



**Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal 1/2013
relatif à une demande de crédit de Fr. 225'000.-- pour la démolition de
trois immeubles locatifs à la rue du Collège 12 et 14 et à l'avenue de
Traménaz 10.**

Au Conseil communal de La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission désignée pour l'étude de ce préavis était composée de :

Madame Antoinette de Gautard-Rayroud
Messieurs Roberto Carbonell
 Frédéric Glauser
 David Langelaan
 Raphaël Onrubia
 Serge Overney
 Patrice Wenger, en remplacement de Kurt Egli

La commission s'est réunie le 7 mai 2013 à 19h30 à la salle 1 de la Maison de Commune. Madame Monique Petitpierre, Messieurs Michel Sandoz et Jean-Pierre Schwab représentaient la Commission des finances (Cofin).

La commission tient à remercier Madame Taraneh Aminian, municipale, et Monsieur Patrice Droz, chef du service Domaines & Bâtiments, pour la présentation du préavis et pour les réponses aux questions posées. Il a par ailleurs été souligné la qualité du préavis (clair et complet, sur la base de soumissions rentrées).

Etude du préavis

En ouverture de séance, la municipalité a rappelé que, suite aux réflexions sur ces parcelles, les locataires ont été prévenu dès 2002 que les divers baux pourraient être résiliés en 2004, ce qui a finalement été fait en 2009 (5 locataires).

A ce jour, il ne reste qu'une famille qui a refusé toutes les propositions de la municipalité et fait recours pour obtenir de nouveaux délais.

Aux questions de la commission sur cette situation de recours, il est apporté les précisions suivantes :

- la municipalité a procédé en respectant toutes les procédures légales. Le fait d'avoir conclu des nouveaux contrats (échéance de résiliation à 90 jours après délivrance du permis de démolir) n'a pas eu d'impact sur la procédure. A ce jour, un agent d'affaire a été mandaté pour la suite de la procédure qui aura lieu au Tribunal des baux.
- Il n'est pas possible de savoir quand le tribunal se prononcera car l'affaire est en cours d'instruction. Mais cela ne devrait pas avoir d'impact sur la validité du permis de

démolition (2 ans + 1 année de prolongation). Concernant le prix de la démolition, il est garanti pour une année, et ensuite, si la procédure n'était pas terminée, cela dépendrait du marché.

- Avec un loyer de Fr. 630.- pour un six pièces (certes insalubre), le logement proposé ne pouvait évidemment pas l'être aux mêmes conditions.

La commission a poursuivi avec un certain nombre de questions :

Zone urbaine / zone d'utilité publique

Lors de la future collocation de ces quatre parcelles en zone urbaine, le déplacement de la limite sur la place des Terreaux concerne la partie latérale de la parcelle 251 (petite bande longitudinale non construite attenante à la place et devenant partie intégrante de la place). Elle se fait en alignant les limites des parcelles, prolongeant celles de la 254 et de la 253 sur la 251, produisant ainsi une rectiligne entre l'avenue des Mousquetaires et l'avenue de Traménaz.

Désamiantage

En Suisse, l'amiante est exclu des matériaux de construction depuis 1991. Cependant, la présence de ce minéral dans les bâtiments construits ou rénovés entre 1950 et 1990 peut être générale : panneaux isolants, crépis, colles pour les carrelages et les faïences, joints, ... Dès lors, depuis 2011, il y a une obligation d'effectuer un diagnostic pour toute transformation mise à l'enquête.

La municipalité a mis à notre disposition les trois rapports de diagnostic "avant travaux" effectués par la société "bâti-conseils Sàrl" du Mont-sur-Lausanne (un par bâtiment). On peut constater la présence effective d'amiante, selon le bâtiment et la localisation dans le bâtiment, dans les supports des tableaux électriques et chauffage (bakélite, plaques "blanches" et fibrociment), dans les mastics de fenêtre, dans les crépis d'intérieur, dans les colles de faïence et de carrelage, dans une dalle en vinyle.

Le désamiantage ne peut se faire que par une entreprise spécialisée et nécessite des précautions de confinement pour éviter toute inhalation et toute dispersion des particules du minéral (isolation de la zone concernée et mise en sous-pression avec sas de décontamination), ce qui rend l'opération délicate et assez onéreuse, mais indispensable et incontournable.

