MUNICIPALITE

PREAVIS 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

Commissions	Date - heure	Lieu
Commission ad hoc	Ma. 19 mars 2024 à 18h30	Salle Conseil communal
COFI - Finances	Me. 06 mars 2024 à 18h15	Salle CC
ComEn^2 - Environnement et énergie	Je. 07 mars 2024 à 18h30	Salle 6 - HDV

TABLE DES MATIÈRES

1. OBJET DU PREAVIS 4
2. INTRODUCTION 4
2.1 Historique 4
2.2 Etat actuel du bâtiment 5
2.3 Programme actuel 7
2.4 Périmètre du projet et projet connexes 7
3. DESCRIPTION DU PROJET 8
3.1 Définition des objectifs 8
3.2 Avant-projet 8
3.3 Suite des études 11
3.4 Organisation du projet 11
4. MARCHES PUBLICS 12
4.1 Appel d'offre architectes 12
4.2 Autres mandataires 12
5. COUTS 12
5.1 Estimation de coûts de travaux et rendement 12
5.2 Evolution des loyers 13
5.3 Subventions 14
5.4 Coût d'études 14
5.5 Prestations propres 14
5.6 Situation financière 14
6. CALENDRIER 15
7. ASPECTS FINANCIERS 15
7.1 Récapitulatif des investissements 15
7.2 Plan des investissements 15
7.3 Financement 15
7.4 Amortissement 15
7.5 Charges d'exploitation 16
8. CONCLUSIONS 16

LEXIQUE

AEAI	:	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
AIMP	:	Accord intercantonale sur les marchés publics
BAT	:	Bâtiments, gérance et énergie
BPA	:	Bureau de prévention des accidents
CAD	:	Chauffage à distance
CECB	:	Certificat énergétique cantonal des bâtiments
COS	:	Cohésion sociale
DIL	:	Direction du logement de l'Etat de Vaud
DP	:	Domaine public
DUR	:	Bureau de la durabilité
EPT	:	Equivalent plein-temps
ISOS	:	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LLA	:	Logements à loyers abordables
LMP	:	Loi vaudoise sur les marchés publics
LPPPL	:	Loi sur la préservation et la protection du parc locatif
LUP	:	Logements d'utilité public
MCH 2	:	Modèle comptable harmonisé version 2
OIBT	:	Ordonnance sur les installations électriques à basse tension
PDMD	:	Plan directeur de la mobilité douce
PMR	:	Personnes à mobilité réduite
RLATC	:	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.
URB	:	Urbanisme et mobilité

Vevey, le 26 février 2024

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de CHF 664'000.— pour les études du projet de rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale, « Simplon 31 » à Vevey. Ce montant couvre les études nécessaires avant le dépôt d'une demande de crédit d'ouvrage.
Il fait suite à la communication d'ouverture d'un compte d'attente pour les études d'avant-projet C 08/2023 du 6 février 2023.

Montant total d'honoraires	CHF	480'000.—
Prestations propres (0.3 EPT/an pendant 16 mois)	CHF	64'000.—
Sous-total	CHF	544'000.—
Compte d'attente	CHF	120'000.—
Total de la demande de crédit d'études	**CHF**	**664'000.—**

L'immeuble Simplon 31, construit en 1932, est propriété de la Ville de Vevey depuis 1948. Il compte actuellement 12 appartements, 2 commerces et une cave. Depuis sa construction, aucune intervention importante n'a été entreprise. Le projet prévoit une rénovation complète de l'immeuble, la mise en conformité normative, un assainissement énergétique et l'aménagement des logements supplémentaires dans les combles.

Ce projet se caractérise par la mise en œuvre :

- De la politique du logement de la Ville de Vevey.
- Des objectifs du Plan Climat de la Ville de Vevey.
- Des exigences du Standard Bâtiment 2019 de Cité de l'énergie.
- Des principes du Plan directeur Communal[1]
- Des exigences en protection du patrimoine et aménagement du territoire de la Ville de Vevey.

Les travaux de rénovation permettront non seulement d'assainir durablement le bâtiment en se passant des énergies fossiles tout en améliorant le confort des habitants, mais aussi d'offrir des nouveaux appartements, tout en respectant les limites des loyers contrôlés par la Direction du logement de l'Etat de Vaud (DIL) et les services de la Ville.

2. INTRODUCTION

2.1 Historique

Le bâtiment de la rue du Simplon 31 fut érigé en 1932 en même temps que le bâtiment Simplon 29 sur les propriétés respectives de deux sociétés immobilières « Le Passage SA » et « Le Passage Sud SA » au lieu-dit Quartier du Centre. Il se situe dans le périmètre historique nommé « Bourg de la Ville Neuve » dont la construction date du Moyen Age.

La Ville de Vevey acquiert le bâtiment en 1948 pour le compte de « l'Hôpital de Vevey ».
Malgré sa note 6 au recensement architectural cantonal établi en 1979, l'immeuble est le témoin d'une typologie constructive typique des années 30 avec ses balcons arrondis. Il fait partie du périmètre ISOS de la Ville de Vevey avec un objectif de sauvegarde B qui implique « la sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la structure du périmètre. »

[1] Adopté en séance du Conseil communal du 1er février 2024

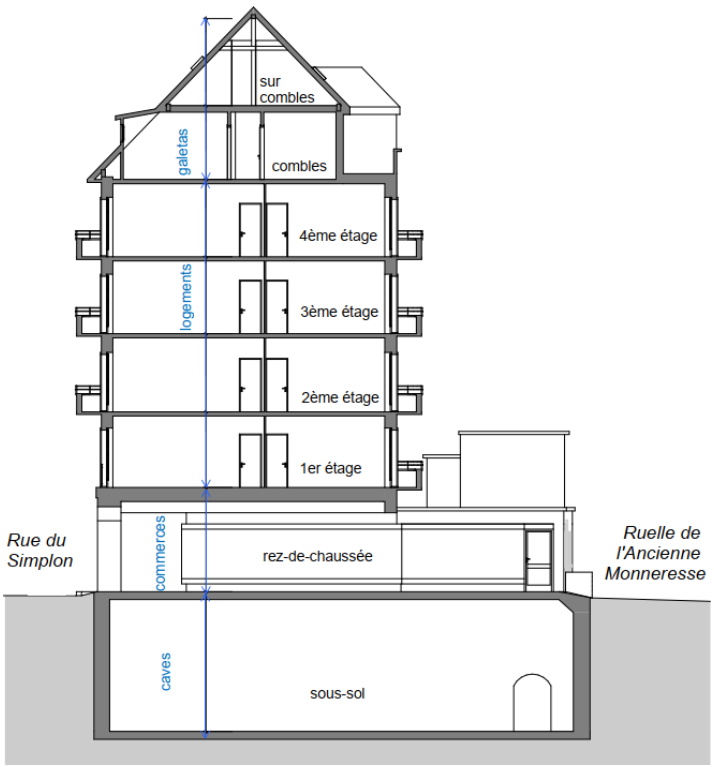
Le bâtiment se situe dans une rangée de bâtiments mitoyens le long de la rue du Simplon percée par une ouverture transversale garantissant le passage entre la rue du Musée et la Vieille Ville. On y trouve au sous-sol une cave voutée qui date probablement de la même période que la construction de l'Ancien Hôpital sis au Simplon 38, car certains documents mentionnent une liaison entre elles.

La Municipalité ratifie la convention avec la société coopérative « La Cave » pour la location et exploitation des caves à vin du sous-sol et fait inscrire la servitude de chauffage encore en vigueur aujourd'hui pour le raccordement du bâtiment à l'installation de chauffage de Simplon 29.
Des importants travaux ont eu lieu en 1979 sur un long tronçon de la rue du Simplon afin de garantir un trafic bidirectionnel « aux normes ». Le trottoir sud est démoli et les arcades sont construites.

En plus de cette intervention d'importance le remplacement de l'ascenseur d'origine a eu lieu en 1974 et une nouvelle chaudière à mazout a été installée au sous-sol du n° 29 en 2004.
Un contrôle des installations électriques selon les exigences OIBT a été réalisé entre 2016 et 2018 et une nouvelle introduction d'eau et électricité a été créée pour la cave en 2012.
Finalement, certains appartements ont été rafraichis de manière assez hétérogène au gré de départs.

2.2 Etat actuel du bâtiment

Le bâtiment comporte 4 niveaux sur rez-de-chaussée pour 12 appartements et 2 commerces. Le sous-sol est entièrement loué à la Cave Vevey-Montreux.
Chaque appartement bénéficie de deux petits balcons non habitables. Les locaux des combles donnent sur deux grandes terrasses orientées sud-ouest.
Les arcades piétonnes traversées par un passage transversal pour véhicules ainsi qu'un socle d'un niveau côté sud caractérisent son rapport au sol et au domaine public.
On peut observer une vétusté généralisée du bâtiment, en particulier au niveau de l'enveloppe et des installations techniques puisque les colonnes de distribution des installations techniques n'ont pas été remplacées. Certains appartements conservent encore les équipements sanitaires et revêtements d'origine et d'autres ont été rafraichies au gré de départs. Les anciennes chambres de bonnes et buanderies de niveau de combles sont désaffectées et les galetas ne sont plus utilisés.



2.2.1 Enveloppe et installations techniques

L'absence d'isolation thermique dans les façades, toitures et plafonds des passages, ainsi que les fenêtres avec cadre en bois et simple vitrage génèrent de fortes déperditions thermiques. La production de chauffage et eau chaude sanitaire est actuellement dépendante d'une servitude d'usage de la chaudière à mazout situé dans l'immeuble voisin qui se trouve également en fin de vie.

Un rapport CECB établi en mars 2023 a attribué l'étiquette énergétique G à l'enveloppe du bâtiment et aux émissions de CO2.
Des récents sondages réalisés sur les façades ont permis de connaître la composition et l'état des murs et des crépis et de proposer des solutions d'amélioration thermique adaptées au bâtiment. La toiture est construite de manière très simple sans isolation ni sous-couverture.
La toiture sur le rez-de-chaussée située sur la ruelle de l'Ancienne-Monneresse est actuellement absente de toute isolation et recouverte d'une tôle métallique.
Des sondages ont également été réalisés sur les colonnes sanitaires et leur état de dégradation avancée a été confirmé. La chaudière à mazout aura bientôt 20 ans et un passage vers un source d'énergie renouvelable pour Simplon 31 est envisagé.

2.2.2 Structure et parasismique

Des sondages structurels et un rapport d'ingénieur civil ont permis d'analyser le système structurel et parasismique du bâtiment. Des murs porteurs en façade, un système de piliers et sommiers en béton armé dans les étages et des dalles en béton nervuré typiques d'une utilisation parcimonieux des ressources des années 30 caractérisent sa construction. La création des arcades a aggravé la sécurité parasismique au rez-de-chaussée et un renforcement s'avère nécessaire au niveau du rez-de-chaussée. Le dimensionnement minimaliste de la structure impliquera lors de la future intervention l'usage matériaux légers, comme le bois.
La charpente et le plancher bois des sur-combles sont sains mais leurs dimensionnements ne sont pas conformes aux normes et méthodes de calculs actuelles. Leur renforcement sera assuré par le moisage des solives.

2.2.3 Sécurité incendie

La rénovation devra prévoir une mise conformité du bâtiment aux exigences AEAI notamment au niveau du compartimentage feu entre appartements et autres locaux ; de la sécurité des voies de fuite par le remplacement des portes palières et création d'un exutoire et la séparation correcte des murs mitoyens entre immeubles voisins. Une expertise en cours permettra de vérifier la résistance au feu des dalles nervurées afin de prévoir la solution économiquement la moins coûteuse, techniquement la plus simple et efficace pour assurer le compartimentage entre appartements.

2.2.4 Amiante

Un rapport amiante complet avant travaux a été réalisé en automne 2023. Le rapport montre que le crépis de la façade Nord, les joints de toutes les fenêtres et quelques colles de carrelages et des pièces de la machinerie de l'ascenseur contiennent de l'amiante. A l'intérieur des appartements, aucune trace d'amiante n'a été trouvée dans les revêtements apparents.
Le crépi d'origine de la façade Sud est exempt d'amiante.

2.2.5 Accessibilité universelle

Les dimensions de la cabine de l'ascenseur n'étant plus conformes aux exigences de la norme SIA 500 et cette dernière ne desservant ni le sous-sol ni le niveau de combles, l'immeuble ne garantit pas l'accessibilité aux PMR dans sa totalité. L'accès à la cave se réalise actuellement par un escalier et un monte-charge vétuste utilisé uniquement pour les livraisons avec une superstructure très volumineuse. Une amélioration de ces deux installations de transport est à prévoir. S'agissant d'une rénovation, la mise en conformité devra être analysée en tenant compte du principe de proportionnalité.[2]

[2] En vertu de l'article 36 al.2bis du Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. (RLATC).

2.2.6 Acoustique

Des améliorations phoniques par rapport aux bruits extérieurs et au bruit intérieur entre différents locaux ont été préconisées dans un rapport acoustique.
Une étude détaillée devrait être effectuée pour préciser les compositions actuelles des dalles et murs de séparations entre appartements en vue de définir les possibilités d'améliorations tout en tenant compte de la tolérance admise pour les transformations et du même principe de proportionnalité mentionné auparavant.

2.3 Programme actuel

L'immeuble compte actuellement 8 appartements de 3 pièces d'une surface de 85 m^2 en moyenne, 4 appartements de 2 pièces de 57 m^2 [3]
Les anciennes chambres de bonnes, buanderies et terrasses situées au niveau des combles ne sont plus affectées telles quelles et sont mises à disposition à bien plaire de quelques locataires.

La plupart de loyers n'ont pas évolué depuis des décennies et on constate des écarts très considérables en comparaison avec des loyers du marché ou même des loyers LLA.
À la suite de résiliations volontaires 5 appartements sont actuellement loués pour une durée déterminée[4] pour des situations d'urgence. La mise à disposition de ces appartements durant les travaux permettra d'organiser des rocades de locataires durant le chantier pour libérer les locaux nécessitant des travaux.

Deux locaux commerciaux sont actuellement loués, l'un jusqu'au 30 juin 2024 et l'autre comme boutique éphémère (pop-up store) en attendant le projet d'un espace de coworking associatif.
La grande cave voutée, situé sous le passage, est actuellement sous-louée pour une durée déterminée jusqu'au 30 juin 2027.

2.4 Périmètre du projet et projet connexes

Le bâtiment, construit sur la parcelle 389, propriété privée de la Ville de Vevey, compte avec une partie principal hors sol, érigé en 1932, et une construction souterraine existante sous le passage, qu'empiète partiellement au niveau du sous-sol sur les domaines publics DP 117 et DP 125.

Il est à noter que la parcelle se situe dans le périmètre du futur Plan d'affectation Vieille Ville, pour lequel la Municipalité de Vevey a l'intention de constituer une zone réservée de manière transitoire, dans une région archéologique et qu'une servitude de passage public existe dans la zone du passage qui relie la rue du Simplon avec la ruelle de l'Ancienne-Monneresse, et sur les arcades.

Les travaux de découplage de la chaudière à mazout, située actuellement dans l'immeuble voisin, pour la création d'une sous-station CAD-Bleu sis au Simplon 31, pour l'usage exclusif de ce bâtiment, impliqueront une fouille pour le raccordement[5] et une coordination avec le propriétaire du bâtiment sis à la rue Simplon 29, afin de modifier la servitude existante.

En ce qui concerne les aménagements extérieurs, la suppression des deux places de parc publics situées à l'arrière du bâtiment[6] et les intentions de piétonniser le passage, dans la mesure du possible, ont été considérés en lien avec le Plan directeur des mobilités douces (PDMD) de la Ville.

La rénovation et la transformation des caves, actuellement sous-louées pour une durée déterminée, sera traitée comme un projet en soi, une fois l'affectation future confirmée. A ce stade, le projet prévoit une rénovation de l'état actuel, la création d'un nouveau monte-charge et la transformation nécessaire à la création des communs. La résiliation du bail au 30 juin 2027 avec le locataire actuel doit encore être discutée.

---

[3] dont 1 loué comme cabinet dentaire
[4] jusqu'au démarrage des travaux
[5] point de raccordement disponible de l'autre côté de la rue de Simplon, à la rue du Musée
[6] en lien avec les messures du PDMD de la Ville de Vevey, zone piétonne pour ce périmètre.

3. DESCRIPTION DU PROJET

3.1 Définition des objectifs

Malgré l'état de vétusté et d'obsolescences constatées, il est à relever que sa rénovation est une opportunité de valorisation importante en tenant compte de sa situation privilégiée au Centre-ville et de la possibilité d'aménager des nouveaux appartements dans les combles et sur combles, tout en améliorant le confort des habitants, en garantissant une meilleure performance énergétique, un importante réduction des émissions CO2 et une mise en conformité normative.

