



MUNICIPALITE

PREAVIS N° 16/2026 AU CONSEIL COMMUNAL

**Demande de crédit d'ouvrage de CHF 7'746'000.— pour la
rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale
« Simplon 31 » à Vevey**

Commissions	Date - heure	Lieu
Commission ad hoc	Lu. 11 mai 2026 à 18h30	Rue du Simplon 31 Espace commercial
COFI - Finances	Me. 29 avril 2026 à 18h15	Salle CC
ComEn ² - Environnement et énergie	Je. 30 avril 2026 à 18h30	Salle 6 - HDV

TABLE DES MATIÈRES

1.	Objet du préavis	4
2.	Introduction	5
2.1	Historique	5
2.2	État actuel	5
3.	Projet	6
3.1	Organisation.....	6
3.2	Périmètre	6
3.3	Patrimoine, énergie et durabilité	7
3.4	Sécurité et accessibilité	8
3.5	Aménagements extérieurs.....	9
3.6	Programme	9
3.7	Descriptif de travaux.....	11
4.	Autorisation de construire	15
5.	Marchés publics	15
6.	Coûts et loyers	16
6.1	Estimation des coûts de travaux.....	16
6.2	Evolution des loyers	17
7.	Calendrier	18
8.	Aspects financiers	18
8.1	Récapitulatif des dépenses d'investissement	18
8.2	Subventions	18
8.3	Plan des investissements	19
8.4	Financement	19
8.5	Amortissement	19
8.6	Conséquences sur le compte de résultat.....	19
9.	Conclusions	20

LEXIQUE

AEAI	:	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
AIMP	:	Accord intercantonale sur les marchés publics
AVACAH	:	Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées
BAT	:	Bâtiments, gérance et énergie
BPA	:	Bureau de prévention des accidents
CAD	:	Chauffage à distance
CECB	:	Certificat énergétique cantonal des bâtiments
COS	:	Cohésion sociale
DIL	:	Direction du logement de l'Etat de Vaud
DP	:	Domaine public
DUR	:	Bureau de la durabilité
ECA	:	Etablissement cantonale d'assurance (incendie et éléments naturels)
ELR	:	Evaluation local de risque
EPT	:	Equivalent plein-temps
ISOS	:	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LLA	:	Logements à loyers abordables
LMP	:	Loi vaudoise sur les marchés publics
LPPPL	:	Loi sur la préservation et la protection du parc locatif
LUP	:	Logements d'utilité public
MCH2	:	Modèle comptable harmonisé version 2
OIBT	:	Ordonnance sur les installations électriques à basse tension
OLED	:	Ordonnance sur la limitation et l'élimination de déchets
ORaP	:	Ordonnance sur la radioprotection
PDMD	:	Plan directeur de la mobilité douce
PMR	:	Personnes à mobilité réduite
RLATC	:	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
TRA	:	Travaux publics, espaces verts et entretien
URB	:	Urbanisme et mobilité

Vevey, le 20 avril 2026

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de CHF 7'746'000.— pour les travaux de rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale, « Simplon 31 » à Vevey.

Il fait suite à la communication d'ouverture d'un compte d'attente pour les études d'avant-projet C 08/2023 du 6 février 2023 et au préavis de crédit d'étude de CHF 664'000. — N° 12/2024 du 26 février 2024.

Coût de la rénovation du bâtiment	CHF 8'250'000.—
Prestations propres totales (0.3 EPT pendant 40 mois)	<u>CHF 160'000.—</u>
Sous-total	CHF 8'410'000.—
Crédit d'étude préavis N°12/2024 (y.c. prestations propres phase d'étude : 0.3 EPT pendant 16 mois)	- <u>CHF 664'000.—</u>
Total de la demande de crédit d'ouvrage	CHF 7'746'000.—

La demande de crédit d'ouvrage couvre l'ensemble des coûts pour la fin de la phase SIA 41 (appel d'offres), phase 5 (exécution et mise en service) et phase 6 (exploitation).

L'immeuble Simplon 31, construit en 1932 et propriété de la Ville de Vevey depuis 1948, compte actuellement 11 logements, 1 cabinet dentaire, 2 commerces et une cave. Depuis sa construction, aucune intervention importante n'a été entreprise.

Les travaux permettront non seulement une rénovation énergétique, en remplaçant l'énergie fossile actuelle (mazout) par des sources locales et renouvelables (CAD et solaire), mais aussi un assainissement respectueux de l'environnement et la création de logements adaptés aux besoins de la population veveysane en termes de surfaces et de loyers.

Ce projet se caractérise par la mise en œuvre de la/les :

- Politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey ;
- Objectifs du Plan Climat de la Ville de Vevey ;
- Exigences du « Standard Bâtiments 2025 » du programme « Cité de l'énergie » ;
- Principes du Plan directeur Communal ;
- Exigences en protection du patrimoine et aménagement du territoire de la Ville de Vevey.

2. INTRODUCTION

2.1 Historique

Après la démolition d'une bâtisse avec jardin au lieu-dit « Quartier du Centre », les immeubles Simplon 29 et Simplon 31 furent érigés en 1932, par deux sociétés immobilières : « Le Passage SA » et « Le Passage Sud SA ».

La Ville de Vevey acquiert le numéro 31 en 1948 pour le compte de « l'Hôpital de Vevey » et maintient ses caves, historiquement reliées à celles de l'ancien Hôpital, actuel Poste de police.

Malgré sa note 6 (objet sans intérêt) au recensement architectural cantonal, reçue en 1979, l'immeuble est le témoin d'une typologie constructive représentative des années 30, notamment par ses balcons arrondis, à l'instar de ses deux voisins. Il fait partie du périmètre ISOS 4 « Quartier de la gare développé le long de deux axes sur des paliers superposés et comprenant l'ancienne bordure de la Vieille Ville, des immeubles commerciaux et résidentiels, dès la 2^e moitié du 19^e siècle, transformé dans la 2^e moitié du 20^e siècle » avec une catégorie d'inventaire AB et un objectif de sauvegarde B impliquant « des qualités historiques architecturales prépondérantes et la sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la structure du périmètre ».

L'immeuble se situe dans une rangée d'immeubles mitoyens le long de la rue du Simplon. Il est percé par une ouverture transversale garantissant le passage entre la rue du Musée et la Vieille Ville. On y trouve au sous-sol la cave voûtée du bâtiment d'origine datant probablement de la même période que la construction de l'Ancien Hôpital sis au Simplon 38. Certains documents mentionnent une liaison entre cette cave et l'Ancien Hôpital.

D'importants travaux ont eu lieu en 1979 sur un long tronçon de la rue du Simplon afin de garantir un trafic bidirectionnel conforme aux normes en vigueur. Le trottoir Sud a été démoli et les arcades ont été construites.

En plus de cette intervention d'importance, le remplacement de l'ascenseur d'origine a eu lieu en 1974 et une nouvelle chaudière à mazout a été installée au sous-sol du n°29 en 2004.

Un contrôle des installations électriques, selon les exigences OIBT, a été réalisé entre 2016 et 2018 et de nouvelles introductions d'eau et d'électricité ont été créées pour la cave en 2012.

Finalement, certains appartements ont été rafraîchis de manière assez hétérogène au gré des départs.

2.2 État actuel

Les rapports préliminaires ont permis de confirmer l'état de dégradation de l'immeuble ainsi que son obsolescence normative, notamment en matière d'efficacité énergétique, de protection incendie et de sécurité parasismique. Ces aspects seront pris en charge dans le cadre du projet de rénovation.

État de conservation

Un diagnostic, réalisé par les architectes en charge du projet, a permis d'évaluer l'état de conservation des éléments d'origine et de répertorier les rénovations déjà faites dans les logements. Un rapport détaillé sur les éléments de maçonnerie et sur les crépis a permis de connaître leur niveau de dégradation.

Consommation énergétique

L'immeuble est actuellement raccordé à la chaudière à mazout située dans l'immeuble de la rue du Simplon 29. L'absence d'isolation thermique et la faible efficacité thermique des fenêtres sont à l'origine de sa grande consommation énergétique de 110 kWh/m²an.

Sécurité

La structure porteuse de l'immeuble respecte les normes actuelles en termes de résistance. Un renforcement sismique est toutefois nécessaire au niveau des arcades et du mur mitoyen avec l'immeuble sis rue du Simplon 33.

Actuellement le compartimentage entre les logements et la voie de fuite ne respecte pas les exigences de l'AEAI, car les portes palières ne présentent pas une résistance au feu suffisante (EI30).

Certains garde-corps ne respectent pas les dimensions recommandées par la norme SIA 358/1 et le Bureau de Protection des Accidents (BPA).

L'analyse complète des polluants a détecté de l'amiante dans certaines colles de carrelage et le crépi de la façade Nord, ainsi que du plomb dans certaines peintures et le crépi de la façade Sud.

Programme actuel

L'immeuble compte actuellement 11 logements de 2 et 3 pièces, 1 cabinet dentaire, 2 commerces, 1 grande cave voûtée, des caves pour les logements et 3 places de parc extérieures. Les combles sont occupés par d'anciennes chambres de bonnes et des buanderies désaffectées. Aucun local technique, local à vélo ou buanderie n'existe à ce jour.

Depuis le lancement des études en 2024, 7 logements ont été libérés et loués de manière temporaire. Les 4 locataires restants, majoritairement des seniors, ont bénéficié d'un accompagnement individuel de BAT et COS. Des logements de remplacement, provisoires ou définitifs, répondant aux besoins en surface et accessibilité de chacun, leur ont été proposés et acceptés.

Les baux de deux commerces du rez-de-chaussée ont été résiliés en respectant les échéances, et l'un de ces locaux est loué comme boutique éphémère (pop-up Simplon 31) jusqu'à l'ouverture du chantier.

Des discussions avec les locataires du cabinet dentaire et de la cave sont en cours. Le cabinet dentaire sera transformé en logement après les travaux, et une nouvelle affectation de la cave pourra être définie une fois les locaux assainis.

3. PROJET

3.1 Organisation

Le projet a été suivi par une commission d'étude (ComEt), composée des membres de la Municipalité en charge du dossier, des représentant.es des services impliqués et de l'architecte mandaté. Une commission de construction (ComCo) sera nommée après l'obtention du permis de construire, afin d'assurer la validation des choix liés à la construction, le suivi des travaux ainsi que le contrôle des coûts, pendant la durée de la phase de réalisation (crédit d'ouvrage).

3.2 Périmètre

Le périmètre du projet porte sur l'ensemble de l'immeuble, à l'exception de la partie du sous-sol constituée d'une grande cave voûtée, actuellement sous-louée pour la culture de champignons.

Les bâtiments mitoyens situés au n°29 et 33 de la rue du Simplon sont concernés par le projet, car la chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire du bâtiment Simplon 31 est actuellement fournie par la chaudière à mazout dans l'immeuble Simplon 29. Ces deux propriétaires pourraient profiter des travaux pour créer un raccordement au CAD si les conditions favorables (puissance et temporalité) sont réunies. Des discussions à ce sujet sont en cours. Par ailleurs, une intervention a déjà eu lieu pour le renforcement parasismique du mur mitoyen avec l'immeuble Simplon 33 lors de leurs récents travaux de rénovation.

Le projet inclut des travaux concernant la création de nouveaux accès au rez-de-chaussée et au sous-sol, la construction d'un nouveau monte-charge, et de nouveaux locaux techniques pour le futur CAD.

3.3 Patrimoine, énergie et durabilité

L'immeuble est inscrit au périmètre ISOS AB, avec un objectif de sauvegarde B, il fait partie du périmètre du futur PA Vieille Ville. Ces contraintes impliquent une attention particulière portée au traitement des façades et des toitures. Pour ce faire, la composition, la visibilité, l'orientation et l'état de conservation de chaque façade et de chaque pan de toiture ont été analysés en détail.

D'autre part, les objectifs énergétiques de la Ville, en tant que Cité de l'Énergie Gold, visent l'exemplarité en atteignant les valeurs cibles de la SIA 380/1 et en optimisant l'installation de panneaux de production d'énergie solaire.

Un groupe de travail composé par l'équipe de mandataires, les services URB et BAT (secteurs architecture et énergie) a été créé pour comparer plusieurs scénarii d'intervention. En suivant la ligne directrice des fiches TypoReno VD, qui prévoient des interventions au cas par cas, et après une juste pesée des intérêts, entre efficacité énergétique, protection du patrimoine et énergie grise, les interventions suivantes, validées par ce groupe de travail, seront réalisées :

- Le maintien des balcons et modénatures de la façade Nord et le remplacement du crépi existant par un crépi isolant (Type Bioherm).
- Une isolation en laine de roche, recouverte d'un crépi minéral (non synthétique) de la façade Sud.
- La rénovation (remplacement des vitrages par des verres avec efficacité énergétique élevée) des fenêtres au Nord et le remplacement des fenêtres au Sud par de nouvelles fenêtres à cadre en bois.
- La rénovation des volets au Nord selon état de conservation et le remplacement au Sud.
- La pose d'une isolation performante pour l'ensemble des toitures et des terrasses, ainsi que des plafonds sur les arcades, sur le passage et sur les caves.
- L'installation de panneaux photovoltaïques intégrés sur la totalité de la toiture Sud (hormis les lucarnes).
- L'aménagement d'une toiture-terrasse au-dessus du rez-de-chaussée, isolée, végétalisée et partiellement accessible.
- Le raccordement au CAD Bleu pour la production du chauffage et eau chaude sanitaire (ECS).

Ces mesures permettront de se situer entre la valeur cible et la valeur limite de la norme SIA 380/1 et de réduire de 67% les besoins de chaleur actuels, selon le bilan thermique établi par le bureau en physique du bâtiment, tout en préservant le caractère historique du bâtiment :

- Besoins de chaleur avant-travaux : 110 kWh/m²
- Besoins de chaleur du projet proposé : 36 kWh/m²
- Valeur cible SIA 380/1 : 33 kWh/m²
- Valeur limite SIA 380/1 : 38 kWh/m²

Installations techniques

Les installations CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité) feront l'objet d'une rénovation importante.

Chauffage

Nouvelle introduction du réseau de chauffage à distance (CAD Bleu), avec la création d'une sous-station. Les voisins pourront s'y raccorder en créant leur propre sous-station. La plupart des radiateurs existants (en fonte) seront traités et conservés, et une nouvelle distribution est prévue pour les nouveaux logements.

Sanitaire

Nouvelle introduction, comprenant la nourrice et le compteur. Les colonnes de distribution d'eau potable et d'eau chaude sanitaire, ainsi que les descentes d'écoulement, seront entièrement refaites.

Électricité

Nouvelle introduction et un nouveau tableau électrique. Les tableaux d'étage (actuellement situés sur les paliers), seront supprimés, et une installation de 93 m² de panneaux photovoltaïques intégrés en toiture Sud est prévue.

Ventilation

Ventilation simple flux, sans récupération de chaleur, avec grilles hygro-réglables dans les fenêtres et extraction dans les salles de bains et cuisines.

Durabilité

Les aspects liés à la durabilité des constructions ont été pris en compte dès le démarrage du projet. Ainsi, un bilan SmeO phase projet et une analyse de la chaleur estivale ont complété les analyses énergétiques, pour orienter le projet et guider le choix des matériaux. Les aspects suivants ont d'ores et déjà été intégrés :

- emploi des matériaux à faible énergie grise (selon ecobau) notamment pour le choix des isolants et peintures;
- réemploi de matériaux démontés et évacués du site (Fondation Pro travail) et appel à des matériaux de réemploi pour les parties rénovées ;
- rénovation des matériaux existants sur place, plutôt que le remplacement complet;
- l'encouragement à la mobilité douce par la création d'un local à vélos intérieur et de places de parc à vélos extérieures;
- la végétalisation d'une partie de la toiture - terrasse au Sud, contribuant à une meilleure résilience face à la chaleur estivale;
- l'amélioration de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite par la prolongation de l'ascenseur à tous les étages;
- une réflexion sur le concept des vitrines afin d'animer la vie de quartier;
- l'installation de nichoirs dans les avant-toits peut être envisagée.

L'analyse avec l'outil SmeO a été réalisée en phase projet, à titre indicatif, sans chercher l'obtention du label, afin de suivre les lignes directrices du Standard Bâtiment 2019 et la SIA 2040 « la voie SIA vers l'efficacité énergétique »¹. L'analyse SmeO sera poursuivie en phase exécution.

En outre, les typologies de logements et les loyers proposés correspondent à la politique du logement et de l'habitat de la Ville, offrant des typologies variées qui permettront de proposer des logements adaptés aux publics cibles.

3.4 Sécurité et accessibilité

Une mise en conformité des aspects de sécurité incendie, parasismique, polluants et de protection contre les chutes sera réalisée.

Structure et parasismique

Un renforcement de la structure des combles et de l'arrière-commerces, ainsi qu'une rigidification de la structure des piliers du rez-de-chaussée, est prévue pour améliorer la résistance sismique. A ce jour, le renforcement des piliers et du sommier d'une seule travée des arcades est prévu, pour assurer la conformité parasismique. Des sondages complémentaires en phase travaux permettront de déterminer la nécessité d'intervention dans les autres arcades. Le mur mitoyen avec l'immeuble sis au Simplon 33 a déjà été renforcé en mutualisant les travaux avec ce dernier.

¹ Remplacée par la SIA 390/1 « La voie du climat - Bilan des gaz à effet de serre sur le cycle de vie des bâtiments » en février 2025.

Sécurité incendie

Le remplacement des portes palières par des portes résistantes au feu (EI 30), le remplacement du sens d'ouverture des portes d'entrée permettra la mise en conformité de la voie de fuite. Le doublage des plafonds complètera la résistance au feu des dalles entre étages afin de respecter la norme AEAI (résistance REI 60).

Polluants

Un rapport amiante complet avant-travaux ainsi qu'un diagnostic des autres polluants devant être répertoriés selon l'Ordonnance sur la limitation et l'élimination de déchets (OLED) ont été réalisés par des experts. Les polluants détectés seront traités selon les directives en vigueur. Des mesures de la concentration de radon ont permis de confirmer que le niveau de référence autorisé par l'Ordonnance sur la radioprotection (ORaP) n'est pas dépassé.

Dangers naturels

Selon la carte de dangers naturels, un risque de crue de la Veveyse qualifié de « faible-résiduel » a été identifié. Un premier contrôle, réalisé par une experte mandatée par l'ECA, a ciblé les points faibles (sauts-de-loup). L'élaboration d'une évaluation locale de risque (ELR), exigée par l'ECA lors de la consultation CAMAC, permettra la mise en place de solutions concrètes, pour protéger l'immeuble contre les risques d'inondation liés à une crue de la Veveyse (intensité faible pour un temps de retour de 300 ans).

Protection contre les chutes

Certaines balustrades de balcons et garde-corps de fenêtres s'écartent légèrement des dimensions réglementaires. Ces éléments seront modifiés afin de respecter la norme SIA 358 et les recommandations du Bureau de prévention des accidents (BPA). Lors de travaux de rénovation de la toiture, des crochets de sécurité seront installés.

Accessibilité

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sera améliorée après concertation avec l'AVACAH. L'accès au sous-sol et aux combles sera assuré après travaux et la sécurité de l'ascenseur améliorée.

3.5 Aménagements extérieurs

La création d'un stationnement pour 14 vélos, répartis entre 6 places intérieures et 8 places extérieures, est prévue. La création d'une terrasse, en partie accessible aux locataires du 1^{er} étage et en partie végétalisée, est prévue sur le toit du rez-de-chaussée.

3.6 Programme

Le programme et la surface utile des locaux est la suivante :

Sous-sol

Local technique (nouvelle sous-station CAD et nourrice).....	25 m ²
Local technique (électricité).....	7,5 m ²
Buanderie commune	8 m ²
Caves locataires (15 caves)	55 m ²
Commerce 2....	24 m ²
Commerce 3 (hors périmètre projet).....	265 m ²
Dégagement circulation.....	20 m ²
<hr/> Sous-total	<hr/> 404.5m ²

Rez-de-chaussée

Halle d'entrée	16 m ²
Commerce 1	55 m ²
Commerce 2	87 m ²
Accès commerce 3	7,5 m ²
Espace mutualisé commerces (3 WC, monte-charge)	19 m ²
Espace vélos-poussettes (6 places vélos)	17 m ²
Places vélos extérieures (8 places)	
Sous-total	201.5 m²

1^{er} Etage

Appartement 4 pièces Ouest	93 m ²
Appartement 1 pièce centre	40 m ²
Appartement 3 pièces Est	84 m ²
Terrasse Ouest	(19 m ²)
Terrasse Est	(19 m ²)
Toiture végétalisée	(31 m ²)
Cage escalier	15 m ²
Sous-total	301 m²

2^{ème} étage

Appartement 3 pièces Ouest	78 m ²
Appartement 2 pièce centre	55 m ²
Appartement 3 pièces Est	84 m ²
Cage escalier	15 m ²
Sous-total	232 m²

3^{ème} étage

Appartement 4 pièces Ouest	93 m ²
Appartement 1 pièce centre (nouveau)	40 m ²
Appartement 3 pièces Est	84 m ²
Cage escalier	15 m ²
Sous-total	232 m²

4^{ème} étage

Appartement 3 pièces Ouest	78 m ²
Appartement 2 pièce centre	55 m ²
Appartement 3 pièces Est	84 m ²
Cage escalier	15 m ²
Sous-total	232 m²

5^{ème} et 6^{ème} étages (combles)

Appartement 5 pièces Ouest	116 m ²
Appartement 1 pièce centre	25 m ²
Appartement 4 pièces Est	107 m ²
Cage escalier	15 m ²
Terrasse Ouest	(19 m ²)
Terrasse Est	(14 m ²)
Sous-total	296 m²

TOTAL

1'797 m²

Total Surface utile principale	1'561 m ²
Total Surface utile principale logements	1'116 m ²
Total Surface utile principale commerces	445 m ²
Volume total SIA	8'031 m ³

Afin de répondre à la politique de l'habitat et du logement de la Ville, une variété de typologies est proposée :

Répartition logements	1 pièces	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total
Avant travaux	-	3	8	-	-	11
Après travaux	3	2	4	3	1	15

Les futurs locaux commerciaux seront équipés de manière à pouvoir accueillir du commerce de détail ou un établissement public.

Différentes options pour la future affectation de la cave ont été analysées. Les affectations à grande affluence et les établissements publics ont été écartés. Une utilisation en tant que dépôt ou local artisanal, ne nécessitant pas d'installations techniques complexes et pouvant bénéficier du monte-charge rénové, sera privilégié.

3.7 Descriptif de travaux

CFC 10 Relevés

- Diagnostics maçonneries et crépis existants
- Relevés et analyses stratigraphiques
- Contrôle caméra des canalisations

CFC 11 Déblaiement, préparation du terrain

- Travaux de désamiantage et dépollution

CFC 13 Installations chantier

- Frais d'énergie et d'eau / frais de consommation du chantier

CFC 21 Gros œuvre 1

Fouilles, introductions et conduites

- Travaux de génie civil pour raccordement CAD (introduction et fouille)
- Canalisations (adaptation du réseau)
- Électricité (adaptation du réseau et augmentation éventuelle de la puissance d'introduction)
- Chauffage, ventilation, climatisation (adaptation du réseau)
- Eau et gaz (adaptation du réseau et suppression de l'alimentation de gaz existante)

Echafaudages

- Echafaudages des façades selon étapes de chantier (location 24 mois)
- Toiture provisoire
- Monte-charge de chantier

Maçonnerie :

- Installations de chantier : cabane de chantier, sanitaires, fermetures et couvertures provisoires
- Protections des ouvrages existants et des voies d'accès durant le chantier
- Démolition de la superstructure du monte-charge et du quai de déchargement
- Démolition des souches de cheminées existantes et cloisons des combles
- Sciage du parapet des 2 balcons pour accès à la toiture végétalisée
- Forages et ouverture des gaines techniques, construction des locaux techniques, des caves et de la buanderie (radiers et galandages)
- Renfort parasismique et statique des arcades et de l'arrière-commerces
- Prolongation de la trémie d'ascenseur
- Modification des ouvertures de la façade des combles et de l'arrière des commerces
- Fourniture et pose d'un crépi isolant biosourcé en façade Nord

Charpente :

- Transformation de la charpente et plancher des combles (renfort et ouverture de trémie pour escaliers duplex)
- Création ou agrandissement des lucarnes
- Structure nouvelles fenêtres de toit

Taille de pierre :

- Dépose et repose soignée du revêtement en pierre d'une travée des arcades (après renfort parasismique)
- Sablage léger des encadrements de fenêtres

CFC 22 Gros œuvre 2

Menuiseries extérieures :

- Nouvelles fenêtres à triple vitrage en bois-métal en attique
- Nouvelles fenêtres avec cadre bois et triple vitrage sur la façade Sud
- Remplacement complet des vitrines, par cadre en aluminium et triple vitrage
- Transformation-restauration des fenêtres de la façade Nord avec vitrage isolant sous vide
- Nouvelles fenêtres anti-inondations dans les sauts de loups

Ferblanterie :

- Revêtement des lucarnes en cuivre au Sud et au Nord
- Compléments autour des panneaux photovoltaïques intégrés sur pan Sud y.c. faitage et couverture de la cage d'escalier
- Remplacement des descentes, chapeaux coniques des sorties de ventilations et dégorgeoirs de balcons

Couverture :

- Dépose et repose (après trie) de la couverture existante en tuiles plates sur pan Nord
- Isolation entre et sur chevrons
- Création d'une sous-couverture avec pare-vapeur étanchéité, contre-lattage, lattage et couverture en tuile plate
- Fourniture et pose de 4 nouvelles fenêtres de toit sur pan Nord

Etanchéité et isolations spéciales :

- Pose d'une isolation périphérique 180mm de laine minérale en façade Sud
- Pose d'une isolation périphérique 200mm de laine minérale au rez-de-chaussée
- Pose d'une isolation 220mm laine minérale aux plafonds sous les passages

Revêtement coupe-feu :

- Obturation coupe-feu des gaines entre appartements et aux passages des conduites entre compartiments

Crépis et enduit extérieurs :

- Pose d'un crépi de finition minéral à peindre sur l'ensemble des façades

Peinture extérieure :

- Peinture des fenêtres rénovées en bois
- Peinture des éléments en serrurerie des balcons
- Peinture des contrevents en bois y.c. fixations
- Peinture avant-toits et berceaux
- Peinture des fonds de façades, passage et balcons

Toiture plate

- Nouvelle toiture végétalisée sur commerces et terrasses de l'attique
- Réfection étanchéité et revêtement des sols des balcons existants

Protections solaires :

- Stores toile manuels à l'attique
- Stores toile sur les balcons et terrasses Sud
- Restauration des volets existants en façade Nord
- Remplacement des volets en façade Sud

CFC 23 Installations électriques (y.c. photovoltaïque)

- Nouveau tableau de comptage et de distribution dans le local technique
- Nouveau coffret dans chaque appartement
- Fourniture, installation et mise en service de l'installation photovoltaïque (panneaux intégrés)
- Installations à courant fort (alimentation, reprise des existantes et nouvelle dans attique)
- Fourniture des luminaires pour les parties communes
- Luminaires de secours
- Système d'interphone sur la porte d'entrée immeuble et logements
- La fourniture et pose de l'éclairage public situé dans le passage et l'arcade n'est pas comprises, et seront à prévoir par TRA.

CFC 24 Chauffage, ventilation

- Démontage des anciennes conduites de chauffage désaffectées et raccordement avec la distribution existante
- Création d'une nouvelle sous-station CAD
- Installation de vannes thermostatiques sur les radiateurs conservés et nouveaux
- Dépose pour traitement et repose des radiateurs existants
- Nouvelle distribution et radiateurs avec vannes thermostatiques dans les combles
- Création d'une ventilation simple flux dans tous les logements et commerces
- Pose de grilles hygroréglables aux fenêtres pour entrées d'air et extraction dans les salles d'eau/cuisines
- Nouvelles gaines verticales avec amortisseurs de bruit entre étages
- Rassemblement des gaines verticales puis extraction par un ventilateur et rejet en toiture
- Système de télégestion (mesures, contrôle et régulation à distance)

CFC 25 Installations sanitaires

- Dépose des salles de bains, cuisines et revêtements à rénover
- Chèvre de chantier et provisoires depuis introductions existantes
- Mise en provisoire des descentes EP
- Appareils et accessoires courants gamme moyenne
- Pompe de circulation avec horloge
- Nouvelle introduction d'eau en matière synthétique et acier inox, depuis la conduite de la rue du Simplon
- Nouvelles conduites d'eau froide et eau chaude distributions en acier inox et dérivation en matières synthétiques
- Nouveaux écoulements des eaux usées, y compris ventilation primaire
- Grilles de sol pour locaux techniques, buanderie et entretiens
- Compteur du service des eaux, compteur commun pour la production d'eau chaude
- Nouvelles cuisines ou transformations des cuisines existantes
- Agencements d'une kitchenette pour un commerce et alimentations en attente pour l'autre

CFC 26 Installations de transport (ascenseur)

- Nouvelle machinerie d'ascenseur pour les logements, y compris dépose de l'installation existante

CFC 27 Aménagements intérieurs 1

Plâtrerie

- Plafonds en placoplâtre entre logements et commerces
- Nouvelles cloisons intérieures en placoplâtre
- Lissage des cloisons des appartements, de la cage d'escalier, des communs et des commerces

Serrurerie

- Mise aux normes des hauteurs de garde-corps et entretien par serrurier
- Remplacement des boîtes aux lettres au rez pour accessibilité PMR
- Escaliers d'accès à la toiture végétalisé, garde-corps et main courante
- Stationnement pour vélos

Menuiserie intérieure

- Contrôle et réparations de toutes les portes de communication conservées
- Nouvelles portes de communication, cadre-faux-cadre
- Nouvelles portes palières EI30
- Escaliers des duplex
- Cloisons de caves type claires-voies

Système de verrouillage

- Mise en passe, cylindres et clés
- Tube et cylindre pompiers

CFC 28 Aménagements intérieurs 2

- Nouvelle chape sèche légère pour les combles
- Fourniture et pose de carrelages dans salles de bains et cuisines
- Nouveau parquet en chêne dans nouveaux logements
- Rénovation ou entretien des parquets existants
- Peinture dispersion sur murs et plafonds des caves
- Peinture des cloisons et plafonds des appartements et menuiseries existantes

CFC 29 Honoraires

- Honoraires architecte
- Honoraires ingénieur civil
- Honoraires ingénieur bois
- Honoraires ingénieur électricien
- Honoraires ingénieur thermicien (physique bâtiment, chauffage, ventilation)
- Honoraires ingénieur sanitaire
- Honoraires spécialistes en environnement (polluants, dangers naturels)
- Honoraires autres spécialistes (géomètre, ascenseurs, expert crépi)
- Honoraires acousticien
- Honoraires spécialiste en protection incendie

CFC 3 Equipements

- Nouveau monte-charge pour les commerces (sans superstructure sur le toit)

CFC 4 Aménagements extérieurs

- Remise en état du pourtour du bâtiment
- Installation de l'éclairage sous les arcades extérieures (fourniture par TRA)

CFC 5 Frais secondaires

- Taxes, autorisations, mise à l'enquête
- Echantillons, maquettes, reproduction de documents
- Autres frais secondaires

CFC 6 Divers et imprévus

- Réserve divers et imprévus (10% du montant déterminant)

4. AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2025. Une opposition et une observation ont été réceptionnées. La seule opposition est venue d'une locataire dont le cabinet dentaire sera transformé en logement. Après lui avoir proposé plusieurs alternatives, elle a manifesté sa volonté de rester sur place pendant le chantier.

Dans sa séance du 16 mars 2026, sur la base des autorisations cantonales (synthèse CAMAC du 14 janvier 2026), la Municipalité a décidé de délivrer le permis de construire et de lever l'opposition. Le permis de construire entrera en force courant mai en tenant compte du délai de recours et des fêtes judiciaires.

5. MARCHÉS PUBLICS

Le marché de travaux de constructions est soumis à l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP 2019) et à la législation cantonale sur les marchés publics (Loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD ; BLV 726.01) du 14 juin 2022, et de son règlement d'application (RMP-VD ; BLV 726.01.1), du 29 juin 2022 ; et non soumis aux Accords internationaux (AMP 2012 et Accord bilatéral entre la Suisse et la Communauté européenne).

6. COÛTS ET LOYERS

6.1 Estimation des coûts de travaux

Le calcul du coût des travaux et études CFC 1-5 est basé sur le devis général consolidé (+/- 10%) établi par le bureau d'architectes en phase d'appel d'offres est de CHF 8'250'000.— TTC (compris honoraires, réserves divers et imprévues).

1. Travaux préparatoires		CHF	129'000.—
CFC 10	Relevés, diagnostics, contrôles canalisations	CHF	30'000.—
CFC 11	Travaux préparatoires (désamiantage)	CHF	64'000.—
CFC 13	Installations chantier (frais d'énergie et eau)	CHF	35'000.—
2. Bâtiment		CHF	6'726'000.—
CFC 21	Gros œuvre 1	CHF	1'772'000.—
CFC 22	Gros œuvre 2	CHF	1'236'000.—
CFC 23	Installations électriques et photovoltaïque	CHF	386'000.—
CFC 24	Chauffage, ventilation	CHF	219'000.—
CFC 25	Installations sanitaires	CHF	310'000.—
CFC 26	Installations de transport (ascenseur)	CHF	96'000.—
CFC 27	Aménagements intérieurs 1	CHF	1'246'000.—
CFC 28	Aménagements intérieurs 2	CHF	368'000.—
CFC 29	Honoraires	CHF	1'093'000.—
3. Equipements d'exploitation		CHF	92'000.—
CFC 36	Installations de transport (monte-charge)	CHF	92'000.—
4. Aménagements extérieures		CHF	40'000.—
CFC 40	Mise en forme terrain (pourtour bâtiment)	CHF	40'000.—
5. Frais secondaires		CHF	80'000.—
CFC 51	Autorisations et taxes	CHF	30'000.—
CFC 52	Echantillons, maquettes et reproductions	CHF	20'000.—
CFC 56	Autres frais secondaires	CHF	30'000.—
6. Divers et imprévus		CHF	565'000.—
CFC 60	Réserve, divers et imprévus (10% montant déterminant)	CHF	565'000.—

Récapitulatif

Montant total HT (CFC 1 à 5)	CHF	7'632'000.—
TVA 8.1%	CHF	618'192.—
Montant total TTC	CHF	8'250'192.—
Montant total TTC (arrondi à)	CHF	8'250'000.—

Une majorité des coûts mentionnées ci-dessus ont fait l'objet d'appels d'offres permettant une consolidation du devis à 70%.

L'évolution des coûts des travaux depuis le montant estimé à l'avant-projet qui s'élevait à CHF 5'350'000.—, est principalement due à la nécessité de renforcer certaines structures pour assurer la protection incendie, à une transformation plus conséquente des sous-sols, des commerces et des combles, ainsi qu'à certains choix de projet permettant de concilier protection du patrimoine, développement durable et efficacité énergétique.

6.2 Evolution des loyers

Selon une décision de la Municipalité du 30 juin 2025, les futurs loyers des logements existants seront plafonnés aux loyers équivalents LLA, ou à la limite exigée par la LPPPL, mais sans reconnaissance officiel de loyers LUP.

Les loyers des nouveaux logements seront libres et les commerces suivront la politique de loyers commerciaux de la Ville. Cet équilibre permet la réalisation d'une rénovation durable et de qualité en respectant la politique de l'habitat et du logement de la Ville et la valorisation du patrimoine communale.

L'état locatif au moment de la demande d'autorisation était le suivant :

Avant travaux	Nombre	Surface locative	Loyer annuel	Loyer CHF /m ²
Logements existants	11	831 m ²	CHF 141'240.—	CHF 169/m ²
Cabinet dentaire	1	57 m ²	CHF 6'840.—	CHF 119/m ²
Commerces rez	2	188 m ²	CHF 45'816.—	CHF 244/m ²
Cave voutée	1	330 m ²	CHF 18'000.—	CHF 55/m ²
Places de parc	3		CHF 4'080.—	CHF 120/place
Total (sans communs)		1'406 m²	CHF 215'976.—	

Après travaux, les loyers estimés sont les suivants. Les loyers définitifs des logements rénovés, seront calculés après le décompte final des travaux et soumis à la DIL et la Municipalité pour validation :

Après travaux	Nombre	Surface locative	Loyer annuel	Loyer CHF/m ²
Logements rénovés	11	829 m ²	CHF 196'406.—	CHF 237/m ²²
Nouveaux logements	4	288 m ²	CHF 93'845.—	CHF 325/m ²
Commerces rez	2	166 m ²	CHF 53'430.—	CHF 323/m ²
Cave voutée	1	268 m ²	CHF 21'600.—	CHF 80/m ²
Total (sans communs)		1'551 m²	CHF 365'281.—	

La répartition des coûts (TTC), réalisée afin d'estimer les coûts des travaux pouvant être répercutés sur les loyers, est la suivante :

Coûts des travaux de rénovation (logements et commerces)	CHF 6'563'000.—
Coûts d'aménagements des nouveaux logements	CHF 1'557'000.—
Coûts du monte-charge pour les commerces	<u>CHF 130'000.—</u>
Total	CHF 8'250'000.—

Les futurs loyers, autorisés par la Direction du logement (DIL) et validés par la Municipalité, permettront d'obtenir un rendement brut de 1.83% par rapport à l'investissement (hors prestations propres).

Evolution loyers (hors charges chauffage)	CHF 149'305.—
Coût total de travaux TTC (y.c. subventions)	CHF 8'162'500.—
Rendement après travaux	1.83%

² Moyenne limites LLA (Vevey) = 248.—/m²/an

7. CALENDRIER

Le démarrage de travaux est prévu en juillet 2026, après avoir déménagé les derniers locataires sur place, avec une fin de travaux prévue en juillet 2028.

Appels d'offre marchés de constructions	novembre 2025-mars 2026
Délivrance du permis de construire	avril 2026
Dépôt du préavis crédit d'ouvrage	mai 2026
Déménagement des derniers locataires	juin 2026
Décision du Conseil communal	juin 2026
Début du chantier	juillet 2026
Fin travaux	juin 2028
Mise en service	juillet 2028

8. ASPECTS FINANCIERS

8.1 Récapitulatif des dépenses d'investissement

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

Coût de la rénovation du bâtiment	CHF 8'250'000.—
Prestations propres totales (0.3 EPT pendant 40 mois)	<u>CHF 160'000.—</u>
Sous-total	CHF 8'410'000.—
Crédit d'étude préavis N° 12/2024 (<i>y.c. prestations propres phase d'étude : 0.3 EPT pendant 16 mois</i>)	- <u>CHF 664'000.—</u>
Total de la demande de crédit d'ouvrage	CHF 7'746'000.—

8.2 Subventions

Des demandes de subventions d'investissement seront effectuées auprès de la Confédération (rétribution unique pour le photovoltaïque), du Canton (Programme Bâtiments) et de la Commune (FEDD) pour les aspects énergétiques et de durabilité pour lesquels ce projet est éligible, notamment le raccordement au CAD, l'isolation de l'enveloppe thermique, l'installation de panneaux photovoltaïques, l'aménagement d'une toiture végétalisée. Les montants estimés des subventions sont :

Rénovation énergétique exemplaire :

Subvention M13 du Programme Bâtiment CHF 64'600.—

Raccordement au CAD :

Subvention M02 du Programme Bâtiment CHF 8'400.—

Subvention E-EF-03 du FEDD CHF 6'300.—

Solaire photovoltaïque :

La rétribution unique (RU) de la confédération CHF 4'400.—

Subvention E-RE_01 du FEDD CHF 3'800.—

Montant total des subventions **CHF 87'500.—**

Ces subventions, estimées à CHF 87'500.—, viendront en diminution du compte d'investissement y relatif au bilan.

8.3 Plan des investissements

Cet objet figure au plan des investissements de la législature 2021-2026, version du 24 novembre 2025 dans le chapitre « Objets à engager » :

Objets à engager - patrimoine financier :

N° 312 Simplon 31 – Rénovation – Ouvrage pour un montant de CHF 7'970'000.—

8.4 Financement

Le financement de cet investissement sera assuré par la trésorerie courante ou par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé par la législature 2021-2026. Cette dépense sera imputée sur le compte de bilan dédié « Investissements du patrimoine financier ».

8.5 Amortissement

S'agissant de travaux apportant une plus-value au patrimoine financier, le montant de CHF 7'746'000.— 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.

8.6 Conséquences sur le compte de résultat

Afin d'évaluer au mieux l'ensemble des coûts de cet investissement, il est important de relever les charges et revenus suivants :

Charges d'exploitation

Le montant des charges d'exploitation après rénovation (conciergerie, assurance, eau, électricité des communs, contrats d'entretien) est estimé à CHF 30'000.— TTC /an, sur la base d'une moyenne de 8% de l'état locatif futur estimé (y.c. nouveaux appartements). Cela représente une augmentation de 8'400.— par rapport aux charges d'exploitation actuelles. En revanche les charges liées à la consommation du chauffage, à la charge des locataires diminueront de 40% (selon les tarifs cts/kWh actuels des sources d'énergie) grâce à la réduction du besoin de chauffage de 67% passant de 110kWh/m²an à 36kWh/m²an.

Prestations propres

Les prestations propres sont calculées sur la base d'un coût annuel (salaires et charges salariales) de CHF 160'000.— pour 1 EPT.

Selon notre estimation, le suivi pour assurer les tâches d'un·e chargé·e de projet au sein du Service bâtiments, gérance et énergie (BAT) représente 0,3 EPT/an, pendant 40 mois pour l'ensemble du projet, soit un montant de CHF 160'000.—. Le crédit d'étude comprenait CHF 64'000.— de prestations propres, le solde de CHF 96'000.— est compris dans la présente demande de crédit d'ouvrage.

Loyers

L'état locatif total avant travaux de l'immeuble est de CHF 215'976.— réparti entre les 11 logements, 3 commerces, 1 cabinet dentaire et 3 places de parc.

Après travaux, en respectant les limites de loyers accordé par la DIL, un état locatif total de CHF 365'281.— est envisagé pour les 15 logements et 3 commerces, soit une augmentation de CHF 149'305.—.

9. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis N° 16/2026, du 20 avril 2026, concernant la « Demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 7'746'000.— pour la rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale « Simplon 31 » à Vevey »

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

d é c i d e

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 7'746'000.— concernant la « Demande de crédit d'ouvrage pour la rénovation de l'immeuble locatif, propriété communale « Simplon 31 » à Vevey » ;
2. de financer cette dépense, imputée sur le compte de bilan dédié « Investissements du patrimoine financier », par la trésorerie courante ou, si nécessaire, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026 ;
3. d'amortir le crédit demandé selon les règles de MCH2 ;
4. de prendre acte que les subventions seront portées en déduction du crédit accordé lors du décompte final.

Au nom de la Municipalité
le Syndic la Secrétaire a.i.



Yvan Luccarini Chloé Milner

Membres de la Municipalité délégué·e·s : M. Pascal Molliat et Mme Gabriela Kämpf

Annexes :

1. Plans du projet
2. Illustrations des intentions des façades

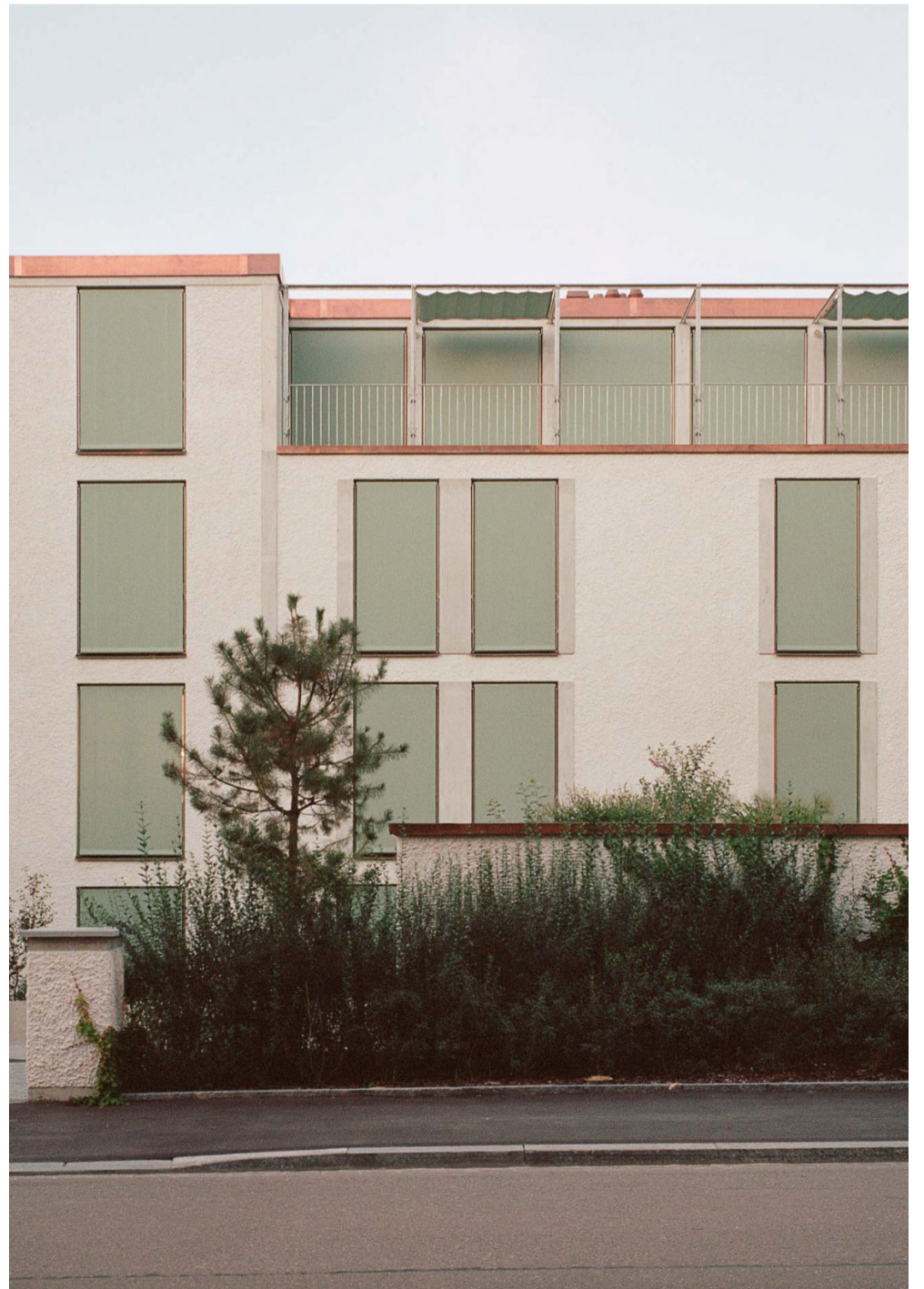
AMSLER DOM
28.11.2025

SIM_Simplon 31
Matérialité façade sud

SIMPLON -- ATTIQUE
Swisspearl, revêtement de façade en fibrociment
Référence matérialité

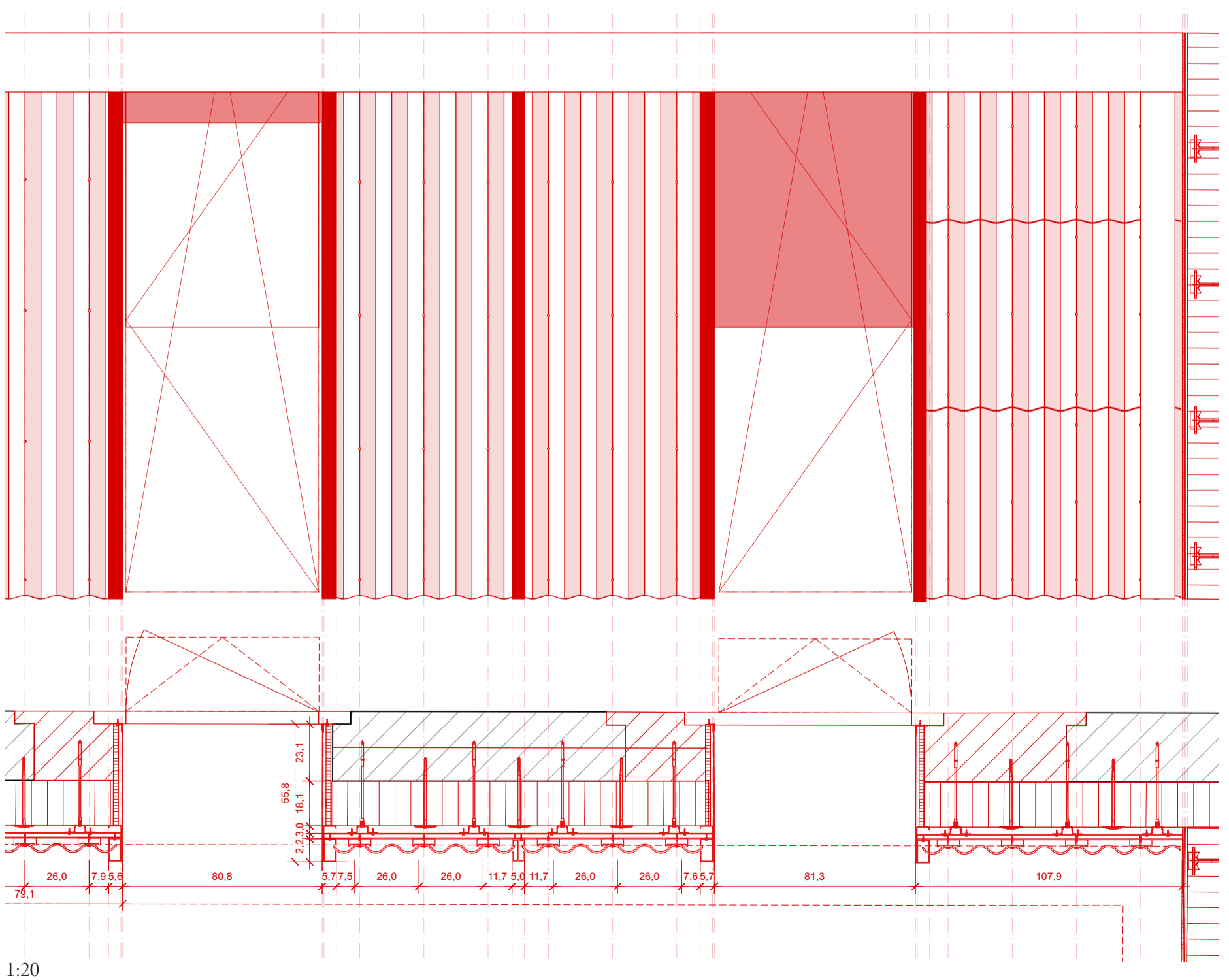
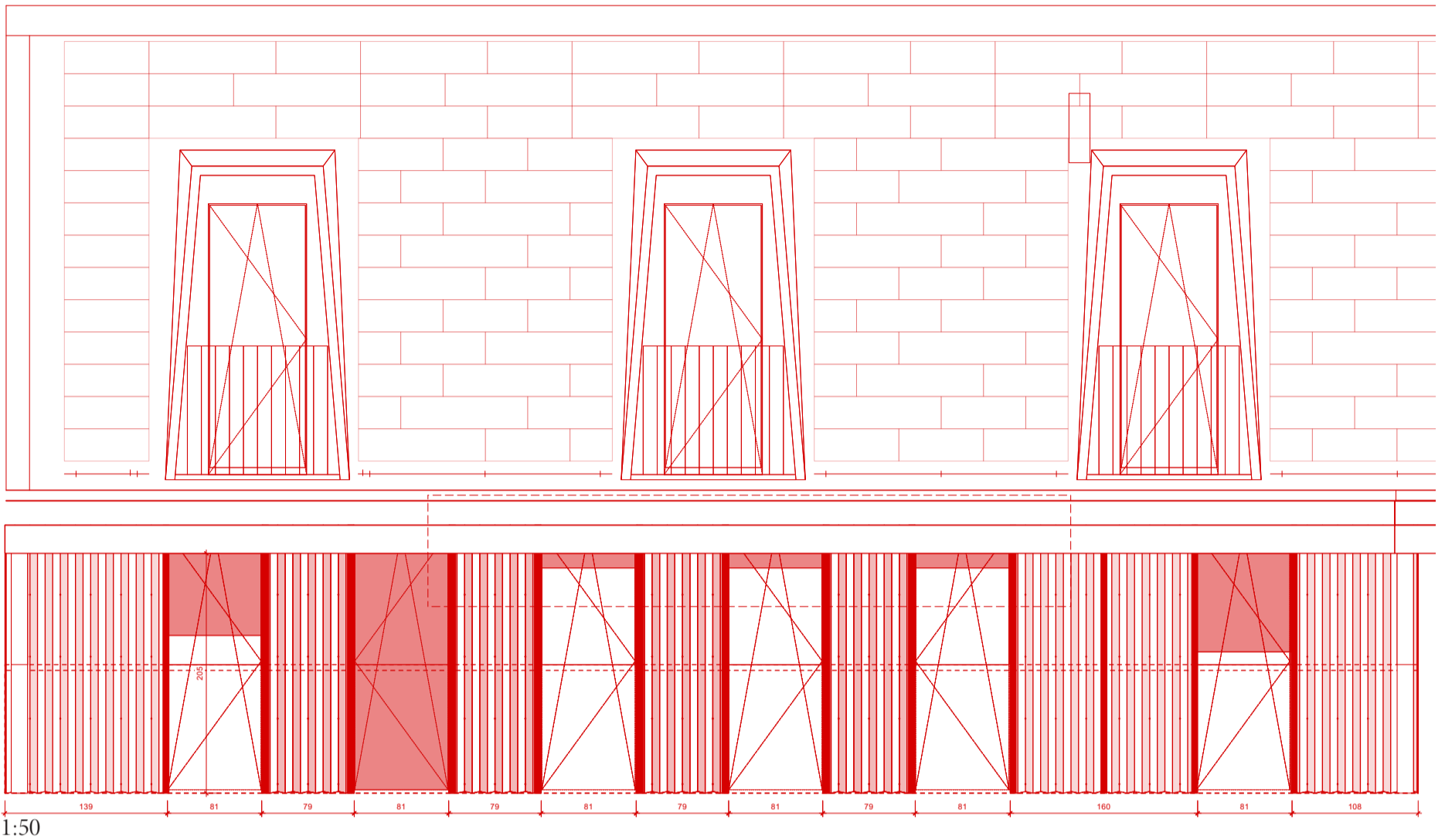


Cuypers & Q architecten (Belgique) - Panneaux fibrociment avec arrêts verticaux en métal



Mathis Kamplade (Zurich) - Stores en toile verticaux

SIMPLON -- ATTIQUE
Swisspearl, revêtement façade en fibrociment
Calepinage + détails



SIMPLON -- ATTIQUE
Swisspearl, revêtement façade en fibrociment
Matérialité



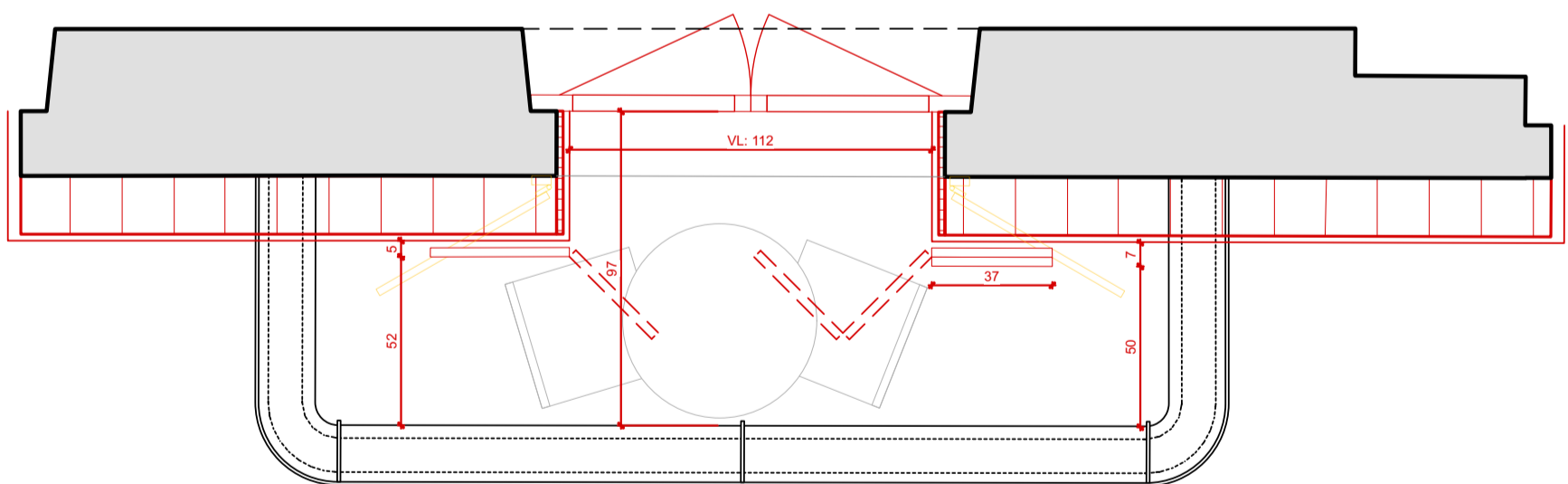
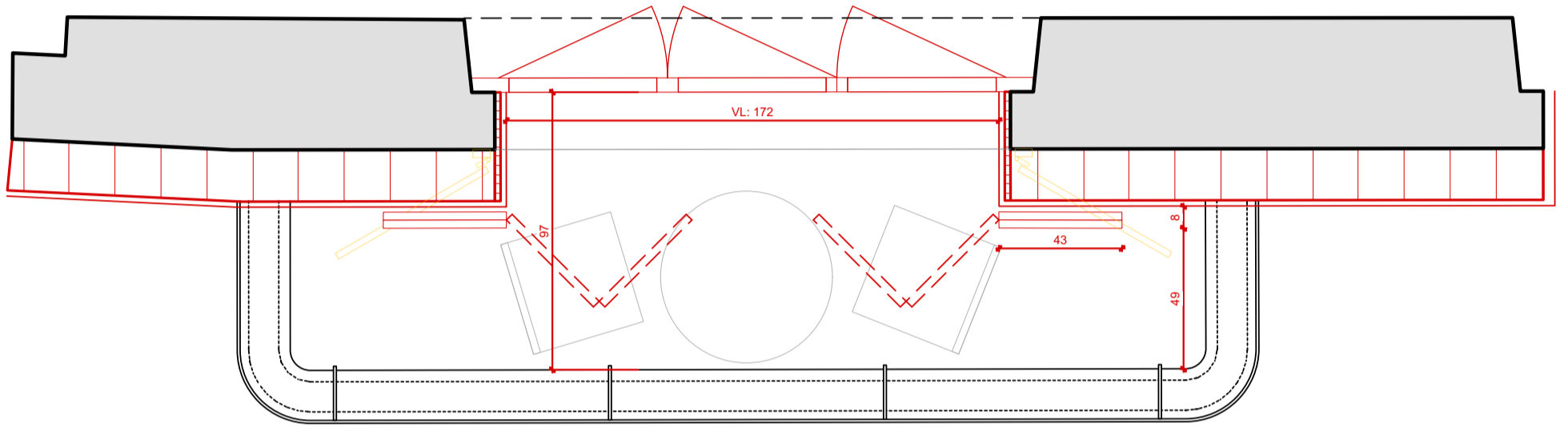
SIMPLON
Façade sud- Variante 1
Références matérialité



Studio Romano Tiedje (St. Gallen) - Intérieur des embrasures peint



Rapin Saiz (Vevey) - Contrevents «classiques»



Caractéristiques:

Surélévation:

Attique en panneaux fibrociment, ondulés - Swisspearl ONDA 36
Stores en toile verticaux dans embrasure

Façade principale (étages 1-4):

Façade isolée crépie
Expression des fenêtres d'origine
Cadres de fenêtres en surépaisseur + peints
Contrevents «classiques»
Stores en toile à projection

Commerces:

Parties pleines en fibrociment, ondulées - Swisspearl ONDA 36
Bande supérieure en fibrociment, ondulée - Swisspearl ONDA 57
Éléments verticaux en aluminium thermolaqué
Vitrines, cadres en aluminium thermolaqué



SIMPLON
Facade sud- Variante 2
Références



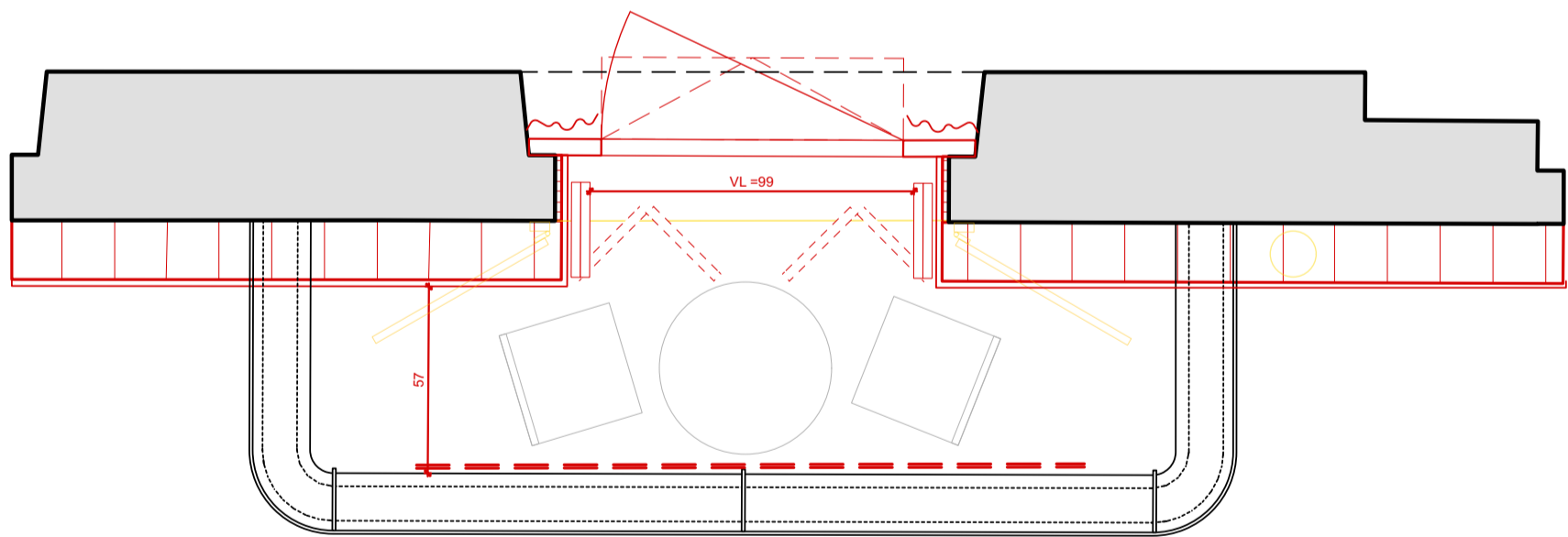
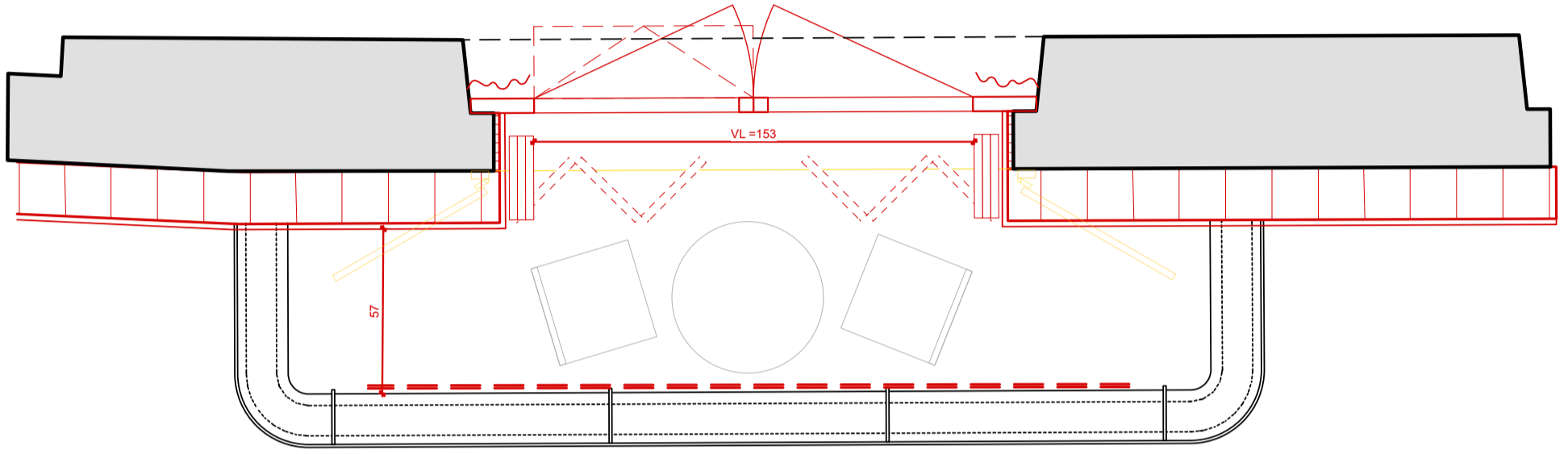
Igual + Guggenheim (Zurich) - Volets dans l'embrasure, dépliable



Enzmann Fischer (Zurich) - Stores en toile verticaux

SIMPLON
Facade sud- Variante 2
Perspective du concept





Caractéristiques:

Surélévation:

Attique en fibrociment, ondulé - 36
Stores en toile, descent droit

Façade principale (étages 1-4):

Façade isolée crépie
Expression de fenêtres contemporaines
Volets encastrés dans embrasure, en accordéon
Cadres de fenêtres peints, tablettes saillantes
Stores en toile à projection (étage 4)
Stores en toile verticaux (étages 1-3)

Commerces:

Parties pleines en fibrociment, ondulées - Swisspearl ONDA 36
Bande supérieure en fibrociment, ondulée - Swisspearl ONDA 57
Éléments verticaux en aluminium thermolaqué
Vitrines, cadres en aluminium thermolaqué



S31_AD-BAT_PLAN_2025-12-18_APO-PLANS-GENERAUX

AMSLER DOM
architectes associés

SIM Simplon 31

Rue du Simplon 31
CH - 1800 Vevey

Immeuble mixte
Rénovation complète enveloppe + techniques

CAMAC : 238692 ECA : 2406a

Parcelle : 389

Nom du fichier : SIM_ARC_41.vwxw

Echelle : 1/100 Format : A3
Niveau de référence : $\pm 0.00 = 379.38$
Date création : 15.10.2025

Modifications

INDICE	DESCRIPTION	DATE
A	Xxxxxx	xx.xx.xxxx
B		
C		

AMSLER DOM architectes associés Sàrl
Galerie Saint-François B - 1003 Lausanne
T 021 888 30 18

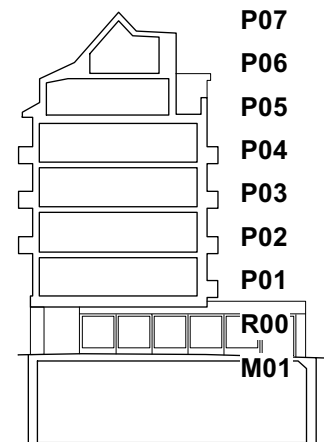
Civil - MCR & Associés ingénieurs civils SA
Rue des Moulins 48 - 1800 Vevey
T 021 921 58 74

CVC - Perenzia ingénieurs Sàrl
Av. Edouard Dapples 17 - 1006 Lausanne
T 077 405 50 91

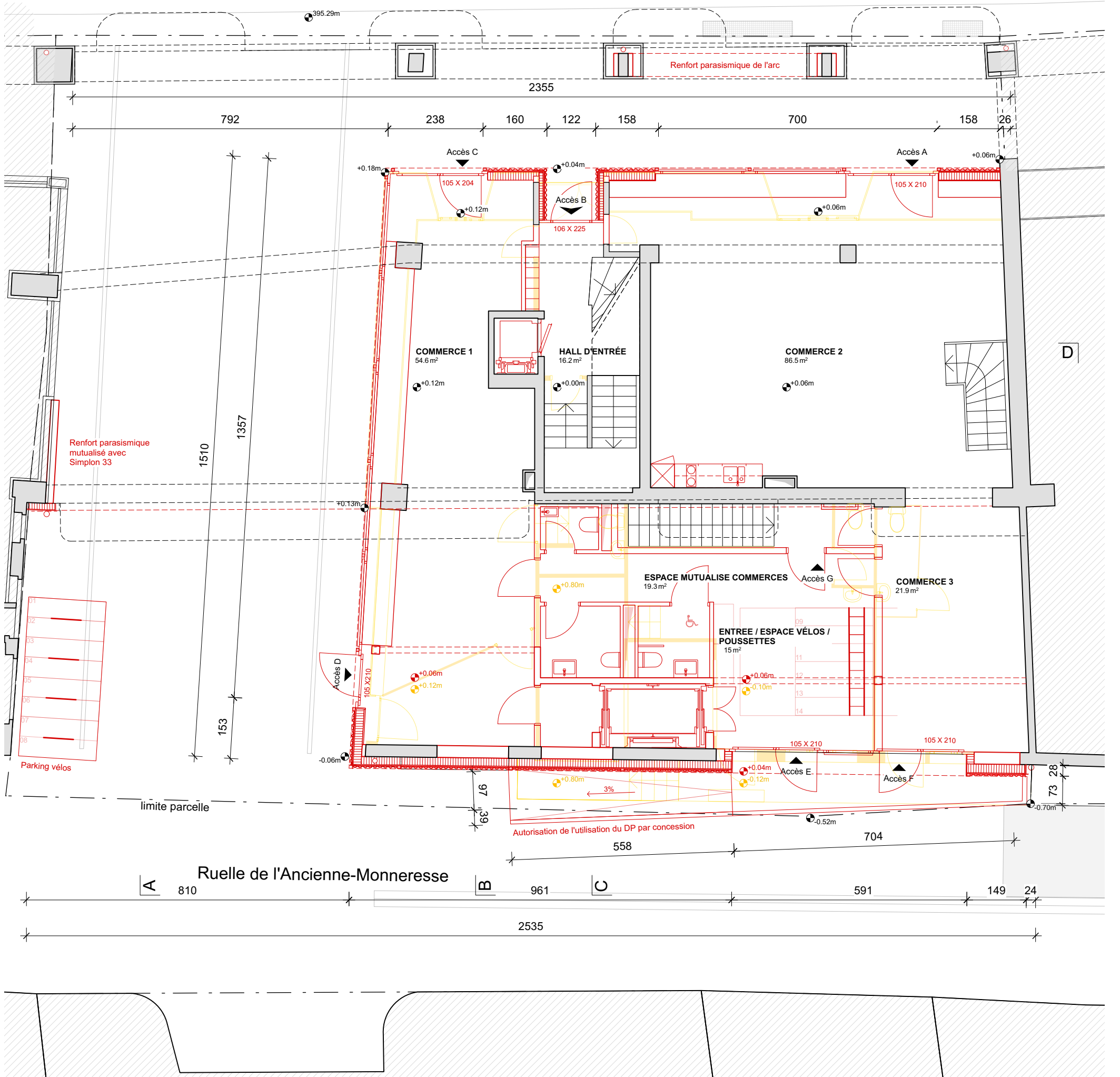
E - CICÉ Cabinet d'ingénieurs Conseils Sàrl
Boulevard de Charmontey 1 - 1800 Vevey
T 021 943 42 04

S - CCTB SA bureau technique sanitaire
Chemin du Publoz 11 - 1073 Savigny
T 021 644 37 77

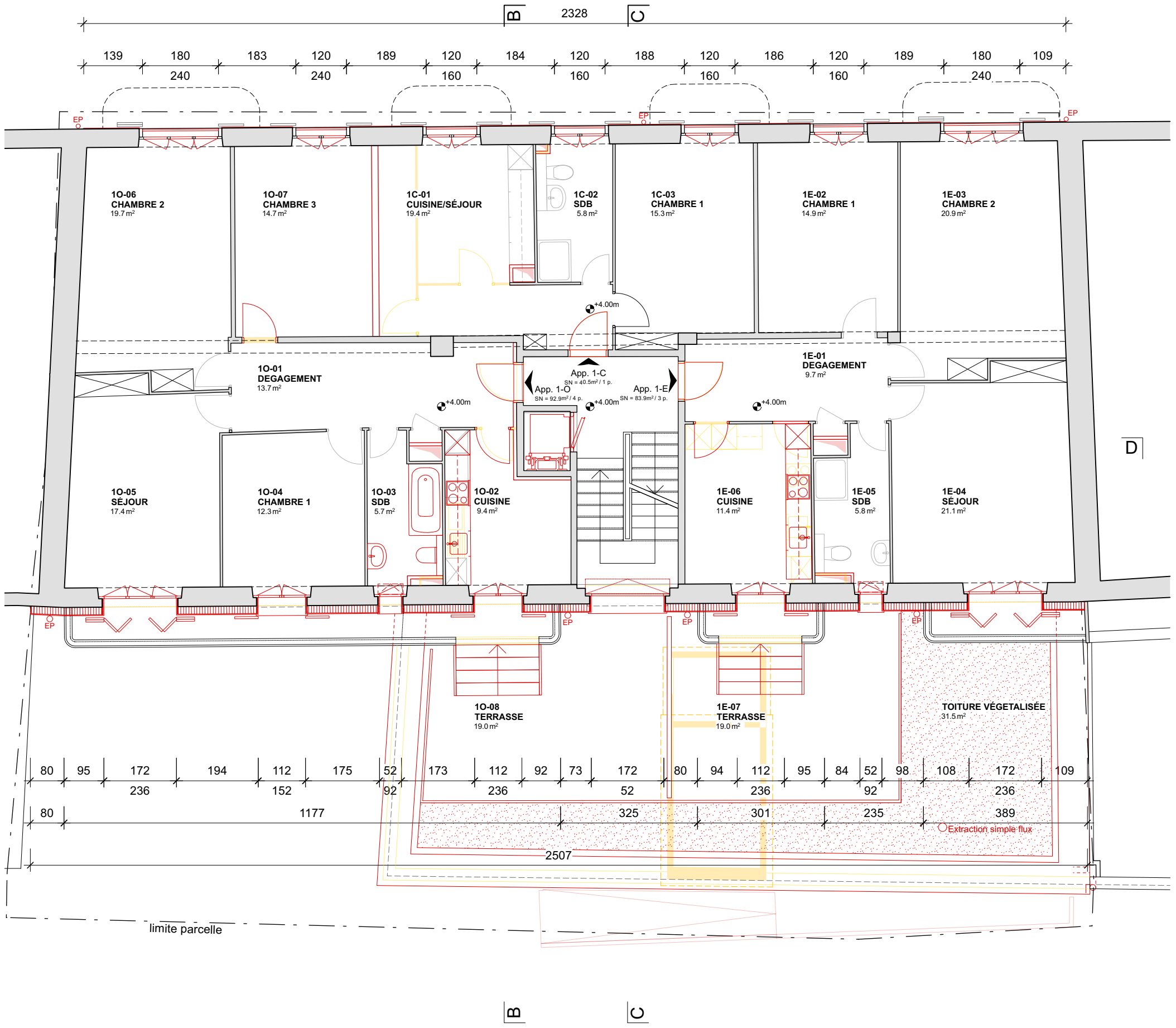
F - Fabrizio Verasani (protection incendie)
Rue du Simplon 16 - 1800 Vevey
T 021 925 52 23



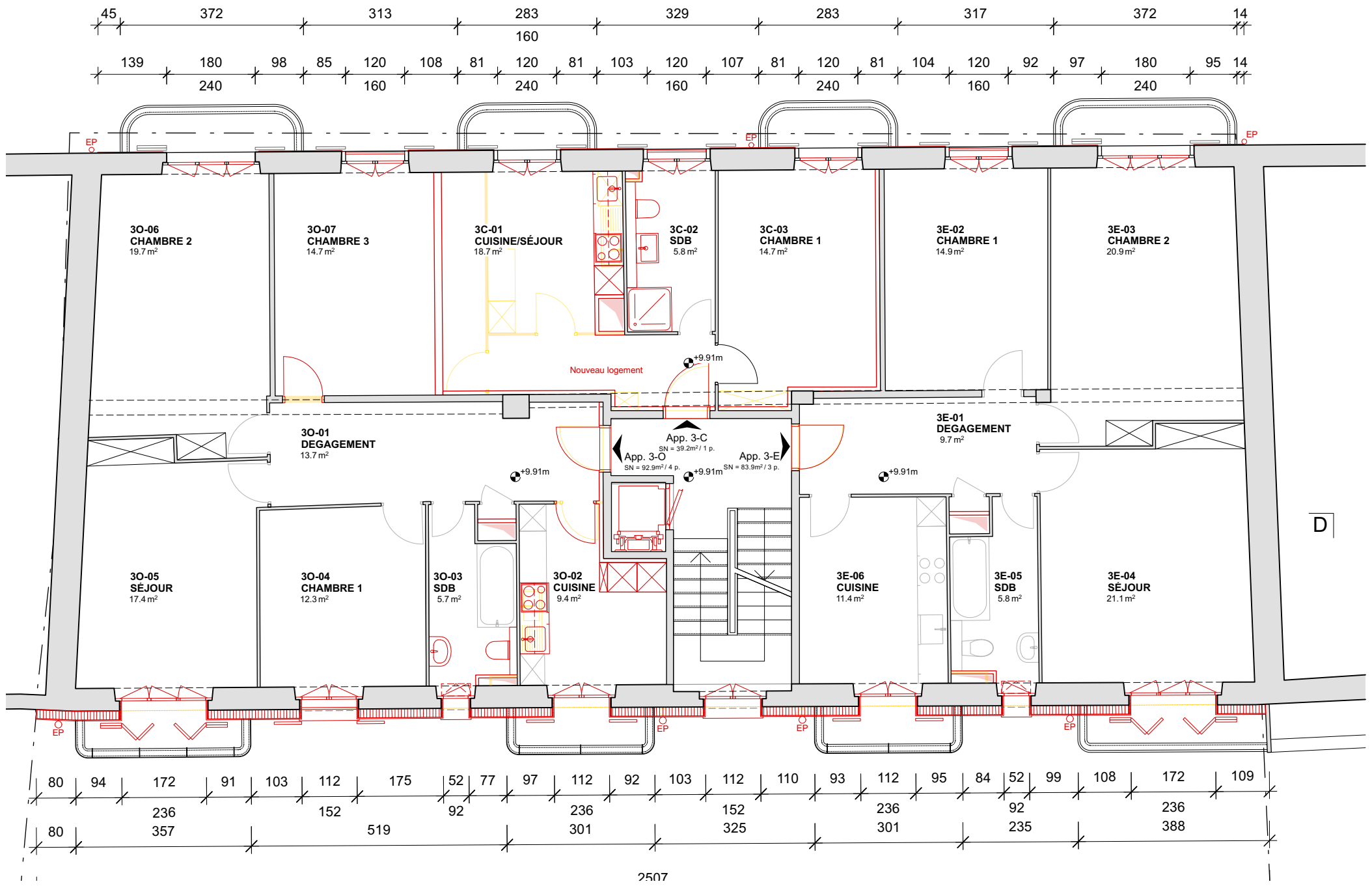




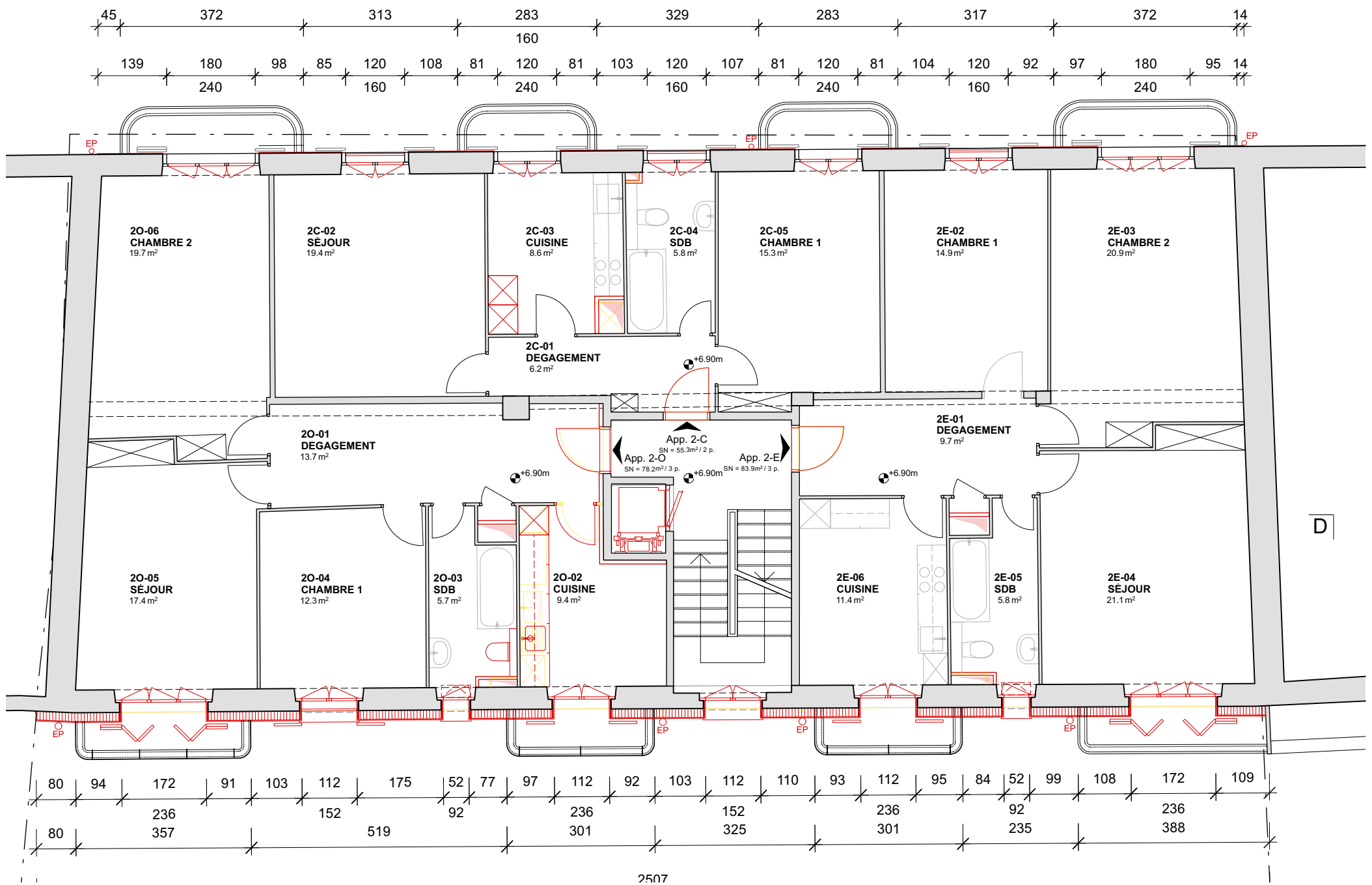
P01_1ER ÉTAGE



P03_3ÈME ÉTAGE

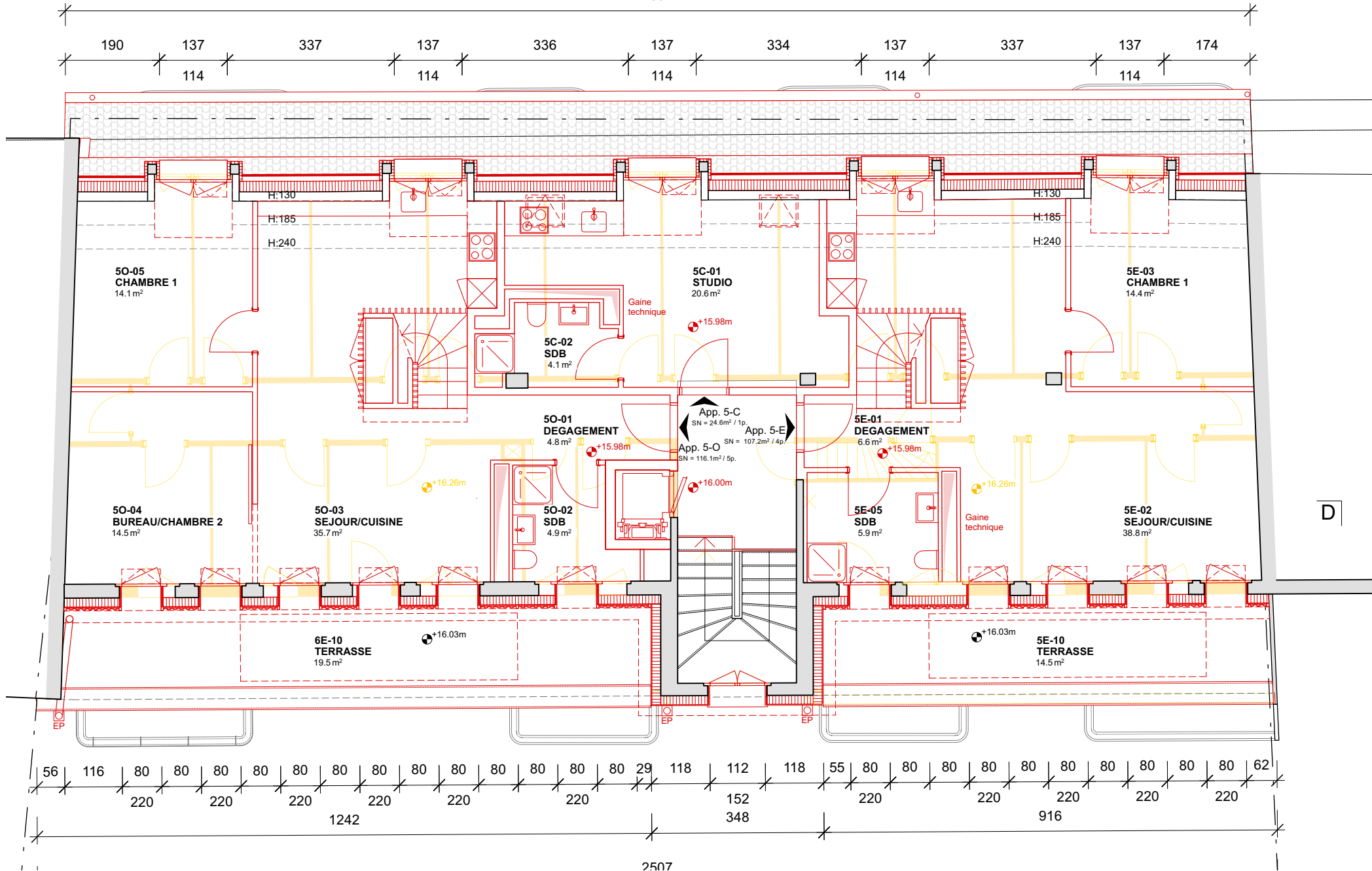


P02_2ÈME ÉTAGE

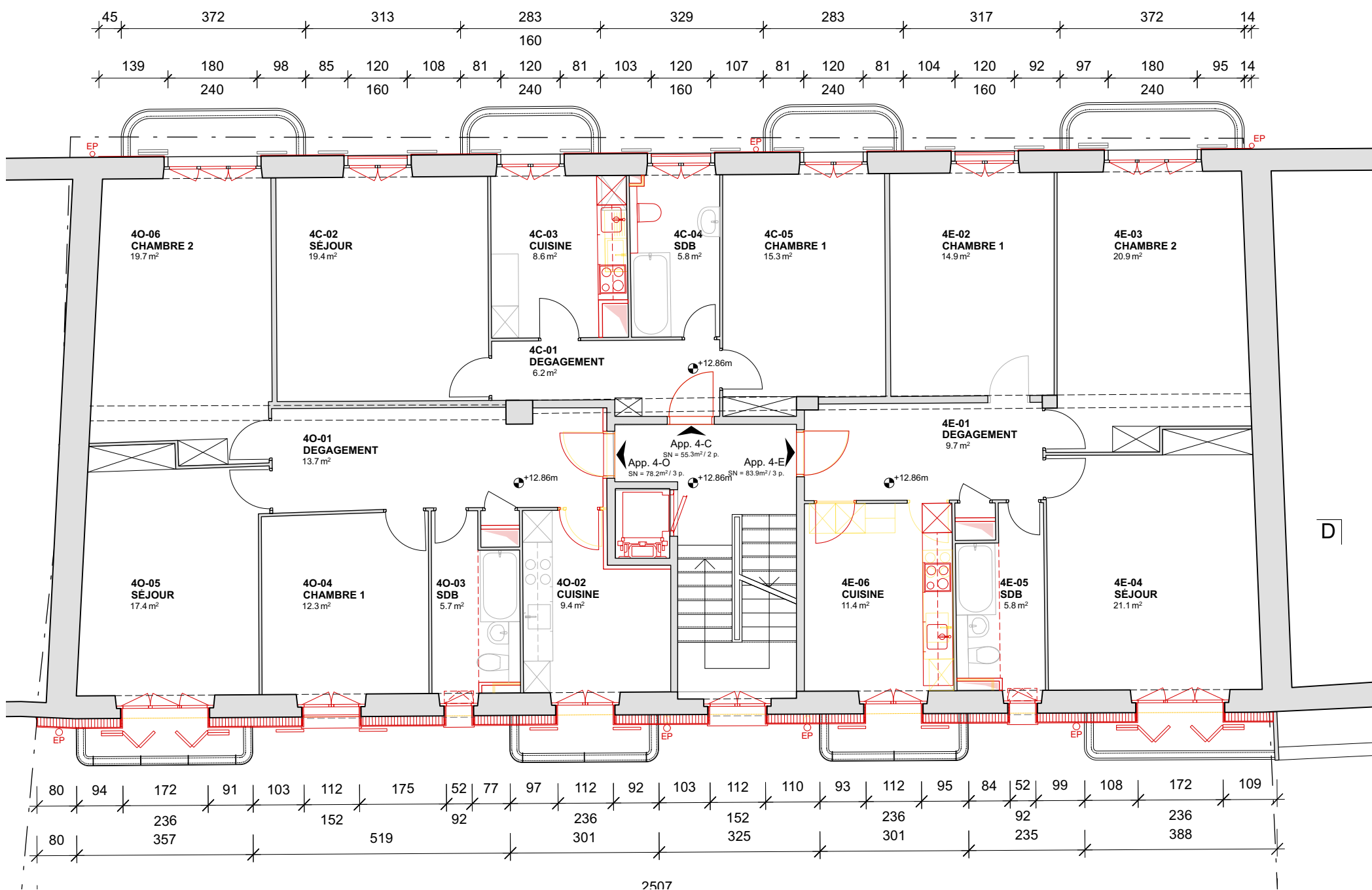


P05_COMBLES (5ÈME ÉTAGE)

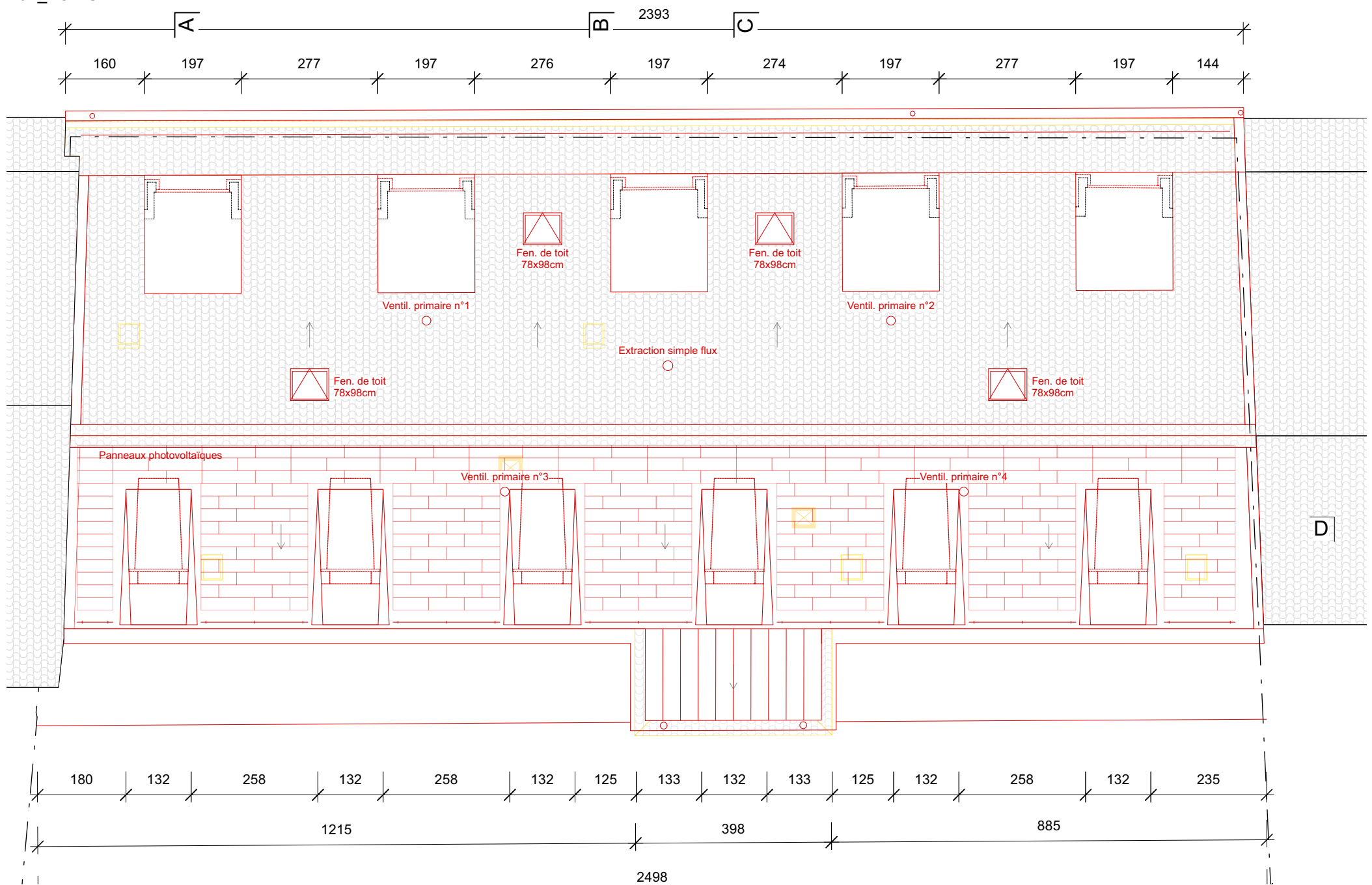
2394



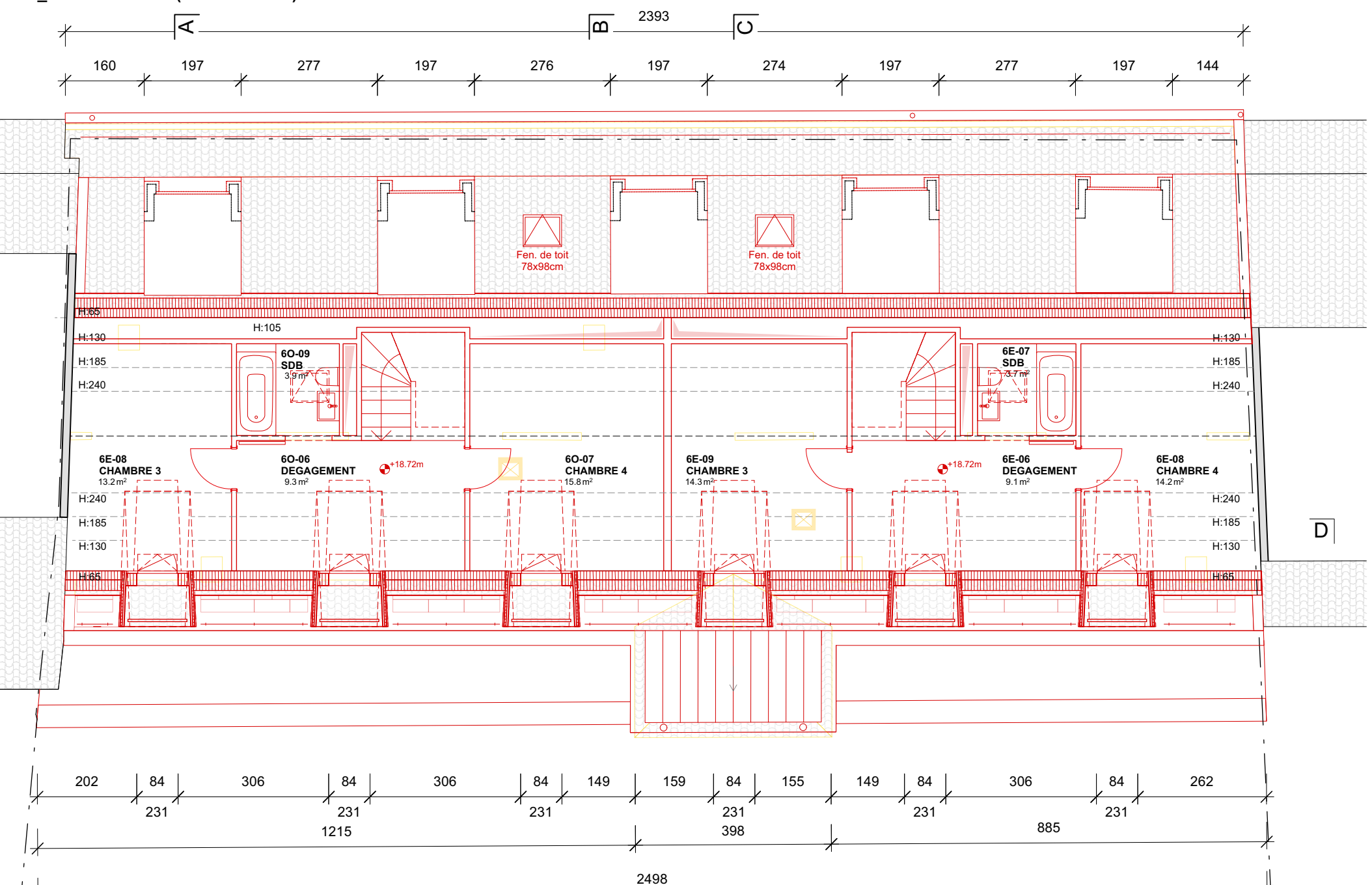
P04_4ÈME ÉTAGE



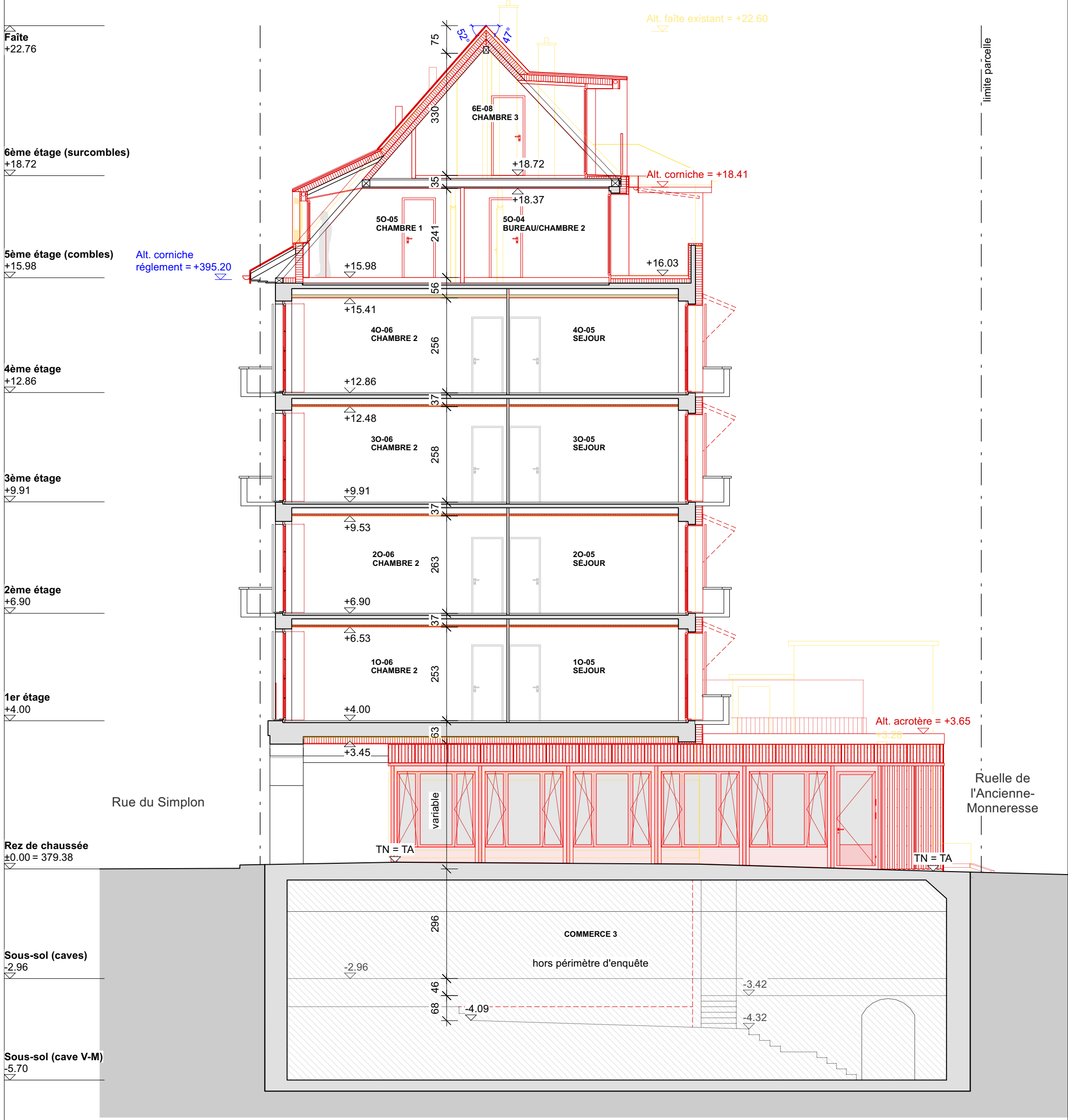
P07_TOITURE



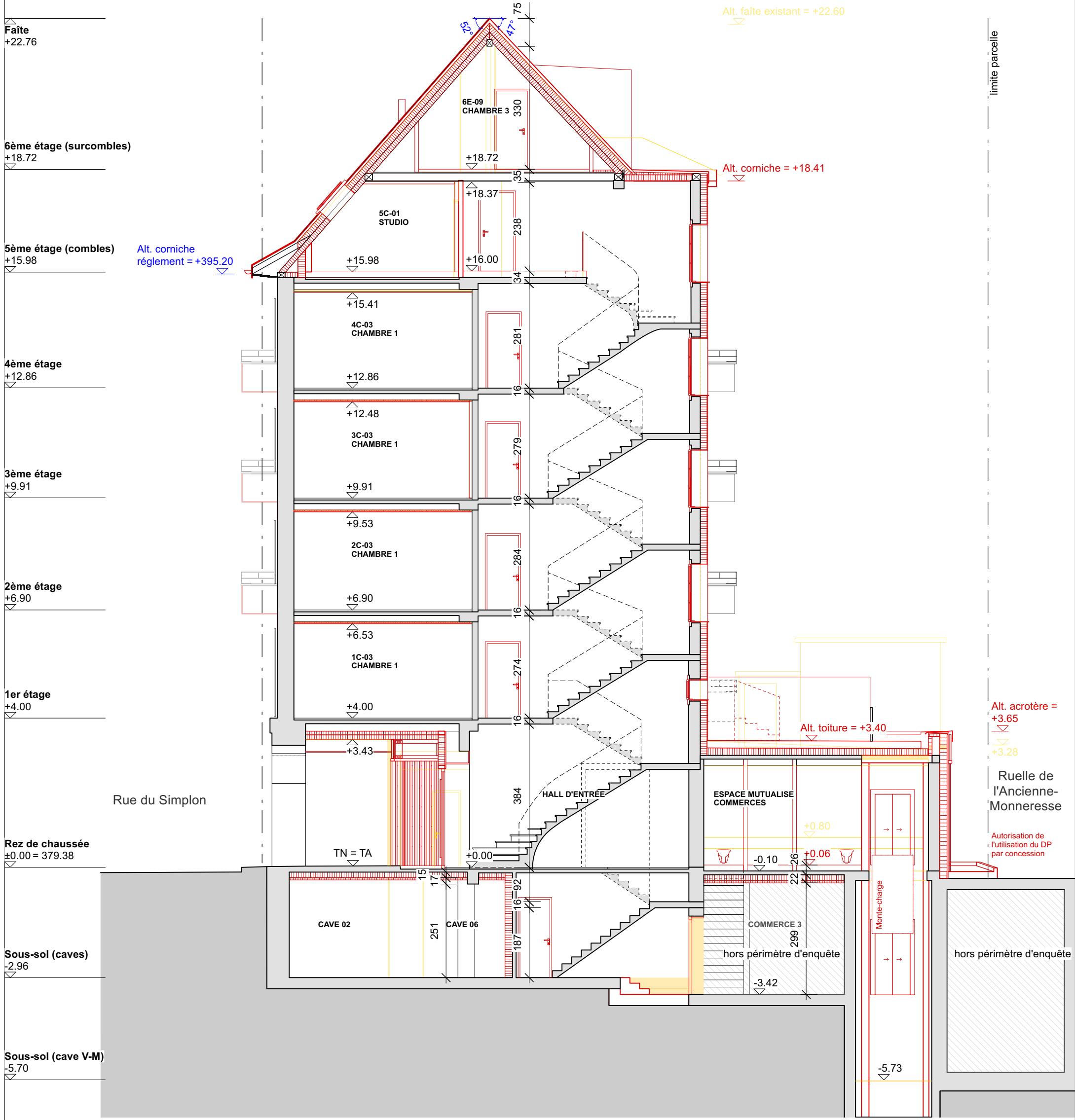
P06_SURCOMBLES (6ÈME ÉTAGE)



COUPE A-A



COUPE C-C



COUPE D-D



FAÇADE NORD



FAÇADE SUD

