



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 3 octobre 2024**

**RAPPORT N° 26/2024
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande d'un crédit d'étude de CHF 1'063'000.— pour
l'assainissement énergétique de Charmontey 41-43 et
Charmontey 45-47, propriétés du rentier Caisse de dépôt
pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey**

et

**d'un crédit d'étude de CHF 2'657'000.— pour
l'assainissement énergétique de Simplon 14-16,
Panorama 17/Clos 9 et Verger 10, propriétés communales**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 26/2024** intitulé « **Demande d'un crédit d'étude de CHF 1'063'000.— pour l'assainissement énergétique de Charmontey 41-43 et Charmontey 45-47, propriétés du rentier Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey et d'un crédit d'étude de CHF 2'657'000.— pour l'assainissement énergétique de Simplon 14-16, Panorama 17/Clos 9 et Verger 10, propriétés communales** », déposé à la séance du Conseil communal du 5 septembre 2024 s'est réunie le **11 septembre 2024 à 18h30, en salle 6 de l'Hôtel de Ville.**

Elle était composée des personnes suivantes :

Président-rapporteur :

PS	M.	Vincent Matthys
----	----	-----------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
da.	Mme	Helen Foster	x		
da.	Mme	Hélène Gandar	x		
EAV	Mme	Marianne Ghorayeb		x	
PLR	Mme	Claire Mollet	x		
Verts	Mme	Mélusine Perrier	x		
LCVL	Mme	Fabrizia Sanna Georgi	x		
UDC	M.	Bastien Schobinger	x		
PLR	M.	Rolf Schweizer	x		
VL	Mme	Anne-Francine Simonin	x		
Verts	Mme	Diane von Gunten	x		

Suppléant·e·s :

Pas de suppléant·e présent·e.

La Municipalité était représentée par :

- M. Pascal Molliat, Municipal ;

Le service est représenté par :

- M. Claude Lehrian, chef de service
- Mme Pradurne Pradera, chargée de projets

1. INTRODUCTION

Pour commencer, M. Molliat rappelle la stratégie adoptée par la Municipalité depuis le début de cette législature, à savoir de rénover le patrimoine immobilier de la Commune. Cette volonté se traduit par deux axes, le préscolaire, le scolaire et le parascolaire d'un côté, le patrimoine financier de l'autre. La rénovation de ce dernier a démarré avec le Poids du Foin, (inauguration le 12 novembre), le poste de police, Simplon 31 et la Cheneau qui est intégrée dans le patrimoine financier.

Aujourd'hui, la demande de crédits d'étude pour les cinq objets concernés, y fait suite. En 2022, pendant la crise énergétique, des habitants des 2 bâtiments de Charmontey, s'étaient plaints, dans la presse, des conditions de logement qui étaient les leurs, souffrant du froid faute d'isolation correcte. Dans la foulée, un compte d'attente de CHF 200'000.- avait été constitué afin de lancer les études préliminaires nécessaires pour désigner les bâtiments nécessitant urgemment assainissement énergétique. Les cinq bâtiments retenus sont ceux figurant dans le présent préavis. A relever que pour les deux immeubles de Charmontey, les travaux prévus dépasseront le cadre du seul assainissement énergétique, avec une réfection des logements et des entourages.

M. Molliat rappelle que nous en sommes à l'étape des crédits d'étude. Suivront les demandes de crédit d'ouvrage, qui arriveront soit en « bloc », soit ou objet par objet, en fonction de l'avancement des études, le but étant de ne pas freiner un projet à cause d'un autre. Il relève également qu'aucun EPT supplémentaire n'est demandé. Le service de l'architecture peut compter sur deux chefs de projet qui une fois les projets du Poids du Foin et du poste de police terminés, pourront se concentrer sur les cinq projets présentés aujourd'hui. Comme le veut le nouveau mode d'élaboration pour tout préavis qui concerne des investissements, les heures internes y sont intégrées.

Comme nous en sommes à la demande d'un crédit d'étude, le service ne dispose pas encore de toutes les informations relatives au déploiement des travaux, en termes d'organisation et de logistique. Par contre, il est clair que tout sera mis en place pour minimiser autant que possible les désagréments pour les locataires et pour les utilisateurs. En fonction des travaux à engager, l'impact ne sera pas le même d'un bâtiment à l'autre. Certains concerneront principalement les façades, comme pour le Panorama et Simplon 14-16 où les intérieurs ont déjà fait l'objet de rénovation. Par contre, il en sera tout autre pour Charmontey 41-43 et 45-47. On en saura plus lorsque viendront les demandes de crédit d'ouvrage.

De leur côté, M. Lehrian et Mme Pradera commentent la présentation jointe, en relevant plus particulièrement les points ci-après.

La réflexion est partie des 45 bâtiments inscrits au patrimoine financier, dont une trentaine de locatifs. Sur la base des connaissances internes, 19 bâtiments ont été identifiés pour une étude plus poussée. Une 1^{ère} phase de diagnostic a été effectuée, avec l'appui de l'outil EPIQR⁺, communément utilisé dans le domaine, tant dans le privé qu'au niveau de services communaux. Cet outil permet de déterminer le degré d'intervention, en termes d'assainissement énergétique. Il en est ressorti une liste de cinq bâtiments prioritaires, à savoir Charmontey 41-43 et Charmontey 45-47, Simplon 14-16, Panorama 17/Clos 9 et Verger 10.