Le scénario de démolition-reconstruction a rapidement été écarté pour des raisons évidentes d'impact sur les locataires et le quartier, de production de déchets de construction et de consommation d'énergie grise pour la reconstruction. Par ailleurs, la Municipalité a lancé une procédure de zone réservée sur le périmètre de la vieille ville, dans lequel l'immeuble Simplon 31 est inscrit. Cette démarche précède le lancement de l'étude du Plan d'affectation « Vieille Ville » et permettra aux autorités de procéder aux planifications à venir en toute sérénité en suspendant provisoirement les projets de démolition ou de reconstruction.[7]

L'objectif principal est de réaliser une rénovation exemplaire du bâtiment, en respectant les engagements de la Municipalité en matière de construction durable, d'efficacité énergétique, de protection des locataires, du programme établi, du budget alloué et du calendrier défini.
Concrètement, les objectifs concernant l'évolution des loyers existants et la protection de locataires ont été intégrés très en amont du projet. Un équilibre entre les loyers des nouveaux appartements, les loyers commerciaux et futurs loyers de logements rénovés, permettra de financer les travaux, selon le respect de la LPPPL.

Conformément au Plan Climat de la Ville de Vevey, le projet prévoit la mise en place d'une démarche de réemploi, l'utilisation de matériaux durables, la création d'espaces verts, la réduction des îlots de chaleur, la mise en avant de la mobilité douce et l'abandon des énergies fossiles. L'analyse du projet avec les outils Boussole 21[8] et SméO[9], permettra de planifier et d'évaluer le projet en intégrant les objectifs du développement durable, dans toutes les étapes du processus.

La situation du bâtiment dans le périmètre de la Vieille Ville est un enjeu de projet d'importance qui a été intégré aux réflexions préliminaires. Une attention particulière sera donc apportée au traitement des façades et toitures, ainsi qu'aux typologies des appartements existants, afin de sauvegarde leur substance architecturale.
Les objectifs du projet intègrent également les intentions d'aménagement urbains sur la rue du Simplon, le passage et l'Ancienne-Monneresse, et le traitement des arcades, de même que la volonté de favoriser la mobilité douce notamment en libérant les pieds de façade des places de parc et en créant un local à vélos.

3.2 Avant-projet

L'ouverture d'un compte d'attente pour les premières études a permis de financer l'élaboration des rapports préliminaires et d'un avant-projet, phase SIA 31, ainsi que l'organisation d'un appel d'offre à prestations d'architectes pour les phases SIA 32 à 53.

La définition du programme, les principes d'intervention et l'estimation de coûts de travaux ont été établis pendant la phase d'avant-projet en intégrant les objectifs des différents services impliqués et les résultats des rapports préliminaires.

---

[7] Communiqués de presse du 13.06.2023 « Procédure de la zone réservée sur le secteur de la Vielle Ville ».
[8] Boussole21 est un outil d'analyse de projets qui permet de dresser rapidement le profil des forces et faiblesses d'un projet sous l'angle de la durabilité.
[9] SméO est un outil d'aide à la planification, à la réalisation et à l'exploitation de quartiers et de bâtiments répondant aux principes du développement durable.

3.2.1 Information locataires

Une information aux locataires, en été 2023, a permis de communiquer la volonté de rénovation de l'immeuble, les intentions en matière du programme, planning et organisation de travaux.
Des séances d'information ultérieures seront organisées, au fur et à mesure de l'avancement du projet d'ouvrage et au plus tard avant la dépose de la demande d'autorisation conformément aux exigences fixées dans la LPPPL.

3.2.2 Enveloppe et techniques

Le projet prévoit une rénovation complète de l'immeuble, notamment de son enveloppe thermique et des installations techniques conformément aux objectifs du Standard Bâtiments 2019 de Cité de l'énergie. Le remplacement des fenêtres, l'isolation des façades et des toitures, en passant par les plafonds des arcades du passage et du sous-sol permettront d'améliorer fortement le confort thermique des habitants.
Les balcons Nord seront maintenus afin de préserver la substance architecturale du bâtiment côté rue tandis que les balcons Sud seront agrandis pour offrir aux locataires un rapport à l'extérieur plus agréable. Les garde-corps des balcons devront être mis en conformité selon les normes en vigueur. La toiture sur rez-de-chaussée donnant sur la ruelle de l'Ancienne-Monneresse sera transformée en toiture-terrasse végétalisée accessible, participant à la réduction d'îlots de chaleur.

Le raccordement au CAD-Bleu, disponible à la rue du Musée, permettra le remplacement de la chaudière à mazout actuelle et l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture garantira la production et l'autoconsommation d'électricité renouvelable. Ces changements d'importance permettront de passer à une source d'énergie renouvelable et de réduire très fortement les émissions de CO2 et charges énergétiques actuelles[10].

Une ventilation naturelle ou hybride avec prise d'air hygroréglable dans les fenêtres et prise d'air dans les cuisines et salles de bain, est préconisée pour garantir une bonne hygrométrie et ventilation du bâtiment après isolation. Les conduites d'alimentation et écoulements des eaux claires et usés devront être refaites.

Ces améliorations, accompagnés d'un suivi des consommations et performances après travaux, conduiront à une baisse des charges liées aux consommations énergétiques et d'entretien.

3.2.3 Parties communes du bâtiment

Les travaux prévus dans les parties communes du bâtiment concernent la rénovation des espaces de circulation et de l'entrée, l'emplacement de boîtes aux lettres accessibles aux PMR, la création d'une nouvelle buanderie et d'un local à vélos pour les locataires, ainsi que des nouvelles caves pour les appartements créés dans les combles.
L'ascenseur sera prolongé jusqu'au sous-sol et le niveau de combles afin de garantir l'accès à tous les niveaux et un nouveau monte-charge, accessible depuis l'Ancienne-Monneresse, sera installé pour accéder aux caves.
Il n'y aura pas besoin de créer un local à poubelles, car les containers enterrés disponibles à l'Ancienne-Monneresse pourront continuer à être utilisés par les locataires du Simplon 31.
Des nouveaux locaux techniques pour le bâtiment devront être crées afin d'y installer la sous-station CAD et locaux sanitaires et électriques.

[10] Selon le rapport CECB+ les coûts énergétiques pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire pourront être réduites de plus de CHF 22'500.- par an, les émissions directes de CO2 passeraient de 72.5 tonnes par an à 0, et la consommation de chauffage de 205'474 kw/an à 70'000kw/an.

3.2.4 Programme logements

En tenant compte des objectifs de la politique du logement de la Ville de Vevey et d'une analyse d'offre et demande, du parc locatif propriété de la Ville, qui confirme le manque de petits et grands logements, le programme proposé vise à offrir la mixité typologique suivante. Cette mixité, permettra de répondre aux besoins du public cible :

Typologies	nb existant	nb proposé
1 pièce	0	2
2 pièces	4	3
3 pièces	8	7
4 pièces	0	2
5 pièces	0	1
Total appartements	12	15
Surface locative total	904 m^2	1'113 m^2

Les principes d'intervention adoptés dans l'avant-projet sont les suivants :

- Rénovation douce du 2ème, 3ème et 4ème étage, avec maintien de typologies actuelles, permettant la création d'une zone de jour traversante avec un séjour donnant au sud et ouvert vers les nouveaux balcons.
- Transformation du 1er étage pour obtenir un studio au centre et deux appartements dont un 4 pièces, pouvant profiter de la nouvelle toiture-terrasse.
- Aménagement des 3 nouveaux appartements dans les combles, dont un 5 pièces, un 4 pièces et un studio.

Le confort et la sécurité des appartements existants seront améliorés par le remplacement des portes palières, la rénovation des salles de bain et cuisines, le rafraichissement des sols, plafonds et faïences et l'amélioration du confort acoustique entre appartements sans oublier les nouveaux balcons au Sud.

3.2.5 Programme commerces

La proposition de maintenir 3 locaux commerciaux avec une nouvelle répartition permettant de créer des locaux techniques et communs et d'améliorer les circulations, justifie la modification des surfaces comme suit :

Locaux	Affectations actuelles	Surfaces existantes	Affectations proposées	Surfaces proposées
Commerce est	Pop-up store provisoire	141 m^2	Coworking associatif COS-DUR	141m^2
Commerce ouest	Boutique de mode	47m^2	Commerce à définir avec plus d'arrière-commerce	73m^2
Cave	Sous-location cave	332m^2	Bail à reconduire au sous-locataire, ou nouvelle affectation	252m^2
Locaux communs	Caves locataires	68m^2	Locaux techniques (dont sous-station CAD), caves locataires (existantes et nouveaux), nouvelle buanderie, nouveau local vélos	121m^2
Total		588 m^2		588 m^2

3.2.6 Aménagements extérieurs

En concertation avec les projets d'aménagements urbains en cours[11], le projet prévoit la suppression des trois places de parc privées situées sous le passage, et des deux places de parc

[11] Plan directeur de la mobilité douce (PDMD), zone 30 et zone de rencontre dans la vielle ville et aménagement de la rue de Simplon.

publiques situées au pied de la façade Sud sur le domaine public ; en plus de la possibilité de piétonniser le passage. Ces actions permettront de mieux traiter les pieds de façades et d'offrir un meilleur rapport à l'extérieur pour les commerces et les vitrines, ainsi que de pouvoir aménager plus facilement des accès PMR côté Sud. Une réflexion sur les revêtements extérieurs du passage et des arcades est prévue. La bande du trottoir le long de la rue de Simplon, située sur le DP, ne fait pas partie du projet.

3.3 Suite des études

La définition des objectifs et les rapports préliminaires (phase 20 SIA), l'avant-projet (phase 31 SIA), ont constitué la base d'un appel d'offres en procédure ouverte, publié en décembre 2023, pour les prestations des services d'architectes :

- Projet de l'ouvrage (phase SIA 32)
- Procédure de demande d'autorisation (phase SIA 33)
- Appels d'offres (phase SIA 41)
- Projet d'exécution (phase 51)
- Exécution de l'ouvrage (phase 52)
- Mise en service et achèvement (phase 53)

Le retour des offres prévu en février 2024 permettra l'adjudication du mandat des phases 32 à 41 au bureau lauréat une fois le crédit d'étude validé.

Les mandataires spécialisés déjà impliqués dans l'avant-projet et dont le travail doit être poursuivi pour les phases suivantes 33 à 41, pourront être mandatés selon la procédure applicable, en fonction des seuils établis par le cadre légal des marchés publics.

Le crédit sollicité couvre l'ensemble du travail de développement du projet, des procédures de demandes d'autorisations, de la phase d'appels d'offres (jusqu'au environ 70 à 80% de soumissions rentrées) et des propositions d'adjudications.
Cette manière de procéder permettra, en temps utile, de solliciter le crédit de construction, y compris les honoraires pour la phase SIA 50, en s'appuyant sur des coûts consolidés et de tenir compte des éventuels impacts résultants du dossier de mise à l'enquête publique.

Les phases SIA 51-52 et 53 d'honoraires correspondant à l'élaboration du projet d'exécution, le suivi de travaux et la mise en service pourront ainsi être adjugées tant aux architectes, qu'aux mandataires spécialisés, une fois le crédit d'ouvrage validé et lorsque le permis de construire sera entré en force (fin du délai de recours).

3.4 Organisation du projet

Le projet sera suivi par une commission d'étude (ComEt), pendant la phase d'études de projet (crédit d'études), composée par les Municipaux en charge du dossier, les membres des services impliqués et de l'architecte mandaté. En fonction de l'ordre du jour, d'autres services et mandataires seront invités. La commission traitera les aspects techniques du développement du projet.

Une commission de construction (Comco) sera nommée après l'obtention du permis de construire, afin d'assurer la validation des choix liés à la construction, le suivi et planification de travaux et des coûts, pendant la durée de la phase de réalisation (crédit d'ouvrage).

Une commission d'exploitation (ComEx) sera nommée pour la phase exploitation, pour le suivi pendant la période des garanties après la mise en service.

Les secteurs suivants du Service Bâtiments, Gérance et Energie, interviendront sur le projet afin d'apporter leurs besoins en matière de :

- Suivi général du projet et direction architecturale, par le secteur Architecture, pilote du projet.
- Relation avec les locataires, établissement des baux, par le secteur Gérance.
- Objectifs énergétiques et performances attendues des installations techniques, par le secteur Energie.
- Respect des directives en protection incendie, sécurité des chantiers et accès aux bâtiments, par le secteur Sécurité.

Une consultation des services cantonaux et communaux est prévue avant la demande d'autorisation, notamment de la Direction cantonale du logement (DIL) en charge de l'application de la LPPPL de la préservation du parc locatif.

4. MARCHES PUBLICS

4.1 Appel d'offre architectes

En tenant compte d'un montant déterminant, hors TVA et hors honoraires, de CHF 4'300'000.— , le montant total des honoraires pour les phases SIA 3 à 5 est estimé à CHF 784'000.—, dont un montant de CHF 635'000.— HT pour les prestations d'architectes (phases SIA 33 à 53).
Selon l'estimation d'honoraires pour les prestations complètes d'architectes (direction architecturale et direction de travaux) des phases 33 à 53 mentionnées ci-dessus, la valeur seuil de CHF 350'000.— est dépassée. Conformément à l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP 2019) et aux Accords internationaux (AMP 2012 et Accord bilatéral entre la Suisse et la Communauté européenne), un appel d'offre à prestations en procédure ouverte pour les services d'architectes a été publié en décembre 2023. Les critères de qualité, organisation, références et intégration des aspects durables des soumissionnaires sont notés en plus du critère du prix.

Le retour des offres du 12 février 2024 a permis de réceptionner 25 candidatures de très bonne qualité, elles sont en cours d'analyses.

4.2 Autres mandataires

En ce qui concerne les mandataires spécialisés, la collaboration entamée pour la phase 31 sera poursuivie avec les mêmes mandataires afin de faciliter la transmission d'informations et gagner en efficacité.
Les prestations étant estimés en dessous de CHF 150'000.— HT par mandataire, des procédures de gré à gré pourront être appliquées selon l'AIMP 2019.

5. COUTS

5.1 Estimation de coûts de travaux et rendement

L'analyse financière réalisé lors de l'avant-projet a permis d'estimer les coûts de rénovation et agrandissement, l'évolution de loyers et la rentabilité de 3 scénarios. Le coût des travaux du scénario retenu est de CHF 5'350'000.— TTC (compris honoraires, divers et imprévus) répartis comme suit :

Rénovation-transformation des logements existantes	CHF	975'920.—
Création de nouveaux appartements	CHF	433'800.—
Transformation commerces	CHF	395'288.—
Communs, enveloppe et techniques	CHF	3'544'992.—
Montant total estimatif des travaux TTC	**CHF**	**5'350'000.—**

Cet objet figure au plan des investissements de la législature 2021-2026, version du 20 novembre 2023 sous patrimoine financier :

Objets en cours
N°209 Simplon 31 – Compte d'attente d'un montant de CHF 120'000.—

Objets à engager
N° 311 Simplon 31 – Rénovation – Etudes pour un montant de CHF 396'000.—
N° 312 Simplon 31 – Rénovation – Ouvrage pour un montant de CHF 4'002'000.—

Total au plan des investissements de CHF 4'518'000.—

La différence des coûts entre le plan des investissements et l'estimation actuelle, s'explique par:

- l'intégration des recommandations établies dans les rapports préliminaires des mandataires ;
- l'aménagement des combles et sur combles ;
- la création des communs et locaux techniques dans une partie des caves ;
- le raccordement au CAD-Bleu ;
- l'évolution des prix de la construction ;
- le degré d'intervention à prévoir pour la remise aux normes ;

Le rendement brut de la rénovation calculé avant amortissement et en tenant compte du coût total des travaux et de l'évolution des loyers[12] est de 3.09%. La phase projet permettra d'établir un devis général plus précis afin de réévaluer le rendement et l'évolution des loyers définitifs.

5.2 Evolution des loyers

Actuellement 5 appartements sur 12 sont loués à durée déterminée. Ils seront donc libérés avant le démarrage de travaux afin de pouvoir organiser par rocades les travaux en site occupé.

Selon décision de la Municipalité, le programme et les loyers définitifs à proposer avant la demande d'autorisation de construire à la DIL, atteindront au maximum les plafonds LUP pour les logements existants rénovés, tandis que les loyers des nouveaux logements créés dans les combles pourront être ceux du marché libre.

Les loyers des commerces s'aligneront à la stratégie des loyers commerciaux de la Ville de Vevey. Le loyer de la cave a déjà été défini pour la durée de la sous-location. En fonction de l'issue et l'affectation définies à la fin de la sous-location, des nouvelles conditions seront établies.

Une première estimation d'évolution de loyers, tout en respectant les limites des loyers LLA pour les appartements existants, permettrait de passer d'un état locatif (uniquement logements existantes) de CHF 143'640.— à CHF 222'722.— annuels. Cette évolution s'explique par le loyer annuel moyen des appartements existants de CHF 159.— / m^2, en comparaison aux CHF 246.— / m^2 en moyenne pour les loyers LLA. Il est à préciser que l'évolution des loyers ainsi calculée reste en dessous des limites exigées par la LPPPL pour les logements existants, non reconnus officiellement comme des logements LUP, ce qui est le cas pour Simplon 31.

