



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 2 mai 2024**

**RAPPORT N° 12/2024
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande de crédit d'étude de CHF 664'000.—
pour la rénovation de l'immeuble locatif,
propriété communale « Simplon 31 » à Vevey**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 12/2024** intitulé « **Demande de crédit d'étude de CHF 664'000.— pour la rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale « Simplon 31 » à Vevey** », déposé à la séance du Conseil communal du 14 mars 2024 s'est réunie le **mardi 19 mars 2024** de 18h30 à 19h50, à la salle du Conseil communal.

Elle était composée des personnes suivantes :

Présidente-rapportrice :

UDC	Mme	Fabienne Despot
-----	-----	-----------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
PLR	M.	Patrick Bertschy	x		
VL	Mme	Marie-Anna Carteron	x		
LCVL	M.	Ceki Gülcü		x	
PLR	M.	Peter Keller		x	
da.	Mme	Valérie Luccarini	x		
da.	M.	Laurent Lavanchy	x		
Verts	Mme	Valérie Zonca			
PS	M.	Vincent Matthys	x		
EAV	M.	Antoine Stephanidis	x		
VER		--			

Suppléant·e·s :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
LCVL	M.	Jean-Marc Roduit	x		
PLR	M.	Rolf Schweizer	x		

La Municipalité était représentée par :

- M. Pascal Molliat, pascal.molliat@vevey.ch
- Mme Gabriela Kämpf, gabriela.kaempf@vevey.ch

Le service est représenté par :

- M. Claude Lehrian, claud.lehrian@vevey.ch
- Edurne Pradera , chargé de projet serv. des bâtiments en charge du projet

INTRODUCTION

Vision globale de l'assainissement des bâtiments

C'est par « Simplon 31 » que Vevey entame sa politique d'assainissement des bâtiments et des logements, après avoir identifié les publics cibles, à savoir le type de configuration familiale recherchant des locaux sur Vevey. Cette politique vise à utiliser au maximum les leviers politiques d'assainissement.

Le projet

La rénovation de « Simplon 31 » vise un assainissement énergétique exemplaire. Elle se veut rentable sans viser un gain excessif et respectueuse des locataires.

Le préavis concerne le crédit d'études. A ce stade, tous les détails ne sont pas définis.

Une feuille de route avec dix mesures a été établie pour desservir un public cible non desservi par d'autres voies.

Les services présentent le projet à partir des éléments suivants :

- des anciennes photos (le passage date des années 30, les arcades des années 70) ;
- les plans actuels (la buanderie est désaffectée) ;
- les caves (la Cave Vevey-Montreux les sous-loue à « Mission Mycelium » qui produit des champignons à buts alimentaire et pharmaceutique) ;
- la rénovation partielle des appartements (la moitié d'entre eux a été rafraîchie entre 1980 et 2012) ;
- les objectifs des travaux et le programme de panachage de types d'appartements pour mieux couvrir les besoins du public cible.

Les optimisations énergétiques prévues se traduisent par ces éléments :

- le choix d'une rénovation plutôt que d'une démolition/reconstruction permet d'être optimal en termes d'énergie grise ;
- l'amélioration de l'enveloppe ;
- le raccordement au CAD bleu, lui-même alimenté par CAD de Gillamont ;
- l'installation d'une centrale photovoltaïque, avec l'option d'optimiser l'autoconsommation de « Simplon 31 », voire des bâtiments voisins ;

Ce qui se traduira par 50% économie d'énergie donc d'économie financière et une amélioration de l'efficacité énergétique, une diminution des émissions de CO₂ de 63 kg CO₂/m² à 7 kg CO₂/m² et le passage à l'étiquette énergétique de G à B. Cette optimisation énergétique sera suivie par un architecte.

En termes de coûts, on soulignera :

- des subventions communales et cantonales à hauteur d'environ Fr. 150'000.- (le montant sera précisé au crédit d'ouvrage) ;
- des coûts de l'ordre de 5.35 millions de francs dont 3.5 millions pour l'enveloppe du bâtiment et la technique.

Le calendrier des travaux est discuté avec les locataires, par le biais de séances de discussion (l'une d'entre elles a déjà eu lieu). Des compensations sont prévues et normées, en discussion avec l'asloca. Le bâtiment reste habitable et exploitable pendant les travaux.

DISCUSSION

« Simplon 31 » est une construction typique des années 30, qui ne comprend pas de grosses dalles en béton ni d'importantes réserves d'épaisseurs de structures. La structure est cependant jugée solide. Il s'agira d'améliorer la liaison sismique au rez et renforcer les planchers des combles, travaux jugés usuels. La réduction de la surface est estimée inférieure à 5%.

Bâtiments voisins : Au 33 un chantier débutera été 2024, mais il ne s'agit pas d'une rénovation aussi lourde que celle qui est prévue au 31. Des discussions ont lieu pour la statique et le raccordement au CAD, avec la volonté d'éviter de travaux de longue durée dus à des travaux se succédant.