Prix

Les coûts ont été déterminés après soumission auprès de plusieurs entreprises, pour faire jouer la concurrence et tel que prévu par le règlement. Les prix indiqués correspondent à ceux de l'entreprise susceptible d'être mandatée, choisie sur la base de plusieurs critères (principalement le prix; la région; la qualité des travaux, ...).

Il a été indiqué que l'entreprise a l'obligation de faire un tri des déchets lors de la démolition (bois/verre/métal/matériaux inertes/plâtres/ ...), ce qui non seulement est réglementé, mais est économiquement de toute façon requis au vu des surtaxes importantes générées et appliquées par les décharges lorsque le tri est mal fait.

Coûts de suppression (services industriels)

Il s'agit bien de prestations fournies par le démontage des diverses installations (tableaux, vannes, ...) jusqu'en limite d'entrée dans les parcelles.

Chantier et protection

A ce jour, il n'est pas encore déterminé par où les machines et les camions entreraient sur le chantier : rue du Collège ou avenue de Traménaz. C'est ce qui explique la précaution prise de prévoir l'abattage éventuel d'un arbre, ce qui sera si possible évité. Ce n'est pas souhaitable dans la mesure où l'ensemble des arbres de la rue du Collège représente une allée uniforme (taille et âge). De plus, l'étroitesse de la rue du Collège posera sans doute plus de problèmes qu'une entrée par Traménaz.

La municipalité est rendue attentive au fait que, lors de travaux précédents dans un autre secteur, le passage répété des machines de chantier et des camions chargés avait "défoncé" un collecteur d'eau dont la remise en état avait eu un coût certain. La municipalité indique qu'elle sera attentive à la problématique et, après vérification, nous a fait savoir que "le collecteur d'eau de l'avenue de Traménaz est un ancien collecteur".

La durée, pronostiquée à une année de la location de la clôture pour délimiter le chantier, est due à l'indécision sur les projets après démolition (conteneurs, parcage, ...). Pour cette raison aussi, il semble peu opportun de remettre temporairement en usage la parcelle des jardins familiaux.

Position de la Cofin

La Cofin a constaté que cette dépense figure dans le plan communal des investissements du budget 2013 pour un montant de Fr. 300'000.--, à raison de Fr. 100'000.-- par immeuble à démolir. La différence de Fr. 75'000.-- est due à la réception des soumissions, suite à l'appel d'offres lancé par la Municipalité, après l'élaboration du budget 2013.

La Cofin se rallie aux conclusions financières du préavis.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la commission à l'unanimité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz

- vu le préavis municipal N° 01/2013,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'examiner le dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- d'autoriser la Municipalité à faire entreprendre les travaux de démolition des immeubles locatifs sis à la rue du Collège 12 et 14 et à l'avenue de Traménaz 10 ;
- d'accorder à cet effet un crédit de Fr. 225'000.-- à prélever par le débit du compte N° 9143.066.00 "Démolitions Collège 12/14 et Traménaz 10" ;
- d'autoriser la Municipalité à amortir le présent crédit par le compte N° 9282.001.00 "Dépenses et investissements futurs" doté à ce jour de Fr. 8'287'000.-- ;
- d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles en 2013 ;

- d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de 85 millions accordé par le Conseil communal lors de sa séance du 7 décembre 2011, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 16'000'000.--.

La Tour-de-Peilz, le 7 mai 2013

Au nom de la commission
Le président-rapporteur

Serge Overney



VILLE DE
LA TOUR-DE-PEILZ
Municipalité

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 01/2013

le 20 mars 2013

Concerne :

Demande de crédit de Fr. 225'000.-- pour la démolition de trois immeubles locatifs à la rue du Collège 12 et 14 et à l'avenue de Traménaz 10.