[12] selon décision de la Municipalité (loyers LUP pour les logements existantes et marché libre pour les nouveaux logements)

5.3 Subventions

Les éventuelles subventions cantonales (Programme Bâtiments) ou communales (FEDD) disponibles pour la rénovation de ce bâtiment n'ont pas été déduites des coûts de travaux estimés.

A propos des subventions FEDD, depuis le 1er janvier 2024, les conditions d'octroi de subvention pour les rénovations[13] ont été modifiées et seuls les bâtiments d'une surface de référence énergétique (SRE) inférieure ou égale à 1'000 m^2 sont éligibles, ce qui n'est pas le cas de Simplon 31 avec une SRE existante de 1'578 m^2. D'autres subventions pourraient être accordées en fonction de l'évolution des critères d'octroi et des montants disponibles.

5.4 Coût d'études

Les coûts d'études et honoraires des mandataires suivants permettront de couvrir l'ensemble des études du projet, les procédures de demandes d'autorisations, la phase d'appels d'offres et les propositions d'adjudications :

Relevés et sondages complémentaires	CHF	20'000.—
Honoraires architecte	CHF	280'000.—
Honoraires ingénieur civil	CHF	70'000.—
Honoraires ingénieurs CVC et physique du bâtiment	CHF	30'000.—
Honoraires d'ingénieur sanitaire	CHF	20'000.—
Honoraires d'ingénieur électricien	CHF	25'000.—
Honoraires d'acousticien	CHF	10'000.—
Honoraires spécialiste incendie	CHF	10'000.—
Frais de notaire (modification servitudes)	CHF	7'000.—
Honoraires du géomètre	CHF	3'000.—
Frais secondaires (échantillons, reproductions, publications, administration)	CHF	5'000.—
Montant total du coût des études TTC	**CHF**	**480'000.—**

Les honoraires pour la phase d'exécution seront intégrés dans la demande de crédit d'ouvrage.

5.5 Prestations propres

Selon notre estimation, le suivi pour assurer les tâches de chargé de projet au sein du Service bâtiments, gérance et énergie (BAT) représente 0,3 EPT/an, pendant 16 mois, jusqu'à l'obtention du crédit d'ouvrage. Le montant pour les ressources internes (EPT) est valorisé financièrement et intégré dans les coûts de l'investissement et refacturé au projet pour un montant de CHF 64'000.— (CHF 160'000.—/an yc charges sociales).

5.6 Situation financière

Le Conseil communal a pris connaissance le 16 mars 2023 de l'ouverture d'un compte d'attente de CHF 120'000.— pour les études d'avant-projet de la rénovation du bâtiment Simplon 31. La situation en janvier 2024 de ce compte est la suivante :

Montant du compte d'attente N° 9123.253.02		CHF	120'000.—
Montants déjà adjugés	-	CHF	105'127.—
Disponible		CHF	14'873.—

[13] Concernant les mesures « E-EF-03 Rénovation complète exemplaire » et « E-EF-04 Rénovation d'un bâtiment protégé »

6. CALENDRIER

Publication de l'appel d'offres à prestations d'architecte phases SIA 32-53.....décembre 2023
Dépôt du préavis de demande d'un crédit d'étude ..... mars 2024
Demande d'offres mandataires spécialisés .....février-mars 2024
Décision du Conseil communal .....mai 2024
Choix et adjudication de l'architecte .....février-mai 2024
Adjudications des mandataires spécialisés (civil, CVSE, incendie, acousticien…).....mai 2024
Projet d'ouvrage (information locataires selon LPPPL).....avril-novembre 2024
Demande d'autorisation de construire .....décembre 2024
Appels d'offre marchés de constructions .....mars-avril 2025
Obtention du permis de construire.....juin 2025
Dépôt du préavis crédit d'ouvrage (soumissions gros œuvre rentrées) .....juin 2025
Décision du Conseil communal .....septembre 2025
Début du chantier.....octobre 2025
Fin travaux (sans résiliation complète des baux).....septembre 2027
Mise en service .....octobre 2027

7. ASPECTS FINANCIERS

7.1 Récapitulatif des investissements

Demande de crédit pour financer les études de rénovation de l'immeuble locatif Simplon 31, à Vevey :

Montant total d'honoraires	CHF	480'000.—
Prestations propres (0.3 EPT/an pendant 16 mois)	CHF	64'000.—
Sous-total	CHF	544'000.—
Compte d'attente	CHF	120'000.—
Total de la demande de crédit d'études	**CHF**	**664'000.—**

7.2 Plan des investissements

Cet objet figure au plan des investissements de la législature 2021-2026, version du 20.11.2023 sous patrimoine financier :

Objets en cours
N°209 Simplon 31 – Compte d'attente d'un montant de CHF 120'000.—

Objets à engager
N° 311 Simplon 31 – Rénovation – Etudes pour un montant de CHF 396'000.—
N° 312 Simplon 31 – Rénovation – Ouvrage pour un montant de CHF 4'002'000.—

Total au plan des investissements de CHF 4'518'000.—

7.3 Financement

Il est proposé de financer cette dépense par la trésorerie courante par le prélèvement sur le compte des investissements « Dépenses d'investissements ». Si nécessaire, cette dépense sera financée par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026.

7.4 Amortissement

S'agissant de travaux apportant une plus-value au patrimoine financier, le montant de CHF 664'000.- ne sera pas amorti. Toutefois, la valeur inscrite au bilan ne peut dépasser la valeur vénale du bien. Dès lors, un amortissement peut avoir lieu selon les mêmes méthodes et durées prévues pour les actifs du patrimoine administratif.

7.5 Charges d'exploitation

Ce chapitre sera précisé au moment de la demande de crédit d'ouvrage.

8. 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.

Au nom de la Municipalité

le Syndic le Secrétaire

Yvan Luccarini Grégoire Halter

Membres de la Municipalité délégué·e·s :

M. Pascal Molliat, Municipal du service Bâtiments, gérance et énergie
Mme Gabriela Kämpf, Municipale du service Cohésion sociale

Annexes :

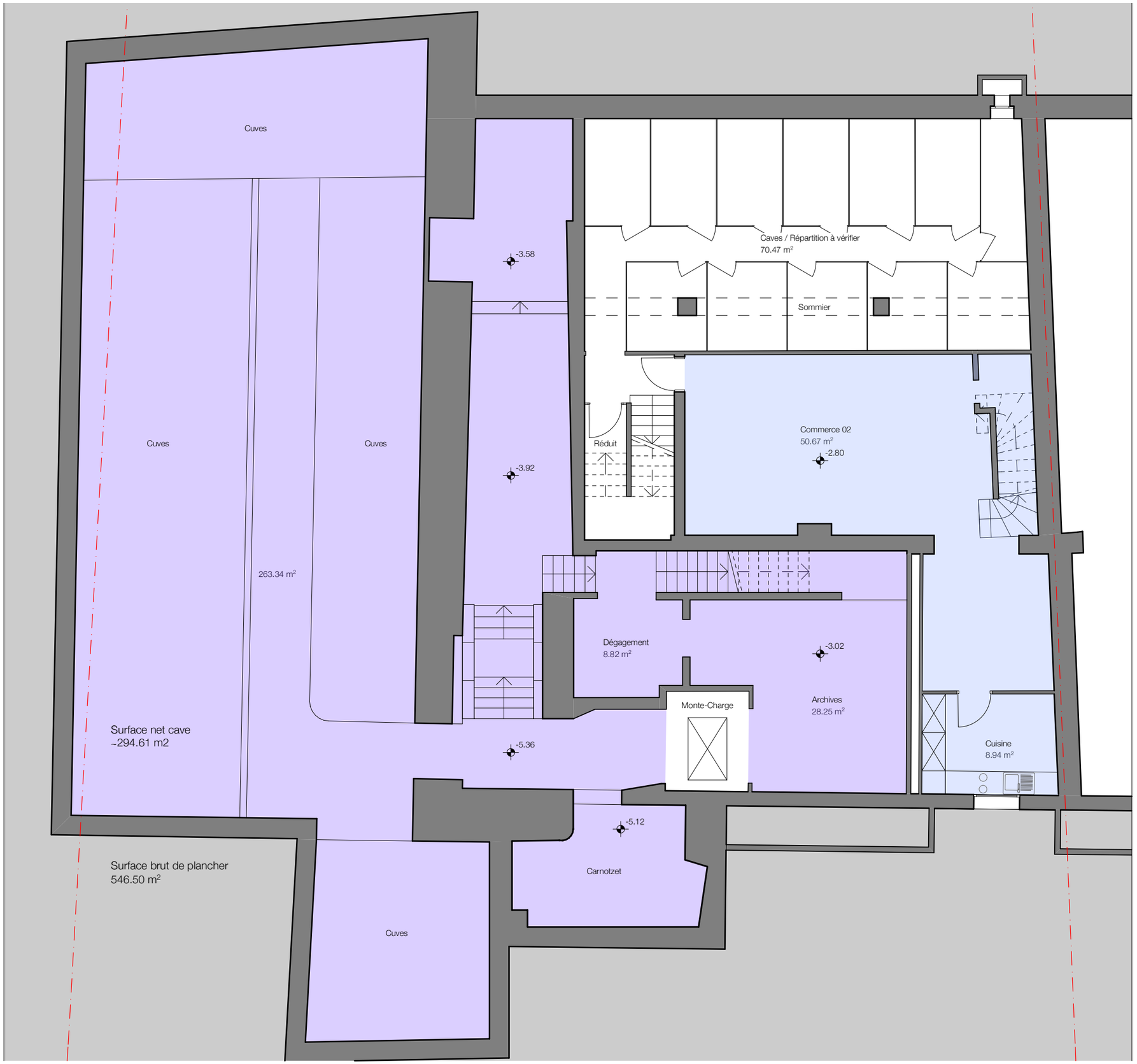
1. Plans de l'état existant ;
2. Plans de l'avant-projet :
3. Photographies de l'état existant.

