



MUNICIPALITE

PREAVIS N°31/2022 AU CONSEIL COMMUNAL

Demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 1'900'000.— pour la rénovation du poste de police de l'Association Sécurité Riviera du bâtiment communal situé à la rue du Simplon 38

Séances :

Commission ad hoc	14 décembre 2022 à 18h30	Salle 6 - HDV
Commission des finances	30 novembre 2022 à 18h15	Salle du Conseil communal
Commission de l'environnement et de l'énergie	1 ^{er} décembre 2022 à 18h30	Salle 6 HDV

TABLE DES MATIÈRES

1.	Objet du préavis	4
2.	Préambule	4
3.	Rénovation du poste de police	5
3.1	Historique du bâtiment.....	5
3.2	Bâtiment.....	5
3.3	Etat de vétusté du poste de police	6
3.4	Programme.....	6
3.5	Projet.....	7
3.6	Descriptif des travaux	7
3.6.1	Enveloppe	8
3.6.2	Assainissement des installations techniques	8
3.6.3	Aménagements intérieurs.....	9
4.	Coûts des travaux	10
4.1	Coûts des travaux par CFC	10
5.	Aspects énergétiques et durables.....	11
6.	Bail à loyer	11
7.	Marchés publics	13
8.	Procédures d'autorisations	13
9.	Calendrier.....	13
10.	Aspects Financiers.....	13
10.1	Plan des investissements	13
10.2	Financement.....	13
10.3	Charges financières.....	13
10.4	Amortissement.....	13

LEXIQUE

ASR	:	Association Sécurité Riviera
AVACAH	:	Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux personnes Handicapées (AVACAH)
CAD	:	Chauffage à distance
CAMAC	:	Centrale des autorisations en matière de construction
CFC	:	Code des frais de construction
DGIP	:	Direction générale des immeubles et du patrimoine
ECS	:	Eau chaude sanitaire
LMP-VD	:	Loi vaudoise sur les Marchés Publics
PMR	:	Personne à mobilité réduite
RMP-VD	:	Règlement vaudois sur les Marchés Publics

Vevey, le 21 novembre 2022

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour objet une demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 1'900'000.— pour financer les travaux de rénovation du poste de police au rez-de-chaussée du bâtiment situé à la rue du Simplon 38.

Dans sa séance du 17 juin 2021, le Conseil communal a décidé d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'468'000.— pour l'entretien du patrimoine communal, dont CHF 350'000.— pour la rénovation partielle du poste de police (préavis N° 19/2021). Il était question en cette fin de législature de limiter l'intervention sur un périmètre restreint qui posait le plus de problèmes.

Le montant total des travaux pour la rénovation non plus partielle, mais complète du poste de police est estimé à CHF 1'900'000.—.

Le projet sera réalisé en cohérence avec les engagements de la Ville en terme énergétique pour les parties de bâtiment concernées et répond aux objectifs fixés par le Plan Climat, notamment sur la réponse aux enjeux liés à la thématique de l'énergie, des bâtiments et des infrastructures à l'échelle du territoire¹.

2. PRÉAMBULE

Le projet de rénovation du poste de police présenté dans le préavis N°19/2021² avait été prévu en étapes, en débutant par la zone la plus impactée par les nombreux dégâts d'eau causés par des conduites d'eau vétustes. Cette surface d'environ 170 m² comprenait la réception du public, le bureau d'accueil, le couloir de circulation et les bureaux d'interrogation.

Cette première étape de travaux, chiffrée à CHF 350'000.— était néanmoins réfléchie, précisément sur les installations techniques, de manière à permettre une éventuelle rénovation ultérieure du poste de police et à long terme du bâtiment dans son entier.

Au cours des séances de travail avec l'Association Sécurité Riviera (ASR) et après analyse de leurs besoins, ses représentants ont demandé à plusieurs reprises l'extension du périmètre du projet partiel et au minimum une repriorisation des interventions. En effet, la partie du poste dédiée à la prise en charge des détenu·e·s présentant des lacunes sécuritaires importantes pour les policiers, une réponse à cette problématique devait primer sur les réaménagements initialement prévus. Il a été décidé d'élargir l'étude du projet en y intégrant cette zone d'une surface d'environ 85 m².

