



MUNICIPALITE

**PREAVIS N° 36/2021
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 835'000.— pour
l'aménagement d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE)
au rez-de-chaussée du bâtiment de l'Aviron situé au Quai
Maria-Belgia 16
phase 1**

Séance de la commission

Date	Lundi 6 décembre 2021 à 18h30
Lieu	Hôtel de Ville – Salle 6

TABLES DES MATIÈRES

1. OBJET DU PRÉAVIS	3
2. PRÉAMBULE	3
3. MISE EN CONFORMITÉ DES STRUCTURES PRÉ/PARASCOLAIRES	4
3.1 UAPE la Pomme d'Or.....	4
3.2 UAPE Barcarolle	5
3.3 UAPE les Cèdres	5
3.4 Calendrier	6
4. AMÉNAGEMENT DE L'UAPE AVIRON - PHASE 1	6
4.1 Le bâtiment Quai Maria-Belgia 16	6
4.2 Le programme.....	6
4.3 Le projet.....	7
4.4 Descriptif des travaux.....	8
5. COÛTS DES TRAVAUX	9
5.1 Répartition estimative des coûts des travaux par thématique,	9
5.2 Coûts des travaux par CFC	9
6. ASPECTS ÉNERGÉTIQUES ET DURABLES	10
6.1 Assainissement de l'enveloppe	10
6.2 Assainissement des installations techniques.....	11
6.3 Gains énergétiques et financiers	11
6.4 Subventions	11
7. MARCHÉS PUBLICS	12
8. PROCÉDURE D'AUTORISATIONS	12
9. CALENDRIER.....	12
10. ASPECTS FINANCIERS.....	12
10.1 Plan des investissements	12
10.2 Financement	12
10.3 Charges financières	12
10.4 Amortissement	12
11. CONCLUSIONS.....	13

LEXIQUE

CAMAC	:	Centrale des autorisations en matière de construction
CFC	:	Code des frais de construction
CVS	:	Chauffage, ventilation, sanitaire
DDP	:	Droit distinct et permanent
DGEO	:	Direction générale de l'enseignement obligatoire
ECS	:	Eau chaude sanitaire
EP	:	Etablissement primaire
EPS	:	Etablissement primaire et secondaire
FEDD	:	Fonds pour l'énergie et le développement durable
LAJE	:	Loi sur l'accueil de jour des enfants
LMP-VD	:	Loi vaudoise sur les Marchés Publics
OAJE	:	Office de l'accueil de jour des enfants
OFCO	:	Office de la consommation
PAC	:	Pompe à chaleur
PMR	:	Personne à mobilité réduite
RMP-VD	:	Règlement vaudois sur les Marchés Publics
SIGE	:	Service Intercommunal de Gestion
UAPE	:	Unité d'accueil pour écoliers (parascolaire)

Vevey, le 16 novembre 2021

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour objet une demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 835'000.— pour financer la première étape (phase 1) des travaux d'aménagement d'une unité d'accueil de 42 places pour écoliers (UAPE) au rez-de-chaussée du bâtiment de l'Aviron situé au Quai Maria-Belgia 16 en remplacement des locaux de la Pomme d'Or à la rue du Conseil 6.

Une extension de l'UAPE de l'Aviron est prévue lors d'une deuxième phase de travaux (phase 2) qui fera l'objet de demande de crédit séparé en hiver 2022.

Ce projet s'inscrit dans une stratégie de planification des structures d'accueil parascolaires permettant de répondre aux obligations de la Ville responsable de l'accueil parascolaire conformément à l'art 4a de la loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE). Cette planification fait partie intégrante d'une planification générale dite du bâti scolaire qui fera l'objet d'un préavis séparé pour crédit d'étude.

Le projet sera également réalisé en cohérence avec les engagements de la Ville en terme énergétique pour les parties de bâtiment concernées par cette première phase de travaux.

2. PRÉAMBULE

Les rapports et constats de l'Office cantonal d'accueil de jour des enfants (OAJE) ont mis en évidence des problèmes d'exploitation et de conformité des locaux dans certaines structures de la Ville, notamment la Pomme d'Or, la Barcarolle, les Cèdres et les Marionnettes. Ces structures aujourd'hui ne répondent plus pleinement aux exigences légales actuelles en termes de sécurité et d'hygiène et leurs rénovations doivent être planifiées.

Une réflexion générale sur les structures d'accueil a été réalisée permettant de prioriser les interventions tant pour les structures parascolaires que préscolaires, sachant que plusieurs garderies intègrent aujourd'hui des UAPE. Il en ressort notamment qu'il est nécessaire de sortir les UAPE des structures de garderies, pour permettre l'augmentation des capacités d'accueils préscolaires, besoin renforcé par la fermeture de la garderie des Petits Pois en février 2019.

Sont concernés par cette réorganisation, par ordre de priorité, les sites UAPE-garderie de la Barcarolle, des Cèdres alors que les locaux de la Pomme d'Or seront déplacés. Les études et la planification des travaux de rénovation du bâtiment des Marionnettes feront l'objet d'un préavis dédié.

3. MISE EN CONFORMITÉ DES STRUCTURES PRÉ/PARASCOLAIRES



1. UAPE la Pomme d'Or – rue du Conseil 6
2. UAPE la Barcarolle – Quai Ernest Ansermet 1-2
3. UAPE les Cèdres – Rue du midi 13
4. Projet d'UAPE Aviron – Quai Maria-Belgia 16

3.1 UAPE la Pomme d'Or

Les locaux de l'UAPE de la Pomme d'Or sont situés à la rue du Conseil 6 au rez-de-chaussée d'un bâtiment acquis par la Ville en 1972 d'une capacité d'accueil de 30 enfants.

Les derniers rapports de visites des locaux, établis par l'Office de l'accueil de jour des enfants et par l'Office de la consommation (OFCO), mettent en évidence des manquements en matière de sécurité et d'hygiène. Les quelques adaptations mineures demandées dans ces rapports ont été réalisées pour améliorer la sécurité et le confort contrairement à d'autres mesures exigées comme l'amélioration de la ventilation naturelle des locaux, la réfection des revêtements muraux et du carrelage de la cuisine ainsi que le remplacement de la cuisine qui nécessiteraient des travaux d'envergure.

Au vu de ce qui précède, la mise en conformité des locaux de la Pomme d'Or ne paraît pas pertinente, d'autant plus que le site est éloigné des établissements scolaires, notamment du collège de la Veveyse d'où vient la majorité des écoliers. Cette UAPE sera donc déplacée dans le bâtiment de l'Aviron situé au Quai Maria-Belgia 16 qui offre de nouvelles opportunités en termes d'organisation.

Pour permettre cet aménagement, le réfectoire des 7-8P situé aujourd'hui dans les futurs locaux de l'UAPE sera déplacé, d'entente avec la Direction de l'EPS, dans une des 3 salles de classe actuelles. Les 2 salles de classes restantes seront déplacées dans le collège du Clos au plus tard pendant les vacances scolaires de février 2022 puisque la réalisation d'un chantier dans un site scolaire en exploitation n'est pas réalisable en raison des inévitables nuisances notamment sécuritaires et sonores.

Le projet de l'aménagement de l'UAPE Aviron – phase 1 devrait être réalisé pour la rentrée scolaire 2022-2023 afin d'éviter un risque de non-renouvellement d'autorisation d'exploiter par l'OAJE à cette date. Cet aménagement permettra une augmentation de capacité de 12 places d'accueil par rapport à la Pomme d'Or, soit un total de 42 places.

Au vu de l'urgence du dossier, la réaffectation des locaux de la rue du Conseil 6 n'est à ce jour pas encore définie.

3.2 UAPE Barcarolle

En juin 1993, un crédit pour l'aménagement d'un centre de la petite enfance et deux classes dans l'immeuble Quai Ernest-Ansermet n° 1 et 2 a été accepté par le Conseil communal. Les travaux ont débuté en 1994 pour se terminer à la rentrée scolaire de 1995. Depuis cette date, les locaux de l'UAPE de la Barcarolle d'une capacité d'accueil de 12 enfants sont en exploitation de même que deux salles de classe et une garderie.

