



MUNICIPALITE

PREAVIS 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**

Séances :

Commission ad hoc	Me. 11 sept. 2024 à 18h30	Salle 6 – Hôtel de Ville
COFI - Finances	Me. 28 août 2024 à 18h15	Salle du Conseil communal
ComEn ² - Environnement et énergie	Ma. 27 août 2024 à 18h30	Salle 6 – Hôtel de Ville

TABLE DES MATIÈRES

1.	Objet du préavis.....	4
2.	Introduction.....	6
2.1	Contexte général	6
2.2	Approche Patrimoine et Energie	7
2.3	Rénovation du patrimoine financier.....	7
2.3.1	Résultats des diagnostics simplifiés.....	7
2.3.2	Bâtiments prioritaires - sélection	8
2.3.3	Consommation de chaleur et émissions de CO2	8
2.3.4	Dégradation et âge apparent	9
3.	Description de projets	11
3.1	Charmontey 41-43, 45-47	11
3.2	Simplon 14-16	12
3.3	Panorama 17-Clos 9.....	13
3.4	Verger 10.....	13
3.5	Suite des études.....	14
3.6	Organisation du projet	15
4.	Marchés publics.....	15
4.1	Appel d'offres architectes.....	15
5.	Coûts	15
5.1	Estimation des coûts de travaux	15
5.2	Evolution des loyers.....	18
5.3	Coûts d'études.....	18
5.4	Prestations propres.....	19
5.5	Situation financière	20
6.	Calendrier intentionnel.....	20
7.	Aspects financiers.....	21
7.1	Récapitulatif des investissements	21
7.2	Plan des investissements	21
7.3	Subventions.....	22
7.4	Financement.....	22
7.5	Amortissement.....	22
7.6	Charges d'exploitation	22
8.	Conclusions	23

LEXIQUE

AEAI	:	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
AIMP	:	Accord intercantonale sur les marchés publics
AMU	:	Assistant à la maîtrise d'usage
BAMO	:	Bureau d'assistance au maître de l'ouvrage
CAD	:	Chauffage à distance
CAT	:	Centre d'accueil temporaire
CECB	:	Certificat énergétique cantonal des bâtiments
CVSE	:	Chauffage ventilation sanitaire électricité
DIL	:	Direction du logement de l'Etat de Vaud
DIREN	:	Direction de l'énergie de l'Etat de Vaud
DGIP	:	Direction générale des immeubles et du patrimoine de l'Etat de Vaud
EC	:	Eaux claires
ECS	:	Eau chaude sanitaire
EP	:	Eau potable
EPT	:	Equivalent plein-temps
EU	:	Eaux usées
HEIA-FR	:	Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg.
IDC	:	Indice de dépense de chaleur
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 de deuxième génération
OBLF	:	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux
OIBT	:	Ordonnance sur les installations électriques à basse tension
PAC	:	Pompe à chaleur
PCB	:	Polychlorobiphényles
PMR	:	Personnes à mobilité réduite
SIA	:	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SRE	:	Surface de référence énergétique

Vevey, le 19 août 2024

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PRÉAVIS

La Municipalité qui dispose de leviers d'action importants dans le cadre de l'assainissement et de l'exploitation des bâtiments dont elle est propriétaire souhaite accélérer l'assainissement énergétique de son parc immobilier locatif et en particulier de ses bâtiments d'habitation du patrimoine financier. Il s'agit également de mettre en valeur sa qualité architecturale, réduire son empreinte environnementale – en diminuant les besoins en énergie et en faisant appel aux énergies renouvelables locales –, tout en améliorant globalement le rendement locatif.

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de **CHF 3'720'000.—** pour les études d'assainissement énergétique des immeubles locatifs, propriétés du rentier « Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey », Charmontey 41-43 et Charmontey 45-47, ainsi que les immeubles locatifs propriétés communales, Simplon 14-16, Panorama 17- Clos 9 et Verger 10. L'investissement global pour la rénovation de ces immeubles est estimé à 35'000'000.—.

Sur la base des résultats des études préliminaires, la rénovation énergétique de notre sélection de 5 bâtiments permettra de réduire de plus de 50% la consommation de chaleur et 45% des émissions CO2 des 19 premiers bâtiments diagnostiqués¹. Une deuxième phase de diagnostic de 24 bâtiments du patrimoine financier sera engagée ultérieurement. Les scénarios d'assainissement proposés sont en phase avec l'objectif du Plan climat de réduire de 20% la consommation de chaleur des bâtiments communaux d'ici 2032, rapportés à l'entier du patrimoine financier.



Charmontey 41-43
Italie 6
Panorama 17-Clos 9

Charmontey 45-47
Rue du Lac 16
Simplon 14-16

Conseil 15
Lavaux 2
Simplon 22

Conseil 17
Louis Meyer 2
Simplon 24

Général Guisan 69-71-73-75
Musée 5
Byronne 4

La demande de crédit fait suite à l'ouverture en 2023 de deux comptes d'attente traitant de l'assainissement énergétique. Compte tenu d'un objectif général identique aux deux études, nous avons décidé d'en réunir le résultat en un seul préavis.

¹ Au total 19 diagnostics, pour 15 ensembles : Charmontey 41-43, Charmontey 45-47, Conseil 15, Conseil 17, Général Guisan 69-71-73-75, Italie 6, Lac 16, Lavaux 2, Louis Meyer 2, Musée 5, Panorama 17-Clos 9, Simplon 14-16, Simplon 22, Simplon 24 et Byronne 4.

- Communication C04/2023 pour l'ouverture d'un compte d'attente de CHF 200'000.— pour l'étude préliminaire de l'assainissement énergétique des bâtiments locatifs, propriétés communales. Ce compte a permis de mandater un prestataire externe qui a repris et poursuivi les premières analyses établies à l'interne pour le diagnostic d'un 1^{er} lot de 19 bâtiments locatifs, ainsi que les premiers diagnostics amiante, expertises parasismiques, structurelles et les rapports CECB+.
- Communication C11/2023 pour l'ouverture d'un compte d'attente de CHF 160'000.— pour les études de rénovation de l'enveloppe du bâtiment Verger 10 et sa surélévation. Ce compte a permis de mandater les ingénieurs et spécialistes pour l'avant-projet de rénovation de l'enveloppe et surélévation.

Crédit d'études :

Compte d'attente selon C 04/2023	CHF	200'000.—
Compte d'attente selon C 11/2023	CHF	160'000.—
Montant d'honoraires	CHF	3'100'000.—
Sous-total	CHF	3'460'000.—
Prestations propres + honoraires BAT (rentier) (2 x CHF 65'000.—/an sur 2 ans yc charges sociales)	CHF	260'000.—
Total de la demande de crédit d'études	CHF	3'720'000.—

L'objectif est de donner des réponses appropriées pour réduire et minimiser les besoins en énergie, augmenter la part de production et de consommation d'énergie renouvelable et locale des bâtiments (chaleur/froid/électricité), réduire la consommation d'énergie grise liée à l'utilisation des matériaux de construction, augmenter la résilience et l'adaptation des constructions aux effets liés aux changements climatiques. Pour le bâtiment, il s'agit donc de prioriser les efforts tout autant au niveau de la performance de l'enveloppe que des installations techniques.

Ce projet se caractérise par la mise en œuvre :

- de la valorisation du patrimoine financier de la Ville de Vevey de manière durable en conservant ou augmentant sa valeur économique à long terme ;
- des principes du Plan directeur Communal, en diminuant la consommation énergétique du territoire, en limitant l'énergie grise et l'empreinte matérielle du parc bâti ;
- des objectifs du Plan Climat de la Ville de Vevey, en réduisant la consommation énergétique des bâtiments communaux, en favorisant les sources d'énergie renouvelables et l'emploi de matériaux durables ;
- des exigences du Standard bâtiments 2019.1 des Cités de l'énergie, avec un objectif d'équivalence Minergie ou SIA 2040 pour des rénovations complètes, utilisation efficace de l'électricité, utilisation des énergies renouvelables pour la chaleur, santé et construction durable selon critères ECO et suivi de l'exploitation ;
- de la politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey, en tant que ville propriétaire et maître d'ouvrage d'utilité publique, afin de répondre aux besoins d'habitat et de logement aux différentes étapes du parcours résidentiel en priorisant les publics moins servis par le marché immobilier.

2. INTRODUCTION

2.1 Contexte général

Le parc immobilier est responsable d'environ 40% de la consommation finale d'énergie en Suisse et d'environ un quart des émissions de CO₂ du pays². Afin de limiter ces émissions selon les objectifs de la Confédération, le rythme de rénovations énergétiques devrait passer de 1% à 3% par an en Suisse. Une économie de 50 % de cette consommation d'énergie pourrait être réalisée en mettant en œuvre des mesures d'efficacité énergétique lors des rénovations et des nouvelles constructions de bâtiments. Selon le plan des investissements, le rythme prévisible pourrait être de 50% du patrimoine financier pour les 10 prochaines années. Les crises sanitaires et les conflits armés provoquent de grandes fluctuations sur le marché de l'énergie, remettant même en question la sécurité de l'approvisionnement énergétique. Les répercussions peuvent être importantes pour les propriétaires et les locataires.

La prise en considération de l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment en intégrant l'énergie grise consommée pour sa construction ou sa rénovation au même niveau que l'énergie d'exploitation (chaleur, froid et électricité), permet d'avoir une appréciation globale de son impact environnemental. Le calcul des émissions de CO₂ indirectes afin de limiter l'impact carbone ou énergie grise, est désormais considéré comme une aide à la décision des différents scénarii de rénovation. Nous comptons désormais avec un outil de diagnostic³ qui permet d'estimer les kg CO₂/m² de chaque matériaux de construction utilisé et pouvoir comparer les différents choix et prioriser des rénovations bas carbone.

Pour les bâtiments communaux, « consommer moins, consommer mieux et consommer local » résume les enjeux inscrits au Plan Climat de la Ville de Vevey :

- réduire et minimiser les besoins en énergie (chaleur, froid, électricité) existants et à construire ;
- augmenter la part de productions et consommations d'énergie renouvelable et locale des bâtiments ;
- réduire et minimiser la consommation d'énergie grise liée à l'utilisation des matériaux de construction ;
- augmenter la résilience et l'adaptation des constructions aux effets liés aux changements climatiques ;
- augmenter les moyens (financier, réglementaire, formation, sensibilisation, etc.) permettant d'atteindre les objectifs.