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

Annexe 01

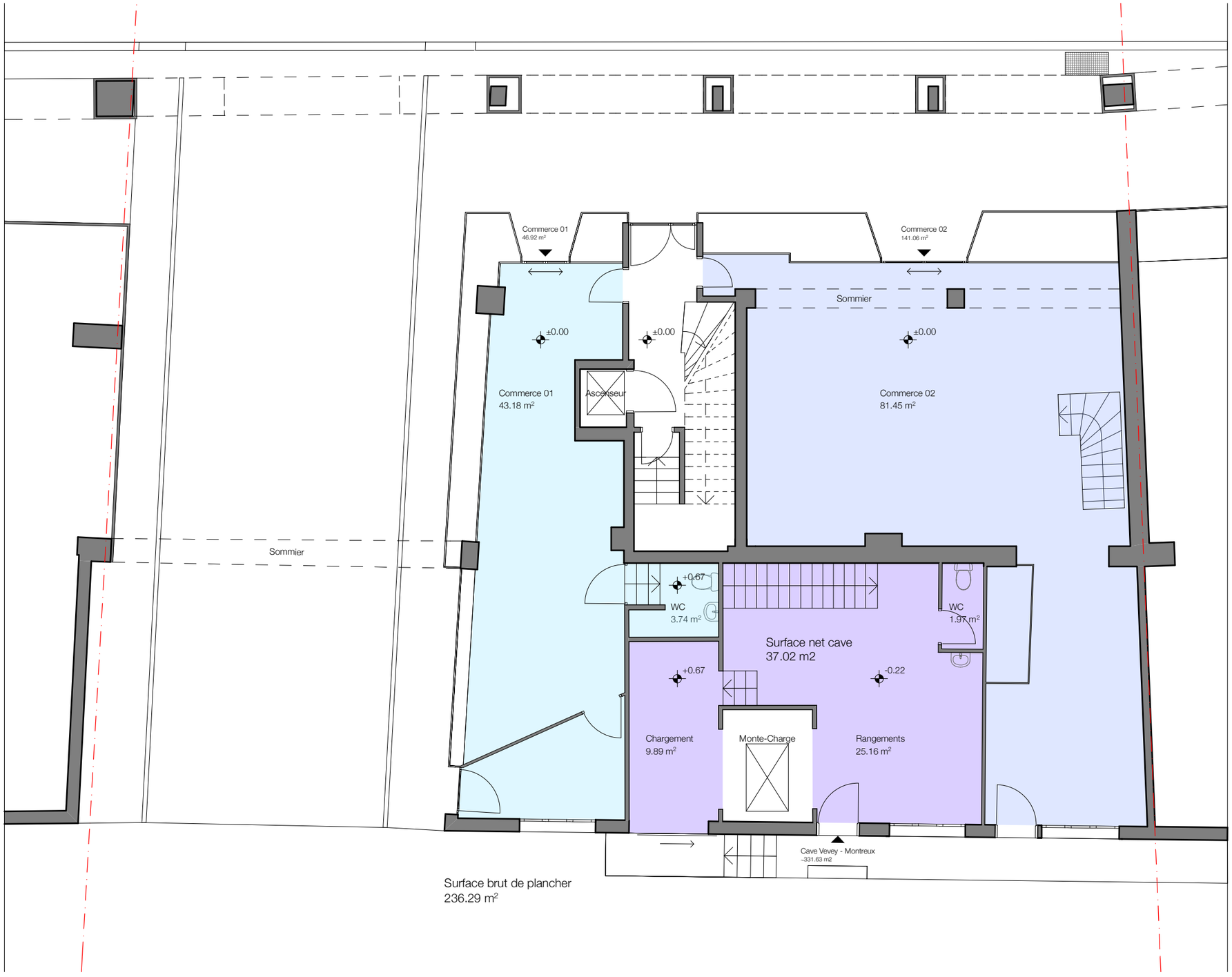
PLANS DE L'ETAT EXISTANT

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



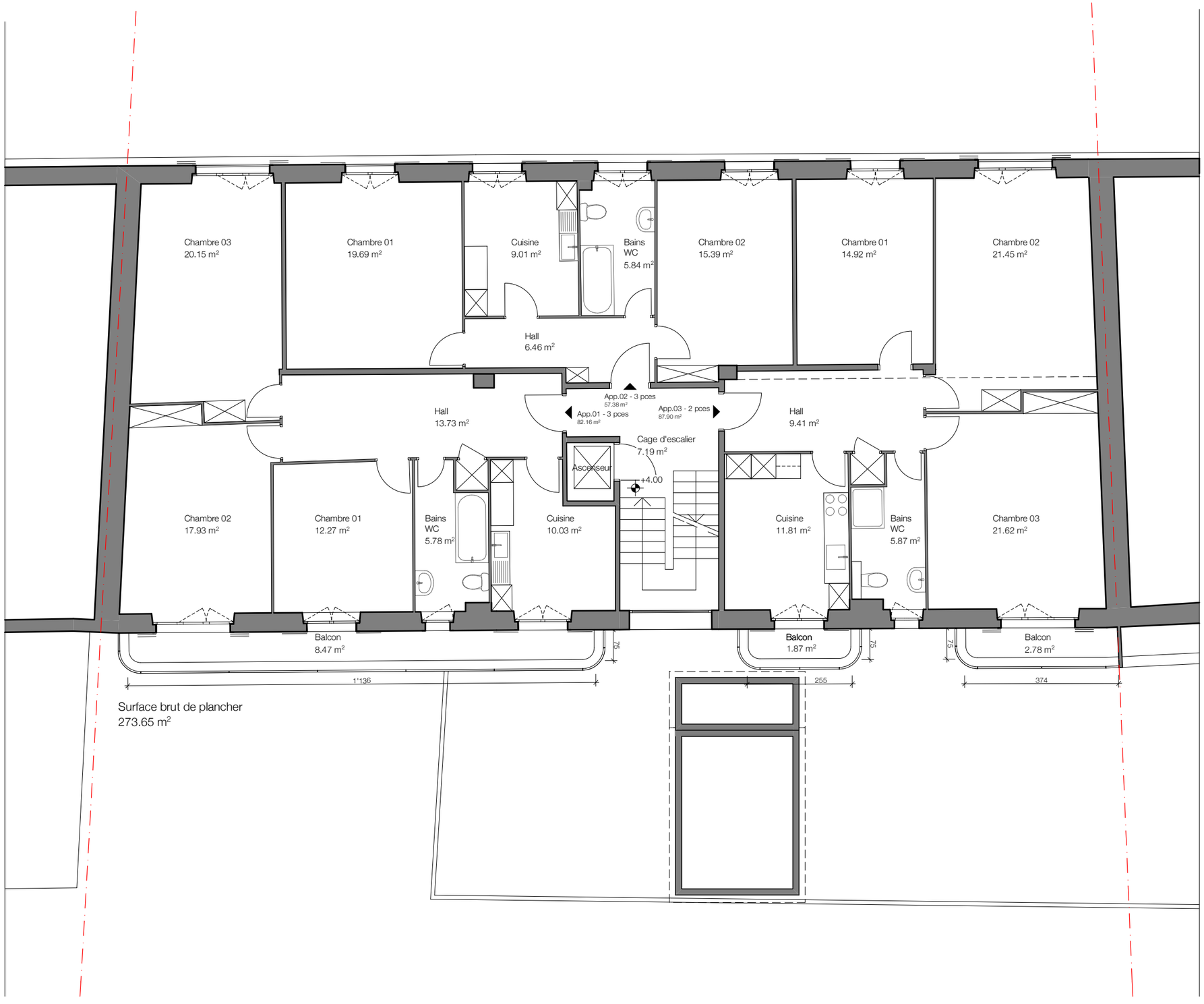
Sous-sol_État existant
1:100 format A3

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



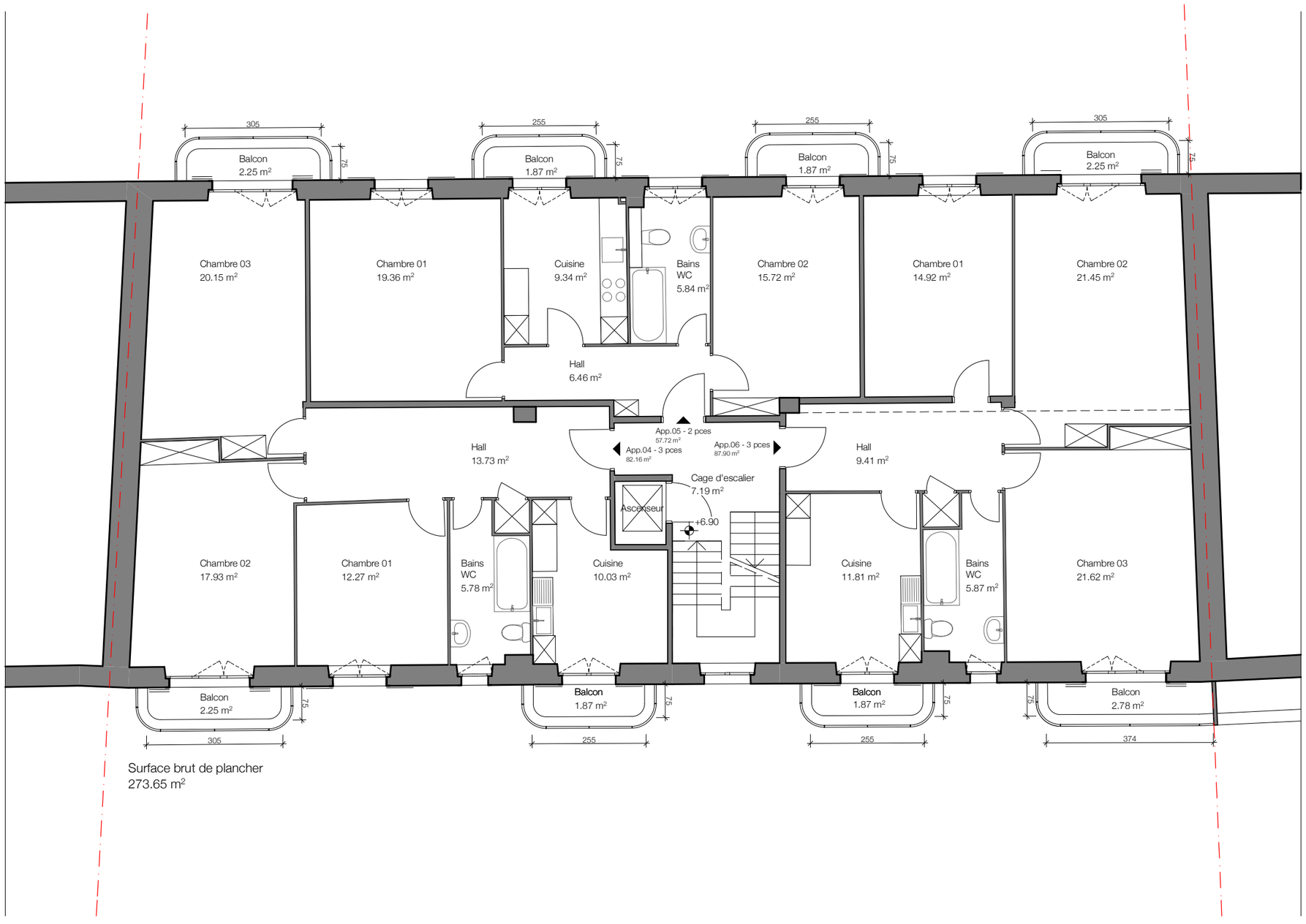
Rez-de-chaussée_État existant
1:100 format A3

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



1er étage_État existant
1:100 format A3

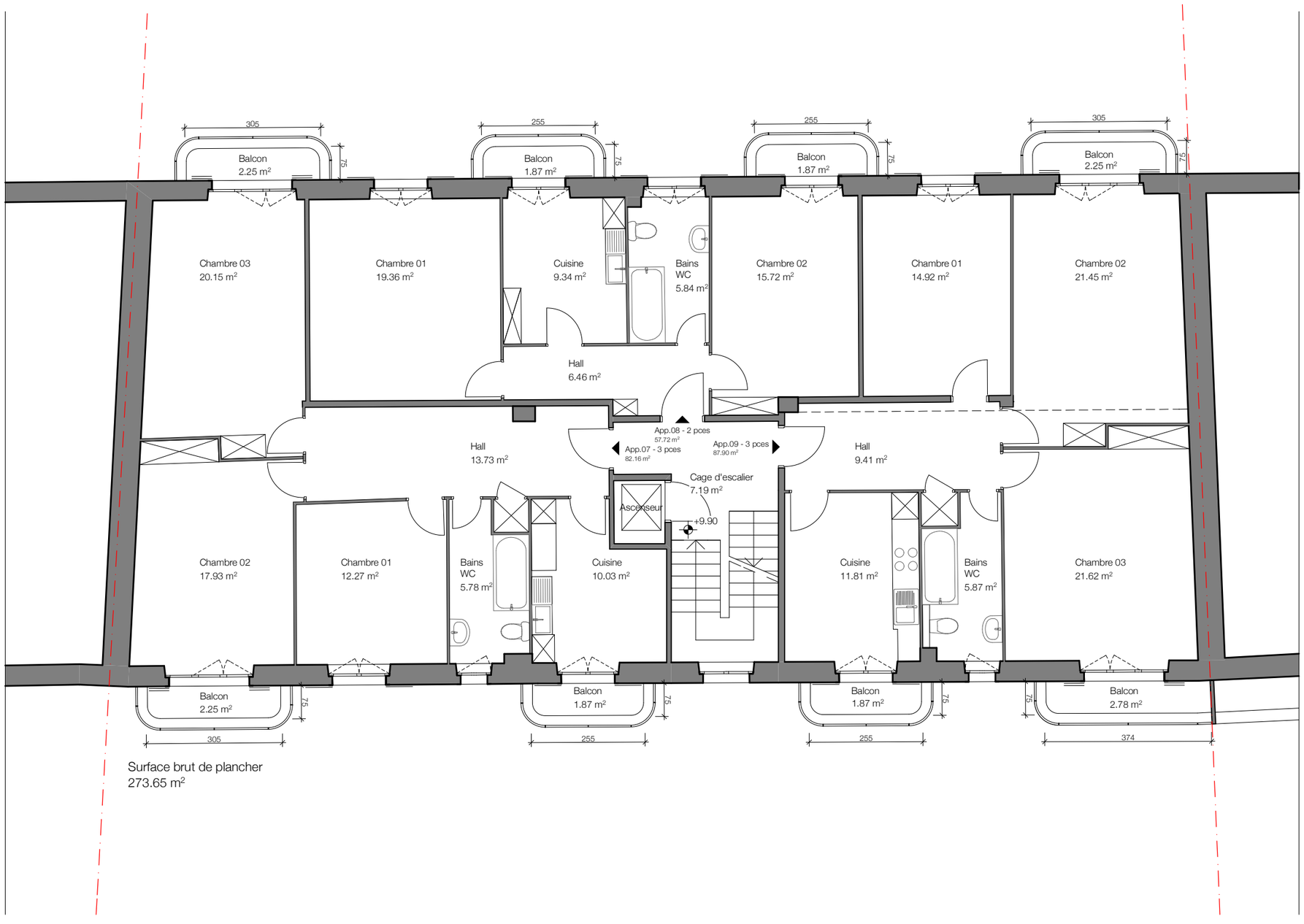
Ville de Vevey
Service Bâtiments, Gérance
Energie
Case postale
1800 Vevey



Surface brut de plancher
273.65 m²

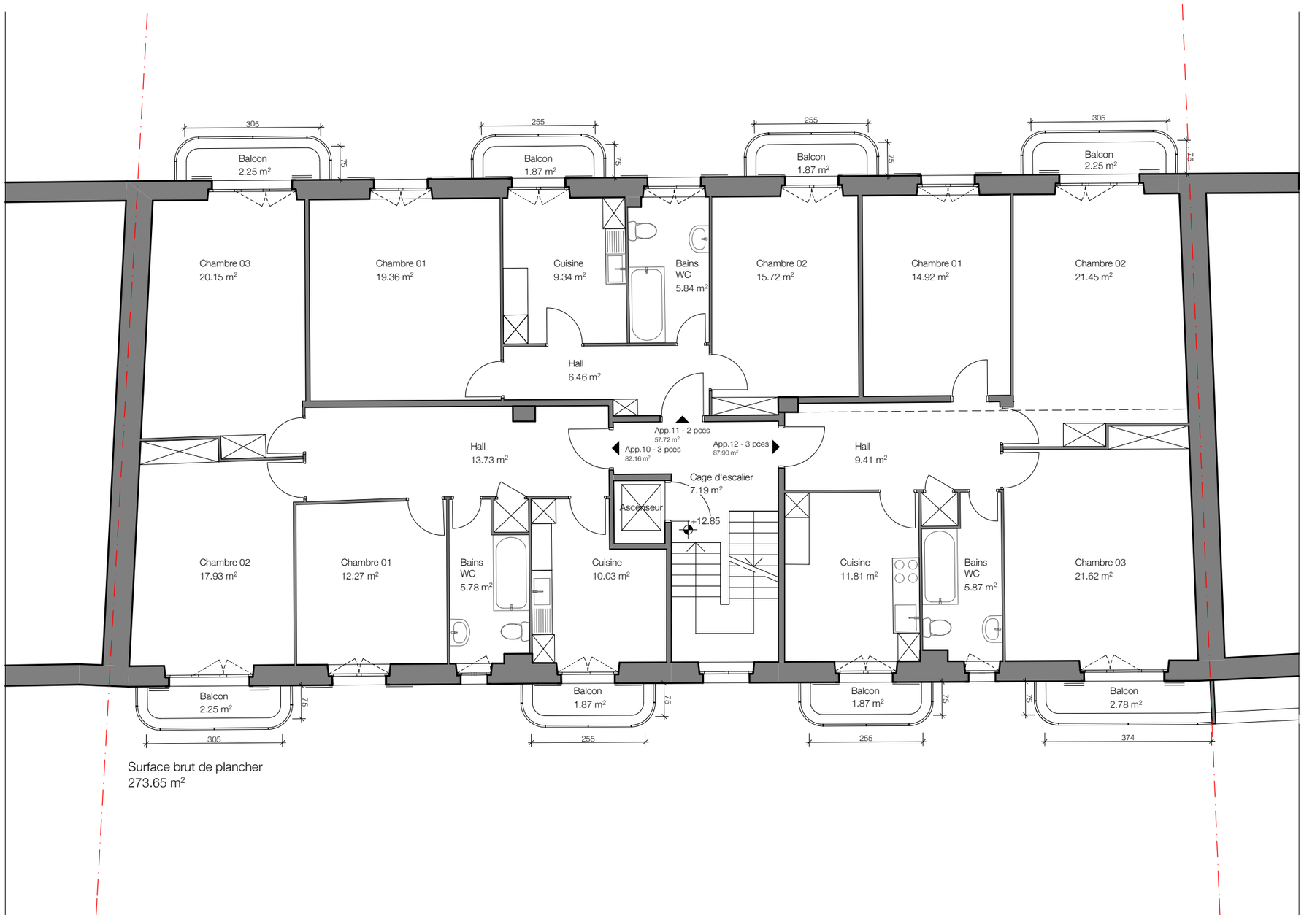
2ème étage_État existant
1:100 format A3

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



3ème étage_État existant
1:100 format A3

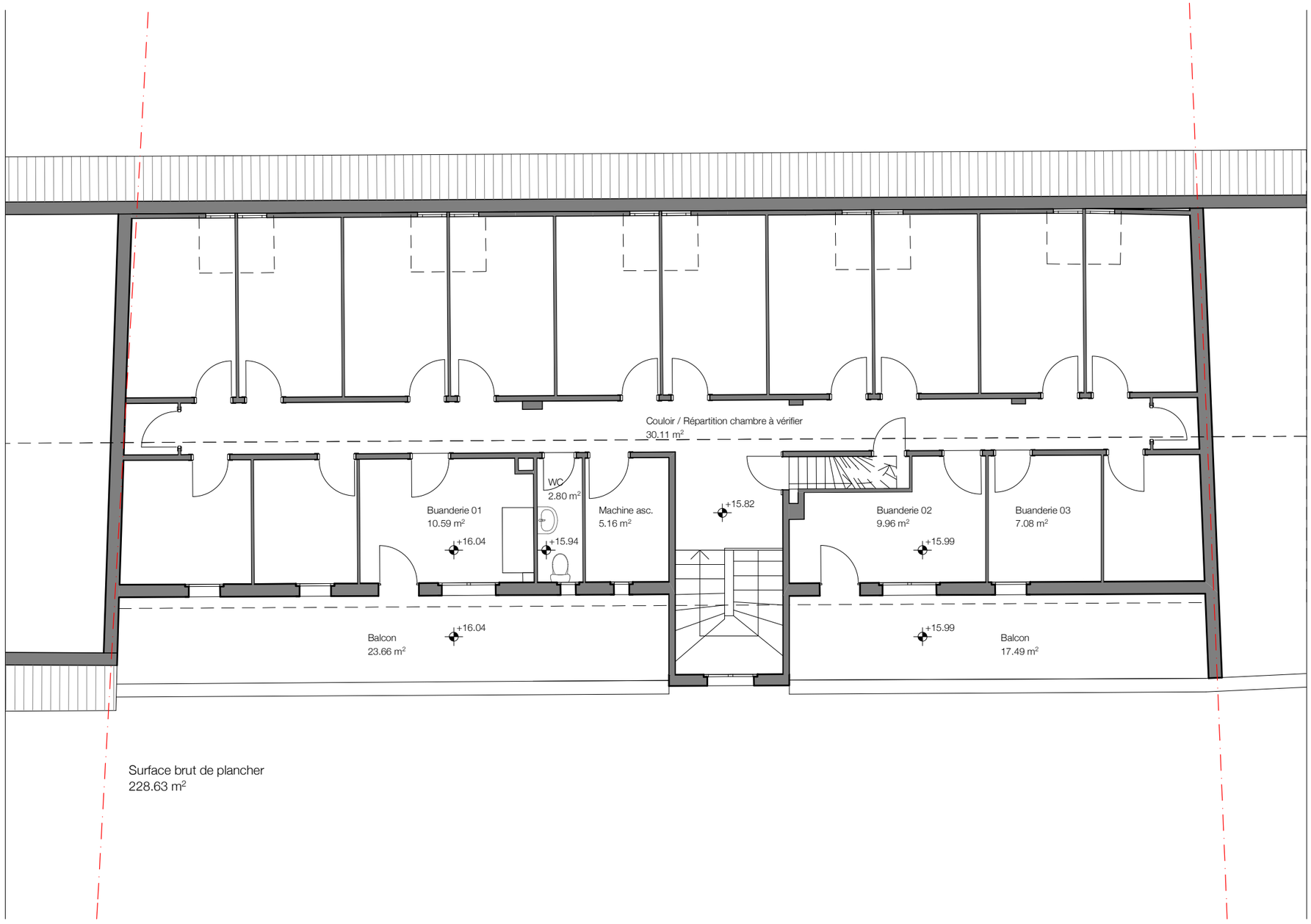
Ville de Vevey
Service Bâtiments, Gérance
Energie
Case postale
1800 Vevey