Après plus de 25 ans d'activités, une rénovation des locaux est nécessaire permettant une mise en conformité au niveau de l'hygiène et de la sécurité. En effet, les rapports de l'OAJE mettent en évidence que les locaux de la garderie ne sont plus conformes aux exigences cantonales, ce qui génère des dysfonctionnements en termes de sécurité, d'encadrement des enfants et d'hygiène. Les problèmes découlent de la configuration des locaux provenant essentiellement d'un manque de surfaces ce qui laisse peu de place à l'espace de vie des enfants.

Pour augmenter les surfaces de la garderie, il est prévu de récupérer les surfaces existantes des deux salles de classe de l'établissement primaire de même que celles de l'UAPE.

Quant aux espaces extérieurs, ils nécessiteraient une rénovation globale permettant d'améliorer le caractère aujourd'hui très minéral et peu ombragé particulièrement côté sud ainsi qu'une mise en valeur des surfaces ouest et nord peu exploitées.

Une rénovation totale du bâtiment devra être entreprise nécessitant de vider le bâtiment avec déplacement des locaux existants sur d'autres sites. Alors que les locaux de la garderie seront déplacés de manière provisoire dans une construction modulaire, ceux de l'UAPE d'une capacité de 12 places seront déplacés dans le bâtiment de l'Aviron après la réalisation de la phase 2 au printemps 2024

La mise en service de la garderie la Barcarolle est prévue en été 2025.

3.3 UAPE les Cèdres

Dans son préavis N° 16/2010 du 19 août 2010, la Municipalité présentait le projet d'ouverture d'une structure parascolaire de 24 enfants rattachée à la garderie existante des Cèdres et demandait l'autorisation de signer un bail de location de locaux situés à la rue du Midi 13 avec Studioworks design SA pour l'aménagement de la structure.

Les travaux d'aménagement de l'UAPE ont été réalisés à la charge du propriétaire avec un loyer mensuel de CHF 4'725.— sans charge.

Les derniers rapports de l'OAJE mentionnent la nécessité d'exécuter des adaptations mineures au niveau des aménagements qui sont aujourd'hui réalisés à l'exception de l'aménagement d'une zone de repos demandée par l'OAJE et en cours d'étude. L'OAJE fait surtout mention de manquements importants en termes de surfaces et de personnel d'encadrement.

Le déplacement de l'UAPE dans les locaux de l'Aviron prévu au printemps 2024 libérera les surfaces correspondantes des locaux situés à la rue du Midi 13 pour un usage préscolaire.

3.4 Calendrier

Etape 1 / année scolaire 2021/2022

Printemps 2021 : démarrage des études de l'aménagement de l'UAPE Aviron phase 1.
Printemps 2022 : lancement des études de rénovation de la Barcarolle.

Etape 2 / année scolaire 2022/2023

Automne 2022 : mise en service de la nouvelle UAPE Aviron – phase 1.
Hiver 2022 : démarrage des études de l'aménagement de l'UAPE Aviron phase 2.

Etape 3 / année scolaire 2023/2024

Printemps 2024 : mise en service de la nouvelle UAPE Aviron – phase 2.
Printemps 2024 : démarrage des travaux de rénovation de la Barcarolle.

Etape 4 / année scolaire 2024/2025

Été 2025 : mise en service de la Barcarolle.

4. AMÉNAGEMENT DE L'UAPE AVIRON - PHASE 1

4.1 Le bâtiment Quai Maria-Belgia 16

Situé au bord du lac, à l'embouchure de la Veveyse, le complexe du SIGE a été construit à la fin des années soixante. Le 13 décembre 1968, le Conseil communal a accepté le plan d'extension partiel. La Municipalité a étudié plusieurs projets et la solution retenue était la création de locaux nécessaires aux écoles et sociétés sportives. C'est ainsi que le bâtiment tel qu'il se compose aujourd'hui a été mis en service en 1986.

La ville de Vevey est au bénéfice d'un Droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle du SIGE jusqu'en 2077. Ce droit est reconductible.

Le site est composé de plusieurs entités :

- La partie principale, accueille la station d'épuration du SIGE et son parking en toiture.
- Le bâtiment Quai Maria-Belgia 18, abrite des locaux administratifs avec notamment le poste de Gendarmerie de Vevey et le Ministère public d'arrondissement de l'Est vaudois.
- Le bâtiment Quai Maria-Belgia 16, accueille aux étages deux salles de gymnastique et une salle d'escrime, des locaux scolaires (trois salles d'enseignements construites en 2016) et un réfectoire pour 7 et 8P au rez-de-chaussée.

Le bâtiment de l'Aviron est situé à 200 m du collège de la Veveyse et à 300 m du collège des Galeries du Rivage, dans un endroit calme au bord du lac. Les cheminements piétons pour y accéder sont considérés comme suffisamment sécurisés.

4.2 Le programme

Le projet consiste à transformer, rénover et valoriser les locaux existants du rez-de-chaussée partiel du bâtiment de l'Aviron au Quai Maria-Belgia 16 en vue de l'aménagement d'une UAPE, conformément aux directives de l'Office de l'accueil de jour des enfants et en cohérence avec les engagements de la Ville en terme énergétique pour les locaux assainis (standard Bâtiments des Cités de l'énergie). A noter que le volume concerné par la rénovation représente à peine 4 % du volume total du bâtiment.

La surface nette disponible aujourd'hui est de 173 m² et est considérée par l'OAJE et les utilisateurs comme adaptée aux besoins de l'UAPE de la Pomme d'Or moyennant une transformation et rénovation complète des locaux. Le nouvel aménagement permettra

d'augmenter le nombre de places d'accueil parascolaires à 42 (+ 12 par rapport à la Pomme d'Or pour les accueils du matin et de l'après-midi) dans des locaux situés à proximité du collège de la Veveysse. Les surfaces sont réparties de la manière suivante :

- espace d'entrée/vestiaire accessible depuis la terrasse est	16.0 m ²
- cuisine de régénération dimensionnée pour la 1 ^{ère} étape de travaux	15.0 m ²
- réfectoire, salle de jeu.....	53.0 m ²
- salles de vie	51.0 m ²
- bureau pour la personne responsable de l'UAPE	9.0 m ²
- locaux sanitaires	13.0 m ²
- espaces de circulation	16.0 m ²
- espaces extérieurs dédiés à l'UAPE	<u>186.0 m²</u>
Total des surfaces d'aménagement	359.0 m²

L'accès piétons aux nouveaux locaux s'effectuera exclusivement depuis le Quai Maria-Belgia par l'intermédiaire de l'escalier existant et non par la rampe nord strictement réservée aux accès motorisés (véhicules de service et transport de personnes à mobilité réduite (PMR)). D'entente avec le SIGE, l'accès piéton PMR sera garanti par l'ascenseur existant dans le bâtiment Quai Maria-Belgia 18. Cet accord a fait l'objet d'une confirmation écrite de la part du SIGE.

Dans un deuxième temps, l'UAPE de l'Aviron sera agrandie pour accueillir les écoliers de la garderie-UAPE La Barcarolle (12 places) et ceux de la garderie-UAPE Les Cèdres (24 places). La capacité à terme de l'UAPE Aviron sera de 78 places. Pour la 2^{ème} étape, l'étude d'un accès piéton PMR indépendant du bâtiment Quai Maria Belgia 18 sera établie comme la création d'un ascenseur en tête Sud du bâtiment reliant le quai Maria-Belgia au rez-de-chaussée du bâtiment.

En déplaçant les écoliers dans une UAPE dédiée uniquement à l'accueil parascolaire, le but visé est d'augmenter la capacité d'accueil des garderies pour des enfants d'âge préscolaire uniquement (bébés, trotteurs, moyens).