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de Fr. 225'000.-- pour la démolition des immeubles locatifs sis à la Rue du Collège 12 et 14 ainsi qu'à l'avenue de Traménaz 10.



vue depuis la place des Terreaux

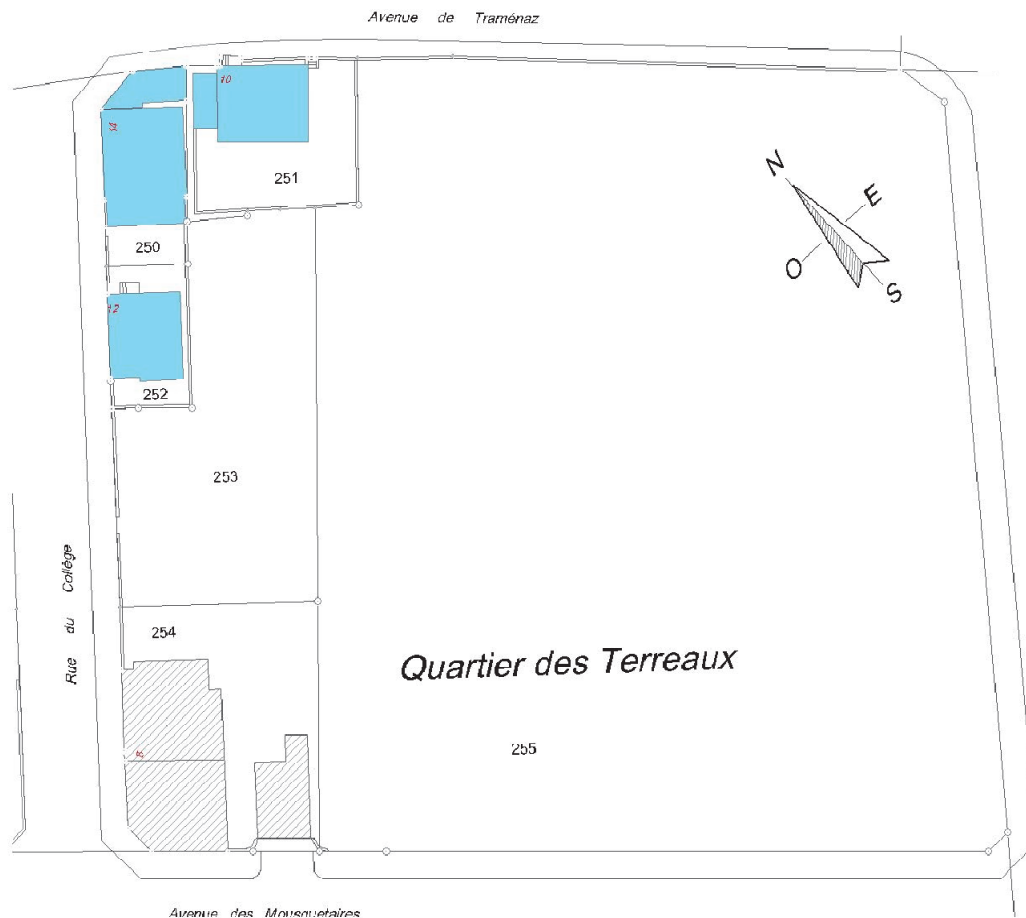
Collège 12

Collège 14

Traménaz 10



Parcelles concernées



<u>Parcelle 252</u> - rue du Collège 12	surface : 144 m ²
<u>Parcelle 250</u> - rue du Collège 14	surface : 195 m ²
<u>Parcelle 251</u> - avenue de Traménaz 10	surface : 328 m ²
<u>Parcelle 253</u> - anciens jardins familiaux	surface : 795 m ²

Rappel des faits

Il est constaté un état sanitaire dégradé et important tant du point de vue extérieur qu'intérieur pour ces trois bâtiments. Jusqu'à ce jour, un minimum d'entretien a été réalisé. Les seuls travaux effectués sont ceux de maintenance à caractères urgents afin de garantir la sécurité des locataires.

En 2002, la Municipalité a informé les locataires des trois bâtiments qu'un projet de construction de nouveaux immeubles sur les quatre parcelles privées communales était à l'étude. Il était également stipulé dans le courrier qu'une résiliation des baux à loyer pouvait être envisagée à fin 2004.

En 2009, les contrats de baux à loyer des locataires ont été résiliés. De nouveaux contrats ont été établis avec mention d'une nouvelle échéance de résiliation: *"nonante jours après la délivrance du permis de démolir"*.



Aujourd'hui

L'enquête publique pour la démolition des trois bâtiments a été ouverte du 31 mars au 30 avril 2012. Aucune remarque ni opposition n'a été déposée. Le permis de démolir a été délivré le 10 juillet 2012. Dès lors, la procédure visant à libérer les appartements a été entreprise. Les locataires ont reçu un nouveau courrier leur rappelant qu'ils avaient jusqu'au 31 octobre 2012 pour quitter leurs logements.