La création de trois nouveaux boxes de maintien et la redistribution des espaces de travail ont permis de délimiter une zone sécurisée dédiée à la prise en charge des prévenus conforme à la directive vaudoise en matière de locaux de police. La zone des travaux se limitait à la partie du poste de police dévouée à la division « police-secours ». Les représentants de l'ASR ont fait part de leurs craintes face à ce qui pourrait apparaître comme une inégalité de traitement entre

¹ Ville de Vevey, Plan Climat, p206, septembre 2022

² <https://www.vevey.ch/political-documents/theme/1975>

deux divisions situées au même étage. Il nous a alors été instamment demandé d'élargir le périmètre de la rénovation à l'ensemble du rez-de-chaussée et aux locaux du sous-sol. Au-delà de la logique constructive, ASR a pris acte de la volonté de la Ville de Vevey de maintenir un poste de police basé au centre historique de Vevey. Le poste actuel pourra ainsi être intégré dans le futur dispositif régional de sécurité publique.

3. RÉNOVATION DU POSTE DE POLICE

3.1 Historique du bâtiment

La construction du bâtiment situé à la rue du Simplon 38 s'est déroulée entre 1734 et 1738 pour répondre aux besoins de logements de personnes nécessiteuses. Il est alors construit un hôpital, première affectation de ce bâtiment veveysan d'importance. Il est ensuite transformé en 1841 par le célèbre architecte veveysan Philippe Franel, auteur de plusieurs réalisations sur le territoire (la tour Orientale, le château de l'Aile, le collège 1838, l'hôtel des Trois-Couronnes).

Plus de 150 ans après sa construction et suite au transfert de l'hôpital sur le site du Samaritain, le bâtiment est réaménagé en 1892 pour y accueillir entre autres le poste de police de Vevey, jusqu'alors logé à la Conciergerie, bâtiment situé à l'angle des rues du Panorama et du Simplon, aujourd'hui démoli. En 1930, une réfection complète du bâtiment est entreprise.

Dans sa séance du 27 avril 1973, le Conseil communal a voté les conclusions du préavis N° 2/73 en accordant un crédit de CHF 2'700'000.— pour procéder aux travaux de transformation et de rénovation de l'immeuble de la rue du Simplon 38. A cette époque, un arrêté fédéral interdit temporairement de construire dans le but de stabiliser le marché de la construction. Ce n'est qu'en 1976 que le chantier a été ouvert et les travaux effectués pour un coût total de CHF 3'273'924.30. La hausse des coûts de la main-d'œuvre et des matières premières intervenue durant les années 1974 et 1975 justifie partiellement le surcoût de l'opération. Il s'agit des derniers travaux conséquents qui ont eu pour but la réorganisation des surfaces dans les parties inférieures du bâtiment (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et la transformation des appartements aux 2^{ème} et 3^{ème} étage.

A noter tout de même une demande de crédit de CHF 135'000.— faite au Conseil communal en 1999 pour « redonner une nouvelle jeunesse à ce bâtiment, dont les façades sont défraîchies ». Les travaux sont entrepris avant la Fête des Vignerons de 1999.

3.2 Bâtiment

Ce bâtiment emblématique, l'un des plus anciens de la Ville encore en fonction, est inventorié en note 2 au recensement architectural du canton, soit considéré comme un monument d'importance régionale, malgré la destruction de plusieurs éléments historiques, notamment l'élimination de la cour intérieure du bâtiment, lors de la rénovation de 1976.

Les volumes qui le composent sont d'affectations différentes :

- Au sous-sol se trouve la cave de la Ville de Vevey dite « Cave de l'Hôpital » et des locaux du poste de police plus utilisés, comme des cellules plus aux normes.
- Le rez-de-chaussée est essentiellement occupé par l'ASR avec le poste de police, accueillant la « Division police-secours » et la « Division police de proximité ». Cette dernière regroupe les « Unités de proximité et de prévention » ainsi que les « assistant·e·s de sécurité publique ».
- Le 1^{er} étage abrite une partie des Services généraux (administration) de l'ASR ainsi qu'une salle d'audience et ses locaux annexes utilisés principalement par le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.
- Les 2^{ème} et 3^{ème} étages sont alloués au logement avec 6 appartements.
- Les combles regroupent les galetas et la buanderie.