En corrélation avec une courbe normalisée du vieillissement du bâti, il est possible de calculer l'âge apparent de chaque bâtiment, âge apparent qui devraient se situer normalement entre 25 et 35 ans. Pour les 19 bâtiments concernés, l'âge moyen calculé est de 56 ans, ce qui montre bien la nécessité de tous les assainir. Pour ce qui est des cinq bâtiments retenus prioritairement, ils l'ont été car ils représentent un potentiel d'économie énergétique correspondant aux 50% du total d'économie des 19 bâtiments. En choisissant ces cinq bâtiments, nous parcourons en quelque sorte la moitié du chemin. La cible est d'atteindre 6kg/m² par an de CO₂, soit à peine plus que la norme SIA qui est de 5kg/m² par an en 2050. A noter que cette cible variera quelque peu d'un bâtiment à l'autre. Pour les immeubles de Charmontey, qui ne sont pas reliés au CAD, la réduction devrait être un peu supérieure.

Question « environnement », la volonté est de recycler au mieux les matériaux, en favorisant leur réutilisation.

Pour l'aspect financier des CHF 35 millions de travaux prévus, 15% concernent des mises en conformité qui ne sont pas intégrées dans l'outil EPIQR⁺, mais qui sont par contre prévues et donc à budgéter.

Pour terminer avec l'introduction, M. Molliat apporte quelques informations sur la politique financière en matière de loyer. Comme il est question de patrimoine financier, l'objectif que s'est fixé la Municipalité est de rentabiliser, de manière modérée, les investissements qui vont être consentis. Pour « payer l'emprunt », plusieurs pistes sont étudiées :

- Surélever des bâtiments comme pour Verger 10 transformer des combles, pour pouvoir louer des surfaces supplémentaires.
- Prendre en compte des économies d'énergie sur les factures des locataires, permettant de compenser une augmentation des loyers.
- Revoir le régime des immeubles, en généralisant le plafonnement des loyers au travers des LLA, comme c'est déjà le cas pour le Panorama.
- Recourir à l'aide à la pierre pourrait également être demandée auprès du Canton, ce qui pourrait réduire la charge d'investissement de la Commune, avec, « en cascade », une répercussion favorable sur les loyers.

Ce sont les études à venir qui permettront de définir les typologies des logements, d'estimer plus précisément la nature et le coût des travaux et d'approcher les services cantonaux concernés pour déterminer les types et les montants des loyers possibles après travaux.

Pour ce qui est du plafond moyen LLA, les logements au Panorama sont aujourd'hui à CHF 175.-/m²/an, une fois rénovés, à comparer avec les prix du marché qui oscillent entre CHF 250.- et CHF 350.-/m²/an. Pour Verger 10, le prix de 210.-/m²/an a été retenu pour les surfaces commerciales.

Quoi qu'il en soit, la Municipalité va être très attentive à la typologie des locataires, en collaboration étroite avec l'Officier du logement. Chaque dossier sera étudié, avec les solutions possibles en termes d'aides, y compris au niveau cantonal.

2. DISCUSSION

Pour ce qui est des bâtiments de Charmontey qui ont fait l'objet d'une donation, une Commissaire se demande s'il ne serait pas envisageable d'utiliser un fonds qui leur serait rattaché, fonds spécifique qui aurait été alimenté pendant 70 ans par les loyers des locataires. Qu'en est-il exactement vu qu'il n'y a pas eu de travaux de rénovation depuis ?

Pour M. Molliat et même si les deux bâtiments ont un statut spécial de par leur donation de rente, la ville ne gère pas son parc immobilier, bâtiment par bâtiment. Même s'il y a un compte spécifique au bilan de la ville, c'est par le biais d'un « pot commun » que sont financés les travaux d'entretien ; il en est de même pour les emprunts. De plus, tout laisse à penser que ledit fonds serait de toute manière insuffisant pour couvrir l'entier des coûts de rénovation à venir. Par contre et s'il s'avère que le fonds peut être une source de financement, la Commune en tiendra compte. Reste à s'assurer qu'il y a derrière les liquidités.

Après étude, un commissaire confirme le fait que plusieurs bâtiments font l'objet d'entités juridiques propres, avec une comptabilité séparée. Difficile malgré tout d'y voir clair au niveau des avoirs, entre revenus locatifs et remboursements d'hypothèque. Peut-être que MCH2 apportera la clarté nécessaire, comme le concède M. Molliat, y compris au niveau de l'imputation des charges d'entretien courant.