Surface brut de plancher
273.65 m²

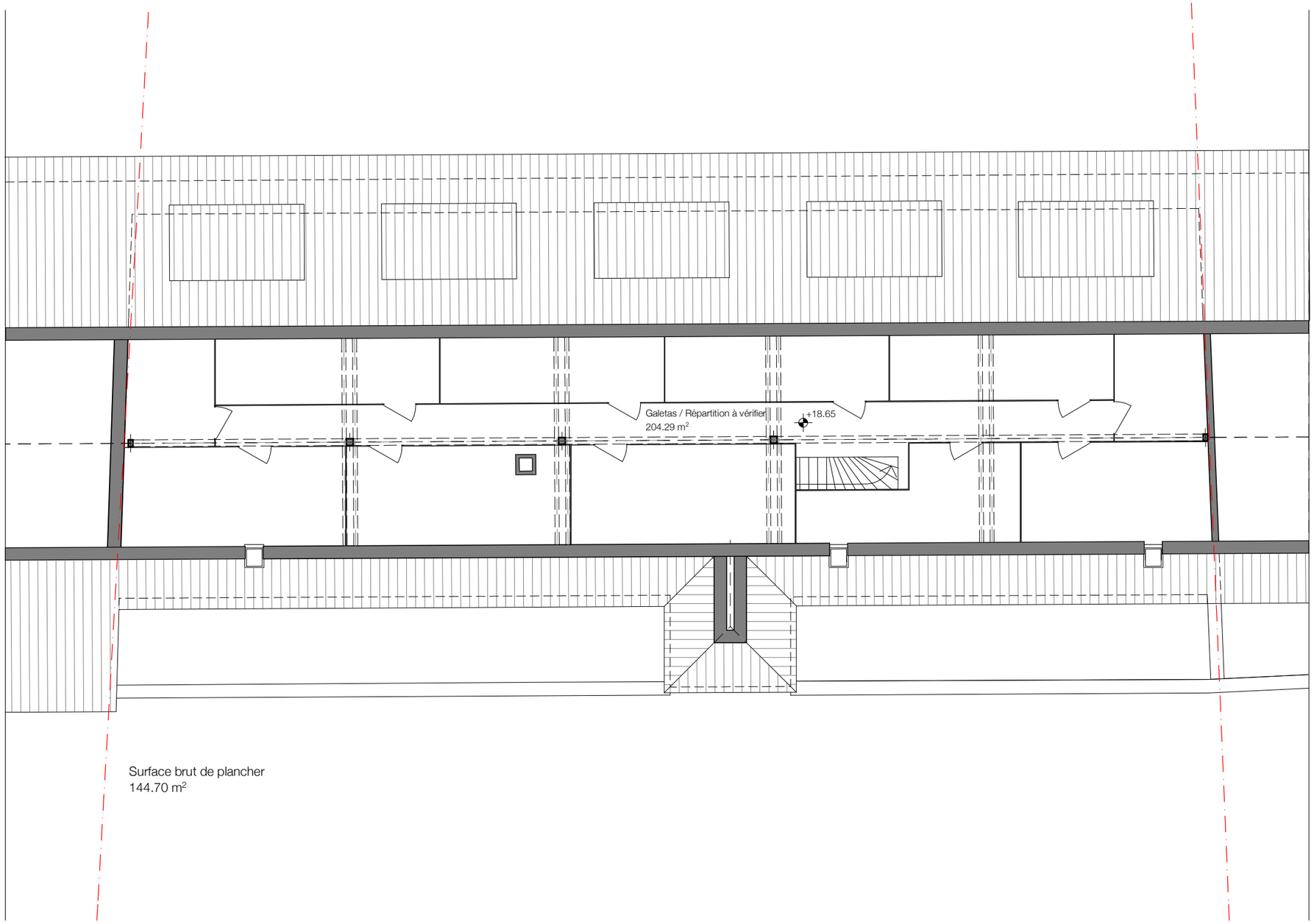
4ème étage_État existant
1:100 format A3

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



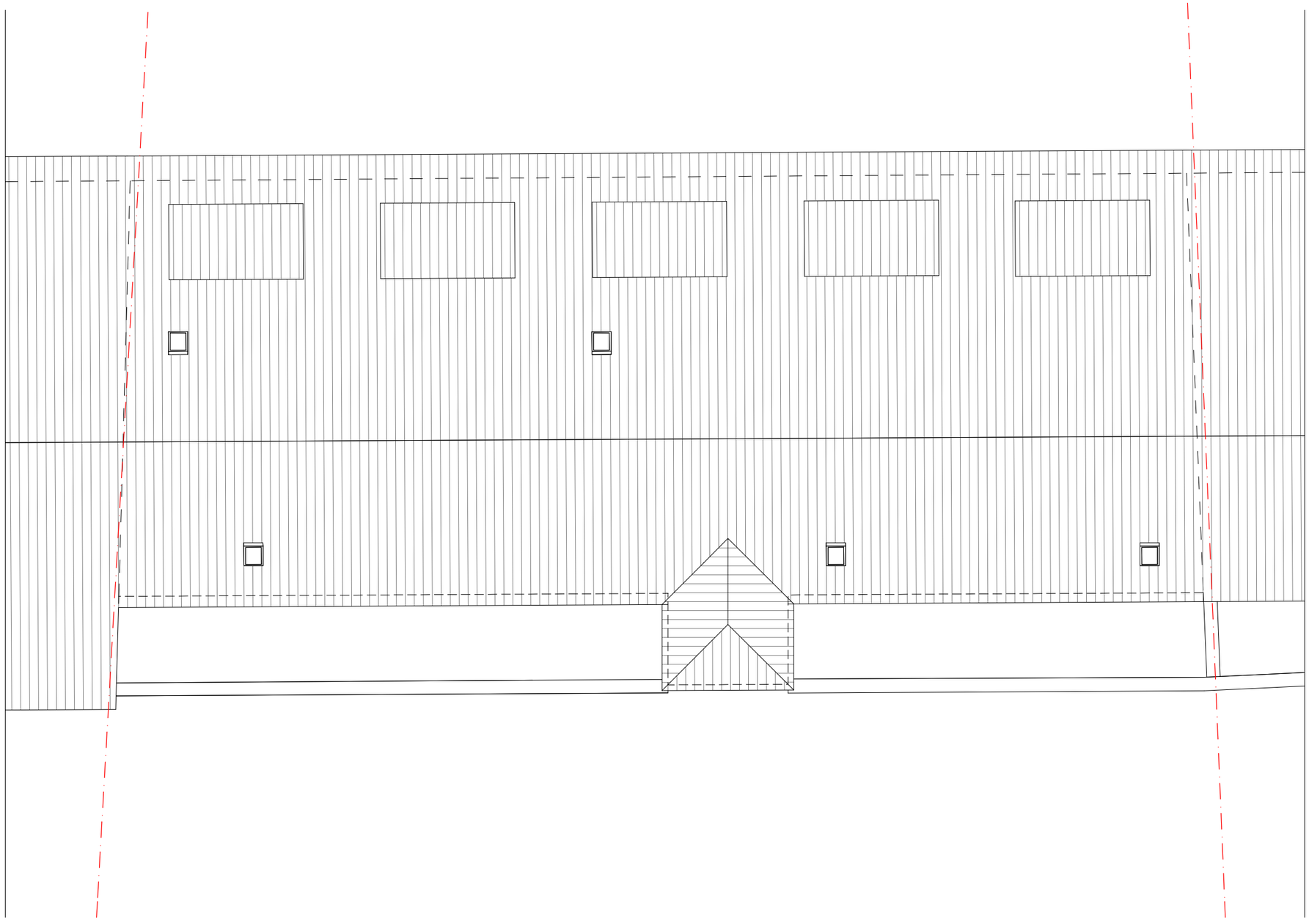
Combles_État existant
1:100 format A3

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



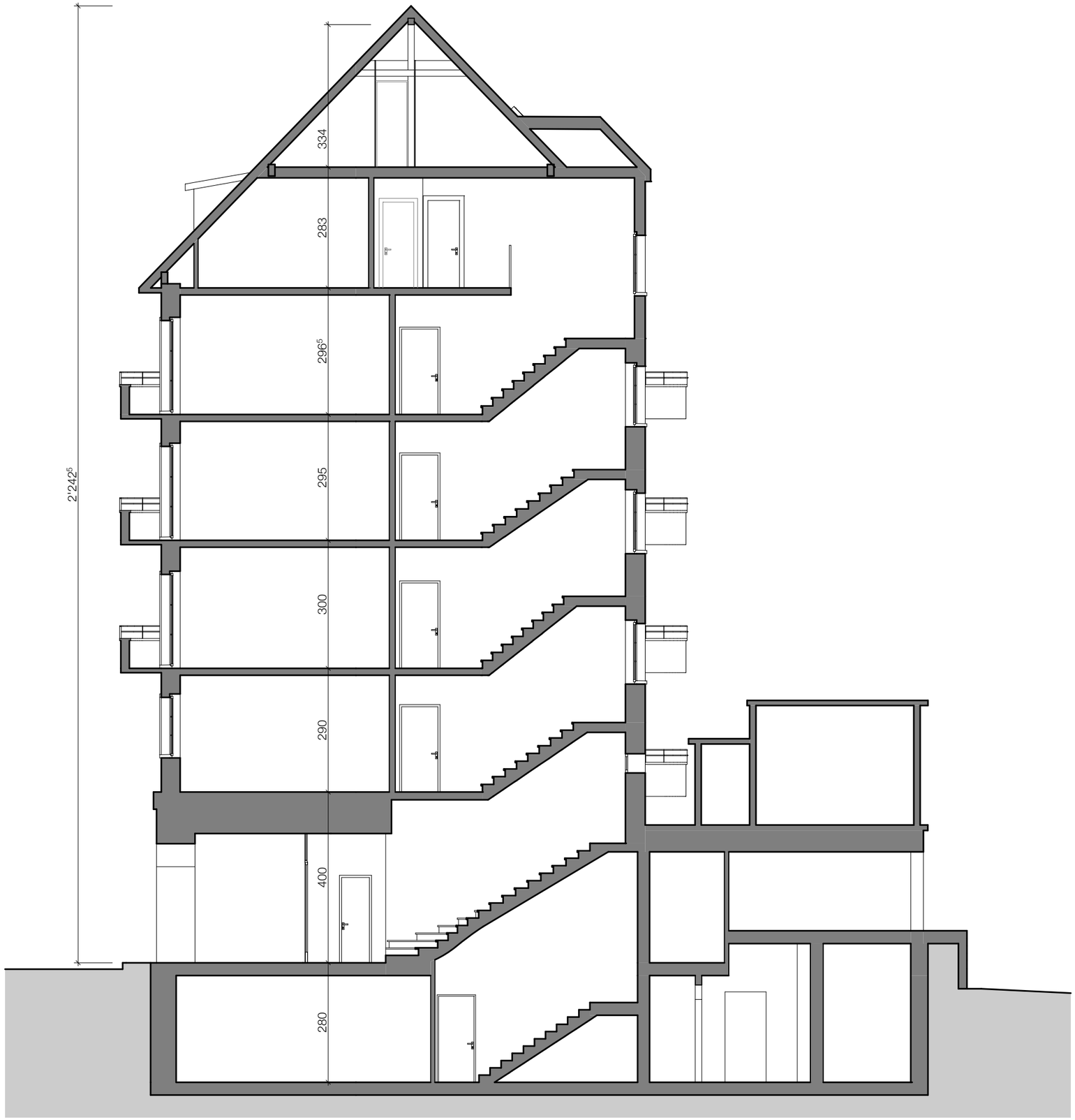
Sur combles_État existant
1:100 format A3

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



Toiture_État existant
1:100 format A3

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



Coupe type_État existant
1:100 format A3

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

Élévation Nord_État existant
1:100 format A3

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

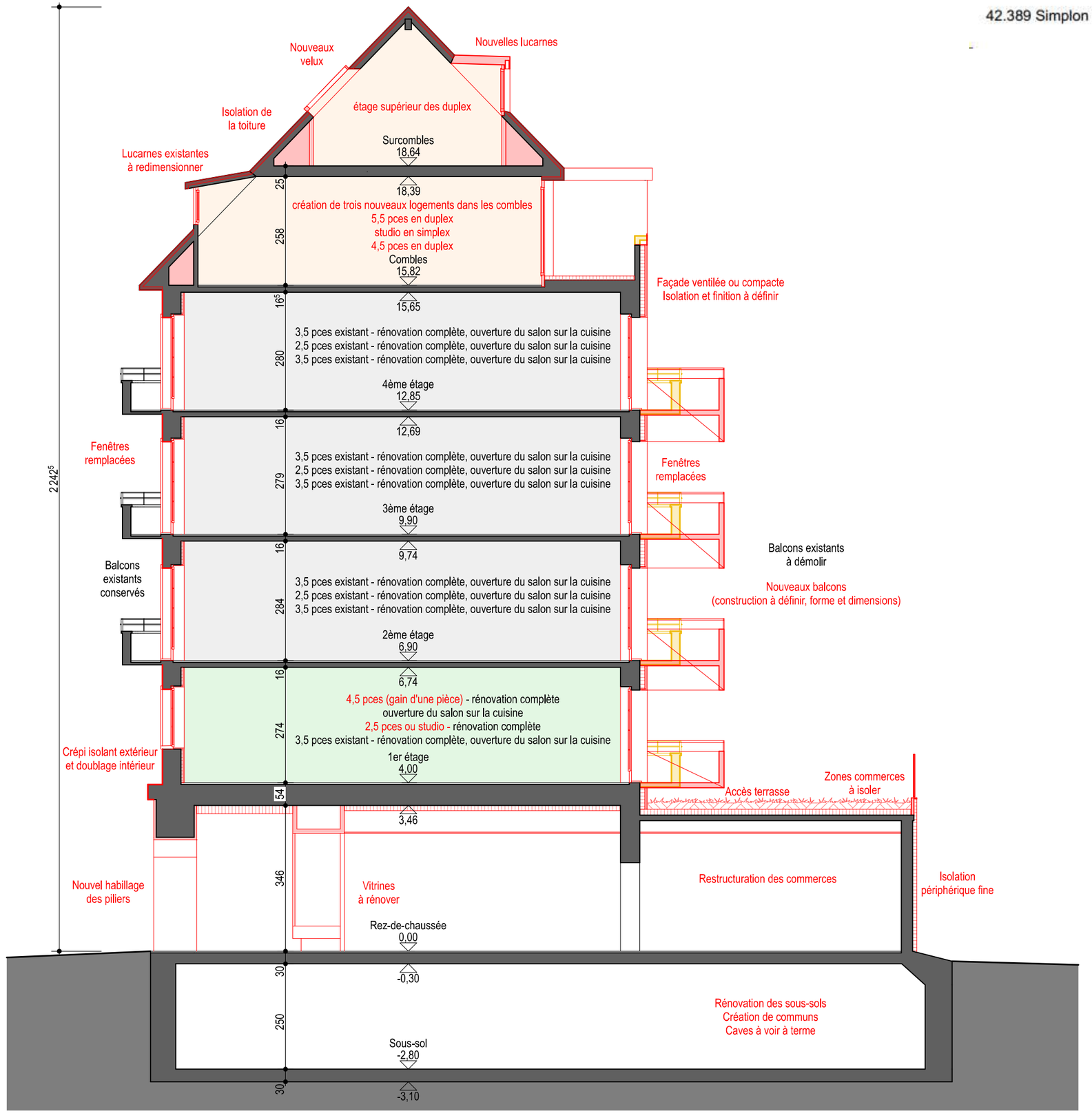
Élévation Sud_État existant
1:100 format A3