4.3 Le projet

Le parti proposé par les architectes, qui sera à terme appliqué à l'ensemble des aménagements du rez-de-chaussée est la mise en valeur de la structure porteuse du bâtiment d'origine en intégrant les différentes fonctions du programme dans la trame structurelle longitudinale très présente. Sa perception spatiale sera renforcée ponctuellement par l'aménagement de surfaces de rangement. Une alternance entre les espaces ouverts et cloisonnés permet de délimiter les différentes zones de vie tout en offrant un jeu d'enfilades transversales entre les différentes trames. La modularité et polyvalence du projet permettra d'éviter des remaniements importants lors de la deuxième étape de travaux.

La création des locaux sanitaires supplémentaires ainsi que le déplacement de la cuisine de régénération nécessiteront une nouvelle distribution des installations au niveau des plafonds des locaux inférieurs propriété du SIGE (station d'épuration). Les 5 WC supplémentaires seront exclusivement réservés aux enfants sachant que le personnel de l'UAPE et les personnes handicapées utiliseront les sanitaires existants dans les locaux adjacents jusqu'à la réalisation de la phase 2 d'aménagement.

Des aménagements extérieurs sont prévus pour valoriser la terrasse, notamment la création de bacs à végétation et une trame de câbles suspendus servant de supports à la future végétation et/ou à des toiles de protection solaire.

Le projet tel que présenté a été validé par l'OAJE et les utilisateurs.

4.4 Descriptif des travaux

Le projet répondra aux critères du standard « Bâtiments 2019. » notamment pour le choix des matériaux (exigences ECO). S'agissant d'une rénovation partielle de bâtiment (4% du volume total), ni la certification Minergie ni le soutien du FEDD ne pourront être obtenus pour cette phase de travaux.

4.4.1. Assainissement de l'enveloppe

Vitrages

Le projet prévoit le remplacement de toutes les fenêtres pour des cadres valeur $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{.K}$, et du triple vitrage valeur $U=0,6 \text{ W/m}^2\text{.K}$. Les cadres seront en bois épicéa peint, les surfaces de vitrages étant bien protégées des intempéries par les porte-à-faux de l'étage supérieur.

Isolation de l'enveloppe, sols et parois

Le type et l'épaisseur de l'isolation du plancher seront définies en fonction des mesures de température d'ambiance qui seront réalisées cet hiver dans la station d'épuration. Selon les résultats, le type d'isolation sera choisi soit en privilégiant l'aspect « ECO » (isolation en laine minérale) ou l'aspect énergétique (isolation ultra-performante à base de mousse de polyuréthane).

4.4.2. Assainissement des installations techniques

Chauffage

Le projet prévoit l'assainissement des installations de chauffage. Les conduites et radiateurs existants seront remplacés par un chauffage au sol plus satisfaisant pour le confort des usagers et avec un meilleur rendement énergétique.

Ventilation

Le projet privilégie la ventilation naturelle pour le renouvellement de l'air des locaux. Les impostes des fenêtres, deux par trame structurelle, permettent le rafraîchissement nocturne. Le local A situé en tête du bâtiment bénéficie de quatre ouvrants supplémentaires pour maximiser la ventilation naturelle sur cette façade Sud.

Une ventilation mécanique est prévue dans la cuisine grâce à un monobloc double-flux de 500 m³/h avec extraction en façade côté parking et dans le bureau avec une petite "turbinette" existante à simple-flux de 100 m³/h.

Sanitaire

Les nouveaux équipements seront raccordés aux réseaux d'écoulements existants situés au plafond de la station d'épuration qui nécessiteront quelques adaptations.

4.4.3. Aménagements intérieurs

Sols

La différence de niveau d'environ 15 cm sera comblée côté intérieur, ce qui garantira l'accès pour les personnes à mobilité réduite. Le complexe du plancher sera composé d'une chape sur isolation. Les conduites de chauffage sont incluses dans la chape.

Le revêtement de sol sera un linoléum ou une chape apparente à l'exception des locaux qui nécessitent plus d'entretien (vestiaire, cuisine et wc) qui seront recouverts de carrelage 10x10cm à joint foncé pour faciliter l'entretien.

Cloisons intérieures

Les cloisons de l'UAPE seront entièrement réalisées en bois ou dérivés du bois issus d'une gestion durable des forêts avec certificat FSC et Label Bois Suisse.

Seuls la salle de repos, la cuisine, le vestiaire et le bureau seront complètement cloisonnés et isolés acoustiquement. Les autres espaces seront uniquement délimités par du mobilier

(armoires ou étagères). La fermeture des armoires et étagères se fait par des stores en tissu à dimensions standards, pour privilégier un entretien facile et le remplacement futur si besoin. Les faces vitrées intérieures seront équipées également avec les mêmes stores tissus que les façades des armoires pour obscurcir ces espaces si nécessaire.

Plafonds

Les plafonds seront revêtus de panneaux acoustiques sur 50-65mm d'isolation sur toute la surface des plafonds.

Des luminaires LED suspendus sont prévus.

Cuisine

La cuisine de régénération de l'UAPE Aviron a été conçue sur la base des plans de la cuisine de l'UAPE de la Veveyse, en modifiant et améliorant certains aspects, suite aux commentaires des utilisateurs. La cuisine est planifiée en tenant compte de l'étape 2 du projet permettant d'éviter des adaptations importantes des aménagements pour l'agrandissement des locaux (UAPE d'une capacité de 78 places). Seul le démontage partiel ou complet de la cloison nord serait nécessaire pour un agrandissement de l'espace d'une trame structurelle.

Dans un premier temps, elle comprendra une zone de lavage qui respecte les normes d'hygiène et de sécurité en vigueur et une zone pour réchauffer les aliments avec un four à air chaud et vitro prévue face à cette zone de lavage. Les surfaces de plans de travail sont plus importantes que celles réalisées dans l'UAPE de la Veveyse.

4.4.4. Aménagements extérieurs

Végétation

Réaménagement des bacs à fleurs existants, création de nouveaux bacs à fleurs et bancs côté ouest. Point d'eau à l'extérieur pour entretien de la végétation prévu.

Arbustes bas et plante grimpante sur structure métallique (espèce remplissant les critères des plantations bénéficiant des subventions du FEDD)

Bancs, systèmes d'ombrage, luminaires

Câble métallique pour suspension de luminaires simples type guirlande. Ce même câble métallique en tension permet la suspension d'autres éléments (banderoles, drapeaux) tout comme l'accroche du système d'ombrage en été. Ce câble est suspendu entre la structure en béton côté est et une sous-structure métallique côté ouest qui crée une limite verticale végétalisée.

5. COÛTS DES TRAVAUX

5.1 Répartition estimative des coûts des travaux par thématique,

honoraires, frais et taxes compris :

Assainissement de l'enveloppe du bâtiment	CHF	182'600.—
Assainissement des installations techniques	CHF	151'050.—
Aménagements intérieurs	CHF	446'150.—
Aménagements extérieurs	CHF	55'200.—

5.2 Coûts des travaux par CFC

Le calcul du coût des travaux est basé sur le devis général (+/- 10%) établi par CFC par le bureau d'architectes. Les appels d'offres sont en cours.