Des abréviations sont souvent utilisées dans la présentation, comme LUP ou LLA. Il est demandé à recevoir un petit « lexique » :

- LUP : Logements d'Utilité Publique selon la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL), regroupant quatre catégories de logements d'utilité publique :
 - LLM : Logements à Loyers Modérés, construits ou rénovés avec une subvention cantonale.
 - Les logements subventionnés (ou logements à loyer modéré ou logement bénéficiant d'une aide à la pierre) concernent principalement les personnes qui cherchent à louer un logement subventionné.
 - L'aide à la construction de logements à loyers modérés (= aide à la pierre) est accordée sur une durée de 15 ans et permet d'abaisser les loyers des immeubles de 20 % à 30 %. Elle est en principe accordée paritairement avec la commune du lieu de situation de l'immeuble. Par exemple, sur un loyer de CHF 1'000.-, la Commune et le Canton verseront respectivement CHF 100.- au propriétaire, ce qui ramènera le loyer du logement mis sur le marché à CHF 800.-.
 - LLA : Logements à Loyers Abordables, sans aide financière.
 - Les LLA s'adressent à toutes les catégories de locataires, en principe sans égard à leur situation financière ou familiale (familles, personnes seules, personnes âgées, étudiants).
 - Pour autant qu'il soit approuvé par le canton, les communes peuvent prévoir un règlement sur les conditions d'accès aux LLA.
 - Leur revenu locatif annuel est plafonné et contrôlé par l'Etat. Ce type de logement ne bénéficie en principe d'aucune subvention cantonale à la construction sauf lorsqu'ils sont destinés à une occupation spécifique.
 - LP : Logements Protégés, construits avec ou sans aide financière de l'Etat.
 - Les LP, au sens de la LPPPL, sont destinés en principe à l'accueil de personnes âgées ou en situation de handicap. En application de la loi sur le logement et du règlement sur les prêts et les cautionnements pour le logement, ils peuvent bénéficier de prêts sans intérêt au moment de leur construction.
 - LE : Logements pour Etudiants, construits avec ou sans aide financière de l'Etat.
 - Les logements pour étudiants (LE) au sens de la loi sur la préservation du parc locatif sont destinés aux étudiants du canton de Vaud.
 - En application de la loi sur le logement et du règlement sur les prêts et les cautionnements pour le logement, ils peuvent bénéficier de prêts à taux d'intérêts avantageux au moment de leur construction.

Ces différentes typologies s'inscrivent dans le cadre de la politique du logement dont va se doter, sous peu, la Commune.

Suite à une question d'un Commissaire, M. Molliat précise qu'il parle bien d'un plafond moyen de CHF 247.-/m², le plafond étant différent selon le type de logement (une pièce versus cinq pièces, par ex.) et l'emplacement géographique (limites des loyers LLA selon art. 28 RLPPPL). Pour les cinq bâtiments communaux retenus, le loyer moyen est aujourd'hui de CH 147.-/m²/an.

Puisqu'il est question de rendement, un Commissaire souhaiterait savoir s'il est possible de connaître d'un côté le coût réel, au m², par bâtiment (investissement, entretien, etc.) et de l'autre, des revenus y relatifs ? Cela permettrait de fixer les loyers en toute connaissance de cause.

M. Molliat lui répond que non. Comme déjà mentionné, il n'y a pas de comptabilité par immeuble, mais une vision globale sur l'ensemble du parc. Aujourd'hui, les rentrées financières sont légèrement excédentaires, mais tout peut très vite changer, si les taux d'intérêt venaient à augmenter, par exemple.

Vu la tournure prise par la discussion, un Commissaire souhaite rappeler que l'on se prononce aujourd'hui sur une demande de crédit d'étude. Il lui paraît ainsi prématuré de débattre sur la fixation des loyers, même s'il en comprend l'importance.

Question calendrier, un Commissaire demande à savoir comment les travaux ont été priorisés et ce pour les 5 bâtiments.

M. Molliat et M. Lehrian lui répondent qu'il a été tenu compte à la fois de la complexité de travaux préparatoires pour chaque bâtiment et des ressources internes disponibles. Dans le meilleur des cas, il aurait fallu que les cinq chantiers démarrent en même temps, mais ce n'est malheureusement pas envisageable.

Dans un contexte où l'offre en logements est très faible, un Commissaire souhaiterait savoir si le calendrier de travaux en tient compte, afin de pouvoir proposer des alternatives dans d'autres immeubles gérés par la ville ?

Pour M. Molliat, il est encore trop tôt pour y répondre. Le besoin en logements de substitution dépendra de l'organisation des travaux à venir. Il est possible de travailler par étage ou par colonne, ce qui a un impact sur des rocade éventuelles, par exemple. De même, il est prévu de travailler par demi-immeuble et non par immeuble complet ; cela évitera de devoir trouver d'un coup 30 ou 60 logements.

Pour Charmontey, la logistique sera importante, d'où une planification qui va prendre plus de temps que pour les 3 autres objets. Cela impacte donc le calendrier.

Sur ce point, un Commissaire tient à relever que les locataires actuels sont ouverts à trouver des solutions pour la phase de travaux, même à se rendre au camping de la Pichette s'ils se font pendant l'été ! Quel que soit la solution, il lui paraît important que la Commune les entende.

Un Commissaire souhaiterait savoir depuis quand les locataires habitent dans leur logement, 5, 10, 15 ou 20 ans ? En d'autres termes, est-ce que la Commune a des informations sur le « turnover » ?

M. Molliat ne dispose pas de cette information en l'état, mais il sait que le turnover est différent d'un bâtiment à l'autre. Au Panorama, des départs ont eu lieu récemment lors de l'adaptation des loyers et des règles permettant d'en bénéficier. Sur Charmontey et vu les loyers plutôt bas, les départs sont moins fréquents.