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

Annexe 02

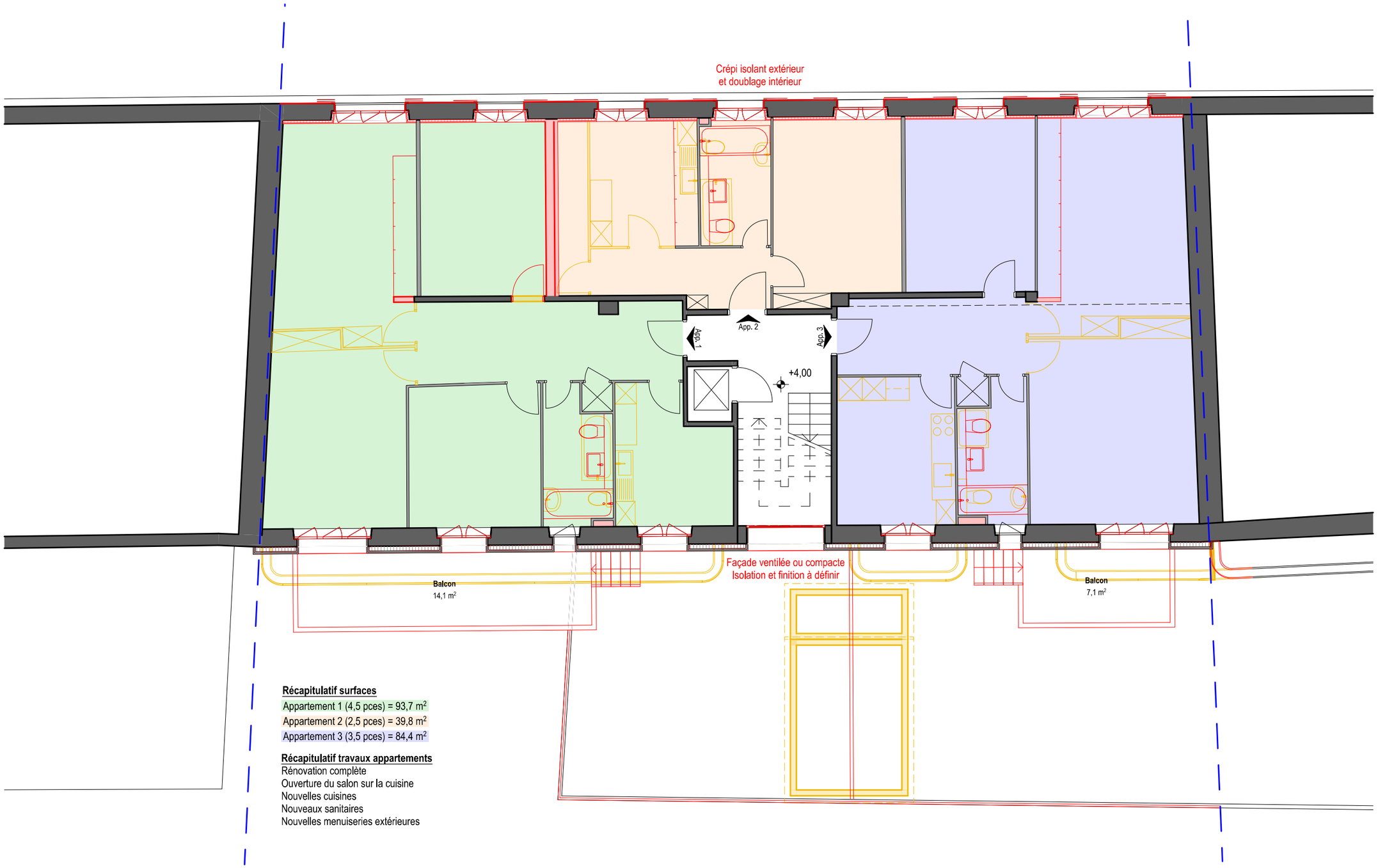
PLANS D'AVANT-PROJET

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



Coupe de principe_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

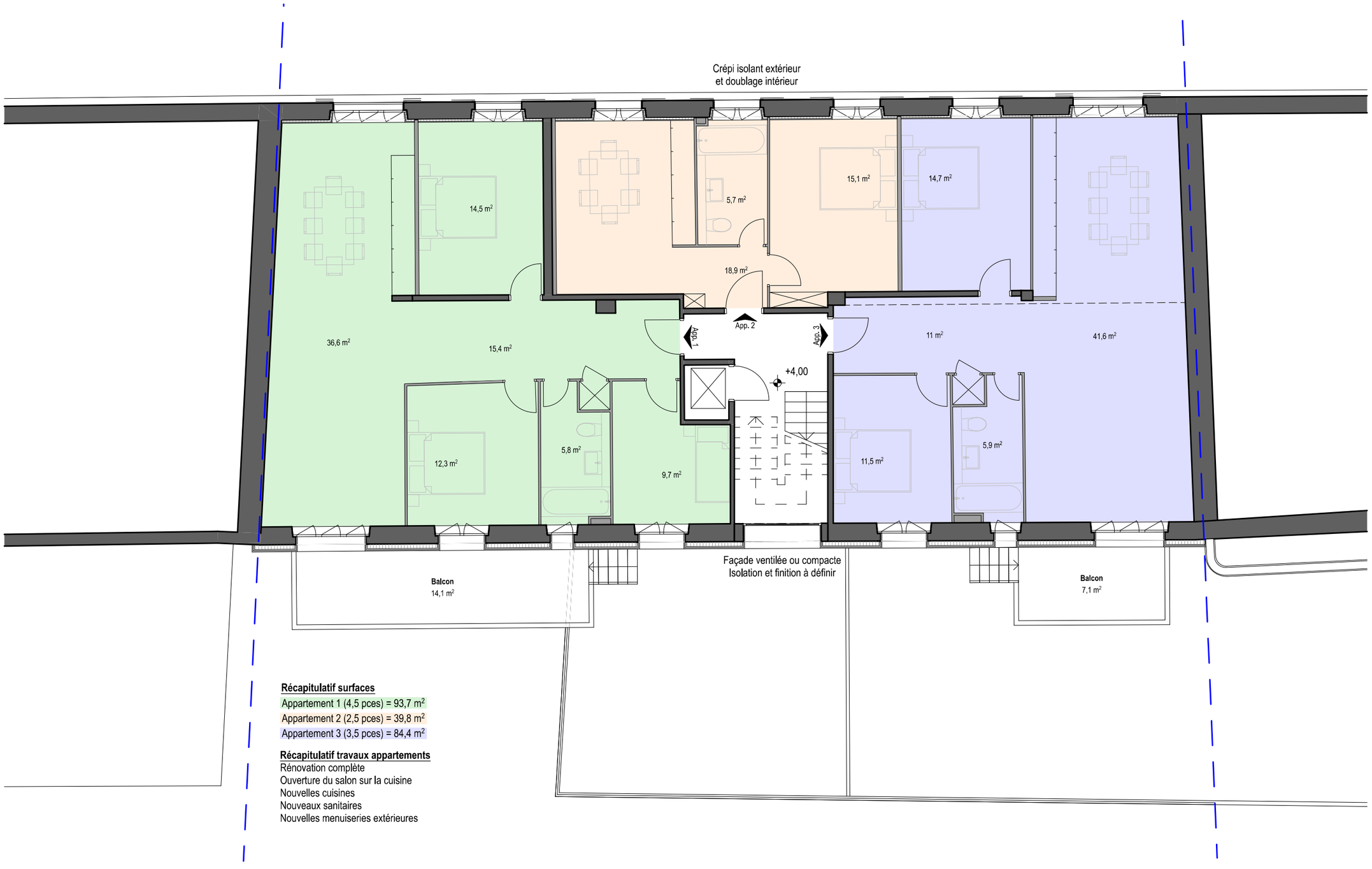
Appartement 1 (4,5 pces) = 93,7 m²
Appartement 2 (2,5 pces) = 39,8 m²
Appartement 3 (3,5 pces) = 84,4 m²

Récapitulatif travaux appartements

Rénovation complète
Ouverture du salon sur la cuisine
Nouvelles cuisines
Nouveaux sanitaires
Nouvelles menuiseries extérieures

Premier étage_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

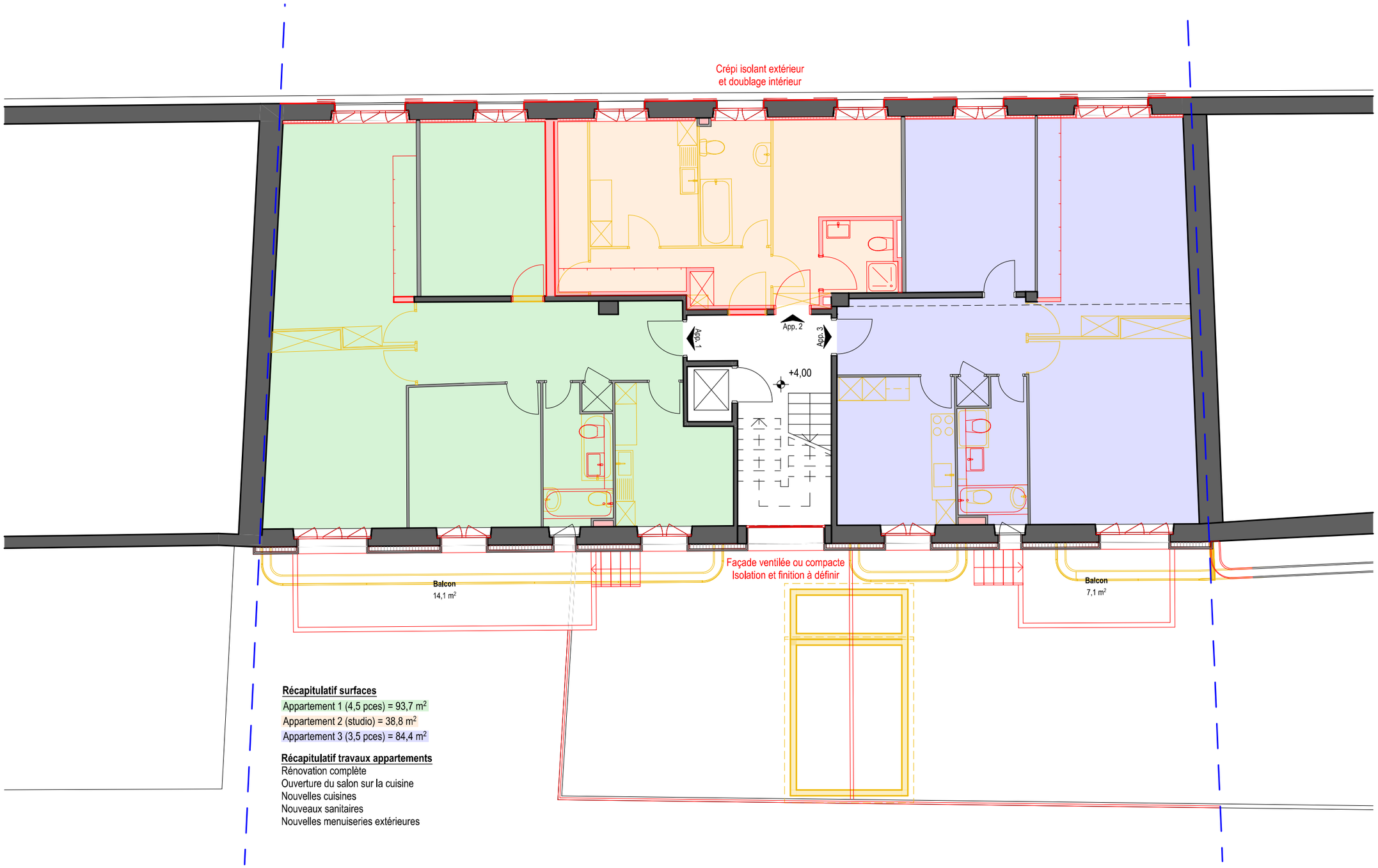
Appartement 1 (4,5 pces) = 93,7 m²
Appartement 2 (2,5 pces) = 39,8 m²
Appartement 3 (3,5 pces) = 84,4 m²

Récapitulatif travaux appartements

Rénovation complète
Ouverture du salon sur la cuisine
Nouvelles cuisines
Nouveaux sanitaires
Nouvelles menuiseries extérieures

Premier étage_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

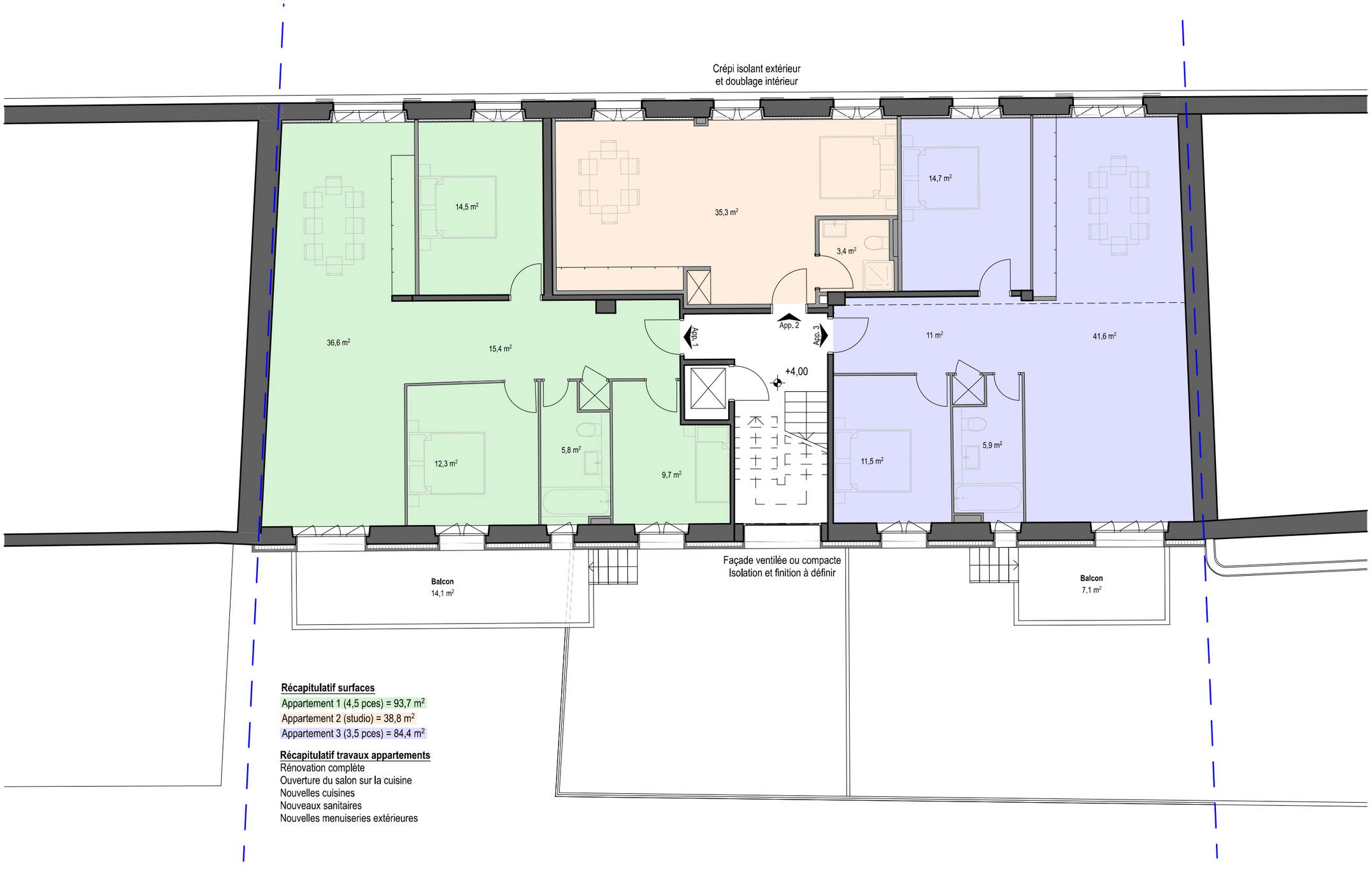
Appartement 1 (4,5 pces) = 93,7 m²
Appartement 2 (studio) = 38,8 m²
Appartement 3 (3,5 pces) = 84,4 m²

Récapitulatif travaux appartements

Rénovation complète
Ouverture du salon sur la cuisine
Nouvelles cuisines
Nouveaux sanitaires
Nouvelles menuiseries extérieures

Premier étage_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

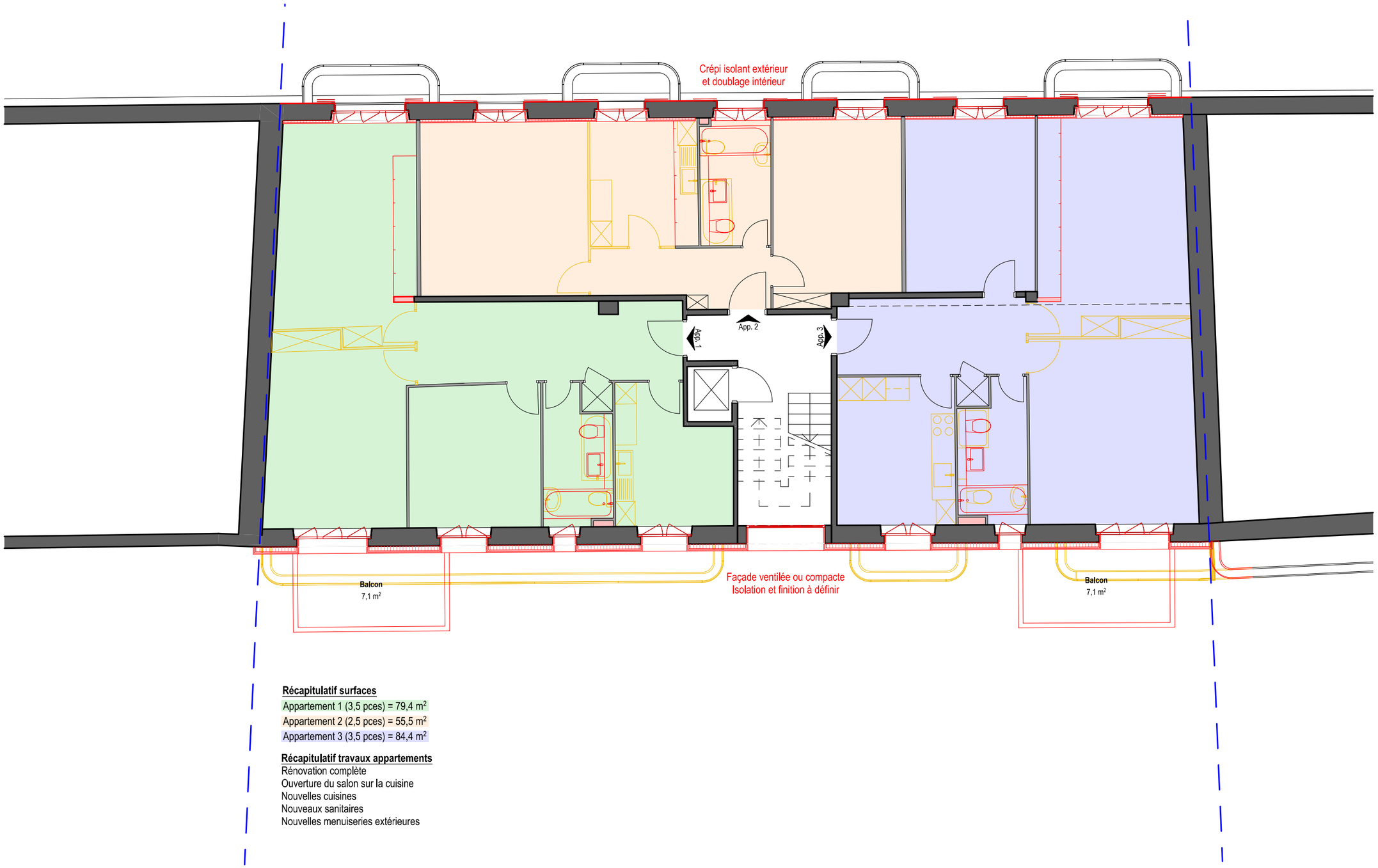
Appartement 1 (4,5 pces) = 93,7 m²
Appartement 2 (studio) = 38,8 m²
Appartement 3 (3,5 pces) = 84,4 m²