1. Travaux préparatoires

CFC 113 – Démontage et démolition	CHF	30'000.—
-----------------------------------	-----	----------

2. Bâtiment

CFC 221 - Fenêtres, porte-fenêtre	CHF	70'000.—
CFC 228.3 - Protections solaires	CHF	15'000.—
CFC 230 - Installations électriques	CHF	45'400.—
CFC 240 - Chauffage et ventilation	CHF	60'340.—
CFC 250 - Travaux sanitaires	CHF	43'080.—
CFC258 - Equipements de cuisine	CHF	35'000.—
CFC 271 - Plâtrerie/isolations intérieures	CHF	20'000.—
CFC 273 - Menuiseries en bois	CHF	80'000.—
CFC 281 - Revêtement de sol	CHF	60'000.—
CFC 283 - Faux-plafonds	CHF	30'000.—
CFC 285 - Traitement des surfaces intérieures	CHF	10'000.—
CFC 287 - Nettoyage du bâtiment	CHF	2'000.—
CFC 291 - Honoraires architecte	CHF	74'850.—
CFC 291 - Honoraires direction des travaux	CHF	74'850.—
CFC 296 - Honoraires spécialistes (CVSE)	CHF	44'480.—

4. Aménagements extérieurs	CHF	40'000.—
----------------------------	-----	----------

5. Frais, taxes et autorisations

CFC 511 - Autorisations et taxes	CHF	18'000.—
CFC 555 - Frais de déménagement	CHF	2'000.—

6. Divers et imprévus	CHF	<u>80'000.—</u>
-----------------------	-----	-----------------

TOTAL	CHF	835'000.—
--------------	------------	------------------

6. ASPECTS ÉNERGÉTIQUES ET DURABLES

6.1 Assainissement de l'enveloppe

Considérant que les façades existantes sont constituées principalement de vitrages dont la résistance n'est plus conforme aux normes actuelles et que la distribution de chaleur existante située dans les planchers est en fin de cycle de vie, il est évident qu'un simple réaménagement intérieur des locaux ne pourrait être réalisé sans prévoir l'assainissement de l'enveloppe soit le remplacement des vitrages par des menuiseries à haute performance énergétique de même que l'isolation de la dalle inférieure dans l'épaisseur des planchers.

Le démontage des planchers existants permettra la rénovation du complexe complet du sol dont les installations techniques incorporées comme la distribution de chauffage et les installations électriques. Le type et l'épaisseur de l'isolation du plancher seront définies en fonction des mesures de température d'ambiance qui seront réalisées cet hiver dans la station d'épuration. Selon les résultats, le type d'isolation sera choisi soit en privilégiant l'aspect durabilité (isolation en laine de verre ou de roche) ou l'aspect énergétique (isolation ultra-performante à base de mousse de polyuréthane).

L'aménagement de l'UAPE représente donc une opportunité pour la Ville de réaliser un assainissement de l'enveloppe, selon les critères du « standard Bâtiments 2019 » en intégrant également l'assainissement des nombreux ponts thermiques aux passages des sommiers porteurs béton.

De plus, tous les stores à lamelles extérieurs aujourd'hui en mauvais état seront remplacés pour une protection solaire optimale.

6.2 Assainissement des installations techniques

Pour rappel, le bâtiment de l'Aviron est chauffé par une chaudière à mazout située dans les locaux du SIGE (STEP). Le SIGE dispose également d'une production de chaleur par PAC mais les niveaux de température actuels du bâtiment de l'Aviron sont trop élevés (75/55 °C) pour être alimentés par cette PAC (env. 55/45 °C). Le chauffage central à mazout propriété du SIGE.

Les arguments en faveur d'une rénovation technique des installations des locaux sont les suivants :

- Les installations de chauffage existantes ont plus de 30 ans. Les remplacer dans ces locaux permettra de mettre en adéquation l'enveloppe des locaux et leurs installations de chauffage/ventilation/sanitaire (CVS). Une régulation spécifique à ces locaux sera mise en place pour une utilisation plus rationnelle de l'énergie
- Le nouveau chauffage au sol permettra d'abaisser la température de départ à max. 35 °C, ce qui engendrera une diminution des pertes de distribution et permettra de mettre en place le premier maillon de la rénovation énergétique du bâtiment en vue de pouvoir également bénéficier dans le futur de la production de chaleur de la PAC du SIGE. Une marge de 40% de la capacité de la PAC est en effet encore disponible. A terme, la chaudière à mazout du SIGE pourra donc être arrêtée comme producteur primaire de chaleur si les besoins du bâtiment sont optimisés.
- La nouvelle chape permettra de mettre en œuvre une isolation entre le chauffage de sol et la dalle de la station d'épuration inférieure, non chauffée.
- Il est prévu d'installer une production d'eau chaude sanitaire (ECS) indépendante avec un boiler thermodynamique qui permettra de diminuer fortement la consommation de chaleur dû à la suppression de la distribution de chaleur et à l'efficacité énergétique de la production par la PAC intégrée.

6.3 Gains énergétiques et financiers

En réalisant une simulation simplifiée des locaux de l'UAPE on peut déterminer les consommations suivantes avant/après assainissement :

Estimation des consommations de chaleur locaux avant rénovation :	28'770 kWh
Estimation des consommation de chaleur locaux après rénovation :	<u>12'050 kWh</u>
Réduction des consommations après rénovation estimée à 58%:	16'720 kWh

Une économie financière annuelle est estimée à CHF 2'000.—¹ (au tarif de 0,12.-/kWh).

6.4 Subventions

Efficiences énergétique

Les différentes mesures d'amélioration des performances de l'enveloppe partielle du bâtiment pourraient faire l'objet de subventions dans le cadre du programme bâtiment. Le montant de la subvention est estimé à CHF 4'720.— pour une surface totale à assainir de 118m², (CHF40.—/m²) dont 60m² pour les surfaces pleines des façades et 58m² pour les avant-toits (sous-dalle salle de gym). Ce montant serait déduit du coût total des travaux.

Eléments naturels et paysagers

La plantation d'arbustes indigènes ou adaptés à l'évolution climatique peut faire l'objet de subventions du FEDD. Le montant est estimé à CHF 800.—, soit le 20% du montant total estimé à CHF 4'000.—. Ce montant serait déduit du coût total des travaux.

¹ Les locaux rénovés ne représentent que 4% du volume total du bâtiment.

7. MARCHÉS PUBLICS

En respect de la législation, les appels d'offres sont conformes aux dispositions de la Loi sur les marchés publics (LMP-VD) et de son règlement d'application (RMP-VD).

8. PROCÉDURE D'AUTORISATIONS

Ce projet implique une demande d'autorisation de construire avec un changement d'affectation. Toutefois, au vu de l'historique, ce dossier peut faire l'objet d'une proposition de dispense d'enquête publique puisque les lieux ont été utilisés de nombreuses années par l'école Haut-Lac puis par la Ville avec l'aménagement de 3 classes. De plus, lors des travaux du Collège de la Veveyse ce site a reçu un collège provisoire sur la dalle du parking qui a fait l'objet d'une enquête publique.

La demande d'autorisation de construire est en cours et le dossier a été transmis à la centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC) pour consultation des différents services cantonaux

9. CALENDRIER

Sous réserve de l'obtention des autorisations de construire, les travaux de la phase 1 seront réalisés dès le mois de février 2022, pour une mise en service des locaux de l'UAPE Aviron – phase 1 pour la rentrée 2022-2023.

10. ASPECTS FINANCIERS

10.1 Plan des investissements

Cet objet est intégré au nouveau plan des investissements de la législature 2021-2026, sous chapitre objet à engager, N°73 pour un montant estimé à CHF/TTC 800'000.—.

10.2 Financement

Au vu de l'urgence du calendrier, la Municipalité a préalablement engagé les études par l'ouverture d'un compte d'attente d'un montant de CHF 120'000.— et en a informé au préalable la commission des Finances. Ce compte d'attente permet de couvrir les frais d'études jusqu'à l'octroi du crédit d'ouvrage comprenant la quasi-totalité des prestations des mandataires spécialisés puisque les prestations de réalisation seront principalement assumées par le bureau d'architectes.

Il est proposé de financer cette dépense par la trésorerie courante et dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026, par prélèvement sur le compte du bilan « Dépenses d'investissements ».

10.3 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 1,5% et d'une durée d'amortissement de 20 ans, s'élève, à titre indicatif, à CHF 48'635.—, soit :

CHF 6'885.— pour les intérêts;

CHF 41'750.— pour l'amortissement.

10.4 Amortissement

Nous proposons d'amortir le crédit de CHF 835'000.— demandé par le présent préavis par un amortissement annuel de CHF 41'750.— pendant 20 ans.