Question biodiversité, un Commissaire estime avoir trouvé peu d'information dans le préavis et dans la présentation. Qu'en est-il effectivement ?

M. Lehrian lui répond que cela sera précisé lors des appels à prestations auprès des bureaux d'architecture. Le plan « Climat » sert de base, avec pour exemple, la perméabilisation des sols ou la végétalisation des toitures.

Toujours sur ce point, une Commissaire fait cas des bâtiments de Charmontey, en souhaitant qu'un regard soit également posé sur « le vivre ensemble » et ce, même s'il est principalement question d'assainissement énergétique. Les cours des deux bâtiments sont aujourd'hui majoritairement goudronnées.

En page 12 du préavis, le CAD « bleu » est mentionné. Une Commissaire souhaiterait savoir s'il fonctionne ou non à 100% au bois ?

M. Molliat lui répond que la CAD bleu a été raccordé au CAD de Gilamont. Sa chaudière (fioul) pourrait être remise en fonction pour palier à des pics de consommation énergétique. Il faut savoir qu'un CAD ne fonctionne jamais à 100% au bois. Pour le CAD de Gilamont l'apport du gaz est d'environ 8%, la limite étant fixée à 20%.

Avant de passer aux délibérations, deux vœux sont déposés.

Le premier demande qu'il soit tenu compte, lors du calcul des loyers, d'un taux de rendement suffisant, en rapport avec les charges à couvrir.

Le deuxième, que la Municipalité étudie attentivement toutes les possibilités d'extension des surfaces locatives, lorsqu'il est question de rénover un bâtiment ; l'objectif est d'augmenter les rentrées financières.

La pertinence de les déposer au moment où il n'est question que d'une demande de financement d'un crédit d'étude, s'est posée. De plus, la fixation des loyers est de compétence municipale. Néanmoins, décision a été prise de voter ces deux vœux, sachant qu'ils n'engagent pas la Municipalité, comme le serait un amendement.

- Le vœu relatif au taux de rendement suffisant est adopté par 5 voix pour, 2 contre et 3 abstentions.
- Celui proposant d'étudier toutes les possibilités d'extension des surfaces, l'est par 9 voix pour et une abstention.

Un vœu demandant que les loyers futurs soient calculés en fonction du prix du marché moyen par quartier a été retiré, son application paraissant à la fois compliquée à mettre en place et surtout aller à l'encontre d'une mixité voulue au sein de la ville.

3. VOTE

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° 26/2024 et s'est déterminée en faveur 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° 26/2024 et s'est déterminée à l'unanimité par 12 voix pour, aucune voix contraire et une abstention, quant à ses conclusions. Lors du vote, la présidente s'est abstenue,

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°26/2024, comme suit :

Pour : 9

Contre : aucun

Absentions : une abstention.

4. CONCLUSIONS

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° 26/2024, du 19 août 2024, concernant la « Demande d'un crédit d'étude de CHF 1'063'000.— pour l'assainissement énergétique de Charmontey 41-43 et Charmontey 45-47, propriétés du rentier Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey et d'un crédit d'étude de CHF 2'657'000.— pour l'assainissement énergétique de Simplon 14-16, Panorama 17/Clos 9 et Verger 10, propriétés communales »

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

pour le LOT 1 (Charmontey 41-43 et Charmontey 45-47) :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'063'000.— pour « les études d'assainissement énergétique des bâtiments Charmontey 41- 43 et Charmontey 45-47, propriétés du rentier Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey » ;
2. de financer cette dépense par la trésorerie courante ;
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 le LOT 2 (Simplon 14-16, Panorama 17- Clos 9 et Verger 10) :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 2'657'000.— pour « les études d'assainissement énergétique des bâtiments Simplon 14 -16, Panorama 17/Clos 9 et Verger 10, propriétés communales » ;
2. de financer cette dépense par la trésorerie courante ou par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026, par prélèvement sur le compte de bilan « Dépenses d'investissement » ;
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
Le Président rapporteur

Matthys Vincent

Annexe : Rapport énergétique (en ligne uniquement)

Séance terminée à 20h15

Rapport validé le 20 septembre 2024

PR 26/2024 Demande de crédit d'étude pour l'assainissement énergétique de Charmontey 41 à 47, Simplon 14-16, Panorama 17- Clos 9 et Verger 10

Commission ad hoc_ mercredi 11 septembre 2024



OBJECTIFS DU PROJET

- Politique énergétique
 - Assainissement énergétique des bâtiments locatifs
- Plan Climat
 - Réemploi des matériaux, réductions CO2, biodiversité
- Politique du logement et de l'habitat de la Ville
- Valorisation du patrimoine financier
- Protection du patrimoine bâti (ISOS)