3.3 Etat de vétusté du poste de police

Les derniers travaux d'importance entrepris dans les locaux occupés par le poste de police l'ont été avant 1980. De nombreux défauts liés à la vétusté des lieux font de manière régulière l'objet de doléances et demandes de l'ASR.

On constate :

- Des locaux peu fonctionnels : des lieux d'audition des victimes/prévenu·e·s et des espaces de détention provisoire pas adaptés, des espaces de travail austères, un réfectoire et des vestiaires mal adaptés et/ou insuffisants, notamment en termes de répartition hommes/femmes. Les espaces d'accueil au public sont insuffisants et sans accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR).
- Des installations techniques obsolètes : on constate fréquemment des fuites sur le réseau de distribution d'eau potable avec des dégâts sur les faux-plafonds qui restent éventrés par les multiples interventions pour les réparations. L'eau potable est teintée et chargée en particules par les dépôts laissés par des conduites corrodées alors que les appareils sanitaires restent fonctionnels, mais très usés. Le monobloc de ventilation présente des défaillances récurrentes et est énergivore, l'isolation des conduites de chauffage peu performante.
- Des locaux à l'aspect vétuste : les peintures défraîchies, des revêtements de sol usagés, un éclairage insuffisant et des protections solaires intérieures usées.
- Une enveloppe thermique présentant des faiblesses : les cadres en chêne sont de bonne manufacture, mais les vitrages ne sont que peu performants. Certains joints sont manquants et des réglages sont à prévoir. L'isolation des contrecœurs pourrait être améliorée.

3.4 Programme

Le projet consiste à rénover et réaménager les locaux existants du rez-de-chaussée, conformément à la directive vaudoise en matière de locaux de police, aux instructions des responsables des différentes divisions et de la direction de l'ASR et en cohérence avec les engagements de la Ville dans le cadre de son Plan climat³.

La surface d'intervention est de 626 m² entre le rez-de-chaussée et le sous-sol. Seuls le garage et les communs de l'immeuble ne sont pas concernés.

Les surfaces sont distribuées de la manière suivante :

Rez-de-chaussée :

- Espaces d'accueil du public 33 m²
 - Réception du public, salle d'attente et wc visiteurs (adaptés PMR).
- Espaces d'accueil des plaignant·e·s 55 m²
 - Bureau de réception et deux locaux de déposition.
- Espaces « Division police-secours » 146 m²
 - Zone traitement administratif : bureau chef d'unité, corps de garde, couloir, dépôt ;
 - Zone prise en charge prévenu·e·s : trois espaces d'interrogation des prévenu·e·s, trois boxes de maintien, couloir zone prévenu·e·s, wc prévenu·e·s.
- Espaces communs 144 m²
 - Entrée du personnel, espace cafétéria, cuisine, sanitaires non-genrés, local concierge, local de réunion, local serveurs, local électrique.
- Espaces « Division police de proximité » 136 m²
 - Bureau « Unités de proximité et de prévention », couloir, accès indépendant, local de repos, bureau « assistant·e·s de sécurité publique », bureau des cadres.

³ voir chapitre 5 ci-après – Aspects énergétiques et durables

Sous-sol :

- Espaces communs 112 m²
 - *Couloir, local technique, dépôt, séchoir, douche, wc, vestiaires femmes/hommes*

Total des surfaces rénovées et réaménagées.....626 m²

L'accès pour les PMR se fera par une nouvelle rampe aménagée dans l'entrée nord du bâtiment (accès collaborateur·trice·s). L'Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux personnes Handicapées (AVACAH) a été approchée pour déterminer si cette solution convient.

