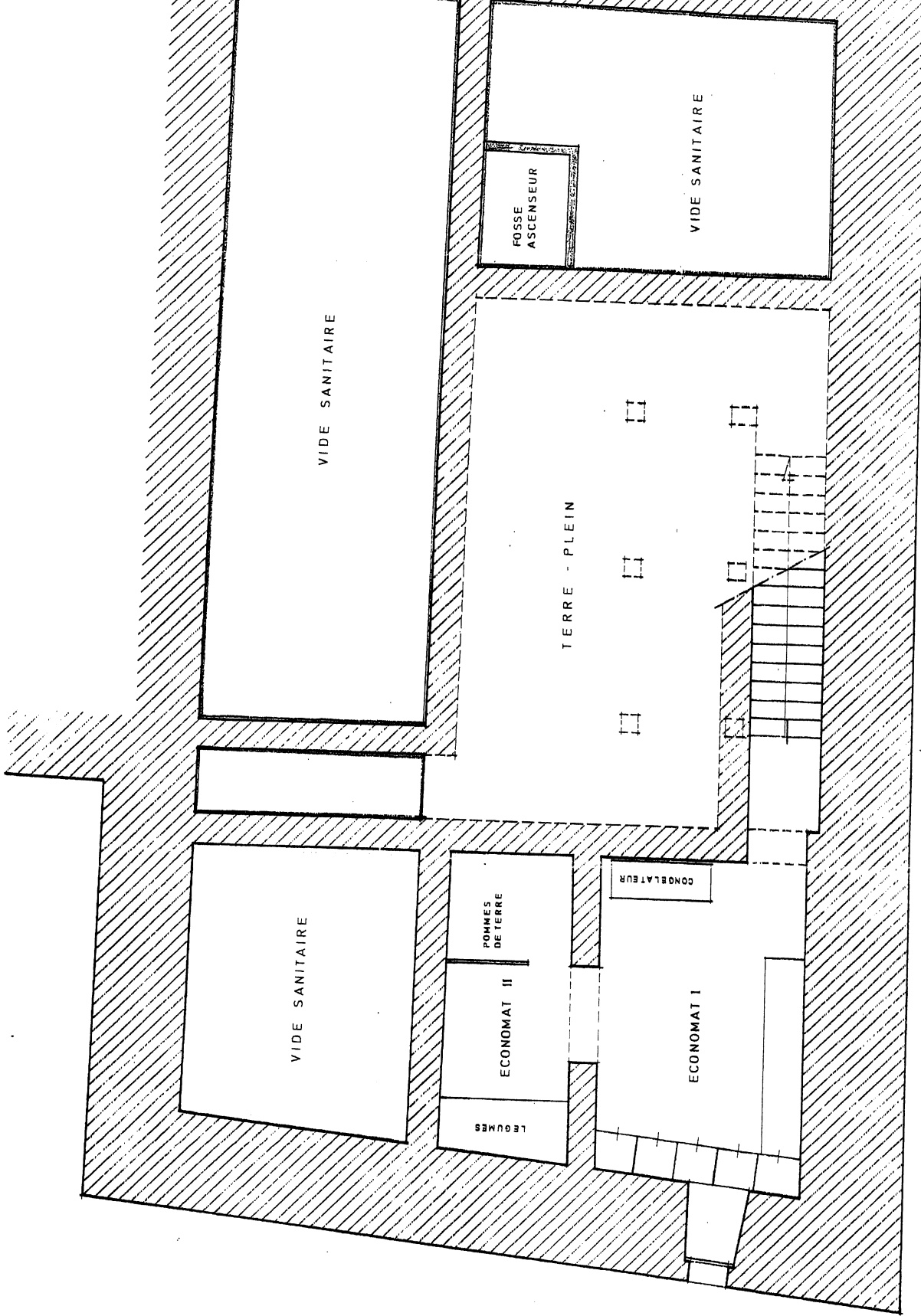
Etat actuel de la cuisine