Les fiches TypoRENO-VD



CONTEXTE ET DEMARCHE



Phase 1: Diagnostic de **19 bâtiments**

Patrimoine financier / plan des investissements



Scénario de rénovation énergétique et CECB+



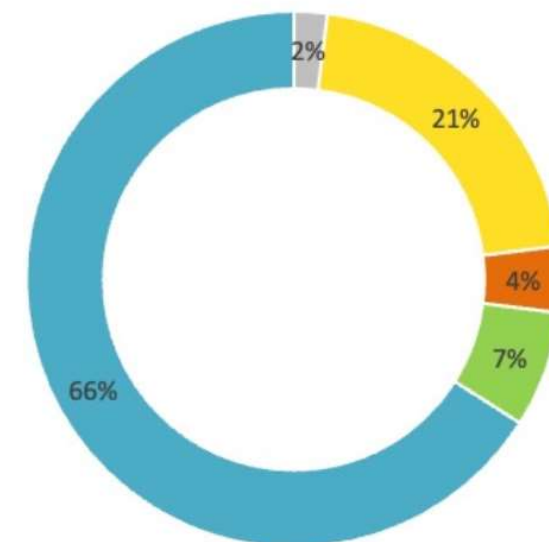
Coûts + réductions kWh & CO2



Sélection de **5 bâtiments prioritaires**



Planification de la suite avec INVESTIMMO



*Répartition des vecteurs énergétiques pour
les besoins de chaleur (chauffage + ECS).*

**66% des bâtiments analysés
déjà raccordés au CAD
+
Rénovation enveloppe & CVSE
=
Alignement objectifs Plan climat**

SYNTHESE DIAGNOSTIC 19 BAIMENTS



Bâtiments après 1950 :

3 bâtiments

10'691 m²

34% de la surface



Bâtiments 1900 - 50 :

9 bâtiments

11'346 m²

36% de la surface

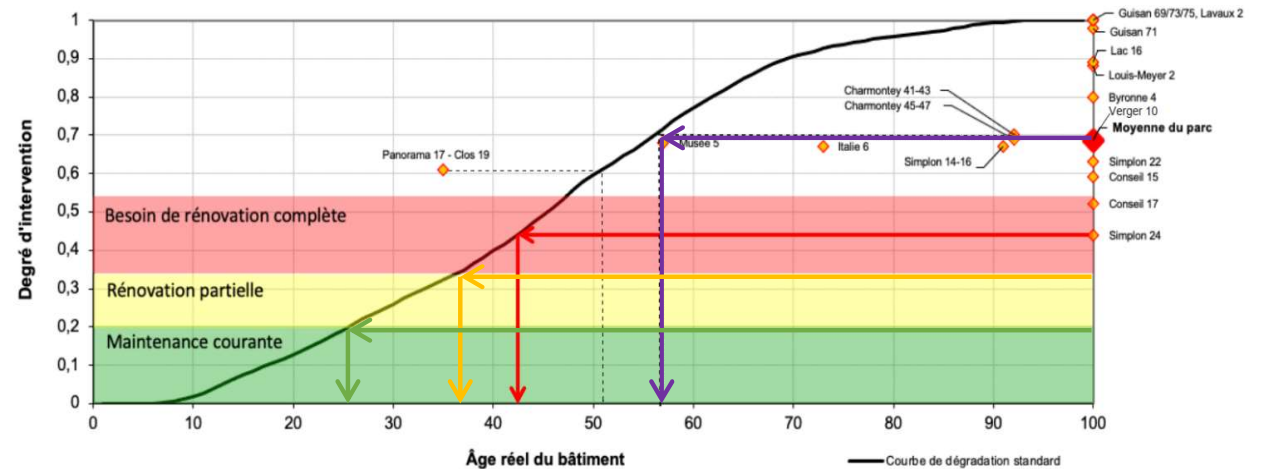


Bâtiments avant 1900:

6 bâtiments

9'566 m²

30% de la surface

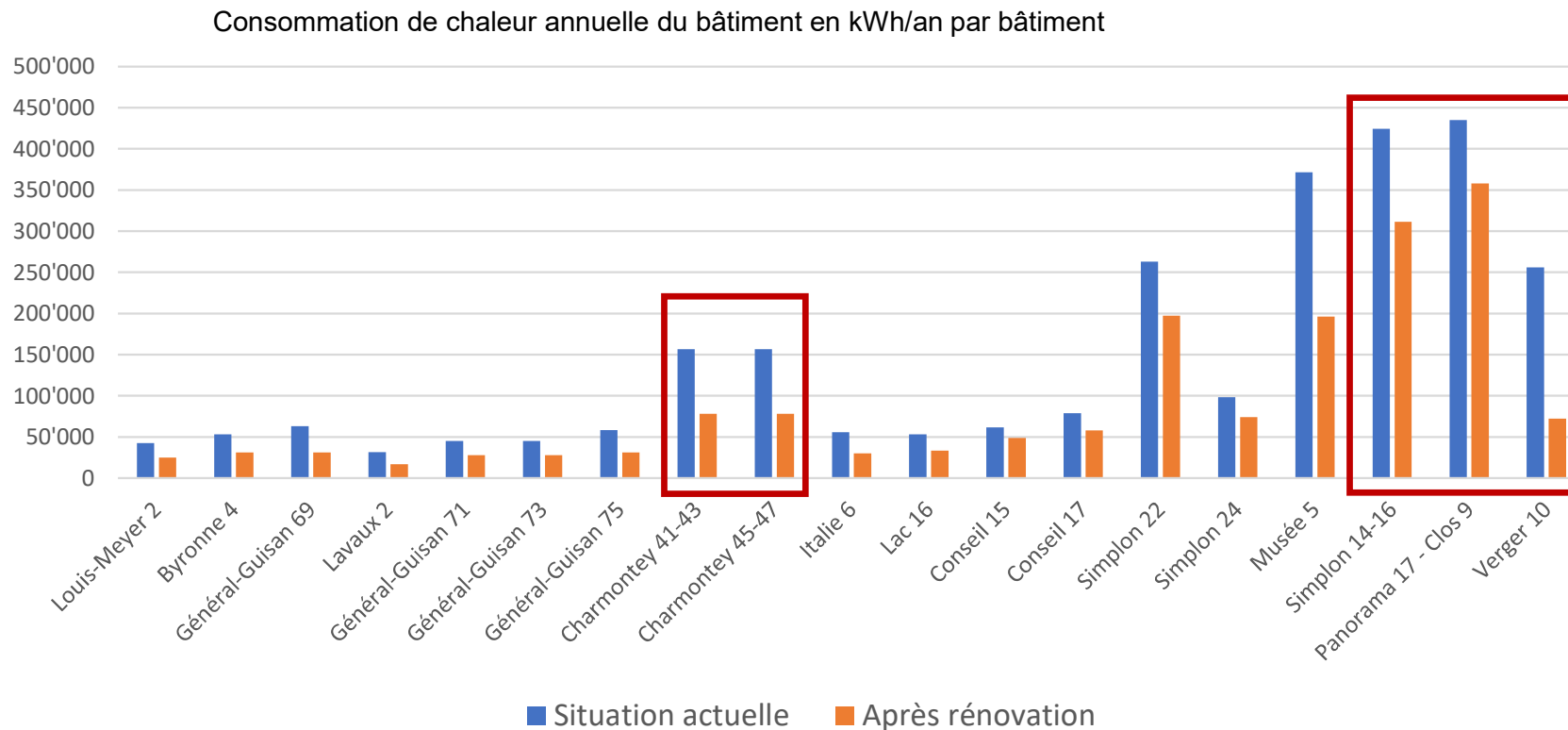


Parc analysé ancien: 2/3 construits avant 1950 ou de plus de 100 ans

Age apparent moyen 19 bâtiments analysés: **56 ans**

Age apparent d'un parc nécessitant une rénovation partielle: **25 - 35 ans**

CONSOMMATION DU PARC ANALYSE



Consommation actuelle	2'750 MWh/an	IDC 118 kWh/m2a env.
Consommation après rénovation	1'725 MWh/an	IDC 70 kWh/m2a env.

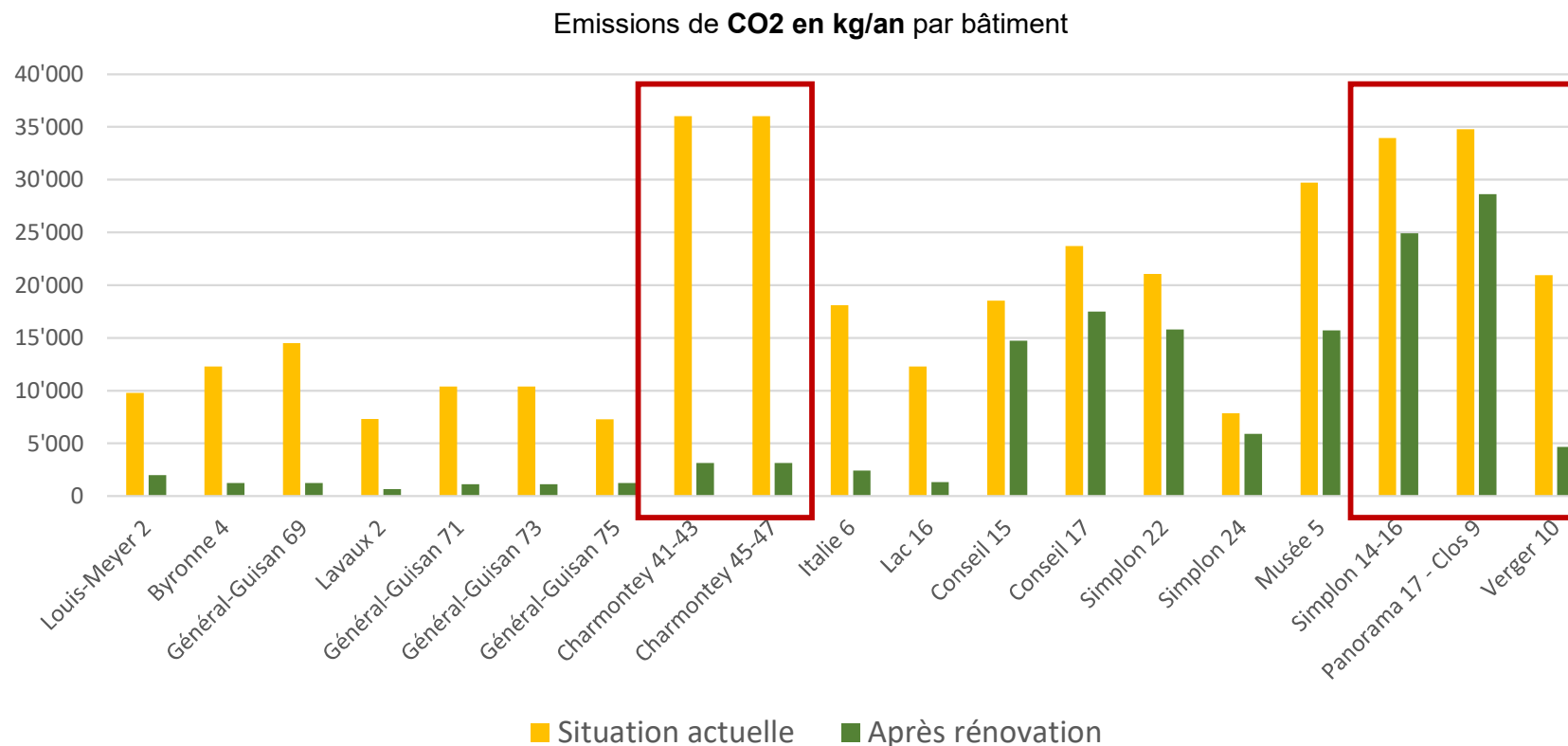
Réduction après travaux 19 bâtiments	1'025 MWh/an	de réduction
5 bâtiments sélectionnés	530 MWh/an	52 % du parc analysé