11. CONCLUSIONS

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

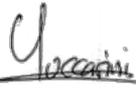
LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis n° 36/2021, du 16 novembre 2021, concernant « Demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 835'000.— pour l'aménagement d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE) au rez-de-chaussée du bâtiment de l'Aviron situé au Quai Maria-Belgia 16 – phase 1 » ;
- 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 835'000.— pour une « Demande d'un crédit d'ouvrage pour l'aménagement d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE) au rez-de-chaussée du bâtiment de l'Aviron situé au Quai Maria-Belgia 16 – phase 1 » ;
2. de financer cette dépense par la trésorerie courante et dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026, par prélèvement sur le compte du bilan « Dépenses d'investissements » ;
3. de prendre acte de l'ouverture d'un compte d'attente de CHF 120'000.— afin de couvrir les frais d'études pour l'aménagement d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE) au rez-de-chaussée du bâtiment de l'Aviron situé au Quai Maria-Belgia jusqu'à l'octroi du crédit d'ouvrage ;
4. de prendre acte que les participations financières viendront en diminution du crédit accordé ;
5. d'amortir le crédit demandé par un amortissement annuel de CHF 41'750.— pendant 20 ans.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire


Yvan Luccarini

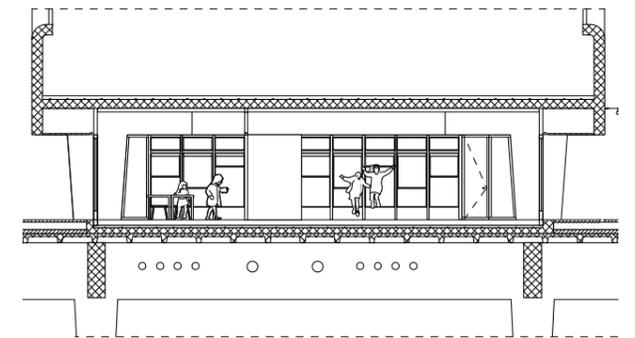

Grégoire Halter

Municipal délégué : M. Pascal Molliat, Municipal

Annexe : Dossier de plans du projet d'aménagement de l'UAPE Aviron – phase 1



Ville de Vevey
**Service Bâtiments, Gérance
Energie**
Case postale
1800 Vevey



UAPE Aviron

Quai Maria-Belgia 16
1800 Vevey

Cahier de dessins - APO

Transformation de locaux en UAPE
Octobre 2021

Rapin Saiz Architectes

Rue des Bosquets 18_1800 Vevey
t. 021 925 95 35
f. 021 925 95 30
info@rapinsaiz.ch



--- Limite DDP
Parcelle n°56

— Existant
— Démolition
— Construction

Rapin Saiz Architectes
Rue des Bosquets 18
CH - 1800 Vevey
021 925 95 35
info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
Transformation de locaux en UAPE
Quai Maria-Belgia 16
1800 Vevey

Révisions _____ Date _____ Par _____

UAPE/P001

Appel d'offres
Plan de situation: 3 étage - niveau du parking
1:500@A3

APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



- Accès PMR extérieur
- - - Accès PMR intérieur bâtiments

- Existant
- Démolition
- Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

Révisions _____ Date _____ Par _____

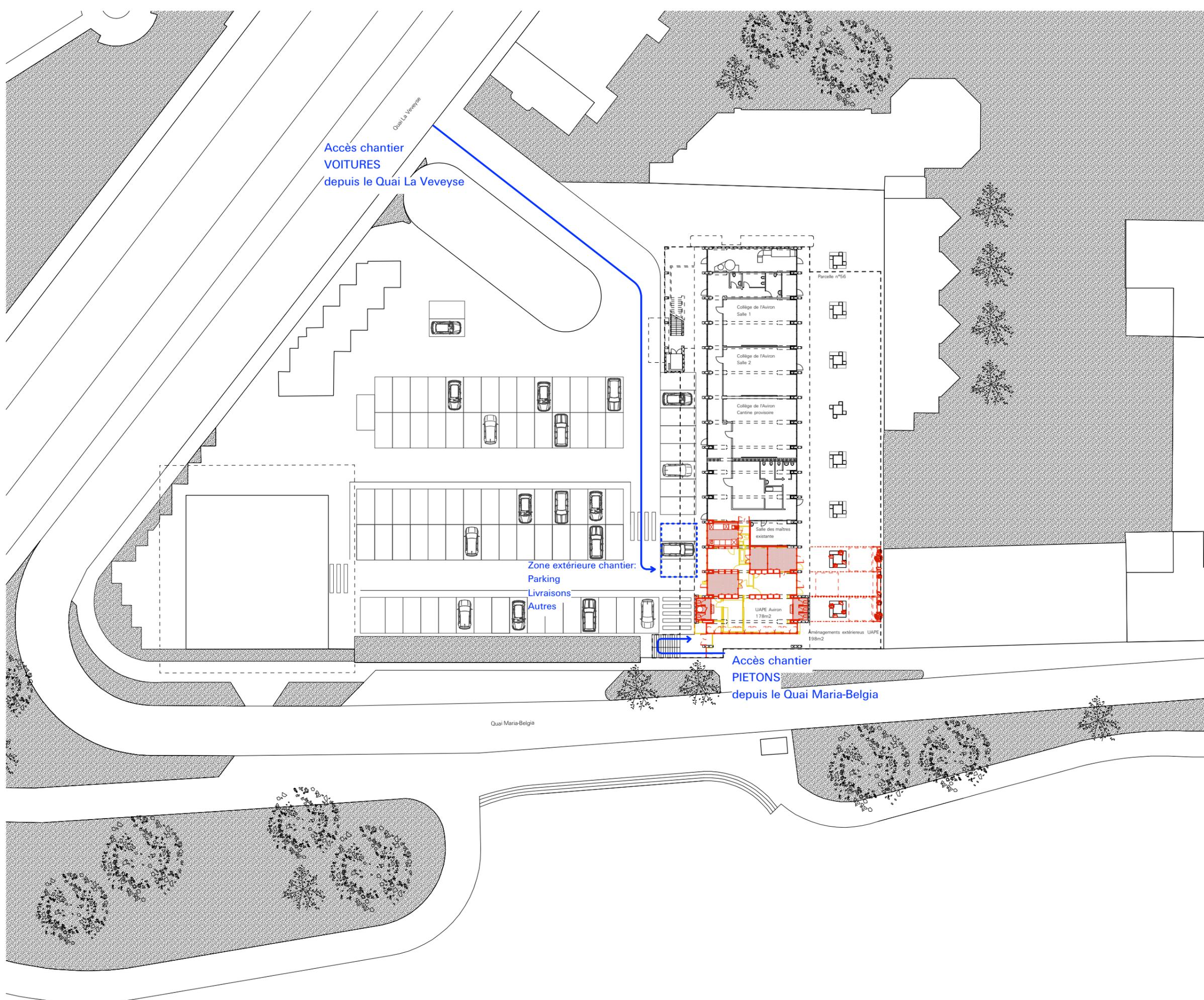
UAPE/P002

Appel d'offres
 Plan d'introductions: 3 étage - niveau du parking
 1:500@A3

APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan





Attention

Durant le chantier accès et stationnement ponctuels (chargement et déchargement de marchandises) sur la dalle parking, charge admissible inférieure à 3T.

De plus, les travaux se dérouleront sur un site scolaire en exploitation.