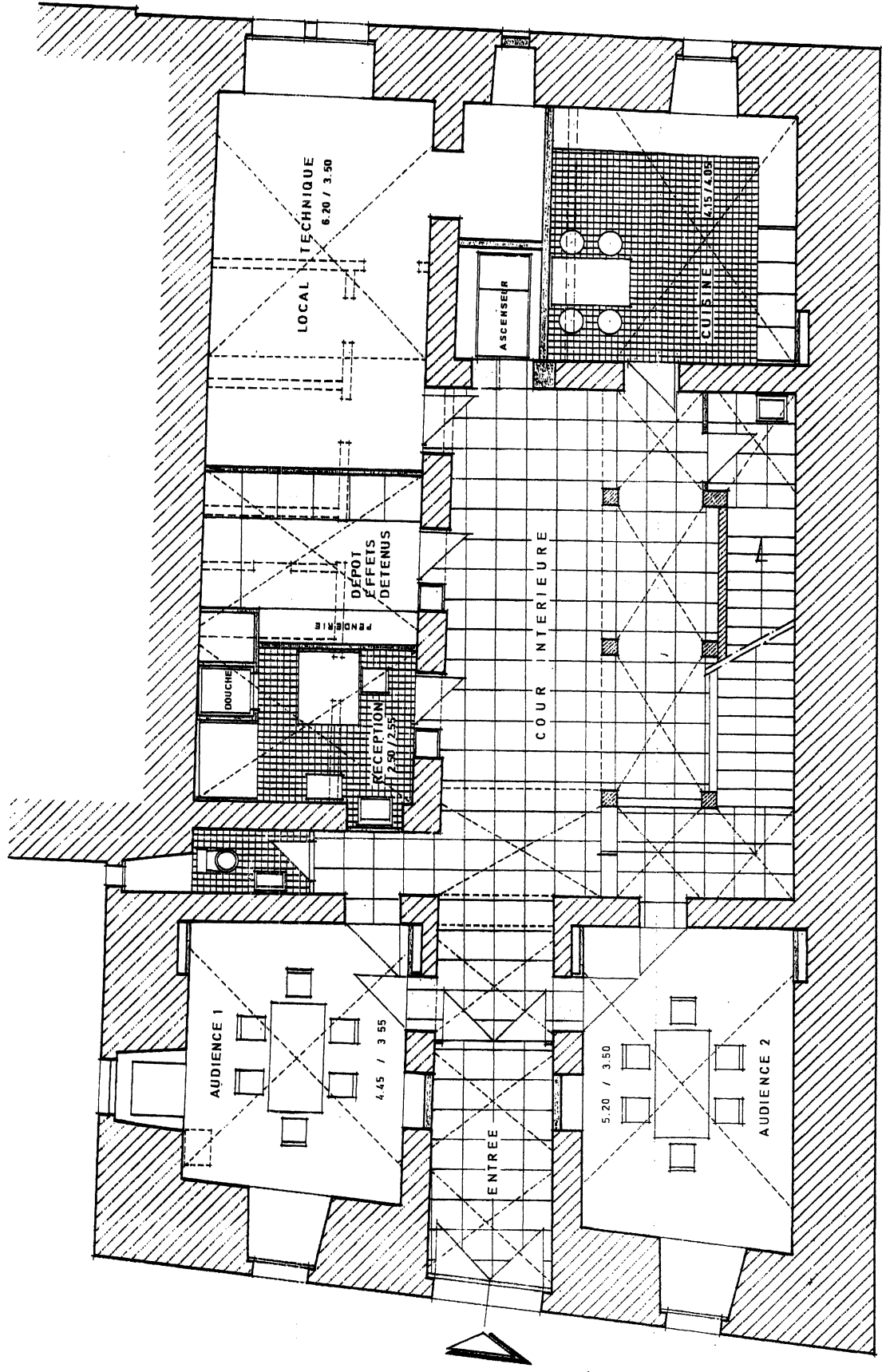


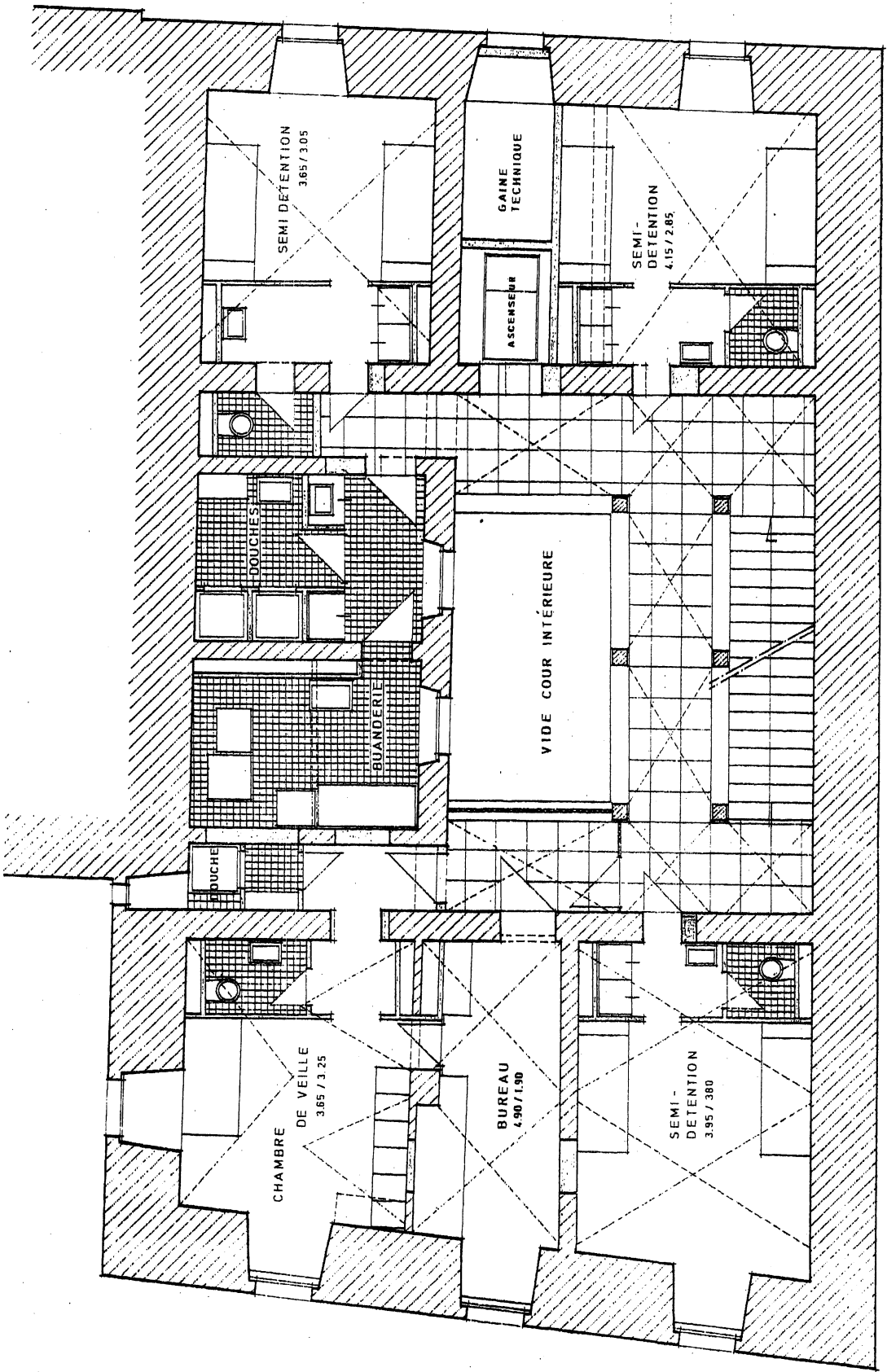
Installation technique - local de ventilation aux combles