Récapitulatif travaux appartements

Rénovation complète
Ouverture du salon sur la cuisine
Nouvelles cuisines
Nouveaux sanitaires
Nouvelles menuiseries extérieures

Premier étage_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

Appartement 1 (3,5 pces) = 79,4 m²
Appartement 2 (2,5 pces) = 55,5 m²
Appartement 3 (3,5 pces) = 84,4 m²

Récapitulatif travaux appartements

Rénovation complète
Ouverture du salon sur la cuisine
Nouvelles cuisines
Nouveaux sanitaires
Nouvelles menuiseries extérieures

Étage type_Avant-projet
1:100 format A3

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

Récapitulatif surfaces

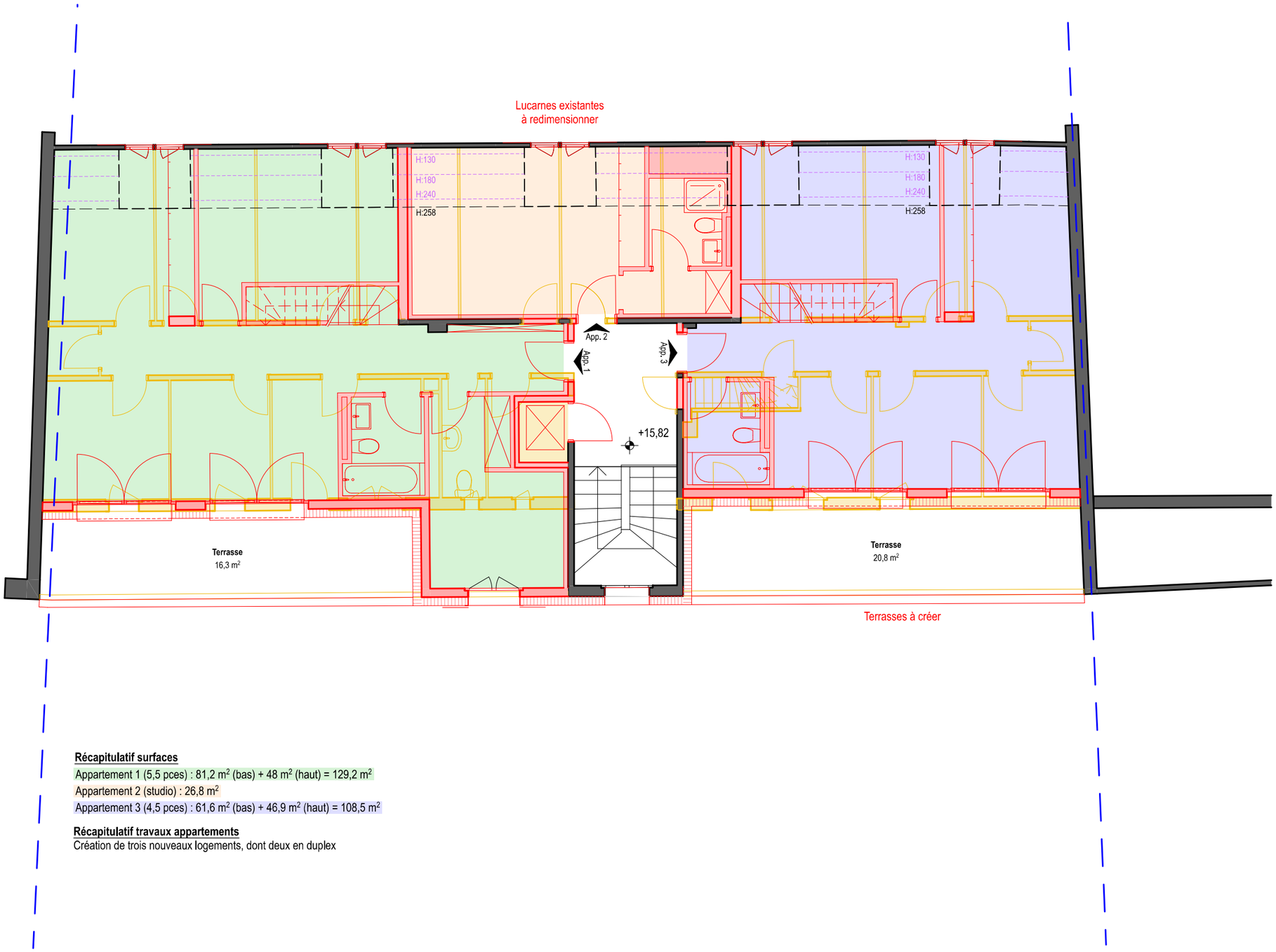
Appartement 1 (3,5 pces) = 79,4 m²
Appartement 2 (2,5 pces) = 55,5 m²
Appartement 3 (3,5 pces) = 84,4 m²

Récapitulatif travaux appartements

Rénovation complète
Ouverture du salon sur la cuisine
Nouvelles cuisines
Nouveaux sanitaires
Nouvelles menuiseries extérieures

Étage type_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

Appartement 1 (5,5 pces) : 81,2 m² (bas) + 48 m² (haut) = 129,2 m²

Appartement 2 (studio) : 26,8 m²

Appartement 3 (4,5 pces) : 61,6 m² (bas) + 46,9 m² (haut) = 108,5 m²

Récapitulatif travaux appartements

Création de trois nouveaux logements, dont deux en duplex

Combles_Avant-projet
1:100 format A3

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

Récapitulatif surfaces

Appartement 1 (5,5 pces) : 81,2 m² (bas) + 48 m² (haut) = 129,2 m²

Appartement 2 (studio) : 26,8 m²

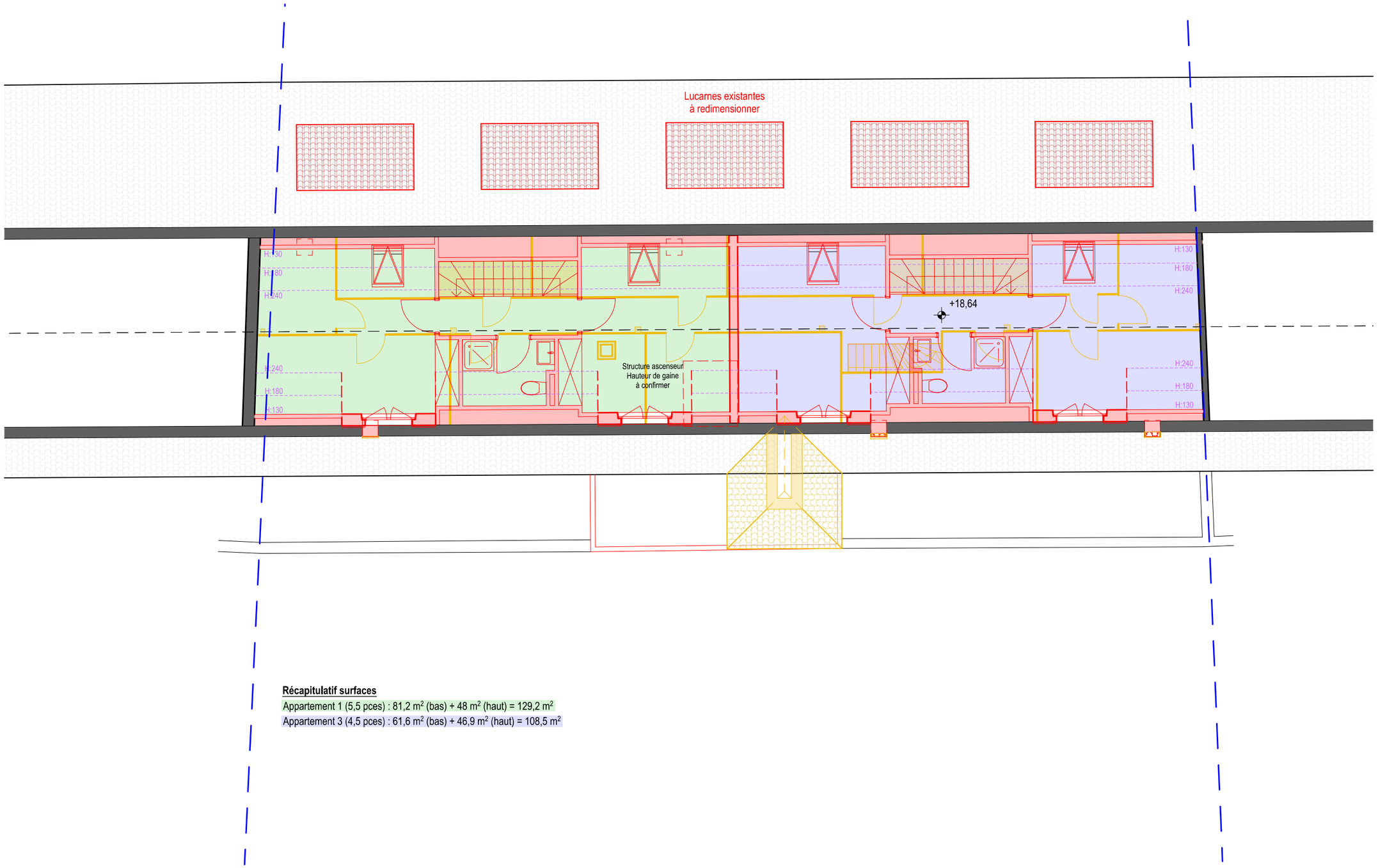
Appartement 3 (4,5 pces) : 61,6 m² (bas) + 46,9 m² (haut) = 108,5 m²