Objectifs société à 2000W pour 2050 pour les logements

65kWh/m2a

Crédit d'étude pour l'assainissement énergétique de Charmontey 41 à 47, Simplon 14-16, Panorama 17- Clos 9 et Verger 10

EMISSIONS CO2 DU PARC ANALYSE



Emissions actuelles	364 Tn de CO2 par an	14 kg CO2/m2 env.
Emissions après rénovation	146 Tn de CO2 par an	6 kg CO2/m2 env.
Réduction après travaux 19 bâtiments	218 Tn de CO2 par an	60% de réduction
Dont grâce aux 5 bâtiments sélectionnés	97 Tn de réduction	45% du parc analysé

Objectifs de la norme SIA 2040 pour 2050 pour les logements

5 kg CO2/m2

Crédit d'étude pour l'assainissement énergétique de Charmontey 41 à 47, Simplon 14-16, Panorama 17- Clos 9 et Verger 10

HISTORIQUE

Verger 10



- **1897** construction
- 2008 acquisition
- 2009 rénovations intérieures
- 2020 CAD
- 2'329 m2 de SRE
- 11 surfaces bureaux

Simplon 14-16



- **1930** construction
- 2019 CAD
- 2020 Photovoltaïque
- 3'893 m2 de SRE
- 10 appartements bureaux et commerces

Charmontey 41 à 47



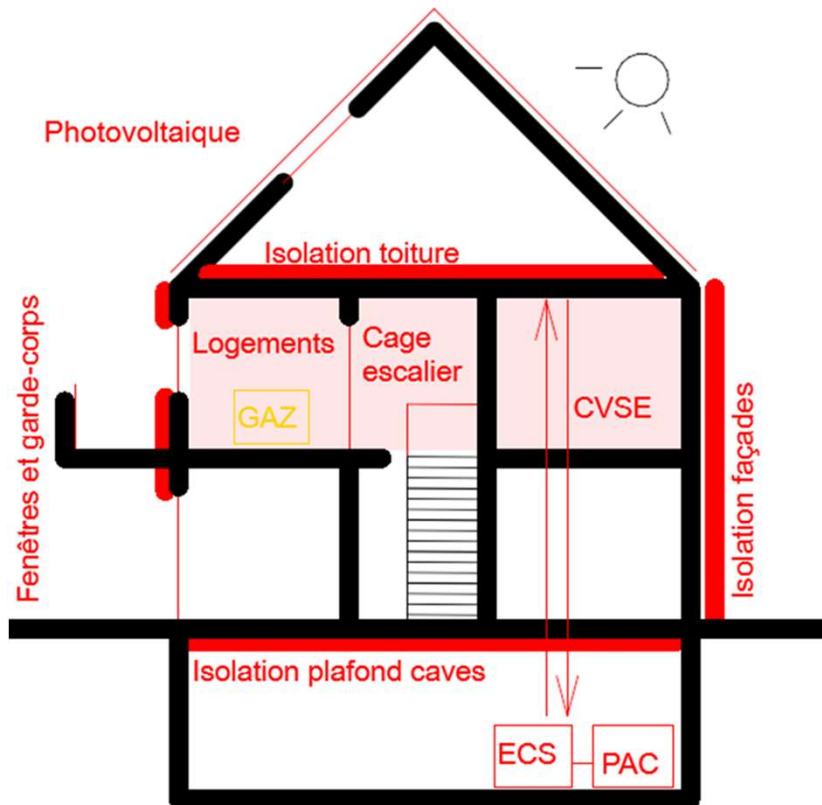
- **1930** construction
- 1994 rénovation
- 2'410 m2 de SRE
- 31 appartements

Panorama 17- Clos 9



- **1988** construction
- 2016 CAD
- 5'114 m2 de SRE
- 30 appartements, bureaux CAT et parking