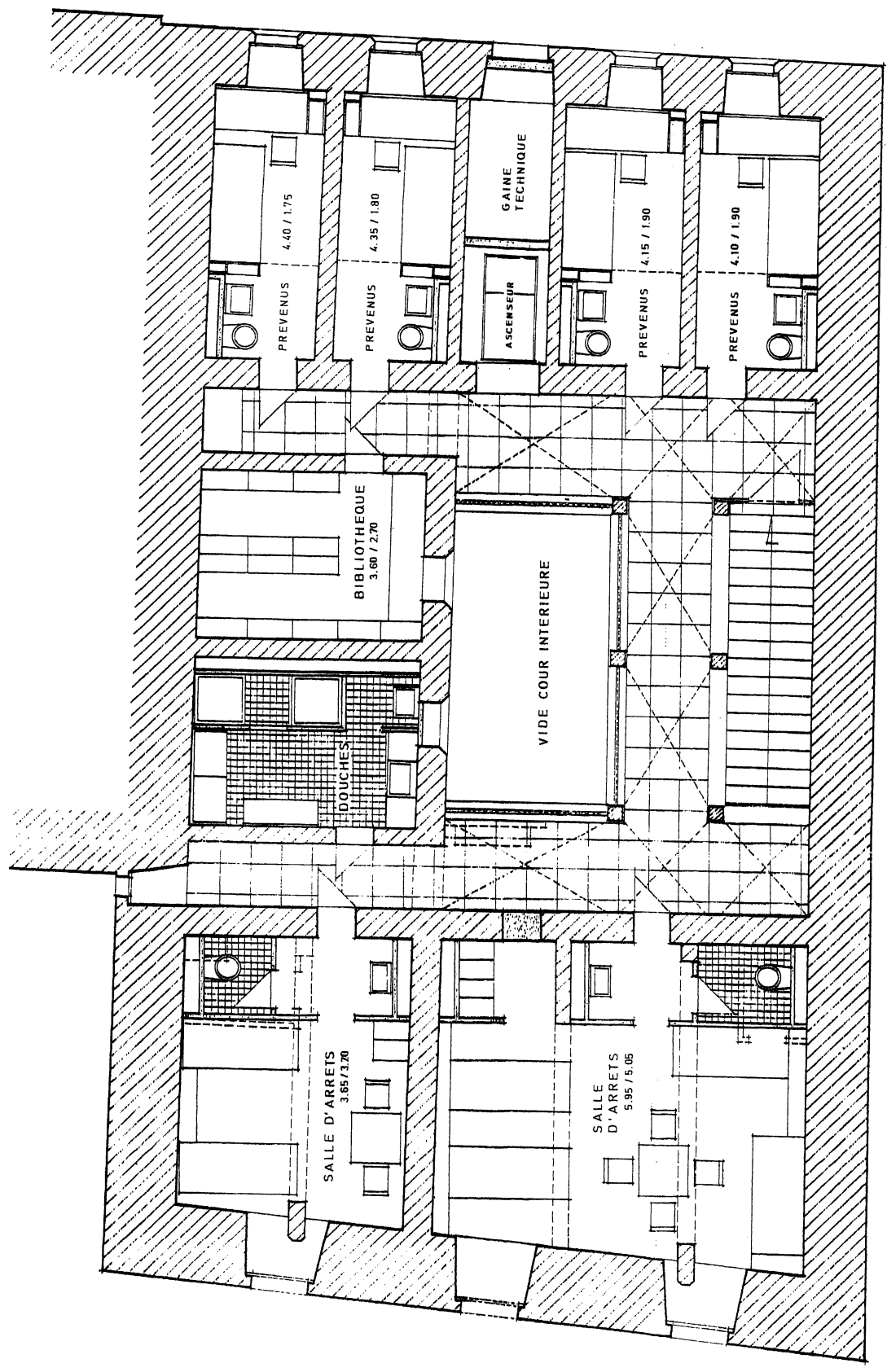


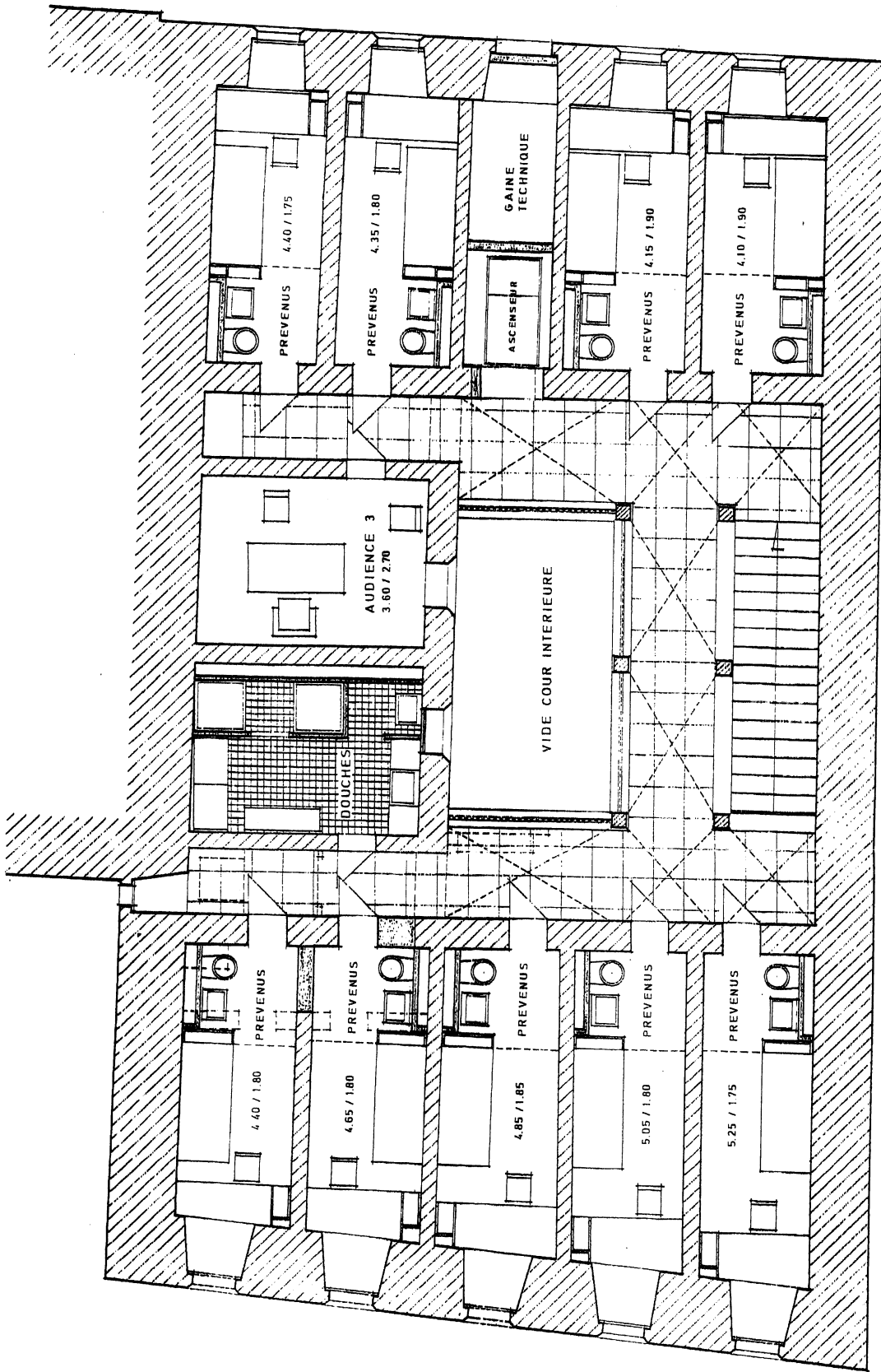
Installation technique - local de chauffage au rez-de-chaussée