--- Limite DDP Parcelle n°56

— Existant
 — Démolition
 — Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

Révisions Date Par

UAPE/P003

Appel d'offres
 Plan des accès chantier
 1:200@A3



APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



- Existant
- Démolition
- Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

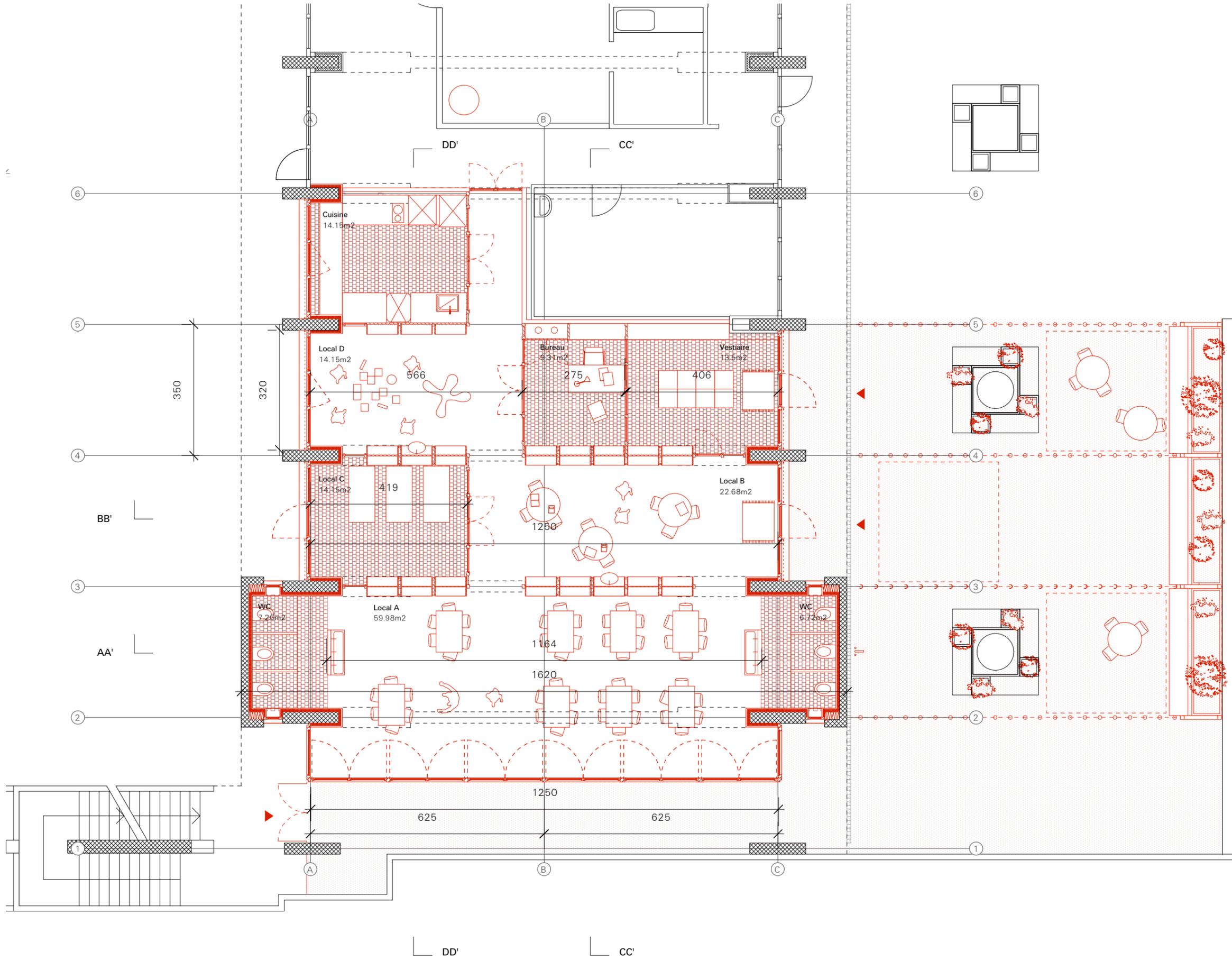
Révisions _____ Date _____ Par _____

UAPE/P004

Appel d'offres
 Plan des aménagements extérieurs
 1:200@A3

APO – Provisoire V 1.0
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



- Existant
- Démolition
- Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

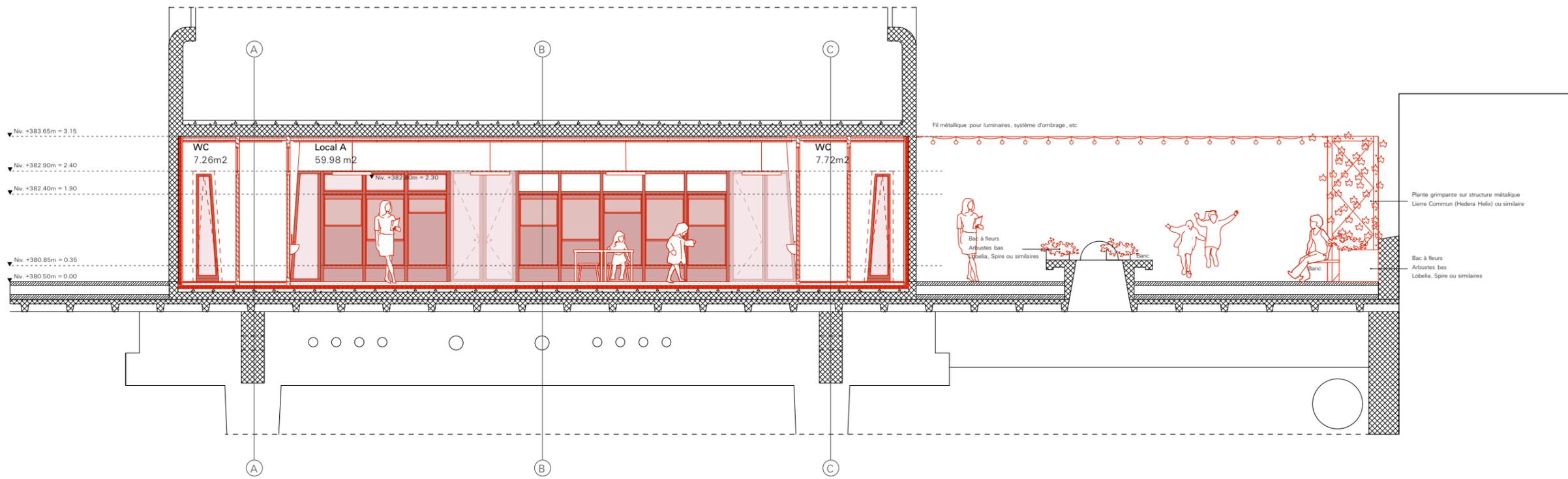
Révisions _____ Date _____ Par _____

UAPE/P012

Appel d'offres
 Rez de chaussée
 1:100@A3

APO - Provisoire V 1.0
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



- Existant
- Démolition
- Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

Révisions Date Par

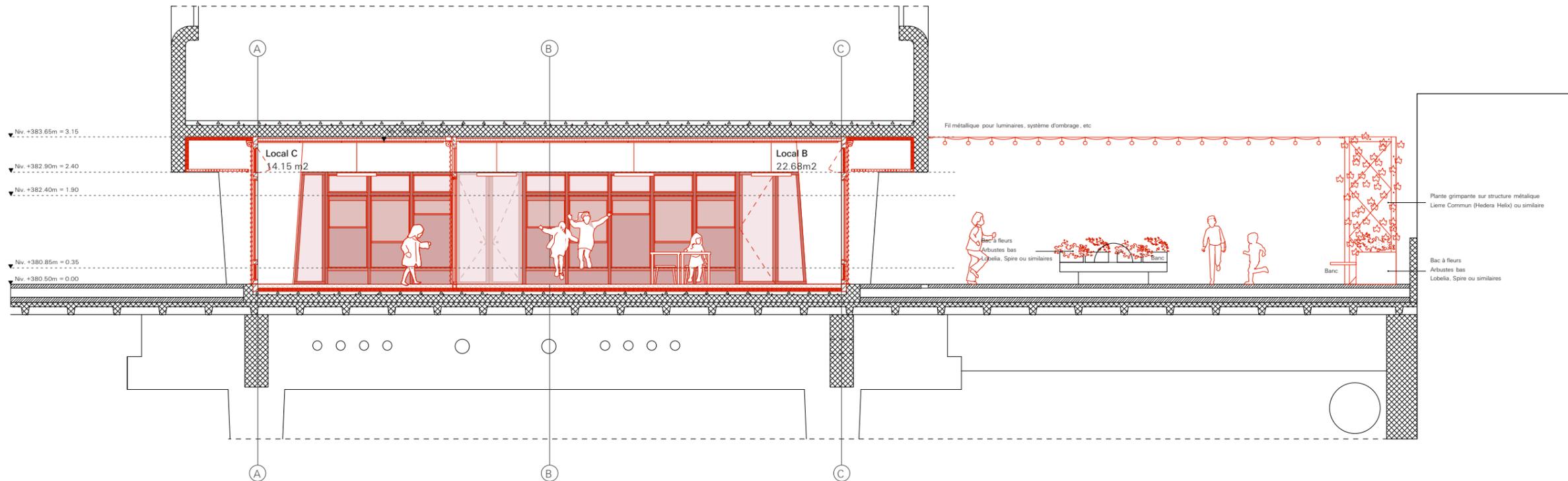