A ce jour, un locataire a fait recours auprès de la commission de conciliation et au tribunal des baux afin de solliciter une prolongation du bail pour lui permettre la recherche d'un nouveau logement. Relevons qu'il a été proposé à ce locataire un logement communal qu'il a refusé. La Municipalité reste dans l'attente de la suite du recours.

Urbanisme

Ces quatre parcelles se trouvent actuellement en zone d'utilité publique. Dans le projet du futur Plan général d'affectation (PGA), elles seront colloquées en "zone urbaine" avec déplacement de la limite sur la place des Terreaux ou en Plan spécial (PPA – Plan de quartier).

Dans l'attente d'un projet et une fois les bâtiments démolis, la surface totale aplanie à disposition, soit 1'462 m², pourrait être utilisée provisoirement comme emplacement pour l'installation de conteneurs en vue des travaux de transformation et d'agrandissement du collège de Courbet et de la Maison de commune ou comme zone de parcage public temporaire.

Montants déjà dépensés en lien avec la mise à l'enquête publique

Géomètre	Etablissement plan d'enquête et dossier	486.--
Expertise amiante	Relevés et établissement dossier	8'964.--
Frais administratifs	Commune	400.--
Frais administratifs	Canton	813.--
Total des frais administratifs, montants déjà payés.		10'663.--

Coût de la suppression des services industriels

Coupure des introductions du gaz	3'000.--
Coupure des introductions de l'électricité	1'500.--
Coupure des introductions de l'eau	1'500.--
Coupure des introductions de téléphonie fixe	2'000.--
Total	8'000.--



Coût des travaux de démolition des immeubles

Installation de chantier et protection	16'000.--
Tableau électrique et eau provisoire de chantier	3'000.--
Sondages pour suppression, sur D.P., des services industriels	2'800.--
Abattage éventuel d'un arbre sur rue du Collège pour accès chantier	500.--
Démolition murets de jardins et débroussaillage	2'500.--
Dégrappage de la terre végétale	3'400.--
Désamiantage des trois bâtiments y compris mesures de contrôles	38'800.--
Démolition immeuble rue du Collège 12	24'000.--
Démolition immeuble rue du Collège 14	36'000.--
Démolition immeuble avenue de Traménaz 10	30'000.--
<i>Les sous-sols seront remblayés par les matériaux de chantier</i>	
Mise en place d'une natte géotextile + grave sur l'ensemble de la surface	19'000.--
Remise en état éventuelle des trottoirs et parcelles voisines	9'000.--
Total	185'000.--

Emprise sur secteur nord place des Terreaux pour accès chantier	10'000.--
Location clôture sur 1 année, pour délimitation du secteur	2'000.--
Divers et imprévus	9'337.--

Montant total **225'000.--**

La couverture responsabilité civile du maître de l'ouvrage est incluse dans le cadre de la police d'assurance de la Commune.

La radiation des immeubles au Registre Foncier n'entraîne aucun frais.



CONCLUSION

Considérant l'ensemble des points figurants ci-dessus et constatant que cet objet fait partie du plan des investissements pour Fr. 225'000.--, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 01/2013,
- oui le rapport de la Commission chargée d'examiner le dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- d'autoriser la Municipalité à faire entreprendre les travaux de démolition des immeubles locatifs sis à la rue du Collège 12 et 14 et à l'avenue de Traménaz 10 ;
- d'accorder à cet effet un crédit de Fr. 225'000.-- à prélever par le débit du compte N° 9143.066.00 "Démolitions Collège 12/14 et Traménaz 10" ;
- d'autoriser la Municipalité à amortir le présent crédit par le compte N° 9282.001.00 "Dépenses et investissements futurs" doté à ce jour de Fr. 8'287'000.-- ;
- d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles en 2013 ;
- d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de 85 millions accordé par le Conseil communal lors de sa séance du 7 décembre 2011, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 16'000'000.--.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le vice-syndic : Le secrétaire :




Nicole Rimella Pierre-A. Dupertuis

Déléguée municipale : Mme Taraneh Aminian

Adopté par la Municipalité le 25 février 2013