3.5 Projet

Le projet se caractérise par l'amélioration de l'espace d'accueil du public (local 0.02 du plan annexé) par la création d'une salle d'attente (local 0.03) permettant des échanges confidentiels aux guichets et la création d'un WC visiteurs adaptés aux PMR (0.04). Le bureau de réception (0.05) est rénové et deux locaux de déposition (0.06/0.07) sont créés garantissant des conditions adaptées pour les auditions des victimes. Le local de réception téléphonique est délocalisé à la centrale de Clarens depuis de nombreuses années.

Division police-secours

La zone dédiée au traitement administratif, avec le bureau du chef d'unité (0.12) et le corps de garde (0.13) sont aménagés dans les anciens locaux d'interrogation des prévenu·e·s. La zone de prise en charge des prévenu·e·s est quant à elle complètement remaniée : la création de trois nouveaux boxes de maintien (0.18/0.19/0.20) dans l'ancien corps de garde, l'aménagement de WC pour les détenu·e·s (0.21) et la transformation des bureaux actuels en locaux d'interrogation (0.15/0.16/0.17). L'accès historique à la cour intérieure du bâtiment depuis le nord du bâtiment (0.26), condamné lors de l'aménagement d'un box de maintien, est réhabilité. Ce nouvel aménagement permet aux collaborateur·trice·s de l'ASR, d'entrer en fonction par une entrée indépendante et surtout isolée de l'espace des détenu·e·s, contrairement à ce qu'il se fait aujourd'hui. Comme décrit précédemment, cette entrée permet également aux PMR de rejoindre la réception du poste de police, pas les espaces de bureaux. Cette entrée mène également au nouvel espace cafétéria/cuisine (0.27/0.29), comprenant aujourd'hui aussi les vestiaires hommes délimités par de simples armoires. L'ancienne cuisine est réaffectée en salle de réunions (0.34), les WC sont transformés (0.31), rendant possible la création d'un local concierge (0.32) inexistant à l'heure actuelle.

Division police de proximité

Les locaux (0.33/0.38/0.39) sont complètement rénovés, mais gardent leur affectation actuelle, si ce n'est le vestiaire femme qui est déplacé au sous-sol, libérant un espace pour l'aménagement d'un local de repos (0.36).

Au sous-sol, les anciennes cellules sont aménagées en locaux sanitaires (séchoir (-1.07), douche (-1.06) et WC (-1.05)) et les locaux photos/archives sont réaménagés en vestiaires hommes/femmes (-1.04/-1.03).

3.6 Descriptif des travaux

Le projet répondra aux contraintes qu'imposent l'exploitation d'un poste de police (résistance des matériaux) mis en perspective avec les contraintes selon les standards d'une construction saine et durable (Ecobau⁴).

⁴ <https://www.ecobau.ch/fr/home>

3.6.1 Enveloppe

Vitrages

Les fenêtres actuelles sont composées de deux vitrages, un verre simple à l'extérieur et un verre simple appliqué sur un cadre ouvrant à l'intérieur (ouvrant pour nettoyage des verres). Le projet prévoit le remplacement du vitrage intérieur des fenêtres par un verre double, plus performant. Les menuiseries en chêne sont de bonne qualité et encore en excellent état, il est prévu uniquement de les rafraîchir. Les cadres ouvrants des fenêtres seront ajustés, les ferrements remplacés et des joints assurant l'étanchéité à l'air ajoutés.

Isolation de l'enveloppe, sols et parois

Les murs de façade en maçonnerie de pierre sont relativement épais offrant ainsi une excellente inertie thermique. Il n'est donc pas prévu de renforcer l'isolation des murs si ce n'est pour certains contrecœurs de fenêtres qui seront doublés par une isolation intérieure.

3.6.2 Assainissement des installations techniques

Chauffage

Le bâtiment est raccordé au réseau de chauffage à distance (CAD) du collège bleu (dit « CAD-Bleu ») propriété de la ville de Vevey. Depuis 2019, le système de production de chaleur à mazout du CAD-bleu, a été raccordé au CAD-Gilamont permettant de se passer du mazout au profit du bois.

En 2021, des travaux importants d'assainissement des sous-stations du CAD-Bleu, dont celles de la rue du Musée 5 et de la rue du Simplon 38 devraient permettre une économie sur la consommation énergétique de plus d'un tiers par rapport aux consommations des années précédentes.