UAPE/P021

Appel d'offres
 Coupe AA'
 1:100@A3



APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



- Existant
- Démolition
- Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

Révisions Date Par

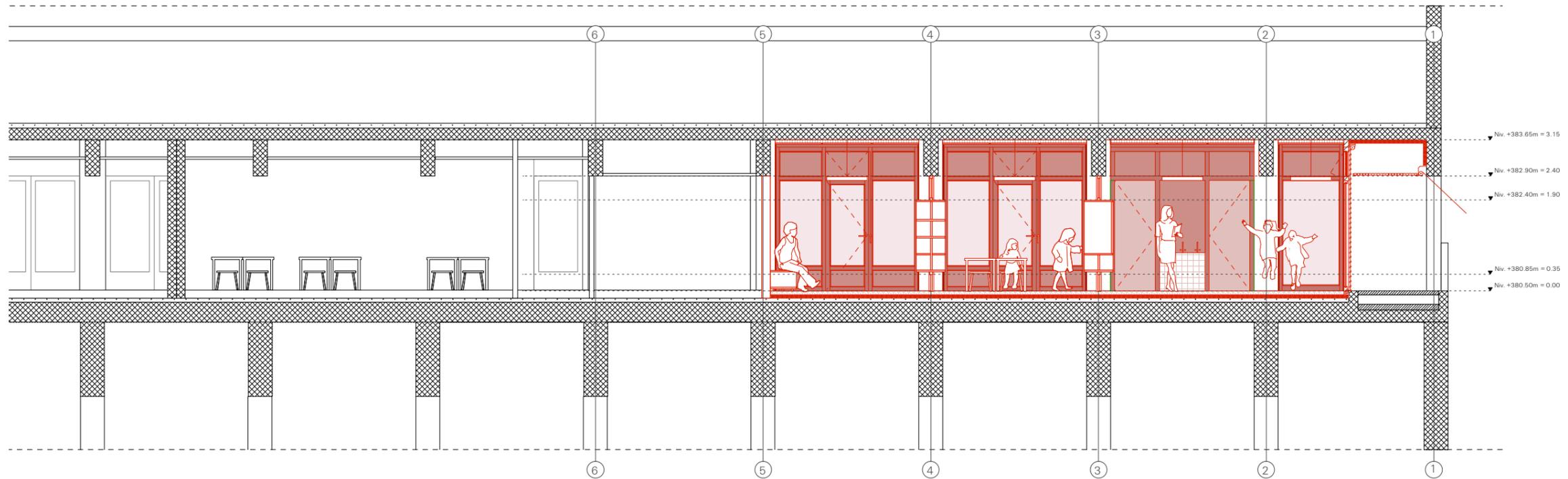
UAPE/M022

Appel d'offres
 Coupe BB'
 1:100@A3



APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



- Existant
- Démolition
- Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

Révisions Date Par

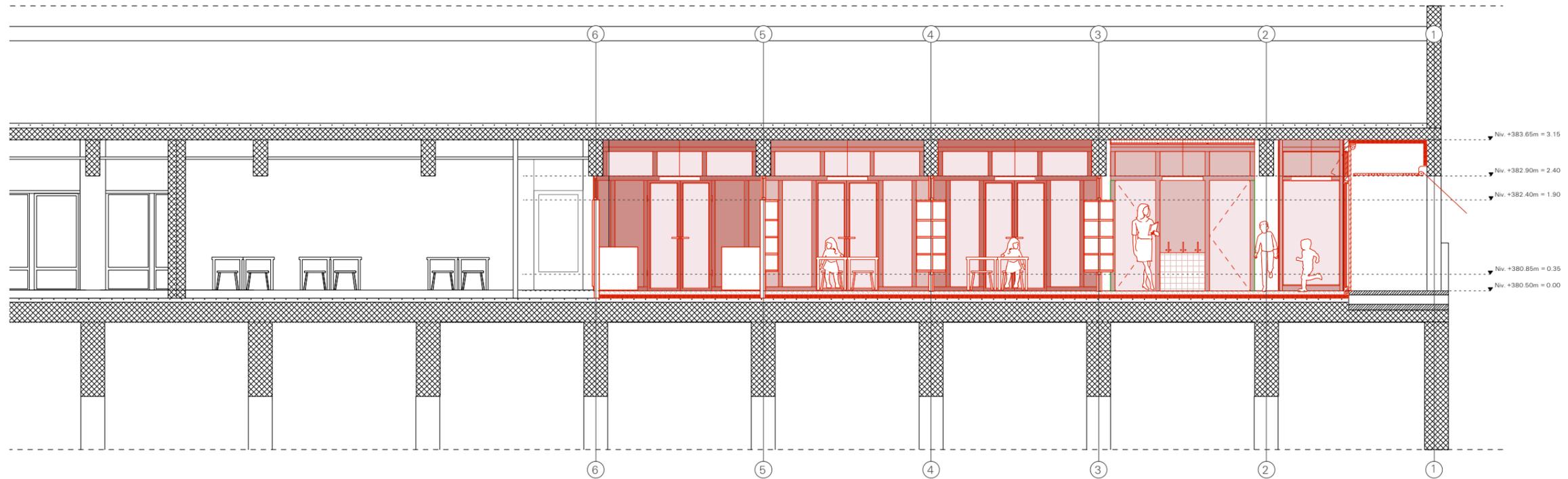
UAPE/P023

Appel d'offres
 Coupe CC'
 1:100@A3



APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



- Existant
- Démolition
- Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

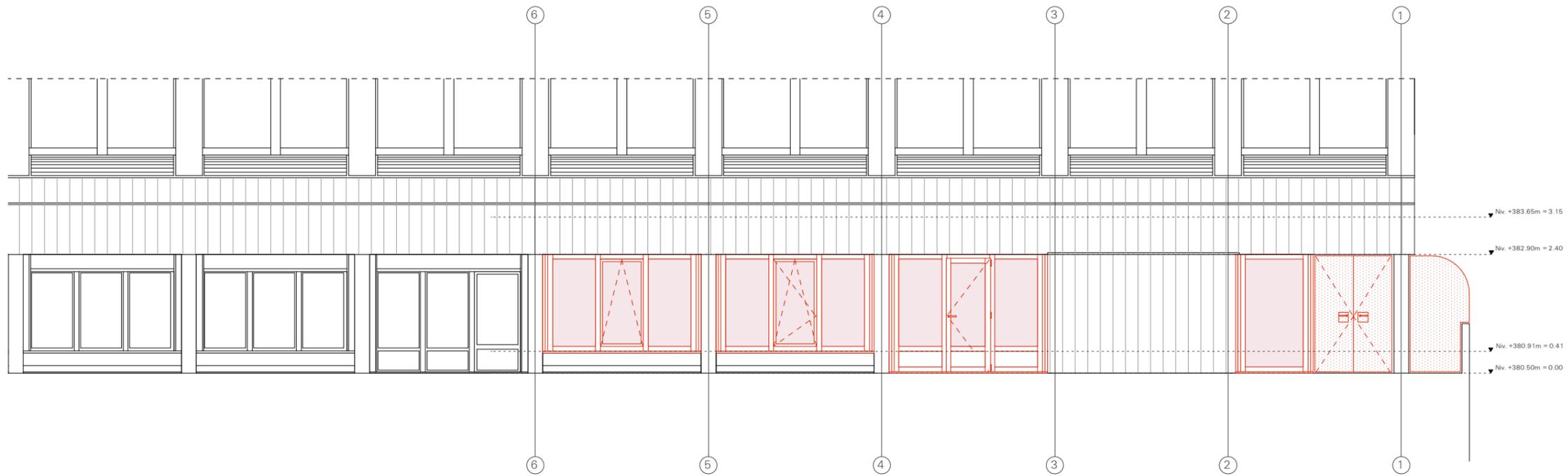
Révisions Date Par

UAPE/P024

Appel d'offres
 Coupe DD'
 1:100@A3

APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



- Existant
- Démolition
- Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH -1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