La promotion de la biodiversité dans l'espace bâti⁴ sera également prise en considération dans le périmètre d'intervention de chaque projet. Les orientations suivantes seront étudiées :

- la préservation des espaces verts existants ;
- la rétention ou infiltration des eaux de pluie en fonction des possibilités techniques des sols et des constructions existantes ;
- la perméabilisation des sols ;
- la végétalisation des toitures plates, combinés avec des installations solaires ;
- la mise à disposition des nichoirs pour oiseaux ;
- la diminution de la pollution lumineuse en respect de la norme SIA 491.

Données du parc immobilier analysé

Pour les 19 bâtiments diagnostiqués qui consomment actuellement 2'750 MWh/an, l'indice de dépense de chaleur moyen en 2023 est de 118 kWh/m²/an. En réalisant les mesures d'assainissement proposées, la consommation annuelle devrait être réduite à 1'725 MWh/an, soit un **IDC moyen de 70 kWh/m²/an**. Cela représente une réduction de 37% des consommations de chaleur, dans le sens des objectifs 2050 du Plan climat, à savoir de réduire la consommation des bâtiments communaux.

² Source : OFEN

³ EPIQR + méthode web déjà utilisé pour les diagnostics préliminaires.

⁴ [Fiche B2 - Dispositions réglementaires pour promouvoir la biodiversité dans l'espace bâti.pdf \(vd.ch\)](#)

Ces mêmes bâtiments émettent actuellement environ 364 tonnes de CO₂ par an, soit environ 14kg CO₂/m²/an. Après rénovation, les émissions de gaz à effet de serre devraient être de 146 tonnes de CO₂/an, soit environ **6kg CO₂/m²/an**. Cela représente une réduction de 60% des émissions de CO₂.

Si l'on met en perspective l'impact de la rénovation des 19 bâtiments analysés sur l'entier du patrimoine financier de la Commune, cela représenterait une réduction de consommation de chaleur de l'ordre de 18% se rapprochant ainsi de l'objectif tendanciel du Plan climat, soit une réduction de consommation des bâtiments communaux de 20% d'ici 2032.

Rapporté à l'ensemble du patrimoine communal (financier et administratif), la rénovation de ces bâtiments engendrerait une réduction de consommation de chaleur de l'ordre de 8%.

2.2 Approche Patrimoine et Energie

La Ville de Vevey est propriétaire d'un patrimoine immobilier de grande valeur historique. Afin d'harmoniser les objectifs de rénovation énergétique et de protection du patrimoine, nous profiterons du résultat du travail réalisé en 2023 par la Division monuments et sites et la Direction de l'énergie du canton de Vaud, en collaboration avec l'Institut Transform de la HEIA-FR. Ce travail a permis d'établir un catalogue de fiches de "bonnes pratiques" pour l'assainissement énergétique des bâtiments historiques à usage résidentiel des années 1900 à 1990⁵.

2.3 Rénovation du patrimoine financier

45 bâtiments sont actuellement classés au patrimoine financier, dont 35 affectés en logement. La Municipalité a décidé d'étudier la possibilité de lancer dès 2023, en parallèle aux projets prévus, une analyse d'assainissement énergétique des bâtiments locatifs. L'étude est assortie d'une nouvelle ligne spécifique au plan des investissements, chapitre « Objets en cours », domaine privé communal, patrimoine financier, objet n° 193 « Etude d'assainissement énergétique des bâtiments locatifs - Compte d'attente ».

Depuis les rénovations des tours de Gilamont (2012) et l'Ex-EPA (2014) aucune rénovation d'importance n'a eu lieu pour le patrimoine financier. Il a été entretenu par voie budgétaire et par les crédits cadre d'entretien du patrimoine communal. Dans la présente législature, le Conseil communal a accordé en 2024 un crédit d'étude pour la rénovation de l'immeuble locatif de Simplon 31⁶.

2.3.1 Résultats des diagnostics simplifiés

Afin d'avancer rapidement, nous avons sélectionné un premier lot de 19 immeubles en fonction des données de consommation et de leurs caractéristiques (degré de vétusté et cadre normatif).

Sur la base de diagnostics simplifiés et de critères issus du contexte normatif de la construction, nous avons établi une priorisation orientée quasi exclusivement sur le potentiel des économies d'énergie réalisables.

⁵ <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/monuments-et-sites/assurer-la-conservation-des-monuments-lors-de-travaux/conseils-et-principes-d'intervention-sur-un-batiment/les-fiches-typoreno-vd>

⁶ [Demande de crédit d'étude de CHF 664'000.— pour la rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale « Simplon 31 » à Vevey | Ville de Vevey](#)

2.3.2 Bâtiments prioritaires - sélection

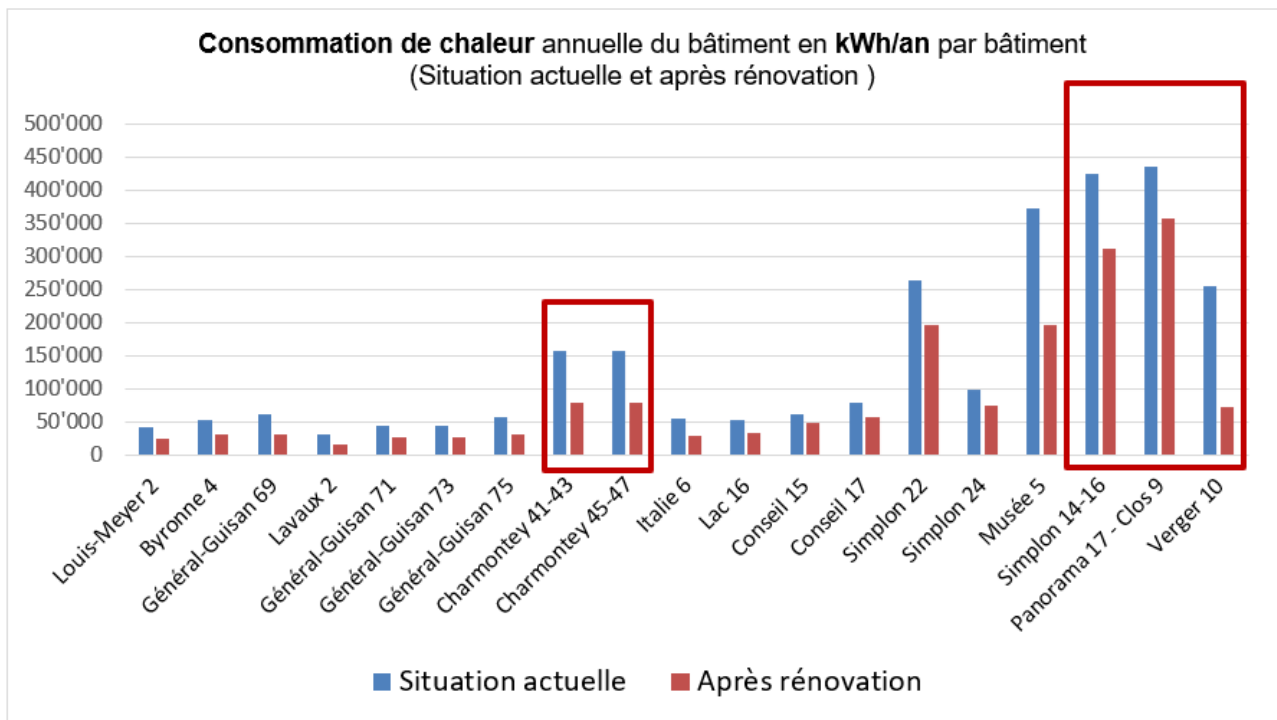
Le choix des bâtiments prioritaires a été réalisé avec l'aide de l'outil Investimmo et de notre grille de pondération, par ordre de priorité :

- Réduction de la consommation énergétique annuelle pour les besoins de chaleur en kWh/an
- Réduction des émissions directes de CO2 en kg/an
- Degré d'urgence de l'intervention (DU) ⁷
- Degré d'intervention (DI) ⁸
- Consultation interne BAT ⁹
- Simplicité de l'intervention¹⁰

L'outil Investimmo¹¹ a comme objectif principal d'établir une stratégie pluriannuelle d'investissements. Il permet de déterminer, selon les critères définis par le propriétaire, quels sont les éléments à rénover, de quelle manière et selon quel calendrier. Il dresse une image synthétique et globale du parc par le biais d'indicateurs comme le niveau de dégradation, l'âge apparent, la consommation énergétique, les frais d'entretien, ou toutes autres variables choisies par le propriétaire.

2.3.3 Consommation de chaleur et émissions de CO2

Sur la base de l'évaluation globale de la consommation de chaleur, des caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment et d'une proposition d'assainissement, les réductions de consommation de chaleur et des émissions de CO2 ont pu être estimées par bâtiment (voir graphique ci-dessous).



⁷ DU : Ratio entre montant des travaux à faire en priorité I (à réaliser dans les 5 ans) et le montant total de travaux de remise en état. Il indique la part de travaux aboutement à réaliser pour le maintien de la substance bâtie. Un DU > 0.3 est considéré comme élevé.

⁸ DI : Ratio entre le montant total de travaux calculés avec la méthode EPIQR+ par le montant de remplacement complet (valeur ECA). Un DI > 0.33 est considéré comme un signe de besoin de remise en état.

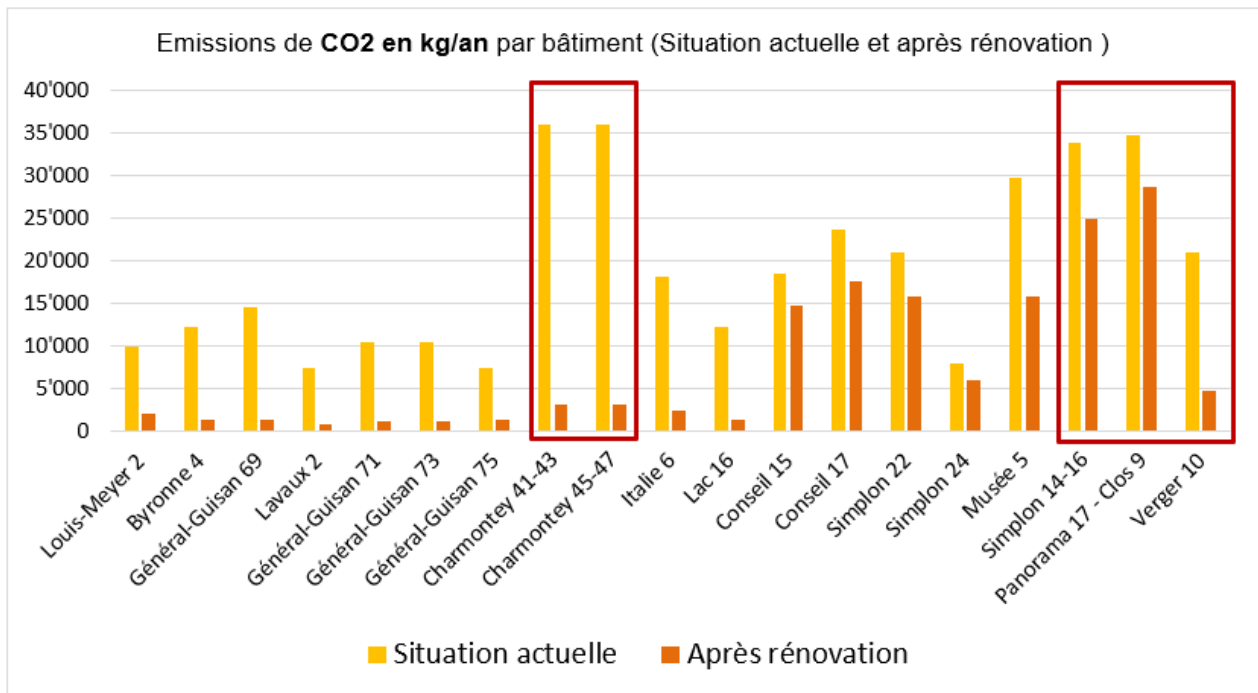
⁹ Bâtiments sans chauffage central et/ou inconfort récurrent des locataires, ou grands consommateurs.

¹⁰ Interventions sans rénovation complète des appartements.

¹¹ <https://www.estia.ch/gp-investimmo>

Total des réductions de consommation de chaleur en kWh/an pour les 19 bâtiments étudiés :

- Phase 1 = 1'022'000 kWh/an, soit 37% de réduction de la consommation actuelle, avec une économie de 530'000 kWh/an pour les 5 bâtiments prioritaires, soit **52% de la réduction** totale des 19 bâtiments retenus.



Total des réductions d'émissions CO2 en kg/an pour les 19 bâtiments étudiés :

- Phase 1 = 218 tonnes/an, soit **60%** de réduction, avec une économie de 97 tonnes/an pour les 5 bâtiments prioritaires, soit **45% de la réduction** totale des 19 bâtiments retenus.

Sur la base des résultats des études préliminaires, la rénovation énergétique des 5 bâtiments sélectionnés permettrait de réaliser plus de 50% du potentiel de réduction de consommation de chaleur des 19 bâtiments de la phase 1 et 45% du potentiel de réduction des émissions de CO2.

Comme mentionné au chapitre 2.1, la rénovation de ces 5 bâtiments prioritaires serait en phase avec l'objectif du Plan climat de réduire la consommation de chaleur de 20% d'ici 2032, rapportée au patrimoine financier.

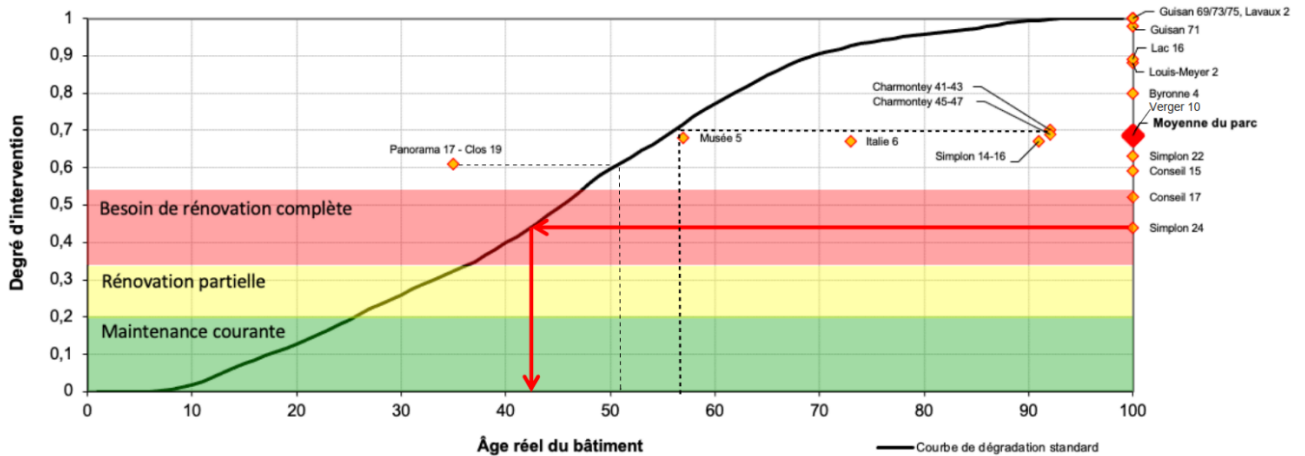
2.3.4 Dégradation et âge apparent

Le graphique ci-dessous développé dans l'outil Investimmo permet d'obtenir l'âge apparent d'un bâtiment, en fonction du degré d'intervention (DI)¹² et de la courbe de dégradation standard¹³.

¹² DI : Ratio entre le montant total de travaux calculés avec la méthode EPIQR+ par le montant de remplacement complet (valeur ECA). Un DI > 0.33 est considéré comme un signe de besoin de remise en état.

¹³ Courbe de dégradation standard (courbe noire), équivalente à un entretien effectué régulièrement durant toute la durée de vie du bâtiment.

Evolution de l'âge apparent en fonction de la dégradation



Par définition, les bâtiments présents dans la zone verte n'ont besoin que d'une maintenance courante, ceux dans la zone jaune nécessitent une rénovation partielle et ceux présents dans la zone rouge ou en-dessus sont ceux ayant besoin d'une rénovation complète. Chaque losange orange présent sur le graphique représente un bâtiment du parc. Le losange rouge représente la moyenne du parc analysé, qui se trouve en mauvais état général (degré d'intervention moyen 0.69). L'âge apparent moyen des 19 bâtiments étudiés est de 56 ans, nettement au-dessus de la moyenne recommandée de 30 ans pour un parc immobilier standard correctement exploité.

On constate, presque sans surprise, que la totalité des bâtiments étudiés sont au-dessus de la zone rouge nécessitant dès lors une rénovation complète.

A l'issue de ce travail, le tableau ci-dessous montre un classement des projets par ordre prioritaire :

	Surface de référence énergétique [m2]	Montant total des travaux de remise en état TTC (y.c. honor.) [CHF]	Consommation de chaleur annuel [kWh/a] - économie	CO2 - économie [kg/a]	Degré d'urgence	Degré d'intervention	Selon séance interne Service Bâtiments	Simplicité d'exécution
Verger 10	2'329	5'002'000	183'864	14'709	-	0.88	3	2
Charmontey 41-43	1'205	3'095'000	78'325	32'897	0.76	0.70	3	1
Charmontey 45-47	1'205	3'089'000	78'325	32'897	0.76	0.69	3	1
Général-Guisan 69	389	1'845'000	31'898	13'249	1.00	1.06	1	2
Panorama 17 - Clos 9	5'114	8'254'000	76'710	6'137	0.47	0.61	3	3
Simplon 14-16	3'893	7'229'000	112'897	9'032	0.49	0.67	3	3
Italie 6	402	899'000	25'728	15'692	0.85	0.67	2	2
Byronne 4	445	1'609'000	22'250	11'036	0.76	0.80	2	2
Lac 16	445	1'750'000	20'025	10'947	0.82	0.89	2	1
Musée 5	3'020	6'144'000	175'160	14'013	0.80	0.68	2	1
Général-Guisan 75	389	2'104'000	27'230	6'049	1.00	1.20	1	1
Louis-Meyer 2	355	1'241'000	17'750	7'810	0.88	0.88	2	1
Simplon 22	3'289	6'780'000	65'780	5'262	0.37	0.63	3	1
Général-Guisan 73	373	1'647'000	17'158	9'262	0.88	1.03	1	2
Lavaux 2	212	1'875'000	14'840	6'636	0.92	1.19	1	1
Général-Guisan 71	373	1'611'000	17'158	9'262	0.84	0.98	1	2
Simplon 24	1'057	1'497'000	24'311	1'945	0.18	0.44	3	1
Conseil 17	895	1'787'000	20'585	6'196	0.66	0.52	2	2
Conseil 15	700	1'390'000	12'600	3'793	0.52	0.59	2	2

<20'000	<5'000	<0.5	<0.6	1 = non prioritaire	1 = compliqué
20'000<x<50'000	5'000<x<10'000	0.5<x<0.85	0.6<x<0.8	2 = moyennement	2 = moyen
>50'000	>10'000	>0.85	>0.8	3 = prioritaire	3 = simple

Figure 1_Extrait du rapport Investimmo

Les bâtiments sélectionnés selon ces critères, et que nous proposons d'assainir en priorité sont les suivants :

Lot n°1, propriété du rentier :

- Charmontey 41-43, Les Bleuets
- Charmontey 45-47, Les Coquelicots

Lot n°2, propriété communale, patrimoine financier :

- Verger 10
- Simplon 14-16
- Panorama 17 / Clos 9

L'âge apparent et réel des bâtiments prioritaires sont les suivants :

1. Charmontey 41-43, âge apparent de 55 ans, âge réel de 93 ans.
2. Charmontey 45-47, âge apparent est de 55 ans, âge réel de 93 ans.
3. Panorama 17 – Clos 9, âge apparent est de 51 ans, âge réel de 36 ans.
4. Simplon 14-16, âge apparent est de 54 ans, âge réel de 92 ans.
5. Verger 10, âge apparent est de 58 ans, âge réel de 127 ans.

L'âge apparent est deux fois supérieur à l'âge apparent de 30 ans qu'il faudrait atteindre pour un parc immobilier.

3. DESCRIPTION DE PROJETS

3.1 Charmontey 41-43, 45-47 ¹⁴

Les immeubles Les Bleuets (n° 41-43) et Les Coquelicots (n° 45-47), ont été construits sur la parcelle 839 du boulevard de Charmontey entre 1930 et 1931 par la commune de Vevey. Il s'agissait de construire des logements de conception simple et salubre afin de mettre à disposition de nouveaux logements bon marché.

A la suite d'un échange immobilier, les deux bâtiments sont devenus propriété de la Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey¹⁵, le 29 janvier 1949. En 1967, la municipalité a engagé un crédit de CHF 144'980.— pour la réfection des façades et toitures. En 1994, une rénovation d'un montant de CHF 2'370'000.— a été réalisée (PR 25/1994) avec demande de subventionnement pour limiter la hausse de loyers après travaux, lesquels sont passé néanmoins du simple au double, 532.—/mois pour un 2 pces et 665.—/mois pour un 3 pces après travaux.

La problématique principale de ces bâtiments est l'absence d'un chauffage central, palliée par l'installation des chauffages individuels à gaz dans chaque appartement. Les salles de bains et cuisines sont très vétustes et manquent d'équipements de base selon les standards actuels. Les surfaces des logements répondent parfaitement aux critères de surfaces LLA¹⁶ mais l'offre typologique se limite aux appartements de 2 et 3 pièces (à l'exception d'un 5 pièces). Une étude des typologies et du régime locatif à proposer après travaux, notamment le maintien de logements subventionnés, ainsi que les possibilités d'une densification douce seront explorés lors du projet.

Pour ces bâtiments, il est prévu de/d' :

- isoler l'ensemble de l'enveloppe thermique ;
- installer une PAC pour la production centralisée du chauffage et ECS ;
- créer une centrale photovoltaïque en toiture ;
- rénover les appartements (avec amélioration phonique) ;
- réaliser une mise en conformité (accès PMR, amiante, polluant, parasismique, protection incendie, sécurité contre les chutes). On a estimé à + 15% la majoration nécessaire pour les éventuels travaux, en cours d'évaluation de ces mises en conformité. Cela apparaît sous « autres coûts » dans l'estimation ci-dessous.

¹⁴ Localisation : <https://map.cartoriviera.ch/s/IJ3po>

¹⁵ Caisse créée en 1849 et reconnue personne morale en 1858, dont le capital devrait être régulièrement augmenté par les intérêts, dons et legs « jusqu'à ce qu'il ait atteint une somme reconnue suffisante pour diminuer l'impôt communal de moitié ». Les immeubles situés à la Rue des Deux-Marchés 3, ruelle de l'Ancien-Port 6, et Rue d'Italie 6 sont propriété de la même caisse.

¹⁶ 2 pièces LLA : min 50 m²- max. 55 m² vs 2 pièces Charmontey 52m²
3 pièces LLA : min 60 m² -max. 77 m² vs 3 pièces Charmontey 66 m²

Coût des travaux estimés :

Charmontey 41-43 :			CHF	5'505'000.—TTC
Enveloppe	CHF	1'177'900.—TTC		
Installations techniques	CHF	996'500.—TTC		
Surfaces intérieures	CHF	1'198'200.—TTC		
Honoraires mandataires	CHF	750'000.—TTC		
Autres coûts ¹⁷ (+15%)	CHF	506'400.—TTC		
Divers et imprévus	CHF	463'000.—TTC		
TVA 8,1%	CHF	413'000.—TTC		

Charmontey 45-47 :			CHF	5'146'000.—TTC
Enveloppe	CHF	1'035'200.—TTC		
Installations techniques	CHF	946'600.—TTC		
Surfaces intérieures	CHF	1'163'800.—TTC		
Honoraires mandataires	CHF	710'000.—TTC		
Autres coûts (+15%)	CHF	472'400.—TTC		
Divers et imprévus	CHF	432'000.—TTC		
TVA 8,1%	CHF	386'000.—TTC		

3.2 Simplon 14-16¹⁸

Le bâtiment Simplon 14-16, construit en 1932 est actuellement en note 6 au recensement architectural du canton de Vaud ¹⁹. Il abrite 11 logements et 13 surfaces administratives et commerciales, majoritairement des services communaux. L'immeuble n'a jamais eu de rénovation globale depuis sa construction il y a 92 ans. Seuls des travaux d'aménagements intérieurs et le raccordement au CAD-Bleu ont été réalisés. La possibilité de créer de nouveaux appartements dans les combles sera étudiée.

Pour ce bâtiment, il est prévu de/d' :

- isoler l'ensemble de l'enveloppe thermique (façade, toiture, fenêtres et plafonds de sous-sol) ;
- remplacer la production et distribution d'ECS ;
- rénover la distribution de chauffage ;
- remplacer les colonnes sanitaires (EP, EU) ;
- remplacer la couverture (après démontage et remontage des panneaux photovoltaïques déjà sur place) ;
- réaliser une mise en conformité (accès PMR, amiante, polluant, parasismique, protection incendie, sécurité contre les chutes)²⁰. On a estimé à + 15% la majoration nécessaire pour les éventuels travaux, en cours d'évaluation de ces mises en conformité. Cela apparaît sous « autres coûts » dans l'estimation ci-dessous.

Coûts des travaux estimés :

Simplon 14-16			CHF	7'190'000.—	TTC
Enveloppe	CHF	3'032'800.—	TTC		
Installations techniques	CHF	1'031'500.—	TTC		
Surfaces intérieures	CHF	316'000.—	TTC		
Honoraires mandataires	CHF	1'010'000.—	TTC		
Autres coûts (+15%)	CHF	656'700.—	TTC		
Divers et imprévus	CHF	604'000.—	TTC		
TVA 8,1%	CHF	539'000.—	TTC		

¹⁷ voir page 16 pour le détail de ces coûts

¹⁸ Localisation : <https://map.cartoriviera.ch/s/KQyFg>

¹⁹ Une réévaluation communale aboutira certainement à l'amélioration de la note.

²⁰ Selon exigences légales et le principe de proportionnalité de techniquement possible et économiquement supportable.

3.3 Panorama 17-Clos 9²¹

Le bâtiment de Panorama 17/Clos 9 a été construit en 1988. Il offre 25 logements LLA, 5 logements en marché libre (supérieurs aux surfaces LLA), un centre d'accueil temporaire (CAT) et des bureaux pour le service de la Famille, éducation et sport (FAM). L'enveloppe du bâtiment est peu isolée et les systèmes de distribution d'eau chaude et de ventilation sont vétustes. Le bâtiment est raccordé au CAD-Bleu.

Ne sont pas compris dans le projet la rénovation des appartements, qui se fait au fur et à mesure des changements de locataires, des éventuels nouveaux aménagements intérieurs des bureaux du service FAM ou du CAT. Le projet de la rénovation du parking souterrain de la Vieille Ville n'est pas prévu. Il devra faire l'objet d'une réflexion spécifique pour les aspects techniques et de gestion administrative.

Pour ce bâtiment, il est prévu de/d' :

- isoler l'ensemble de l'enveloppe thermique (façade, toiture, fenêtres et plafonds de sous-sol) ;
- rénover la production et la distribution d'eau chaude sanitaire ;
- remplacer le système de ventilation des locaux CAT et bureaux ;
- installer une production photovoltaïque en toiture et remplacement des tuiles en fibrociment existantes ;
- réaliser une mise en conformité (accès PMR, amiante, polluant, parasismique, protection incendie, sécurité contre les chutes). On a estimé à + 15% la majoration nécessaire pour les éventuels travaux, en cours d'évaluation de ces mises en conformité. Cela apparaît sous « autres coûts » dans l'estimation ci-dessous.

Coûts des travaux estimés :

Panorama 17-Clos 9			CHF 9'691'000.— TTC
Enveloppe	CHF	4'608'700.—TTC	
Installations techniques	CHF	888'400.—TTC	
Surfaces intérieures	CHF	364'200.—TTC	
Honoraires mandataires	CHF	1'410'000.—TTC	
Autres coûts (+15%)	CHF	878'700.—TTC	
Divers et imprévus	CHF	815'000.—TTC	
TVA 8,1%	CHF	726'000.—TTC	

3.4 Verger 10²²

Le bâtiment situé au Chemin du Verger 10 a été érigé en 1897 par l'architecte Victor Chaudet pour le compte de la fabrique de Chocolat Peter. Il a ensuite été transformé à plusieurs reprises entre 1918 et 1992 pour les laboratoires de Nestlé et l'entreprise Simeca. Comprenant initialement 3 niveaux sur rez-de-chaussée, un niveau supplémentaire a été construit dans les années 60. Les fenêtres ont été remplacées dans les années 80, et une nouvelle peau vitrée, sans isolation, a été ajoutée sur les façades sud et ouest au début des années 90.

Le 15 janvier 2008 la commission des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme décide d'autoriser la municipalité à acquérir la parcelle N°321 du cadastre de Vevey et de comptabiliser cet achat dans la rubrique " Fonds d'urbanisme " du chapitre "Terrains et bâtiments du patrimoine financier " figurant à l'actif du bilan de la Ville de Vevey. En février 2008, la ville en faisait l'acquisition, pour la somme de CHF 3'500'000.—. En 2009, une demande de crédit de CHF 1'780'000.— a permis de financer les travaux de transformation intérieure. Il était prévu de rénover l'enveloppe lors d'une deuxième étape normalement en 2010. Le bâtiment a consommé 2'520'000 kWh²³ et a émis 224 tonnes de CO2 pendant ces 14 ans, qu'auraient pu être en grande partie économisés par une rénovation énergétique à l'époque.

²¹ Localisation : <https://map.cartoriviera.ch/s/DEID0>

²² <https://map.cartoriviera.ch/s/RjagJ>

²³ Calcul basé sur une économie de consommation de chaleur de 180'00kWh/an et d'une réduction de CO2 de 16 Tonnes/an, selon le CECB+, sur 14 ans.

Malheureusement, les priorités municipales en matière d'investissements en cette période s'étant orientées sur d'autres dossiers, la deuxième étape pour la rénovation de l'enveloppe et des installations techniques n'a pas été réalisée. En 2020, le bâtiment a néanmoins pu être raccordé au CAD Gilamont. L'état actuel de l'enveloppe génère de fortes déperditions thermiques par l'absence d'isolation en façades. Le concept de distribution du chauffage et de la ventilation doit être réévalué. D'autre part, des travaux de renforcement sismique devront être réalisés et la possibilité d'ajouter un attique a été étudiée. A ce propos, une demande d'autorisation préalable d'implantation a été déposée, laquelle a suscité 6 oppositions et 1 observation lors de l'enquête publique. Elles sont en cours de traitement.

Pour ce bâtiment, il est prévu de/d':

- rénover l'enveloppe de manière exemplaire en matière d'efficacité énergétique ;
- surélever le bâtiment d'un étage en attique ;
- végétaliser la toiture, combinée avec la construction d'une centrale photovoltaïque ;
- améliorer le concept chauffage / ventilation ;
- réaliser une mise en conformité (accès PMR, amiante, polluant, parasismique, protection incendie, sécurité contre les chutes. On a estimé à + 15% la majoration nécessaire pour les éventuels travaux, en cours d'évaluation de ces mises en conformité. Cela apparaît sous « autres coûts » dans l'estimation ci-dessous.

Coûts des travaux estimés :

Verger 10			CHF 7'166'000.— TTC
Enveloppe	CHF	2'225'800.—TTC	
Installations techniques	CHF	922'500.—TTC	
Surfaces intérieures	CHF	350'300.—TTC	
Surélévation	CHF	811'000.—TTC	
Honoraires mandataires	CHF	1'070'000.—TTC	
Autres coûts (+15%)	CHF	647'000.—TTC	
Divers et imprévus	CHF	602'000.—TTC	
TVA 8,1%	CHF	537'000.—TTC	

3.5 Suite des études

Les diagnostics et les rapports préliminaires (phase 20 SIA), vont constituer la base des appels d'offres des marchés de services d'architecte, ingénieurs et spécialistes. Ces prestations sont nécessaires au développement des phases suivantes :

- 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)

Dans le cadre de ces dossiers, en plus des prestations d'architecte, nous devons faire appel aux compétences d'ingénieurs en physique du bâtiment, d'ingénieurs civils et de spécialistes en protection incendie, acoustique et amiante. Le maître de l'ouvrage sera accompagné ponctuellement d'un bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage (BAMO) et d'un assistant à maîtrise d'usage (AMU) pour appuyer le travail des chargé.es de projets. Le spécialiste AMU est de plus en plus sollicité par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour lesquels la conception de manière participative est importante lors des rénovations énergétiques des bâtiments habités²⁴. L'objectif est de créer des relations de voisinage solides afin que le projet porte encore ses fruits longtemps après la rénovation.

Afin d'assurer une comptabilité des nouvelles installations techniques avec le système de gestion d'énergie mise en place par BAT-énergie, il est important qu'un bureau spécialisé dans ce

²⁴ Suisseénergie : Rénovations énergétiques des bâtiments habités : planifier et concevoir de manière participative et socialement durable. <https://pubdb.bfe.admin.ch/fr/publication/download/11730>.

domaine soit mandaté pour toutes les phases SIA, y compris la phase d'exploitation pour l'optimisation des installations sur une durée de 3 ans dès la mise en service.

Le crédit sollicité couvre l'ensemble du travail d'organisation des procédures de recherche de mandataires, de développement du projet, des demandes d'autorisations, d'appels d'offres des marchés de constructions (env. 75 % de soumissions rentrées) et des propositions d'adjudications. Cette manière de procéder permettra, en temps utile, de solliciter le (les) crédit(s) d'ouvrage(s), en s'appuyant sur des coûts consolidés.

Les phases SIA 51-52 et 53 d'honoraires correspondant au projet d'exécution, suivi de travaux et mise en service pourront ainsi être adjugées une fois le (les) crédit(s) d'ouvrage validé(s) et permis de construire entrés en force.

3.6 Organisation du projet

Le projet sera suivi par une commission composée des Municipaux en charge du dossier, des représentants des services principalement impliqués (BAT et COS) 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 projet et du respect des critères de qualité, coût et calendrier. Elle sera appelée commission d'étude (ComEt) en phase de projet, commission de construction (Comco) à l'obtention des crédits d'ouvrages et finalement commission d'exploitation (ComEx) en phase d'exploitation et optimisation.

Une consultation des services cantonaux est prévue avant les demandes d'autorisation, notamment la Direction cantonale du logement (DIL) en charge de l'application de la LPPPL, la Direction de l'énergie (DIREN) ou la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

4. MARCHÉS PUBLICS

Les marchés de services de mandataires (crédit d'étude) et de constructions (crédit d'ouvrage) sont soumis à la Loi sur les marchés publics (LMP-VD). La procédure d'attribution de chaque marché de services sera choisie en fonction de la valeur du marché et des valeurs seuils indiquées aux annexes 1 et 2 de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP).

4.1 Appel d'offres architectes

Les prestations d'honoraires pour les architectes, y compris direction de travaux et direction générale du projet, dépassent la valeur seuil de CHF 350'000.— HT pour l'ensemble des phases SIA. Le marché de service en procédure ouverte sera dès lors soumis 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).

Les prestations des ingénieurs et autres mandataires spécialisés sont en-dessous de la valeur seuil de CHF 150'000.— hors TVA par mandataire, permettant l'application de la procédure de gré à gré, selon l'AIMP 2019.

5. COÛTS

5.1 Estimation des coûts de travaux

Le tableau ci-dessous résume les estimations de coût par bâtiment et éléments du projet, y compris les honoraires pour la totalité des phases SIA. Les coûts de travaux ont été majorés pour tenir compte des travaux hors diagnostic qui doivent encore être analysés au cas par cas, comme des mises en conformité, assainissements et aménagements extérieurs ou accès.

On a estimé à + 15% la majoration nécessaire pour les éventuels travaux, en cours d'évaluation, de :

- dépollution des matériaux amiantés, du PCB²⁵, du plomb ou autres substances nocives détectées lors des diagnostics ;

²⁵ PCB : polychlorobiphényles

- mesures de mise en conformité AEAI, hormis les portes EI 30 déjà prévues ;
- mesures de mise en conformité parasismique ou de renforcement structurel ;
- travaux de rénovation des canalisations ;
- aménagements extérieurs et parkings ;
- accessibilité universelle ;
- frais de déménagement, dédommagements et/ou accompagnement des locataires.

Estimation du coût des travaux SIA 3 à 5		Lot n° 1		Lot n° 2			Total
		Charmontey 41-43	Charmontey 45-47	Panorama 17 / Clos 9	Simplon 14-16	Verger 10	
Enveloppe		1'177'900	1'035'200	4'608'700	3'032'800	2'225'800	12'080'400
Mus ext./balcons	Fa	654'100	535'400	1'432'200	1'329'100	1'101'300	5'052'100
Fenêtres/portes	Fe	407'800	407'800	2'202'000	1'232'200	852'900	5'102'700
Toit/ planchers	To	116'000	92'000	974'500	471'500	271'600	1'925'600
Surfaces intérieures		1'198'200	1'163'800	364'200	316'000	350'300	3'392'500
Circulations	Sc	285'400	211'900	230'300	127'200	350'300	1'205'100
Logements	Sp	912'800	951'900				1'864'700
Surf. secondaire	Ss			46'300	188'800		235'100
Bureaux				72'700			72'700
Cuisine/réfect.	Cr			14'900			14'900
Installations techniques		996'500	946'600	888'400	1'031'500	922'500	4'785'500
Electricité	EI	224'300	209'300	346'400	159'500	277'900	1'217'400
Chauffage	Ch	470'500	435'200	181'900	393'400	333'200	1'814'200
Ventilation	Ve	50'100	46'500	106'700	59'600	27'400	290'300
Sanitaires	Sa	251'600	255'600	244'300	237'300	218'300	1'207'100
Inst. transport	Di			9'100	181'700	65'700	256'500
Extensions						811'000	811'000
Surélévation						811'000	811'000
Sous-total coût des travaux HT		3'372'600	3'145'600	5'861'300	4'380'300	4'309'600	21'069'400
arrondi		3'373'000	3'146'000	5'861'000	4'380'000	4'310'000	
Majoration 15% architecte		580'000	540'000	1'070'000	840'000	740'000	3'770'000
mandataires		170'000	170'000	340'000	170'000	330'000	1'180'000
Sous-total coût des travaux et honoraires HT (arrondi)		4'628'950	4'327'900	8'150'150	6'047'000	6'026'500	29'180'500
Frais divers et imprévus (10%)		462'000	432'000	815'000	604'000	602'000	2'918'050
TVA (8.1 %)		413'000	386'000	539'000	539'000	537'000	2'599'983
Total coût des travaux TTC par bâtiments		5'504'000	5'146'000	9'691'000	7'190'000	7'166'000	34'697'000
Volume ECA		4'852	4'852	18'994	16'023	10'702	55'423
CHF / m3		1'134	1'061	510	449	670	626
Total TTC (+/- 15%)		10'650'000		24'047'000			34'697'000
Total TTC arrondi							35'000'000

Récapitulatif de l'estimation des coûts des travaux (montants TTC) :

Lot n° 1 :

Charmontey 41-43	CHF	5'504'000.—	
Charmontey 45-47	CHF	<u>5'146'000.—</u>	
Sous-total	CHF		10'650'000.—

Lot n° 2 :

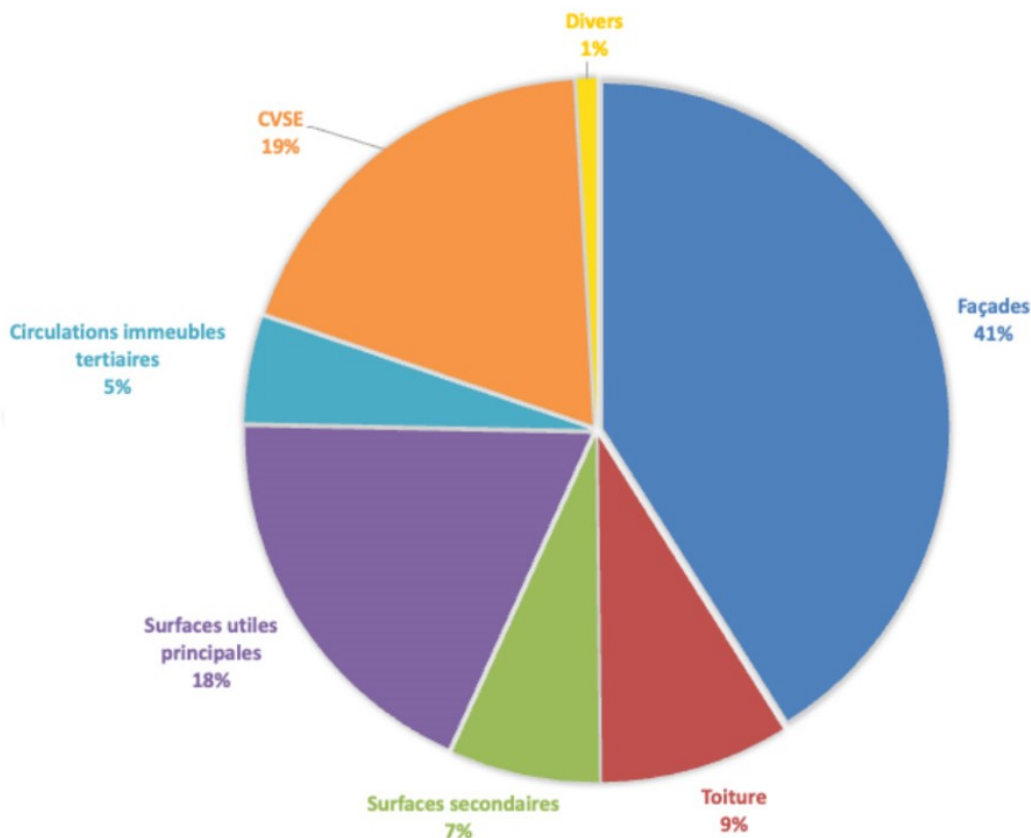
Panorama 17- Clos 9	CHF	9'691'000.—	
Simplon 14-16	CHF	7'190'000.—	
Verger 10	CHF	<u>7'166'000.—</u>	
Sous-total	CHF		<u>24'047'000.—</u>

TOTAL LOTS N° 1 ET 2 CHF 34'697'000.—

TOTAL LOTS N° 1 ET 2 arrondi CHF 35'000'000.—

En moyenne, **70% des coûts** de travaux seront dédiés aux **mesures d'assainissement énergétique** :

- Consommer moins : l'isolation des façades, toitures, fenêtres et planchers des caves ;
- Consommer mieux : remplacement et optimisation des installations CVSE ;
- Consommer local : construction de centrales photovoltaïques.



5.2 Evolution des loyers

Les bâtiments retenus font partie du patrimoine financier ou du rentier « la Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey ».

Les régimes de location appliqués actuellement varient :

- logements subventionnés à Charmontey 41-43 et 45-47.
- logements à loyer abordable (LLA) à Panorama 17 / Clos 9.
- logements sur le marché libre à Simplon 14-16.

Il est prévu de définir le régime de location applicable après travaux à chaque bâtiment (libres, LLA, LLM, etc) en intégrant la politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey. Les études permettront de définir les typologies des logements, d'estimer avec plus de précision la nature et les coûts de travaux et d'approcher les services cantonaux concernés pour déterminer les types et montants des loyers possibles après travaux.

Néanmoins, en application de la loi sur la promotion et la protection du parc locatif du Canton de Vaud (LPPPL) et l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), les travaux d'amélioration de la chose louée, à plus-value et d'assainissement énergétique pourront être répercutés sur les loyers. Cette répercussion est contrôlée par la Direction du logement du Canton de Vaud (DIL) pour les logements, et le droit du bail pour les locaux administratifs ou commerciaux. Elle vise à protéger les locataires d'une hausse considérée comme excessive et permet aux propriétaires de financer les travaux avec un minimum de rendement. Les rénovations offriront un confort supplémentaire aux locataires et une baisse de charges grâce aux investissements faits en matière d'efficacité énergétique.

5.3 Coûts d'études

Les coûts d'études et honoraires des mandataires suivants permettront de couvrir l'ensemble des études des projets, procédures de demandes d'autorisations, appels d'offres et propositions d'adjudications, selon les prestations ordinaires prévues par la SIA²⁶ :

- Avant-projet (phase SIA 31)
- 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 SIA 51)
- Exécution de l'ouvrage (phase SIA 52)
- Mise en service et achèvement (phase SIA 53)

²⁶ https://www.vd.sia.ch/sites/vd.sia.ch/files/SIA-DEPLIANT-DOC-WEB_0.pdf

Honoraires	Lot n° 1		Lot n° 2			Total
	Charmontey 41-43	Charmontey 45-47	Panorama 17/Clos 9	Simplon 14-16	Verger 10	
SIA phases 3 à 4						
Relevés et sondages	23'000	23'000	23'000	23'000	5'000	97'000
BAMO / AMU	30'000	30'000	30'000	30'000	10'000	130'000
Architecte	340'000	274'000	542'000	425'000	372'000	1'953'000
Ingénieur civil	12'000	12'000	30'000	14'000	55'000	123'000
Ingénieur CVS	19'000	19'000	51'000	47'000	25'000	161'000
Ingénieur électricien	12'000	12'000	23'000	12'000	25'000	84'000
Ingénieur physique du bâtiment	16'000	16'000	23'000	23'000	25'000	103'000
Ingénieur acousticien	7'000	7'000	5'000	5'000	10'000	34'000
Spécialiste protection incendie	12'000	12'000	14'000	9'000	25'000	72'000
Spécialiste amiante	5'000	5'000	14'000	9'000	5'000	38'000
Géomètre	1'000	1'000	1'000	1'000	3'000	7'000
Avocat	5'000	5'000	9'000	9'000	10'000	38'000
Frais secondaires	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	25'000
Total crédit d'étude HT	487'000	421'000	770'000	612'000	575'000	2'865'000
TVA 8.1% arrondie	40'000	35'000	63'000	50'000	47'000	235'000
Total TTC	527'000	456'000	833'000	662'000	622'000	3'100'000
Total par lot TTC	983'000 CHF		2'117'000 CHF			3'100'000
Compte d'attente C04/2023	-	-	110'000	90'000	-	200'000
Compte d'attente C11/2023	-	-			160'000	160'000
Prestations propres	-	-	70'000	60'000	50'000	
Honoraires BAT (rentier)	40'000	40'000				260'000
Total crédit d'étude TTC	567'000	496'000	1'013'000	812'000	832'000	3'720'000
Total crédit d'étude TTC par lot	1'063'000 CHF		2'657'000 CHF			3'720'000

Récapitulatif des montants des honoraires externes (montants TTC) :

<u>Lot n° 1 Phases SIA 3 et 4 :</u>	CHF	983'000.—
<u>Lot n° 2 Phases SIA 3 et 4 :</u>	CHF	2'117'000.—
TOTAL LOTS N° 1 ET 2	CHF	3'100'000.—

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

5.4 Prestations propres

Selon notre estimation, le suivi pour assurer les tâches de chargé-e de projet au sein du Service bâtiments, gérance et énergie (BAT), représente 2 x 0.5 EPT théorique sur 24 mois (oct. 2024/ oct. 2026). Les ressources internes sont valorisées financièrement par refacturation au projet pour un montant de CHF 260'000.— (2 x CHF 65'000.—/an sur 24 mois y compris charges sociales) à dissocier entre les prestations propres et le rentier (honoraires BAT).

5.5 Situation financière

Le Conseil communal a pris connaissance de l'ouverture de deux comptes d'attente en janvier et avril 2023.

Communication C04/2023 pour l'ouverture d'un compte d'attente de CHF 200'000.— pour l'étude préliminaire de l'assainissement énergétique des bâtiments locatifs, propriétés communales.

Ce compte a permis de financer les diagnostics EPIQR+, les premiers diagnostics amiante, expertises parasismiques, structurelles et les rapports CECB+.

La situation au 31.05.2024 :

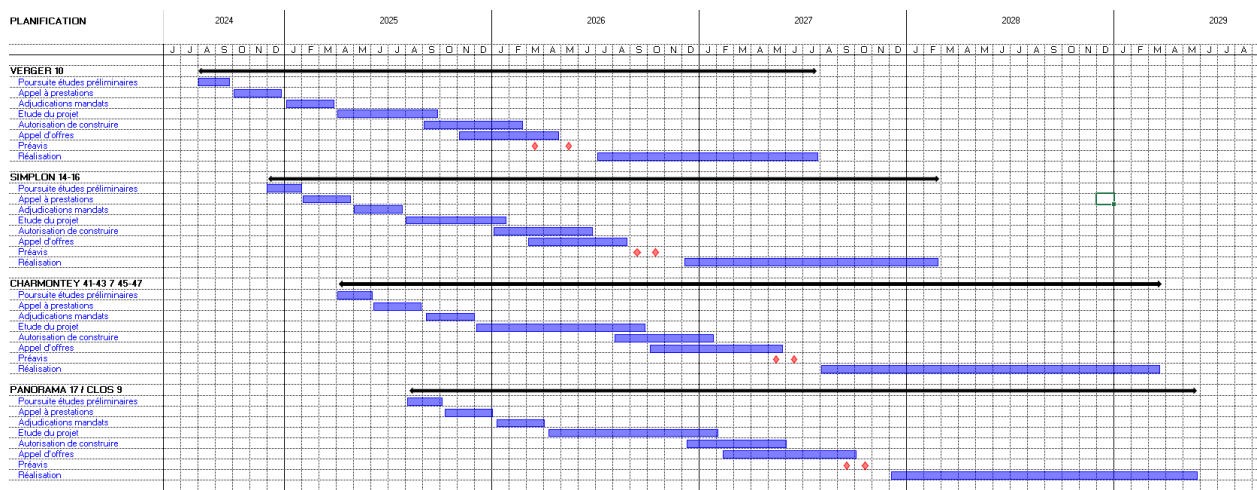
Montant TTC du compte d'attente N° 9123.253.01	CHF	200'000.—
Montants TTC adjugés	- CHF	171'063.—
Disponible	CHF	28'937.—

Communication C11/2023 pour l'ouverture d'un compte d'attente de CHF 160'000.— pour les études de rénovation de l'enveloppe du bâtiment Verger 10 et sa surélévation. La situation de ce compte est la suivante :

Montant du compte d'attente N° 9123.253.03	CHF	160'000.—
Montants TTC adjugés	- CHF	48'469.—
Disponible	CHF	111'531.—

Les montants disponibles sont nécessaires pour finaliser les études préliminaires jusqu'au vote du Conseil communal du mois d'octobre 2024. Cela permettra de financer les dernières expertises amiante, analyse structurels, sondages ou études de faisabilité à compléter.

6. CALENDRIER INTENTIONNEL



Poursuite des études préliminaires été 2024
 Dépôt du préavis de demande d'un crédit d'étude (5 bâtiments prioritaires) septembre 2024
 Décision du Conseil communal octobre 2024

Verger 10

Appel d'offres, analyse et adj. prestations d'architecte et spécialistes octobre 2024 – mars 2025
 Projet déf, autorisation et appels d'offres entreprises avril 2025 - avril 2026
 Demande de crédit d'ouvrage mars - mai 2026
 Chantier juillet 2026 - juillet 2027

Simplon 14-16

Appel d'offres, analyse et adj. prestations d'architecte et spécialistes février - juillet 2025
 Projet déf, autorisation et appels d'offres entreprises août 2025 - août 2026
 Demande de crédit d'ouvrage septembre - octobre 2026
 Chantier décembre 2026 – février 2028

Charmontey 41-43 & 45-47

Appel d'offres, analyse et adj. prestations d'architecte et spécialistes	juin - novembre 2025
Projet déf, autorisation et appels d'offres entreprises	décembre 2025 – mai 2027
Demande de crédit d'ouvrage	mai -juin 2027
Chantier	août 2027 – mars 2029

Panorama 17 / Clos 9

Appel d'offres, analyse et adj. prestations d'architecte et spécialistes	octobre 2025 – mars 2026
Projet déf, autorisation et appels d'offres entreprises	avril 2026 – septembre 2027
Demande de crédit d'ouvrage	septembre – octobre 2027
Chantier	décembre 2027 – mai 2029

7. ASPECTS FINANCIERS

7.1 Récapitulatif des investissements

La demande de crédit couvre le financement des études des projets d'assainissements énergétiques des immeubles locatifs du rentier « Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey », Charmontey 41-43 et Charmontey 45-47, ainsi que les immeubles locatifs de Simplon 14-16, Panorama 17/Clos 9 et Verger 10 à Vevey.

Lot n° 1 - Charmontey 41-43 et Charmontey 45-47

Charmontey 41-43	CHF	567'000.—
Charmontey 45-47	CHF	496'000.—
Total Lot n° 1	CHF	1'063'000.—

Lot n° 2 - Simplon 14-16, Panorama 17/Clos 9 et Verger 10

Panorama 17/Clos 9	CHF	1'013'000.—
Simplon 14-16	CHF	812'000.—
Verger 10	CHF	832'000.—
Total Lot n° 2	CHF	2'657'000.—

Total des demandes de crédit d'études (Lots n° 1 et 2) CHF 3'720'000.—

7.2 Plan des investissements

Ces objets figurent au plan des investissements de la législature 2021-2026, version du 20.11.2023 sous patrimoine financier. Les montants comprenaient uniquement les estimations pour la rénovation des enveloppes :

Charmontey 41-43, 45-47

Objets à engager_ patrimoine financier		
N° 151 « Charmontey 41-43, 45-47_Rénovation »	CHF	8'186'000.—

Verger 10

Objets en cours _ patrimoine financier		
N°218 « Verger 10_Rénovation + surélévation_ Compte d'attente »	CHF	160'000.—
Objets à engager_ patrimoine financier		
N°309 « Verger 10_Rénovation + surélévation _Études »	CHF	210'000.—
N°310 « Verger 10_Rénovation + surélévation_ Ouvrage »	CHF	3'737'000.—
Total prévu au plan des investissements pour Verger 10	CHF	4'107'000.—

Panorama 17-Clos 9

Objets à engager_ patrimoine financier		
N° 144 « Panorama 17/Clos 9_Rénovation enveloppe »	CHF	3'594'000.—

Simplon 14-16

Objets à engager_ patrimoine financier		
N° 285 « Simplon14-16_Rénovation enveloppe »	CHF	3'088'000.—

Récapitulatif au plan des investissements (montants TTC)

Charmontey 41-43, 45-47	CHF	8'186'000.—
Verger 10	CHF	4'107'000.—
Panorama 17-Clos 9	CHF	3'594'000.—
Simplon 14-16	CHF	3'088'000.—
TOTAL	CHF	18'975'000.—

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

- L'assainissement énergétique complet et non uniquement des façades et toitures prévues à titre indicatif dans le plan des investissements.
- La rénovation des installations techniques CVSE.
- L'installation d'une production photovoltaïque en toiture pour tous les bâtiments (sauf Simplon 14-16 déjà en exploitation).
- La mise en conformité normative des garde-corps, le renforcement parasismique, la protection incendie, le désamiantage et les déménagements provisoires (rocares).
- La rénovation des appartements de Charmontey 41-43 et 45-47.

7.3 Subventions

Les éventuelles subventions fédérales (rétribution unique fédérale pour les installations solaires), cantonales (Programme Bâtiments) ou communales (FEDD) disponibles pour la rénovation de ces bâtiments sont estimées à ce stade et par expérience entre 2% et 3% du coût de travaux. Ces subventions seront portées en déduction du montant des travaux lors des décomptes finaux.

7.4 Financement

Lot n° 1 - Charmontey 41-43 et Charmontey 45-47

Pour les immeubles du rentier « Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey », l'investissement sera financé par la trésorerie courante.

Lot n° 2 - Simplon 14-16, Panorama 17/Clos 9 et Verger 10

Le financement de l'investissement en lien avec les propriétés communales sera assuré 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 ».

7.5 Amortissement

S'agissant de travaux apportant une plus-value au patrimoine financier, le montant de CHF 3'720'000.— 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.

7.6 Charges d'exploitation

Ce chapitre sera précisé au moment des demandes de crédit d'ouvrage.

8. 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.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire


Yvan Luccarini


Grégoire Halter



Membre de la Municipalité délégué : M. Pascal Molliat, Municipal

Annexe : Fiches signalétiques par bâtiment



Charmontey 41-43, 45-47



Affectation.....	Logements
Nombre de logements (pour les deux).....	32
Nombre de places de parc.....	28
Niveaux.....	ssol+rez+1+2+3+combles
Surface bâtie (par bâtiment).....	292 m ²
Volume ECA (par bâtiment).....	4852 m ³
Estimation ECA (par bâtiment).....	3'521'596 CHF
Années de construction.....	1931
Source de chauffage.....	gaz individuel
Recensement architectural.....	4
Ascenseur.....	non

Caractéristiques

Les deux immeubles locatifs de Charmontey, comptent deux cages d'escalier chacun, desservant une totalité de 32 appartements. Ils comptent 4 niveaux de logements, un sous-sol semi-enterré et des combles non occupés. La construction est traditionnelle, avec un double mur de façade en maçonnerie et une charpente pour la toiture en pente. L'utilisation du béton pour les dalles des étages a été limitée à la partie centrale du bâtiment, soit cuisines, salles de bain et chambres avec balcon ; ces derniers étant liés avec la dalle. Pour le reste des planchers, une poutraison en bois a été choisi. Les menuiseries extérieures sont en bois.

Historique

Les deux immeubles nommés « Les Bluets » et « Les Coquelicots », ont été construits en 1930 par la commune de Vevey, avec l'objectif d'offrir en location des logements salubres et bon marché, comprenant balcons et jardins.

À la suite d'un échange immobilier les deux bâtiments sont devenus propriété de la Caisse de dépôt pour l'amortissement de l'impôt communal de Vevey en 1949.

Après avoir établi une expertise, en 1995 une rénovation partielle a été réalisée consistant essentiellement à rafraîchir l'enveloppe extérieure, moderniser les locaux sanitaires et les cuisines ainsi que procéder à la réfection « douce » des appartements et cages d'escaliers.

Une demande de subventionnement a été sollicité à ce moment afin de limiter la hausse de loyers après travaux. Une convention prévoyait le contrôle des loyers d'une durée de 15 ans dès la 1^{ère} mise en location en 1996.

Les deux immeubles sont inscrits au recensement architectural du canton de Vaud avec une note 4 établie en 1991.

Faiblesses

La problématique principale de ces bâtiments est l'absence d'un chauffage central, palliée par l'installation des chauffages individuels à gaz dans chaque appartement. Malgré la rénovation des années 90, une vétusté généralisée a été constatée, notamment au niveau de l'enveloppe thermique et des installations techniques.

Les salles de bains et cuisines manquent d'équipements de base selon les standards du jour. L'isolation thermique des combles et planchers de sous-sol est largement insuffisante et les fenêtres et façades ne sont pas ou très peu isolées.

Opportunités

Les immeubles sont bien situés proche du centre, dans un quartier calme et très ensoleillé. Les surfaces des appartements actuelles, de 2 ou 3 pièces, correspondent parfaitement aux surfaces LLA. Ils pourraient être regroupés pour créer de plus grands appartements. Les combles offrent un potentiel d'aménagement à étudier. Une baisse de charges et des émissions de CO₂ ainsi qu'une augmentation de la valeur du bien sont attendues après rénovation.



Cuisine type



Combles non aménagés



Chambre type



Étiquette énergétique selon CECB provisoire



Simplon 14-16



Caractéristiques

Affectation	Logements, bureaux, commerces
Nombre de logements	11
Niveaux	sous-sol +rez+5+combles
Surface bâtie	638 m ²
Volume ECA	16'023 m ³
Estimation ECA	12'889'238 CHF
Année de construction	1932
Source de chauffage	chauffage à distance
Recens. architectural	6
Ascenseur	Oui

Ce bâtiment des années 30 caractéristique de l'époque moderne occupe des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux ou des appartements dans les étages. Sa typologie est traversante, voir ouverte sur trois côtés. Dans les combles, d'anciennes chambres de bonnes sont converties en dépôts. Les chambres à lessive et un seul appartement sont maintenus. Les deux entrées principales aux étages sont accessibles depuis l'avant et l'arrière du bâtiment et un passage piéton relie la rue du Simplon au parc du Panorama. Deux ascenseurs desservent tous les étages, sauf le sous-sol et les combles, mais l'accès PMR à l'entrée des immeubles est surélevé d'un demi-niveau.

Historique

L'immeuble Simplon 14-16 nommé initialement « Le Panorama » a été construit entre 1932 et 1934 sur la parcelle 754 après la démolition d'une série de petits immeubles situés sur les mêmes terrains, par la Société Immobilière SI Panorama.

Une centrale de chauffage raccordée au CAD a été installée en 2019. En 2020, Des panneaux photovoltaïques sur les deux pans de la toiture en mettant en place un système regroupement de consommation propre (RCP) ont également été installés.

Hormis ces deux importantes interventions, le bâtiment a suivi un entretien courant, sans rénovation significative. Certaines surfaces intérieures ont été rénovées pour répondre aux besoins des services communaux qui ont leurs bureaux dans ce bâtiment.

Les appartements ont des surfaces très généreuses pour des 3 à 5 pièces. Leur organisation est classique des années 30 avec des pièces reliées et de tailles similaires et plusieurs balcons ou loggias par logement. L'immeuble est inscrit au recensement architectural du Canton de Vaud, avec une note 6, et inscrit au périmètre ISOS de de vieille ville



Terrasses des combles



Fenêtres d'origine

Faiblesses

L'enveloppe du bâtiment n'a jamais été rénovée et doit être entièrement refaite. La façade, la toiture ou les planchers des sous-sols ne sont pas isolés. Les fenêtres (cadre bois et deux simples vitrages) sont vétustes et peu performantes. Les balcons et loggias montrent des signes d'infiltrations d'eau. Les installations techniques sont majoritairement obsolètes. Les ascenseurs ne sont pas adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et ne desservent pas les derniers étages ni le sous-sol.

Opportunités

L'objectif, en plus d'une remise en état de l'enveloppe et de remplacement des fenêtres, sera un assainissement énergétique complet pour atteindre des valeurs performantes, tout en maintenant les caractéristiques architecturales du bâtiment, inscrit dans le périmètre Vielle Ville. En complément des panneaux solaires photovoltaïques déjà installés sur les deux pans de toiture, les distributions et équipements CVS devront être assainis. Un gain énergétique important est attendu après ces interventions. Une mise en conformité du bâtiment selon les normes de construction en vigueur sera à confirmer (protection incendie, protection contre les chutes, parasismique, accessibilité, etc).



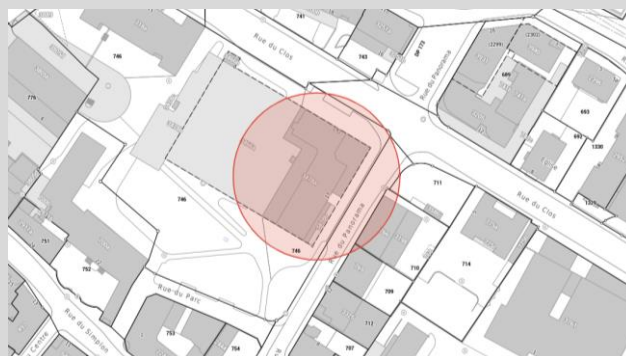
Façade Nord



Etiquette énergétique selon CEEB



Panorama 17 / Clos 9



Affectation..... Logements, bureaux, CAT, parking & abri
 Nombre de logements..... 30
 Niveaux..... 3 sous-sols + rez+4+combles
 Surface bâtie..... 2'419 m²
 Volume ECA..... 18'994 m³
 Estimation ECA..... 15'625'557 chf
 Année de construction..... 1988
 Source de chaleur..... chauffage à distance
 Recens. architectural..... aucune (jardin ICOMOS)
 Ascenseur..... oui

Caractéristiques

Le bâtiment repose sur un parking public de trois niveaux. Il abrite au rez-de-chaussée des bureaux, un centre d'accueil temporaire pour personnes âgées (CAT) et aux étages du logement. Les deux accès principaux aux logements, bureaux et CAT se font par la rue du Panorama et la rue du Clos ; les deux autres accès permettent d'accéder au parking public. La façade est constituée d'un mur en béton doublé à l'intérieur par une isolation et un revêtement fini. La toiture mansardée est habitée et les combles sont légèrement isolés sur le plancher. Les fenêtres sont d'origine et obscurcies par des stores à rouleaux. La chaufferie contient les techniques relatives au chauffage à distance (CAD) et à la distribution des colonnes sanitaires.

Historique

La construction du centre Panorama, sis au carrefour entre la rue du Clos et la rue du Panorama a été initié en 1988 pour répondre au besoin de places de parc pour la vieille ville. La Municipalité avait saisi l'occasion pour construire un immeuble à caractère social abritant : 30 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, une halte-garderie, un centre d'accueil du jour, un terrain de tennis avec vestiaires, un parking public de 369 places sur 3 niveaux et un abri de protection civile. Les extérieurs ont été aménagés en terrasse et place de jeux pouvant servir aussi d'aire de récréation pour le collège du Clos. Le parc arborisé au sud est maintenu.

En 1984, une servitude de superficie sous forme de droit distinct et permanent (DDP) a été constituée pour une durée de 50 ans, par la Commune de Vevey, en faveur de la société Parking Panorama pour la construction du parking en sous-sol et ses accès hors-sol.

(TNU : Proposition de supprimer, car il est en parlé dans les « faiblesses ». Le bâtiment est raccordé au chauffage à distance.

Certains locaux au rez-de-chaussée sont désormais utilisés par le service communal de la Famille, éducation et sport.



Balcon type



Terrasse côté rue du Clos

Faiblesses

L'enveloppe extérieure du bâtiment n'a jamais été rénovée et sa performance énergétique reste moyenne. La toiture est recouverte en plaques de fibre-ciment en fin de vie et les combles sont peu isolés. Les vides et hauteurs des garde-corps des balcons, ne sont pas aux normes, et une rénovation des serrureries des balcons et fenêtres doit être envisagée.

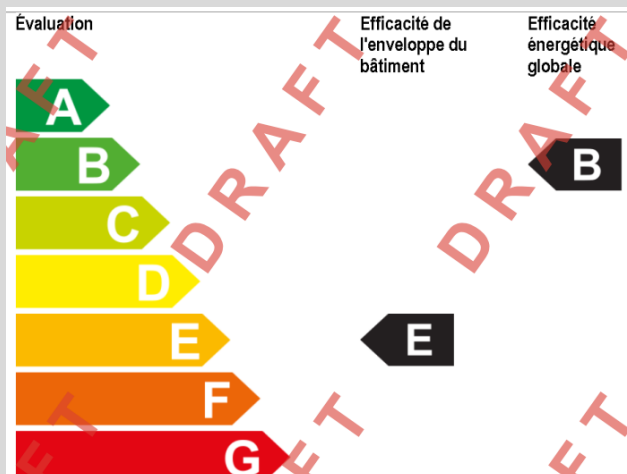
Malgré la production de chaleur raccordé au CAD en 2016, la distribution de chaleur et ECS sont vétustes et non isolées, ainsi comme certains tronçons des colonnes de chute. Le concept de ventilation des locaux administratives, CAT et logements doit être optimisé.

Opportunités

Les façades étant dépourvues de qualités architecturales, une des pistes de rénovation de ce bâtiment consiste à isoler l'ensemble de l'enveloppe thermique par une isolation périphérique performante. Le bâtiment étant déjà raccordé au réseau de CAD, une intervention sur la distribution est à prévoir. Il est envisagé de créer une centrale photovoltaïque en toiture. Une mise en conformité du bâtiment selon les normes de construction en vigueur sera à confirmer (protection incendie, protection contre les chutes, parasismique, accessibilité, etc).



Fenêtre d'origine



Etiquette énergétique selon CEGB version provisoire



Verger 10



Caractéristiques

Affectation	Administratif
Nombre de surfaces bureaux	11
Nombre de places de parc	13
Niveaux	ssol+rez+1+2+3+attique
Surface bâtie	624 m ²
Volume ECA	10'702 m ³
Estimation ECA	7'474'040 CHF
Année de construction	1897
Recensement architectural	
Source de chauffage	chauffage à distance
Recens. architectural	6
Ascenseur	Oui

Bâtiment construit dans la zone industrielle de Bosquets, pour arbitrer une usine de chocolat avec une structure à base de poteaux et dalles à hourdis, permettant de libérer tout l'étage.

Les façades Sud et Ouest sont dégagés et ont été doublés d'une « peau » dans les années 90, pendant que les façades Nord et Est donnent vers des cours entre bâtiments et ont fait l'objet de moindres travaux.

Les étages sont occupés par des sociétés dans le domaine du graphisme et la photographie, ou centres sportifs. L'attique est issu de la transformation des combles d'origine.

La cage d'escalier et sanitaires sont situés dans une excroissance cotée est, tandis que l'ascenseur donne directement accès aux plateaux d'étages.

Historique

En 1897, l'architecte Victor Chaudet construit une nouvelle fabrique de chocolat pour Daniel Peter (beau fils de Louis Cailler) dans le quartier industriel des Bosquets. Il s'agit d'un vaste édifice de trois étages sur rez-de-chaussée et combles. Une annexe d'un niveau côté Ouest abritait les chaudières et une grande cheminée en briques. Les premières productions de chocolat au lait et lait condensés suisse ont eu lieu dans ce bâtiment.

En 1962- 64, l'architecte Pierre Demierre, transforme le bâtiment pour Simeca, en remplaçant les combles par un étage en attique et une modification des fenêtres et revêtement de façades par carreaux en céramique.

En 1981, les vitrages sont à nouveau remplacés, puis en 1992 une façade vitrée ventilée, mais sans isolation, est ajoutée aux carreaux de céramique.

La Ville de Vevey a acheté le bâtiment en 2008 et diverses transformations intérieures ont lieu entre 2009 et 2017. Cependant, la deuxième étape pour la rénovation de l'enveloppe et des installations techniques n'a pas été réalisée. La chaudière à mazout est remplacée par le CAD Gilamont en 2020.

Faiblesses

L'enveloppe du bâtiment ne correspond pas aux normes de performance énergétique, malgré les diverses rénovations effectuées. L'installation technique de ventilation initiée en 2009, devra être complétée ou modifiée et les distributions techniques de chauffage, sanitaires et électriques, très obsolètes devront être renouvelées. Le bâtiment ne répond plus à certaines normes actuelles de protection incendie, de protection contre les chutes ou parasismique. Les toitures sont très peu ou pas isolées et l'étanchéité est défectueuse à certains endroits.

Opportunités

Une transformation complète de l'enveloppe, l'assainissement des façades et de la toiture avec une amélioration des performances énergétiques est nécessaire. Une architecture exemplaire du point de vue énergétique et du caractère du bâtiment peuvent être envisagés. Une installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture, associé à une végétalisation du toit plat, devra être étudiée. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite devra être améliorée.



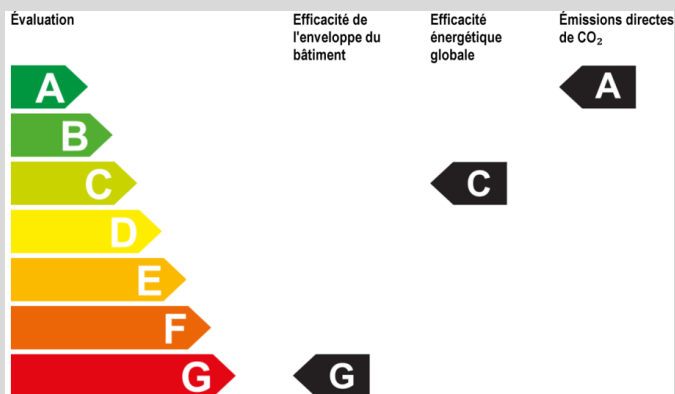
Toiture plate _ sur 4^{ème} étage



Façade cour



Aménagements intérieurs – colonnes métalliques



Etiquette énergétique selon CEEB