Les installations de distribution de chaleur (conduites et radiateurs) seront adaptées en fonction du réaménagement des locaux, mais pas remises à neuf, car encore fonctionnelles. L'isolation des conduites de chauffage, aux propriétés isolantes moindres et identifiées comme étant amiantée sera déposée par une entreprise agréée, les déchets éliminés en décharge seront contrôlés. Elle sera remplacée par de la laine minérale, isolation performante limitant grandement les déperditions de chaleur.

Ventilation

La ventilation mécanique de certains locaux est assurée par un monobloc de ventilation par pulsion et extraction de l'air sans récupération de chaleur : ce système est particulièrement énergivore. Le projet prévoit l'installation d'un nouveau monobloc de ventilation, avec récupérateur de chaleur et une distribution par de nouvelles gaines. Cette nouvelle installation permettra des économies drastiques d'énergie.

Seuls les locaux borgnes (sans fenêtre), les espaces sanitaires (WC PMR, détenu·e·s et collaborateur·trice·s ASR) et la surface du sous-sol seront ventilés mécaniquement.

Sanitaire

Au vu de l'état de détérioration avancé des conduites, il est prévu le remplacement intégral de la distribution d'eau sanitaire (eau froide/chaude et circulation). Les appareils sanitaires le sont également. L'installation d'équipements adaptés pour les WC détenu·e·s (appareils en acier inoxydable et chasse déportée) est prévue. L'espace sanitaire des collaborateur·trice·s est revu par une redistribution des cabines et la création de WC non-genrés.

ECS

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) est aujourd'hui assurée par un chauffe-eau placé dans le bâtiment voisin (Musée 5). L'acheminement de l'eau chaude se fait via de grandes longueurs de conduites.

Il est prévu de remplacer la production ECS par un chauffe-eau thermodynamique (principe de pompe à chaleur) placé directement dans le bâtiment Simplon 38. Ce genre d'appareil est très performant pour des besoins du type du poste de police. Le placer à proximité du poste permettra une économie d'énergie notoire : il y aura nettement moins de déperdition d'énergie par les conduites.

L'espace cuisine des collaborateur·trice·s sera remis à neuf en récupérant certains équipements appartenant à l'ASR.

Electricité

L'ensemble des installations électriques et informatiques fixes sera remis aux normes. Un système de gestion d'accès à distance type interphone est prévu, permettant la prise en charge de demandes urgentes depuis la centrale de Clarens en dehors des heures d'ouverture des guichets de Vevey. Tous les luminaires seront remplacés par des modèles LED. La fourniture du matériel mobile et propre au poste de police sera assurée par l'ASR (informatique, caméras de surveillance, etc).

Un poste de police est un site qui doit pouvoir maintenir une activité en tout temps, comme lors d'éventuelles périodes de délestage électrique, un raccordement alternatif du tableau électrique par une alimentation externe est prévu.

3.6.3 Aménagements intérieurs

Sols

L'entier des revêtements de sol est vétuste et sera remplacé par :

- du parquet massif dans les zones d'accueil du public ;
- du carrelage dans les espaces sanitaires ;
- du linoléum phonique dans le reste du poste de police.

Les revêtements identifiés comme amiantés seront déposés et les déchets traités par une entreprise spécialisée.

Cloisons intérieures

La structure des parois sera adaptée à l'affectation des locaux :

- parois légères aux caractéristiques acoustiques accrues dans la réception et les locaux de déposition pour assurer la confidentialité des échanges ;
- cloisons vitrées dans les zones de bureau, pour apporter un maximum de lumière naturelle ;
- murs en maçonnerie lourde et résistante dans la zone réservée aux prévenu·e·s.

Le maximum de cloisons existantes sera conservé. Les revêtements muraux peints seront rafraîchis, les murs des zones comportant de l'eau (sanitaires/cuisine) seront revêtus de faïence.

Plafonds

Les faux-plafonds actuels seront éliminés pour permettre l'accès aux installations techniques. Il est prévu l'installation d'un nouveau complexe de plafond devant répondre aux normes incendie (résistance au feu 60 minutes - REI60). Il sera composé d'une couche de protection contre le feu appliquée sous les poutres existantes et d'un faux-plafond en plaques de plâtre mis en œuvre en-dessous.