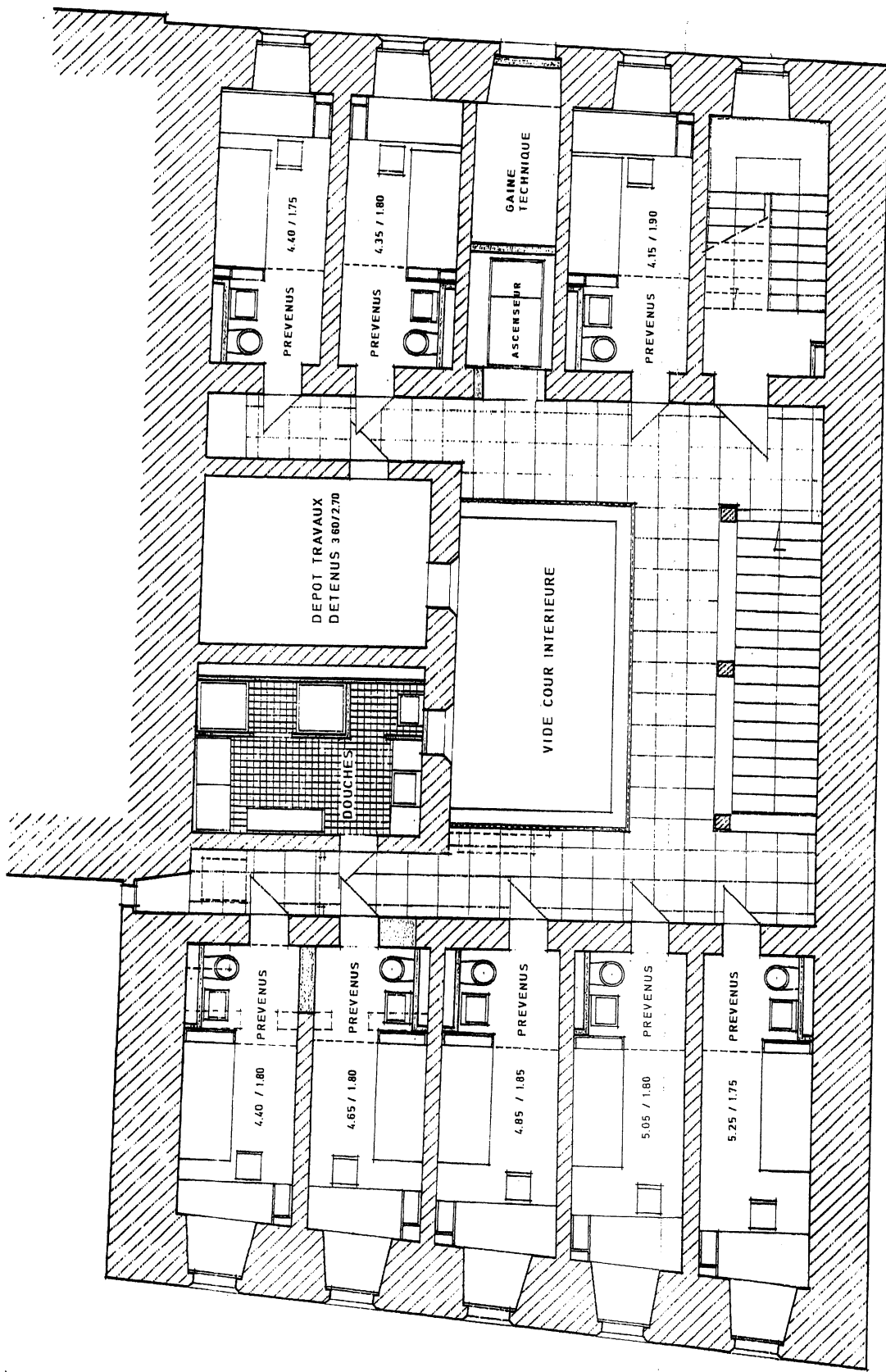












DEPOT TRAVAUX
DETENUS 3 60/270

VIDE COUR INTERIEURE

GAINES
TECHNIQUE

ASCENSEUR

DOUCHES

PREVENUS

PREVENUS

PREVENUS

PREVENUS

PREVENUS

PREVENUS

PREVENUS

PREVENUS

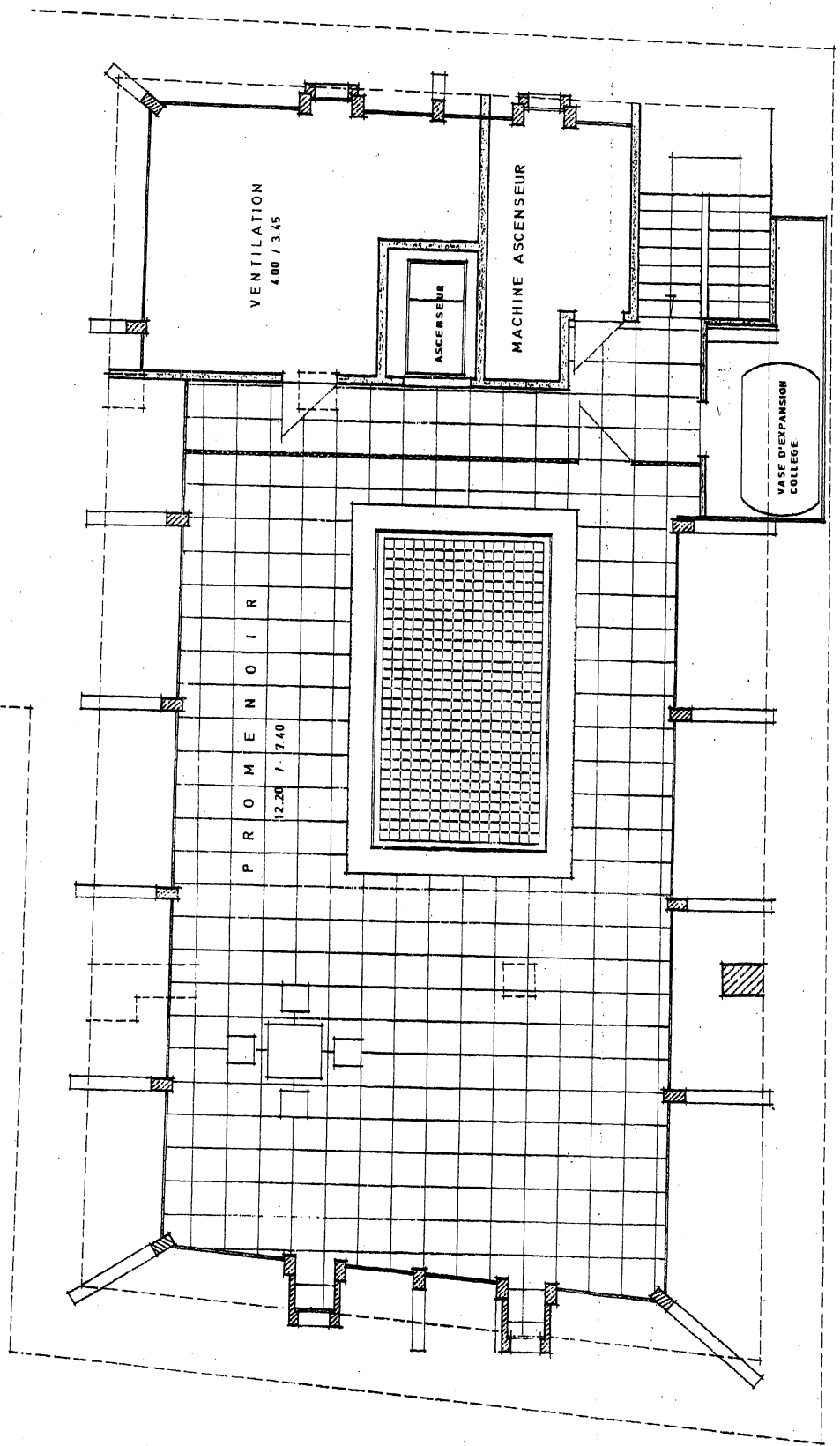
4.40 / 1.80

4.65 / 1.80

4.85 / 1.85

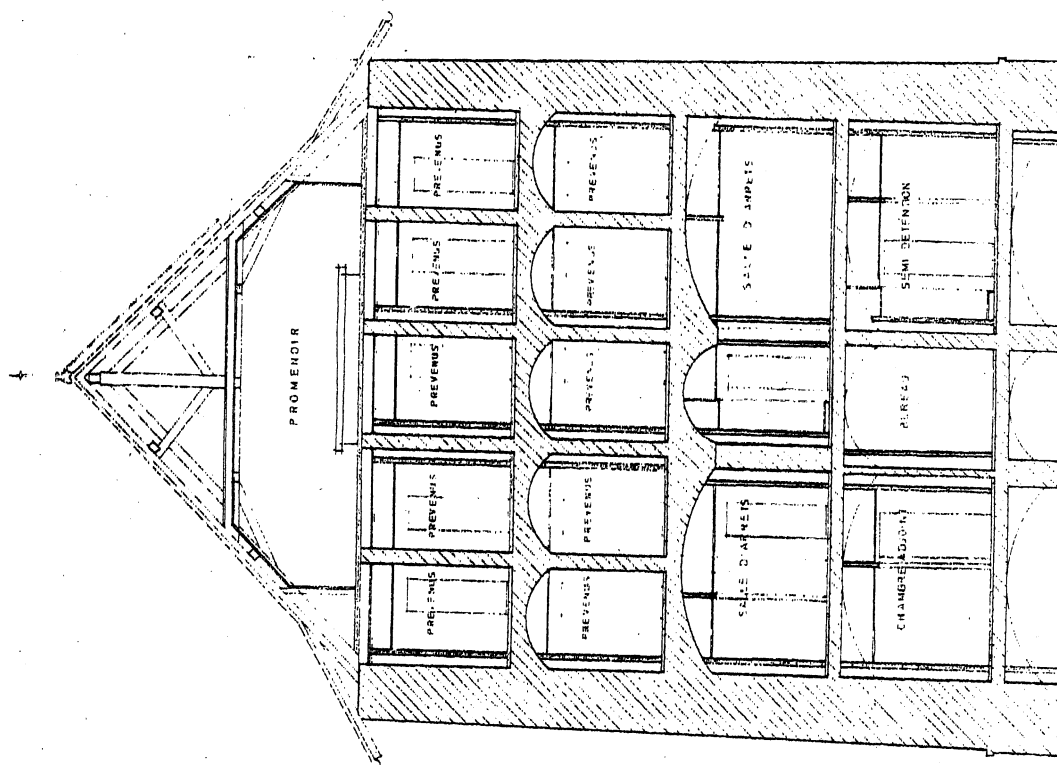
5.05 / 1.80

5.25 / 1.75

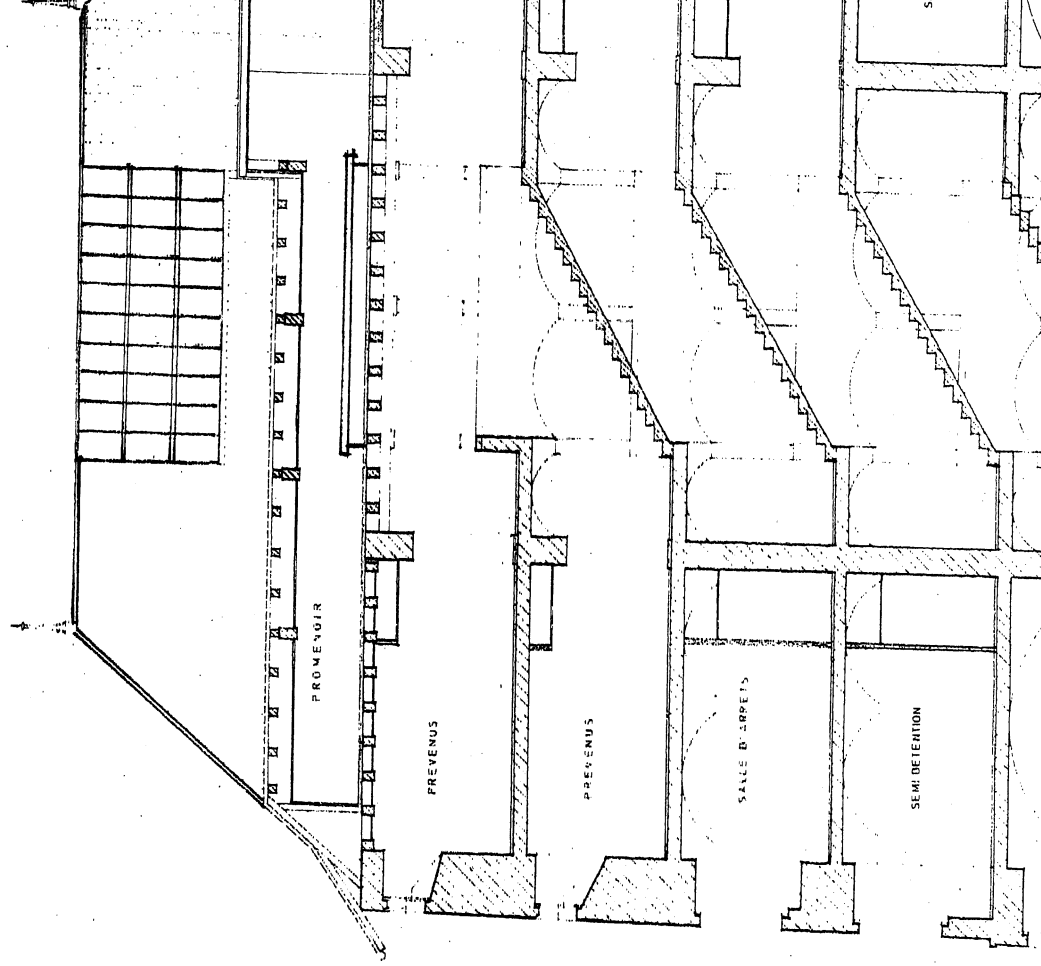


DES BATIMENTS
 0 10012 Lausanne
 4 72 15 16

348-03
 1978 132/47
 1:50
 9.3.78
 R.R.



1er ETAGE



2e ETAGE

COMBLES

4e ETAGE

3e ETAGE

SERVICE DES BÂTIMENTS
Rue de la Gare 10, 1005 Lausanne
Tel. 021 41 7215-16

EY	ball. n°	348-03
	plan n°	1978 132/48
	éch.	1:50
	format	modif.
	date	9.3.78
	dess.	R.R.