Récapitulatif travaux appartements

Création de trois nouveaux logements, dont deux en duplex

Combles_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

Appartement 1 (5,5 pces) : 81,2 m^2 (bas) + 48 m^2 (haut) = 129,2 m^2

Appartement 3 (4,5 pces) : 61,6 m^2 (bas) + 46,9 m^2 (haut) = 108,5 m^2

Sur combles_Avant-projet
1:100 format A3

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

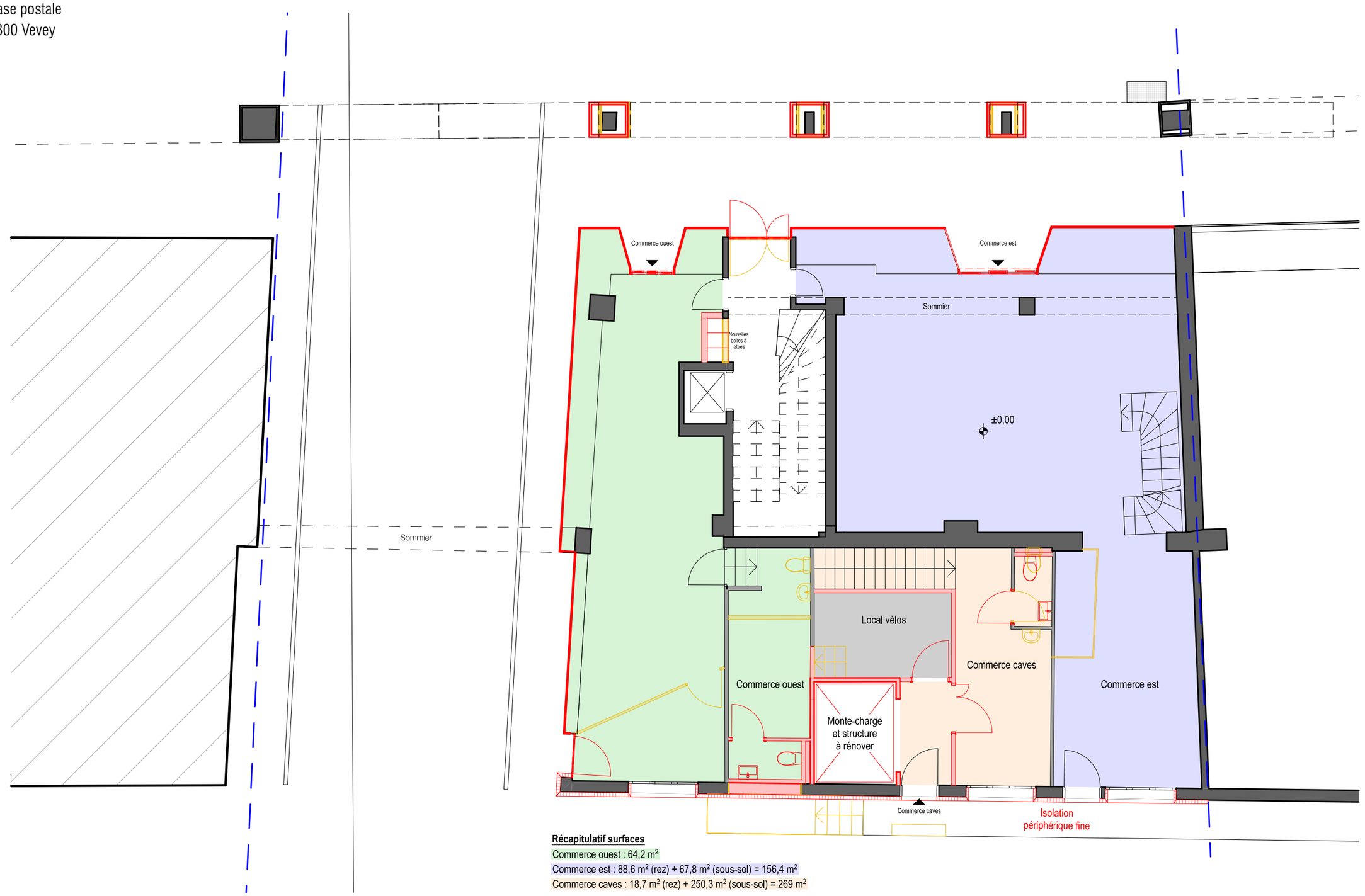
Récapitulatif surfaces

Appartement 1 (5,5 pces) : 81,2 m² (bas) + 48 m² (haut) = 129,2 m²

Appartement 3 (4,5 pces) : 61,6 m² (bas) + 46,9 m² (haut) = 108,5 m²

Sur combles_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

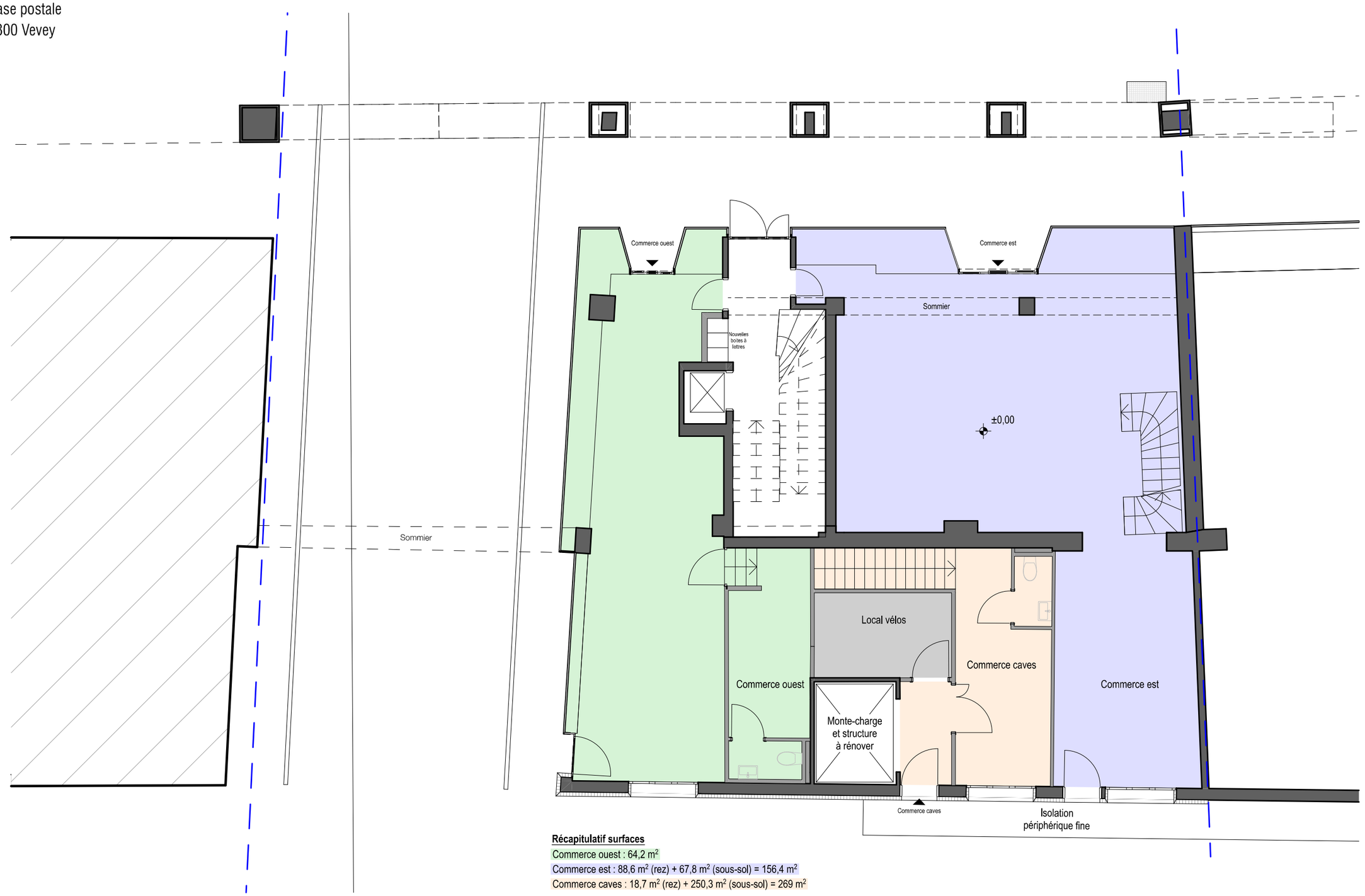
Commerce ouest : 64,2 m^2

Commerce est : 88,6 m^2 (rez) + 67,8 m^2 (sous-sol) = 156,4 m^2

Commerce caves : 18,7 m^2 (rez) + 250,3 m^2 (sous-sol) = 269 m^2

Sou-sol_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

Commerce ouest : 64,2 m^2

Commerce est : 88,6 m^2 (rez) + 67,8 m^2 (sous-sol) = 156,4 m^2

Commerce caves : 18,7 m^2 (rez) + 250,3 m^2 (sous-sol) = 269 m^2

Rez-de-chaussée_Avant-projet
1:100 format A3

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

Récapitulatif surfaces

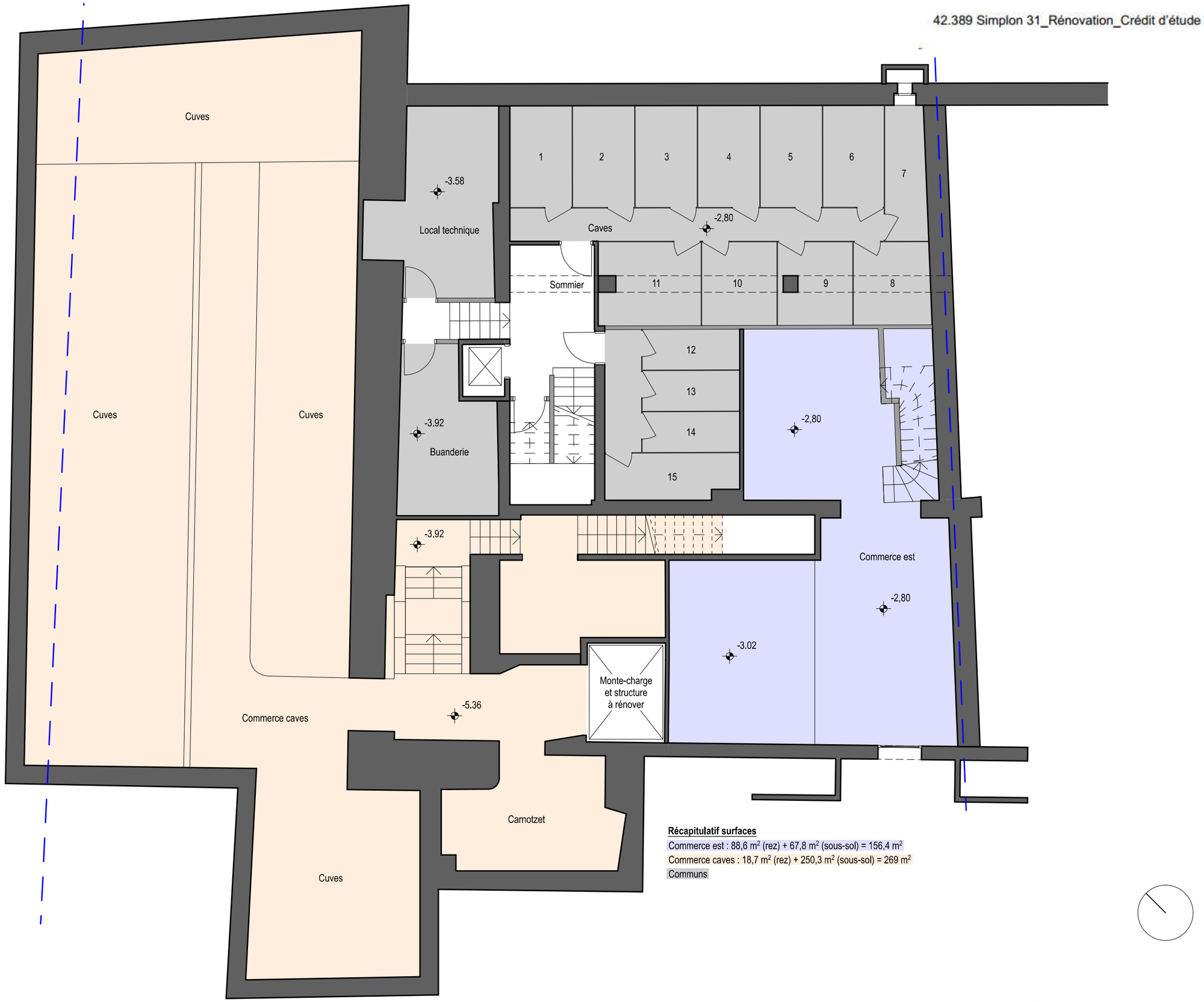
Commerce est : 88,6 m² (rez) + 67,8 m² (sous-sol) = 156,4 m²

Commerce caves : 18,7 m² (rez) + 250,3 m² (sous-sol) = 269 m²

Communs

Sou-sol_Avant-projet
1:100 format A3

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



Récapitulatif surfaces

Commerce est : 88,6 m² (rez) + 67,8 m² (sous-sol) = 156,4 m²

Commerce caves : 18,7 m² (rez) + 250,3 m² (sous-sol) = 269 m²

Communs

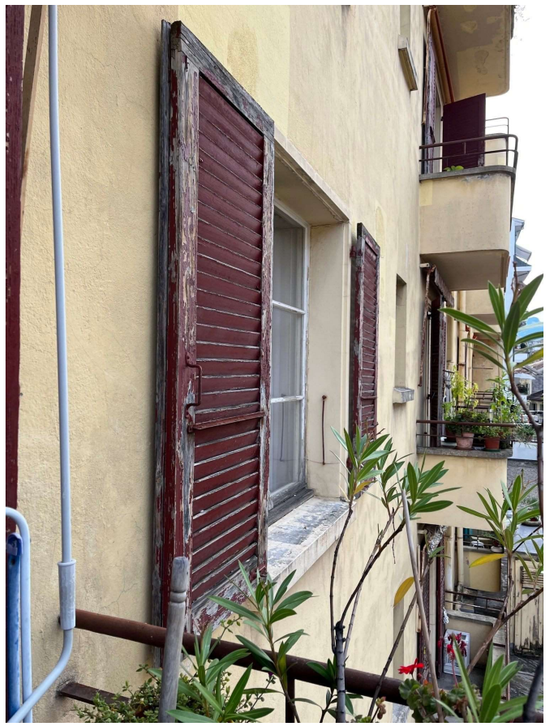
Sou-sol_Avant-projet
1:100 format A3

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

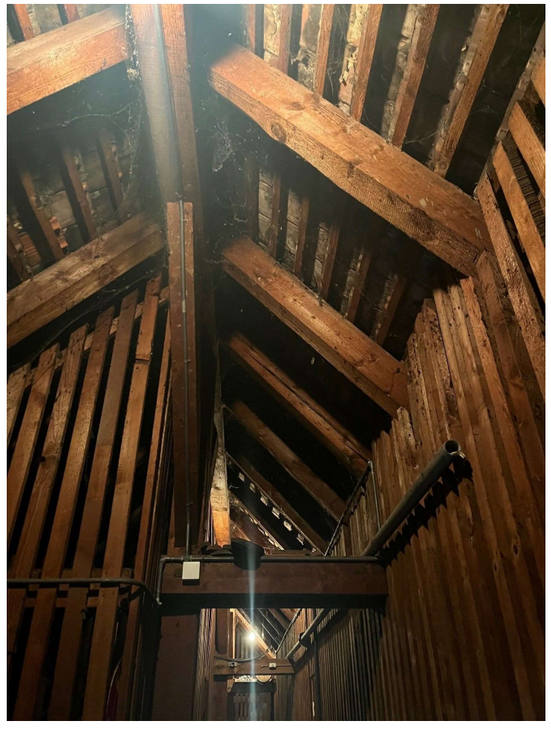
Annexe 03

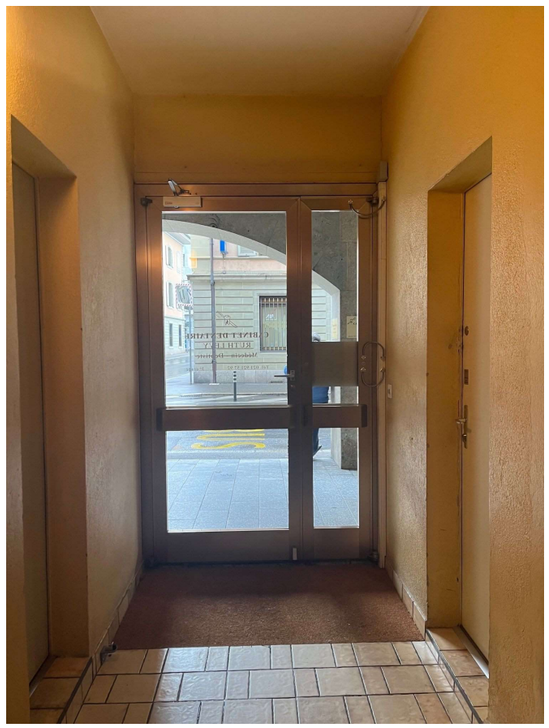
PHOTOGRAPHIES ÉTAT EXISTANT

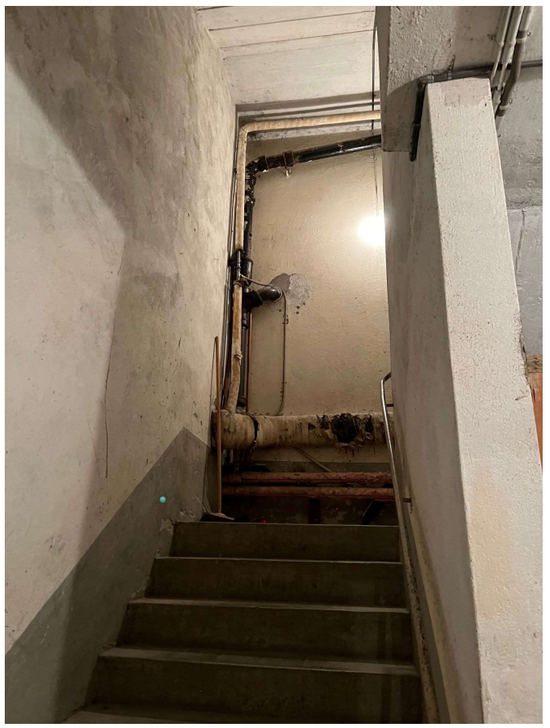
Façades



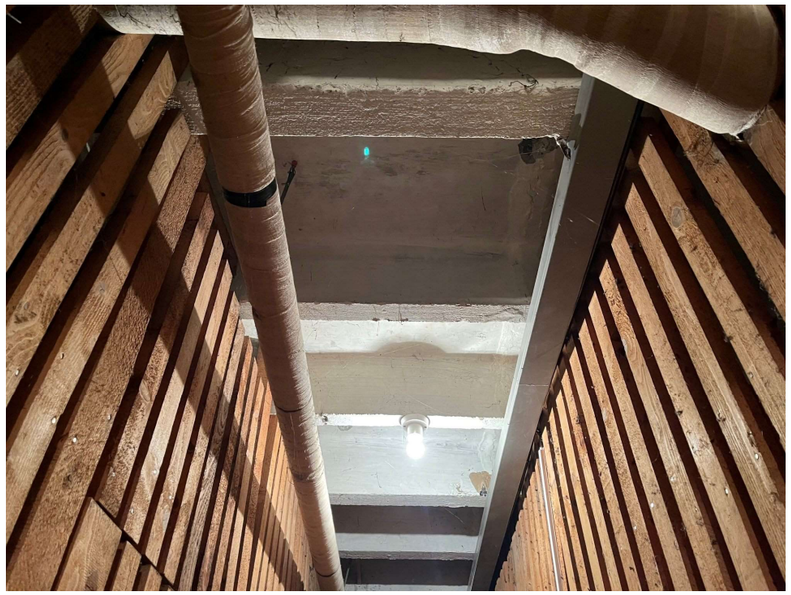
Fenêtres

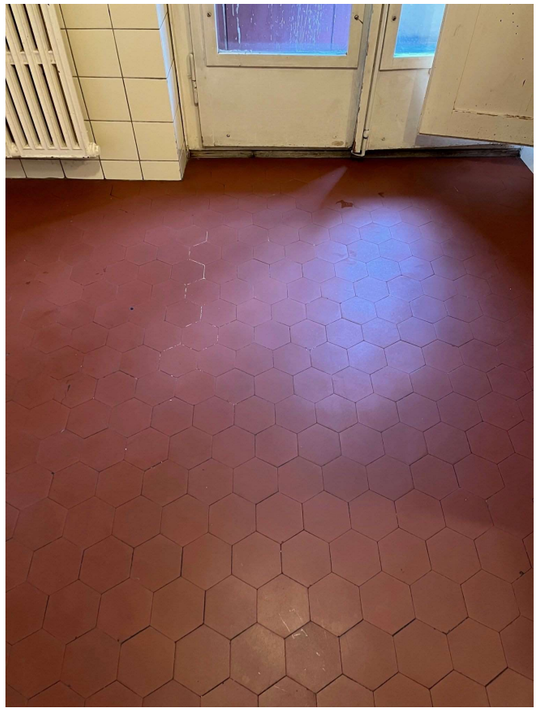




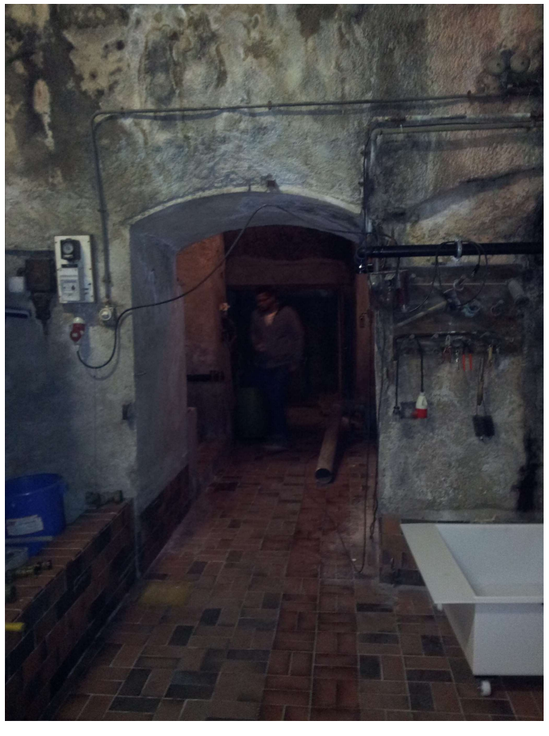


Parties communes





Appartement type



Arcades passage et cave