Le plafond au centre des pièces restera accessible par des plaques de plâtre démontables, tandis qu'un champ fixe et lisse tournera autour pour s'adapter à la géométrie non-orthogonale du bâtiment.

Portes intérieures

Les portes de communication intérieures en bois seront si possible conservées. Les boxes de maintien seront pourvus de portes métalliques renforcées.

Protections solaires

Les volets métalliques intérieurs prévus pour protéger le poste des assauts extérieurs seront conservés sur demande des utilisateurs. Des protections solaires seront installées à l'intérieur, le complexe ne permettant pas de le faire à l'extérieur.

4. COÛTS DES TRAVAUX

4.1 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 et la direction des travaux. Les appels d'offres sont en cours.

1. Travaux préparatoires

CFC 112/113	- Démontage et démolition	CHF	110'000.—
CFC 119	- Désamiantage	CHF	38'000.—
CFC 130	- Installation de chantier	CHF	40'000.—

2. Bâtiment

CFC 211	- Travaux de l'entreprise de maçonnerie	CHF	24'000.—
CFC 221	- Fenêtres, portes extérieures	CHF	71'000.—
CFC 222/224	- Ferblanterie/couverture	CHF	41'000.—
CFC 225	- Etanchéité et isolations spéciales (coupe-feu)	CHF	14'000.—
CFC 227	- Traitement des surfaces extérieures	CHF	3'000.—
CFC 230	- Installations électriques	CHF	220'000.—
CFC 243	- Distribution de chaleur	CHF	72'000.—
CFC 244	- Installation de ventilation	CHF	52'000.—
CFC 250	- Installations sanitaires	CHF	235'000.—
CFC 271	- Plâtrerie	CHF	68'000.—
CFC 272	- Ouvrages métalliques	CHF	42'000.—
CFC 273	- Menuiserie	CHF	206'000.—
CFC 276	- Dispositifs intérieurs de fermeture	CHF	18'000.—
CFC 281/282	- Revêtements de sol/parois	CHF	142'000.—
CFC 283	- Faux-plafonds	CHF	150'000.—
CFC 285	- Traitement des surfaces intérieures	CHF	85'000.—
CFC 286	- Assèchement du bâtiment	CHF	5'000.—
CFC 287	- Nettoyage du bâtiment	CHF	14'000.—
CFC 291	- Honoraires architecte	CHF	159'000.—
CFC 291	- Honoraires direction des travaux	CHF	144'000.—
CFC 294	- Honoraires ingénieur chauffage-ventilation	CHF	25'000.—
CFC 295	- Honoraires ingénieur en installations sanitaires	CHF	54'000.—

3. Equipement d'exploitation

CFC 358	- Agencements de cuisine	CHF	30'000.—
---------	--------------------------	-----	----------

4. Aménagements extérieurs

CFC 463	- Travaux de superstructures	CHF	20'000.—
---------	------------------------------	-----	----------

5. Frais secondaires

CFC 5	- Autorisations et taxes, assurances, frais de déménagement, divers et imprévus (5%)	CHF	168'000.—
-------	--	-----	-----------

Coût total des travaux		CHF	2'250'000.—
-------------------------------	--	------------	--------------------

Récapitulatif

Coût total des travaux	CHF 2'250'000.—
Montant déjà alloué dans la cadre du préavis pour l'entretien du patrimoine communal (préavis N° 19/2021)	- CHF 350'000.—
TOTAL DE LA DEMANDE D'UN CRÉDIT D'OUVRAGE	<u>CHF 1'900'000.—</u>

5. ASPECTS ÉNERGÉTIQUES ET DURABLES

Le maintien d'un service public comme le poste de police au centre-ville représente un avantage en termes de mobilité douce par une accessibilité rapide. A contrario, si les citoyen·n·es devaient se déplacer dans une autre commune, cela provoquerait des trajets motorisés supplémentaires.