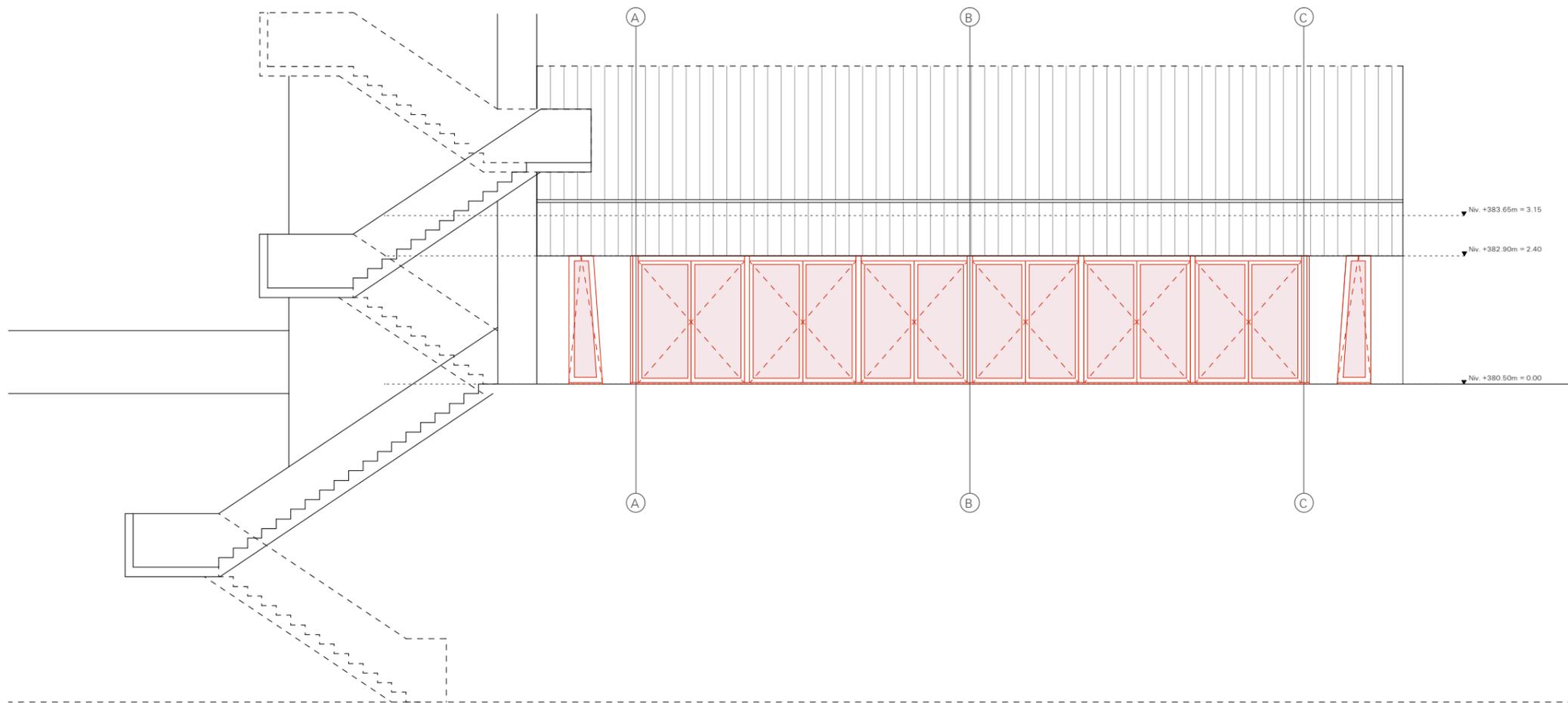
Révisions Date Par

UAPE/P031

Appel d'offres
 Façade Nord-Ouest
 1:100@A3

APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



- Existant
- - - Démolition
- Construction

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

Révisions _____ Date _____ Par _____

UAPE/P032

Appel d'offres
 Façade Sud-Ouest
 1:100@A3

APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



Aménagements intérieures

Faux plafond
 Finitions
 Schishteck naturel

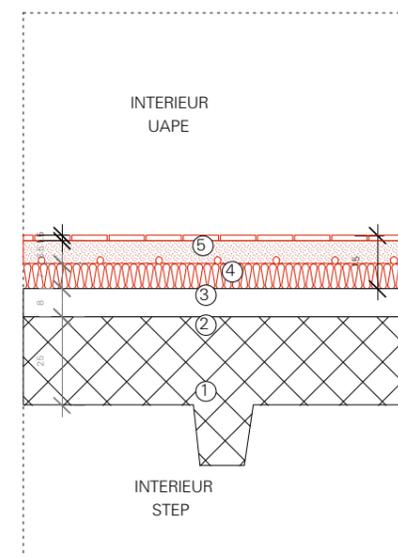
Recouvrant toute la surface

Cloisons
 Finitions
 Epicea ou Chêne traité naturel

Menuiseries intérieurs constant pour l'UAPE

Sols
 Finitions
 Carrelage

Local calme, Vestiaire, Bureau, WC, Cuisine



- 1- Dalle béton armé existante
- 2- Chape flottante base ciment existante
- 3- Isolation PIR PREMIUM 7.00cm
- 4- Chape flottante anhydrite 6.50 cm
Chauffage au sol inclus dans la chape
- 5- Revêtement de sol : carrelage 1.5cm

Rapin Saiz Architectes
 Rue des Bosquets 18
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
 Transformation de locaux en UAPE
 Quai Maria-Belgia 16
 1800 Vevey

Révisions Date Par

UAPE/P033

Appel d'offres
 Photo maquette
 @A3

APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

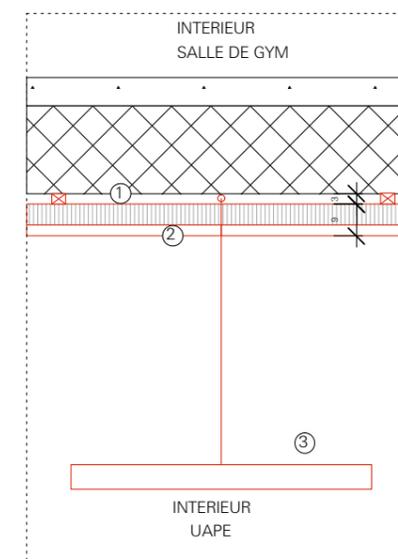
Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan



Aménagements intérieurs

Faux plafond
Finitions
Schishteck naturel

Recouvrant toute la surface



1- Vide technique électricité
3cm

2- Faux plafond accoustique
UNIAKOUSTIK SW superfine
9cm dont:

6.5cm laine de roche
2.5 laine de bois lié au ciment
gris ou blanc

3- Luminaire suspendu REGENT
Milano Slim ou BEGA

Cloisons
Finitions
Epicea ou Chêne traité naturel
Stores pour fermer

Menuiseries intérieurs constant pour l'UAPE

Sols
Finitions
Chape vue ou linoléum

Local calme, Vestiaire, Bureau, WC, Cuisine

Rapin Saiz Architectes
Rue des Bosquets 18
CH - 1800 Vevey
021 925 95 35
info@rapinsaiz.ch

UAPE Aviron
Transformation de locaux en UAPE
Quai Maria-Belgia 16
1800 Vevey

Révisions Date Par

UAPE/P033

Appel d'offres
Photo maquette
@A3

APO – Provisoire **V 1.0**
21/10/2021

Ne pas mesurer sur le dessin
Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan