

C 02/2021

Vevey, le 8 mars 2021

Ne pas diffuser
Ce document doit au préalable être traité en séance du
Conseil communal du jeudi 18 mars 2021

Réponse à l'interpellation de M. Bastien Schobinger "Entretien du patrimoine immobilier veveysan"

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

L'interpellateur fait un constat de déficit d'entretien de plusieurs bâtiments emblématiques tels que le quartier de Savoie (villas locatives Guisan 69-75), la caserne des pompiers (Musée 5) et certains collèges. Il pose quatre questions portant sur l'état d'avancement du projet de transformation/rénovation du secteur Savoie, celui de la caserne des pompiers et de manière générale sur l'existence d'un plan de rénovation et d'entretien des bâtiments communaux.

La Ville est propriétaire de 201 objets répertoriés. Selon la liste figurant chaque année dans la brochure des comptes, les immeubles représentent une surface totale d'environ de 800'000 m² avec une valeur d'assurance incendie arrondie de CHF 550'000'000.—. L'administration de ces biens immobiliers est actuellement sous la responsabilité, à différents degrés, de quatre directions, principalement la Direction des affaires sociales, du logement et de l'intégration et des gérances (DASLIG) et la Direction de l'architecture, des infrastructures et de l'énergie (DAIE), mais également la Direction des espaces publics (DEP) vignes et forêts et la Direction de la Culture (DC) intendants des églises. Pour 17 locatifs affectés principalement en logements, trois régies privées sont sous contrat jusqu'au 30 juin 2021. La commune consacre en moyenne 3,5 mios à l'entretien de son patrimoine, soit 0,6% de sa valeur inscrite à l'ECA.

Question 1 : Qu'en est-il du quartier de Savoie, existe-t-il un projet de transformation ou rénovation de ce quartier ?

Suite au refus du PPA par voie référendaire, la Municipalité avait décidé de réfléchir à différentes stratégies de valorisation, en repensant la vocation et le réaménagement de ce secteur. Une collaboration avec l'UNIL devait permettre d'établir un cahier des charges pour l'établissement d'un éventuel plan partiel d'affectation (PPA). En 2017, une rencontre avec des représentants de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) a incité la Municipalité à établir un appel d'offres pour des coopératives d'habitations. Également intéressées l'association SMALA, la Coopérative Bâtir Groupé et Mme Zeller se sont penchées sur ces propriétés communales pour mieux cerner les enjeux du potentiel d'évolution. Dans le même temps la SCHL faisait une proposition pour le développement des parcelles. Selon elle, après étude des documents du Registre foncier, il s'avérait évident qu'il fallait établir un nouveau PPA car une rénovation

n'apporterait pas un réel avantage. En effet, si la variante d'une rénovation est vraisemblablement techniquement encore possible, aucune rentabilité ne serait à envisager dans ce cas.

La SCHL proposait un partenariat avec la ville de Vevey pour le développement de cet objet avec un objectif commun de bâtir des logements à loyer abordable. La proposition de dite société, avec l'établissement d'un nouveau PPA, était d'obtenir une promesse de droit de superficie par la ville de Vevey sur ces parcelles.

Le Concept directeur de Vevey (première étape du PDCom), adopté par le Conseil communal le 13 juin 2019, prévoit l'établissement d'un plan d'ensemble sur le secteur de Bergère et de Cour-aux-Marchandises en entrée de Ville Ouest, incluant le quartier de Savoie (Objectif B2.2).

Un processus de travail en trois phases, permettant la création de ce plan d'ensemble, est envisagé dans un premier temps. Le but de cette démarche est de déterminer la morphologie urbaine du secteur Cour-aux-Marchandises et du secteur Savoie notamment, la structure et la vocation des espaces publics, la programmation en fonction de l'équilibre économique envisagé, les mobilités dans le secteur, le phasage et les usages temporaires ainsi que la viabilité économique d'ensemble.

Dans un deuxième temps, un ou plusieurs Plan d'Affectation pourraient être développés sur les différentes parties du secteur, y compris Savoie, selon les orientations générales définies par ledit plan d'ensemble.

Parallèlement à cette démarche et aux réflexions de la Municipalité, il a été entrepris des travaux de sécurisation des installations électriques, d'assainissement de chauffage, de réfection des toitures et, en 2021, des travaux de purge des façades pour éviter la chute d'éléments de l'enveloppe. Malgré cela, l'état de dégradation de ces bâtiments s'accélère inexorablement.

Question 2 : Quand la caserne des pompiers sera-t-elle rénovée ou entretenue ?

Le bâtiment de la caserne des pompiers, rue du Musée 5, a été construit en 1962. Il regroupe sous le même toit le service du SDIS, le garage de la DEP, une salle de gymnastique, des logements, des locaux de musique et d'archives. En 2015, lors de la visite annuelle, il est constaté le mouvement de plusieurs plaques de marbre en façade Est. L'expertise montre rapidement qu'un risque de chute de ces éléments n'est pas improbable. Des filets de protection et un échafaudage, devenu entre-temps propriété de la Ville, sont aussitôt installés pour sécuriser le trottoir. Un changement des plaques défectueuses a été réalisé. Le devis de remplacement du plaquage est de CHF 150'000.— par façade. Une rénovation de l'enveloppe du bâtiment ne pouvant s'envisager sans un assainissement énergétique, il est question aujourd'hui d'entreprendre l'étude de rénovation de cette propriété communale. Au questionnement concernant l'occupation des locaux par ASR, nous pouvons partir du principe qu'une occupation pendant encore une dizaine d'années est envisagée. Pour le SDIS, il est même d'une certaine évidence qu'une caserne des pompiers en centre-ville fait sens, proche de potentiels lieux d'interventions.

Une première estimation du coût de rénovation fait apparaître un investissement de l'ordre de 8,4 millions. Cet objet fait partie du plan des investissements 2016-2021, version du 8.03.2021 au chapitre « objets à engager – domaine privé communal »

Question 3 : Un état des lieux de chaque bâtiment de la ville existe-il ?

A défaut d'une visite annuelle systématique pour l'ensemble des biens communaux, chaque propriété communale est visitée au minimum une fois tous les deux ans. Les visites ont pour but d'actualiser le diagnostic d'état, d'identifier, de décrire et de chiffrer les travaux d'entretien portés chaque année au budget communal. L'évolution des contraintes légales et leurs directives d'application, ainsi que les rapports avec les utilisateurs influencent de manière déterminante les priorités au détriment parfois de l'urgence basée sur le seul état de vétusté du bâtiment. L'état de chaque bâtiment est connu et répertorié. Nous constatons une vétusté grandissante des

installations techniques pour lesquelles des travaux d'urgence sont engagés. Une bascule est observée aujourd'hui où les travaux de réparation, réfection ou remplacement ciblés ne suffisent plus. Nul doute que la commune doit s'attendre à d'importants investissements pour la prochaine législature, ce d'autant qu'elle s'est formellement engagée à traiter en priorité tous les objets directement en lien avec la réduction des impacts liés aux changements climatiques. L'assainissement de son patrimoine immobilier fait indéniablement partie des priorités municipales.

Question 4 : *Existe-il un plan de rénovation et d'entretien des bâtiments communaux s'étalant sur plus d'une législature ou seul le plan des investissements est-il utilisé pour cela ?*

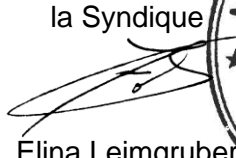
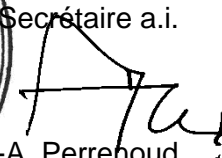
Le programme de législature prévoyait l'établissement de plusieurs plans d'entretien à long terme. Si le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) et le plan général d'entretien des routes (PGER) ont pu être établis et constituent des outils de planification et de gestion d'entretien, le plan des ouvrages d'art (PGEOA) et celui des bâtiments (PGEB) ne sont pas terminés. Ils sont néanmoins tous les deux en cours et les premiers résultats sont utilisés régulièrement pour l'établissement des budgets d'entretien ou les demandes de crédit d'ouvrage auprès de votre Conseil.


Ce travail de longue haleine devait être réalisé entièrement à l'interne avec interventions ponctuelles de spécialistes pour des thématiques précises tels que le parasismique, l'amiante, la protection du patrimoine, les installations de levage (ascenseurs), etc. Il a pour but de pouvoir planifier correctement les travaux. Force est de constater qu'aujourd'hui ce travail n'est pas terminé. Plusieurs raisons cumulées durant cette législature expliquent cette situation. De l'incendie du collège des Crosets à la crise sanitaire, en passant par l'augmentation progressive du temps consacré par la DAIE à l'entretien courant, tâche par nature plutôt réservée au secteur des gérances, l'avancement du plan d'entretien à long terme et certaines études de rénovation des propriétés communales ont été retardées.

Aujourd'hui, le diagnostic des propriétés communales est toujours en cours. Les premiers estimatifs financiers portent sur une trentaine de bâtiments de différentes affectations et permettront à la Municipalité d'élaborer son plan des investissements.

Elle devra néanmoins veiller à donner les moyens à son administration dans l'accomplissement de ses missions, notamment en évitant par exemple et tant que faire se peut une trop grande dispersion des tâches, compétences et responsabilités entre Directions en charge du patrimoine immobilier veveysan.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, le 8 mars 2021.

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

 DE VEVEY

Elina Leimgruber P.-A. Perrehoud