INTERVENTIONS PREVUES



- Isolation de l'enveloppe thermique
- Raccordement au CAD ou PAC
- Photovoltaïque
- Rénovations CVSE
- Conformité garde-corps
- Conformité AEAI, amiante, parasismique
- Rénovation des appartements (Charmontey)
- Aménagements extérieurs

Crédit d'étude pour l'assainissement énergétique de Charmontey 41 à 47, Simplon 14-16, Panorama 17- Clos 9 et Verger 10

CHECK ENERGIE

Verger 10



raccordé au CAD

rénovation en attente

pas de PV

SRE 2'329 m²

256 MWh/a

9kg/m².a de CO₂

Simplon 14-16



raccordé au CAD

grand consommateur

PV existant

SRE 3'893 m²

424 MWh/a

8.7 kg/m².a de CO₂

Charmontey 41 à 4



chauffage à gaz

chauffage individuel

pas de PV

SRE 2'410 m²

313 MWh/a

60 kg/m².a de CO₂

Panorama 17- Clos 9



raccordé au CAD

grand consommateur

pas de PV

SRE 5'114 m²

434 MWh/a

6.8 kg/m².a de CO₂

Après rénovation:

37% de réduction des consommations en moyenne

97tn d'émissions de CO₂/an en moins

49% d'économie de coûts énergétiques

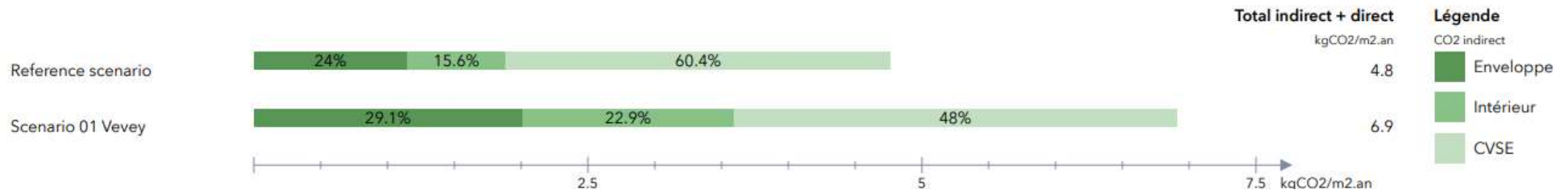
157 MWh/an de production PV

ASPECTS DURABILITE ET ENVIRONNEMENT

- Energie grise «rénovations bas carbone»
- SméO (outil d'aide pour répondre aux principes de durabilité)
- Réemploi & matériaux durables
- Biodiversité, espaces verts et aménagements extérieurs
- Mobilité douce (local à vélos)

(*) Exemple de comparaison des émissions de CO2 indirectes de 2 scénarii:

Résumé du CO2



COÛTS ETUDES

Honoraires externes phase SIA 3-4

Verger 10	622'000 CHF
Simplon 14-16	662'000 CHF
Charmontey 41 à 47	983'000 CHF
Panorama 17- Clos 9	833'000 CHF

Total TTC 3'100'000 CHF

Coûts total TTC 35'000'000 CHF

Dont 70% pour l'assainissement énergétique

Equipe de mandataires nécessaires et honoraires :

- Relevés et sondages
- BAMO / AMU
- Architectes
- Ingénieurs civils
- Ingénieurs CVSE
- Ingénieurs en physique du bâtiment
- Acousticien
- Spécialistes en protection incendie
- Spécialistes en assainissement des polluants
- Géomètre
- Avocats

Prestations pour l'élaboration de phases SIA :

- Phase SIA 31 avant-projet
- Phase SIA 32 projet d'ouvrage
- Phase SIA 33 demande d'autorisation de construire
- Phase SIA 40 appels d'offre (70 à 80% soumissions)

DONNEES ET ETAT LOCATIF

Valeur ECA	CHF 44'288'157.—
Valeur au bilan	CHF 17'600'000.—
	Réserve latente
Loyer effectif actuel	CHF 1'715'917.— (yc places de parc)
Loyer total actuel	CHF 2'205'917.— (yc loyers services communaux/cantonaux)
Loyer actuels logements	CHF 882'596.—
Loyers moyens logements	147 CHF/m2 an
Loyers LLA moyen	247 CHF/m2 an
Coût total de travaux	CHF 35'000'000.— (hors subventions)
Economie (énergie)	210'000 CHF/an (réduction de 49%)

Mécanisme d'évolution de loyers selon:

- LPPPL , OBLF
- La politique du logement et de l'habitat de Ville de Vevey (en cours d'élaboration)
- La Direction générale du territoire et du logement du Canton de Vaud (LLM, LLA, LUP)
- Rendement sur l'investissement attendu: entre 1.5% et 3%

CONCLUSIONS



5 bâtiments rénovés d'ici 5 ans > **3%** du patrimoine financier

71 logements, 19 locaux commerciaux, 6 surfaces administratives

CHF 35'000'000.— TTC de travaux

530'000 kWh/an de réduction de consommation 37% de la consommation actuelle

97 Tn de CO2 économisées chaque année

157'000 kWh/an d'électricité produits chaque année