La Ville de Vevey a comme vision que les bâtiments les plus anciens et énergivores soient rénovés en utilisant des matériaux à faible impact écologique, pour compenser et même réduire la consommation énergétique globale du parc bâti (énergie grise comprise), tout en conservant la valeur du patrimoine bâti et offrir sécurité et confort aux utilisateur·trice·s dans un environnement climatique à la fois plus chaud et variable.

Les enjeux principaux sont de réduire et minimiser les besoins en énergie (chaleur/froid/électricité) des bâtiments existants et à construire, mais également d'augmenter la part de production et de consommation d'énergie (chaleur/froid/électricité) renouvelable et locale des bâtiments.

Le projet proposé répond à la vision et aux enjeux de la Planification énergétique territoriale et du Plan Climat, et en particulier aux mesures de la thématique « Énergie, bâtiments et infrastructures » niveau « Administration » (Plan Climat, page 207) suivantes :

É.A.2 : Adopter et appliquer pour tout projet de construction/rénovation des standards reconnus définissant des exigences en matière :

- d'efficacité énergétique et de durabilité ;
- d'utilisation de matériaux durables ;
- d'adaptation aux effets des changements climatiques.

É.A.3 : Maintenir un approvisionnement 100% renouvelable et d'électricité certifiée (Naturemade Star).

É.A.4 : Inclure dans tout appel d'offres lié à des projets de construction/rénovation une prestation de suivi énergétique sur 3 ans à l'issue des travaux.

É.A.5 : Bannir les ampoules à incandescence des bâtiments communaux, poursuivre l'équipement en LED et en système intelligent à éclairage efficient.

6. BAIL À LOYER

Parallèlement au dernier développement du projet, une réflexion sur l'actualisation du bail a été menée. La dernière modification de celui-ci date de 2008. Elle faisait suite à la restitution de surfaces provoquée par le déménagement de l'atelier de Signalisation de l'ASR et le transfert des locaux d'Ambulance Riviera.

Aujourd'hui, il est nécessaire de proposer un nouveau bail pour trois raisons :

- rénovation du poste de police ;
- différence entre les surfaces indiquées dans le bail et les surfaces réellement occupées ;
- frais accessoires et prestations de conciergerie à reconsidérer.

Le projet de rénovation et l'offre de location des locaux de Simplon 38 consolident / répondent parfaitement à la stratégie d'organisation territoriale présentée par l'ASR, notamment pour la délivrance des prestations de police avec un poste basé à Montreux et un poste basé à Vevey.

Nous avons pris comme référence les prix de location pratiqués par les communes de CHF 180.—/m² pour les locaux administratifs et CHF 100.—/m² pour les locaux d'exploitation, mais avec paiement des frais accessoires en sus.

Le projet de rénovation du poste de police accepté par ASR, répond pleinement aux besoins en locaux exprimés ces derniers mois par l'ASR.

Par ailleurs, d'un point de vue énergétique, en ces temps d'incertitude, le prix de l'énergie peu volatil grâce au raccordement au CAD à bois de Gilamont est une garantie de la stabilité d'une partie des charges. Des économies supplémentaires d'environ 10% sont envisageables par l'isolation prévue du fenêtrier du poste de police.

Pour ce qui est des locaux sis à la rue du Musée 5 (SDIS), il a été proposé de maintenir le statu quo compte tenu qu'aucune rénovation n'est prévue.

L'offre pour Simplon 38 comprend :

- Locaux commerciaux de 1'045 m² ;
- Loyer annuel net : CHF 173'220.—, dès délivrance des locaux rénovés ;
- Acomptes annuels de charges (calculés yc 10% d'économie d'énergie) : CHF 55'800.— comprenant chauffage, eau, épuration, conciergerie des communs ;
- Garantie de loyer : pas de garantie de loyer demandée étant donné qu'il s'agit d'une association intercommunale ;
- Un bail à loyer commercial de 10 ans, renouvelable de 5 ans en 5 ans avec un délai de résiliation de 12 mois, avec une clause particulière offrant la possibilité de se libérer du bail pour les locaux de l'étage après une durée initiale de 5 ans ; le bail pour cette partie des locaux étant renouvelable d'année en année après cette période initiale de 5 ans ;
- Les frais de déménagement pour permettre le lancement du chantier de rénovation du poste de police sont à charge de la Ville.