Amiante et son impact pour les ouvriers et les locataires ? Le désamiantage, nécessaire pour certains éléments hors structure, est extrêmement contrôlé, avec des installations de SAS lors de travaux émettant de l'amiante dans l'air. Plusieurs options pour assurer la protection des locataires.

Suppression des places de parc derrière le bâtiment (chap. 3) ; qui aura-t-il à la place ? Cet élément est en discussion avec le service d'urbanisme. Il est prévu d'améliorer l'accès aux locaux arrières et de valoriser l'espace commercial.

Local à vélo (chap. 3.2). Il est estimé en première approche à 20 m², accessible depuis la rue de l'Ancienne Monerresse avec une rampe d'accès. L'emplacement n'est pas encore arrêté mais la Municipalité retient le souci d'une accessibilité facile et une surface suffisante, relevé par plusieurs commissaires.

Programme logements : l'ajout d'appartements de 4 et 5 pièces vient du constat que ce type d'appartement spécifique aux familles manque. Le studio répond notamment aux attentes de personnes âgées seules. Les nouveaux logements rapportent de nouveaux revenus, ils seront mis sur le marché libre. Cela ne signifie pas qu'ils seront loués à un prix élevé, ce prix restera raisonnable, mais les limites des loyers LLA ne sont pas imposées. À noter qu'un studio coûte plus cher au m² à la construction qu'un grand appartement (en cause, la technique).

Évolution du projet par phase et estimation des coûts (chap. 5.1)

Les coûts sont estimés avec l'aide d'un mandataire sur la base de factures et par ratio. C'est une esquisse dont le crédit en discussion permettra de préciser et de choisir entre plusieurs variantes. C'est le propre du suivi de la procédure SIA par phase.

Nous en sommes à la phase 31 où l'estimation des coûts a une marge d'erreur de l'ordre de +/-25%. On va lancer les phases 32 à 41 : Le livrable en conclusion de ce crédit est le préavis du crédit d'ouvrage. *[Les phases SIA sont présentées en annexe].*

A priori pas, le projet représente un bâtiment classique qui ne devrait pas présenter de grandes et mauvaises surprises. Les coûts finaux ne devraient ainsi pas s'éloigner des Fr. 5.35 millions estimés.

Évolution des loyers (chap. 5.2)

L'augmentation de loyer pour les locataires actuels couvrira l'investissement énergétique ; il sera de l'ordre de la baisse des charges s'y réfèrent. Les autres loyers seront plafonnés à 246.-/m² et les appartements créés seront sur le marché libre. Une procédure claire d'augmentation de loyer après travaux est définie.

Les loyers prévus restent modestes, avec l'objectif de ratio de rentabilité sur les travaux d'environ 3%, valeur cible lorsque l'ensemble des nouveaux loyers pourra être appliqué. Les rentrées locatives ne sont de loin pas optimisées, des filtres L3PL sont appliqués. A noter que les prix moyens sont au-dessous des normes bien que l'immeuble ne soit pas soumis au LLA (valeur limite à 246.-/m²) et que l'application de cette limite soit un choix mais pas une obligation de la loi du bail.

Une commission d'attribution intégrant les deux services (logements + cohésion sociale) se met en place afin de loger au mieux les gens.

La stratégie de la ville pour les baux commerciaux se base sur un loyer plancher à 5% du chiffre d'affaire, dépendant de la zone.

Finalement (chap. 7.2), un décalage dans le temps explique la raison de montant non actualisés dans le plan des investissements. Le plan des investissements renouvelé tiendra compte des estimations actualisées du préavis 12/24.

VOTES

Détermination de la Commission de l'environnement et de l'énergie

Conformément à l'art. 71 al 1 du règlement du Conseil communal, la commission de l'environnement et de l'énergie a examiné l'aspect du préavis N° 12/2024 le 07.03.24 et s'est déterminée favorablement à l'unanimité, quant à ses conclusions.

Détermination de la Commission des finances

Conformément à l'article 62 du règlement du conseil communal, la commission des finances a examiné l'aspect financier du préavis N° 12/2024 le 06.03.24 et s'est déterminée à l'unanimité par 12 voix pour, aucune voix contraire et aucune abstention, quant à ses conclusions.

Délibérations de la commission ad hoc

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du **préavis N°12/2024** comme suit :

- Pour : 9
- Contre : 0
- Absentions : 1

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° 12/2024, du 26 février 2024, concernant la « Demande de crédit d'étude de CHF 664'000.— pour la rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale « Simplon 31 » à Vevey »

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

d é c i d e

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 664'000.—. pour la « rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale « Simplon 31 » à Vevey » ;
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 bilan « Dépenses d'investissements » ;
3. de prendre acte que les subventions viendront en diminution du crédit accordé ;
4. d'amortir le crédit demandé selon les règles de MCH2.

Pour la commission ad hoc
La Présidente rapportrice



Fabienne Despot

Rapport validé le 16.04.24.