Dans cette offre l'augmentation de charges (loyer + frais accessoires) pour ASR est de **CHF 19'840.—** par rapport à la situation actuelle.

Bâtiment	Etage	Type	Surfaces	loyer actuel	Surfaces	prix au m2	loyer futur	acompte de charges futur
Simplon 38	sous-sol	dépôt	97	100.00 CHF	97	100.00 CHF	9'700.00 CHF	5'179.49 CHF
Simplon 38	rez	garage	89	100.00 CHF	89	100.00 CHF	8'900.00 CHF	4'752.31 CHF
Simplon 38	rez	bureaux	572	180.00 CHF	572	180.00 CHF	102'960.00 CHF	30'542.97 CHF
Simplon 38	1er	bureaux	563	180.00 CHF	287	180.00 CHF	51'660.00 CHF	15'324.88 CHF
Total			1321	209'180.00 CHF	1045		173'220.00 CHF	arrondi à 55'800.00 CHF

A noter qu'une diminution de la surface louée de 276 m² (563m² – 287m²) a été identifiée. Elle sera mise en location pour les besoins du Tribunal d'arrondissement du canton de Vaud aux mêmes conditions qu'ASR, soit 180.—/m², frais accessoires non compris, pour un loyer annuel de CHF 49'680.—.

Montant perçu annuellement	CHF	209'180.—
Montant à percevoir annuellement	CHF	278'700.—

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. PROCÉDURES D'AUTORISATIONS

Ce projet implique une demande d'autorisation de construire qui sera déposée avant la fin de l'année. Le dossier sera transmis à la centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC) pour consultation des différents services cantonaux.

Étant donné la haute valeur patrimoniale du bâtiment, le projet a été préalablement présenté à la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), division Monuments et Sites et à la Police des Constructions pour accord.

9. CALENDRIER

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire, les travaux seront engagés au mois de mai 2023, pour une durée d'une année.

10. ASPECTS FINANCIERS

10.1 Plan des investissements

Cet objet figure au plan des investissements de la législature 2021-2026, version novembre 2022, sous chapitre objet à engager, N°175 pour un montant estimé à CHF/TTC 2'000'000.—.

10.2 Financement

Dans sa séance du 17 juin 2021, le Conseil communal a décidé d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'468'000.— pour l'entretien du patrimoine communal, dont CHF 350'000.— pour la rénovation partielle du poste de police (préavis N° 19/2021). Il était question en cette fin de législature de limiter l'intervention sur un périmètre restreint qui posait le plus de problèmes.

La présente demande de crédit est de CHF/TTC 2'250'000.—, montant auquel il faut déduire le premier crédit accordé en juin 2021 de CHF/TTC 350'000.—, soit CHF/TTC 1'900'000.—.

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 3% et d'une durée d'amortissement de 30 ans, s'élève, à titre indicatif, à CHF 96'900.—, soit :

CHF 33'600.— pour les intérêts;

CHF 63'300.— pour l'amortissement.

10.4 Amortissement

Nous proposons d'amortir le crédit de CHF 1'900'000.— demandé par le présent préavis par un amortissement annuel linéaire pendant 30 ans soit environ CHF 63'300.—.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

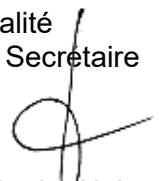
LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N°31/2022, du 21 novembre 2022, concernant « Demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 1'900'000.— pour la rénovation du poste de police de l'Association Sécurité Riviera du bâtiment communal situé à la rue du Simplon 38 » ;
- 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 1'900'000.— pour la rénovation du poste de police de l'Association Sécurité Riviera du bâtiment communal situé à la rue du Simplon 38 » ;
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. d'amortir le crédit demandé par un amortissement annuel linéaire pendant 30 ans.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter

Municipaux·les délégué·e·s : M. Pascal Molliat
Mme Alexandra Melchior

Annexe : Plan du projet de rénovation du poste de police de l'ASR à la rue du Simplon 38



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

PLAN DU SOUS-SOL EN LIEN AVEC LA POLICE

