

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 14/2024

le 15 mai 2024

Demande d'un crédit de construction de Fr. 3'913'000.- pour la rénovation et l'assainissement énergétique de la maison Charlemagne ainsi que la création de bureaux pour l'administration communale

10.03.02-2404-Preavis-14-Renovation-Charlemagne.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Conformément aux informations données par la communication N° 5/2024, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de construction de Fr. 3'913'000.- pour la rénovation et l'assainissement énergétique de la maison Charlemagne (anciennement collège Charlemagne) et la création de bureaux pour l'administration communale.

2. Préambule

Suite au transfert des salles de classe dans le nouveau collège Courbet, la maison Charlemagne a été libérée de ses occupants, à l'exception du rez-de-chaussée occupé par le centre d'impression communal et les toilettes publiques. Les locaux sont vétustes, non-isolés et les normes de sécurité ne sont plus respectées. Par conséquent, ces espaces ne peuvent plus être utilisés pour de nouvelles activités en l'état. La Municipalité prévoit donc de transformer et rénover la maison Charlemagne et l'affecter à des surfaces administratives.

3. Situation

Située en centre-ville, en face de l'entrée du Temple, la maison Charlemagne, par sa position perpendiculaire au nord de la maison de commune, vient ceinturer la place du même nom. Au Nord-Ouest, le bâtiment est adossé à un reste des vieux remparts avec une cour arrière offrant un espace d'accueil et de livraison.

4. Historique

En 1840, la Commune acquiert les caves et un pressoir qui reliaient la façade Nord de la maison de commune aux derniers vestiges des remparts du vieux Bourg. En 1841, sur cet emplacement, a été construit, un bâtiment de deux étages appelé « collège 1841 », devenu avec le temps collège Charlemagne, tel qu'il existe aujourd'hui.



Il a tout d'abord abrité un bâtiment scolaire jusqu'en 1905, date de l'inauguration du collège des Marronniers. Par la suite, l'immeuble a été occupé par le bureau des travaux de la commune, la Croix rouge ou encore la protection civile pour y déposer du matériel.

En 1940, une importante dalle a été construite entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, comblant les voutes des caves, pour servir d'abri.

A la fin de la 2^e guerre mondiale, des classes ont été aménagées dans le bâtiment en attendant la fin de la réalisation de l'ancien collège Courbet en 1954.

Puis, le bâtiment a été voué à la démolition et les autorités ont même constitué un fond à cet effet. Mais l'augmentation de la démographie a contraint la Commune à construire de nouvelles infrastructures scolaires (Bel-Air, Vassin et Cadet Rousselle) et nécessité de loger une fois encore des élèves à Charlemagne. Ainsi trois classes ont été créées à l'issue de travaux de rénovation en 1974. Depuis lors, le bâtiment n'a fait l'objet d'aucune intervention significative.

Lors de la rénovation de la maison de commune, qui s'est achevée en mars 2020, le centre d'impression a été installé au rez-de-chaussée de la maison Charlemagne, dans les espaces qui ont servi un temps de garage à la police communale.

Après la construction du nouveau collège Courbet, les 1^{ers} et 2^{es} étages ont à nouveau été libérés. Au vu de la vétusté des lieux, la Municipalité propose de rénover la totalité du bâtiment et de réaffecter ses locaux pour les besoins de l'administration communale.

5. Le projet

Le bâtiment est inscrit en note 3 à l'inventaire du recensement architectural et bénéficie à ce titre d'une protection patrimoniale. Le projet a donc été établi après concertation avec la Division des monuments et sites de l'Etat.

Le Service famille, jeunesse, sport et culture (SFJSC) est actuellement réparti sur plusieurs sites et d'autres services de l'administration commencent à être à l'étroit dans la maison de commune.

Le projet propose de réunir sous un même toit l'essentiel des différents secteurs du SFJSC permettant ainsi de libérer le bâtiment Terreaux 5 abritant les locaux de Sport et jeunesse, sur le terrain duquel un projet en relation avec les Ecoles est envisagé à terme. Par ailleurs, la rénovation permettra de réaffecter des espaces dans la maison de commune au bénéfice d'autres services.

Le projet a été développé principalement avec des ressources internes au Service domaines & bâtiments et sa mise à l'enquête a été effectuée entre le 21 février et le 21 mars 2024 sans générer d'opposition. Le permis sera délivré dans le courant du mois de mai.

Le programme des travaux

La vétusté des locaux, la valorisation des volumes sous toiture, la modification des voies de circulation verticale et la création d'un ascenseur pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite nécessiteront d'importants travaux de transformation et de réhabilitation à l'intérieur du volume du bâtiment.

Le principe d'intervention permettra de conserver la majeure partie des éléments structurels en bois hormis la dalle de l'ancien abri d'une épaisseur de 1.40 m réalisée en béton. Celle-ci sera détruite et reconstruite en béton armé pour des raisons de résistance statique et sismique.

Les fenêtres hétéroclites mal isolées et sans valeur patrimoniale seront remplacées par des fenêtres en bois avec des vitrages isolants haute performance.



L'isolation périphérique sera réalisée à l'intérieur ainsi qu'en toiture avec un isolant recyclable en fibre de bois hydrofuge.

La toiture sera intégralement rénovée et recouverte de panneaux solaires intégrés d'une couleur proche de la tuile.

Le chauffage, distribué par des radiateurs, proviendra de la production de chaleur de la maison de commune. Les autres installations techniques seront neuves et planifiées afin de réduire au maximum leur consommation en exploitation.

Les façades seront restaurées et conserveront une expression « pietra rasa » (à l'image de ce qui a été réalisé pour le Temple) ; les volets seront repeints à l'image de ceux de la maison de commune afin de créer un lien entre les deux bâtiments.

Un soin particulier sera porté à la liaison entre la maison Charlemagne et le reste des Remparts dans le respect de la conservation patrimoniale de ce vestige.

Les aménagements extérieurs permettront de créer des places de stationnement pour les vélos et les revêtements seront aménagés de manière à garantir la perméabilité du sol. La plantation d'arbres et arbustes sera privilégiée.

Durant le chantier, la place Charlemagne sera partiellement inaccessible ainsi que la cour arrière du bâtiment. Les nuisances provoquées par les travaux seront importantes nécessitant de loger l'imprimerie dans des locaux provisoires aménagés dans la cour arrière.

Les plans des travaux sont annexés au préavis. La surface utile de plancher qui sera mise à disposition est de 671 m². Les interventions sont décrites ci-dessous niveau par niveau.

Niveau –1

Actuellement occupé pour du stockage de boissons, le sous-sol sera assaini et aménagé pour accueillir des salles de musique. Ce niveau, accessible par une porte depuis la place Charlemagne, sera le seul à ne pas être desservi par l'ascenseur.

Rez-de-chaussée

La moitié Sud-Est du rez-de-chaussée a déjà été rénovée lors des travaux de la maison de commune. Elle abrite les locaux de l'imprimerie communale, un petit réfectoire et des locaux sanitaires. Elle n'est pas concernée par les travaux.

L'autre moitié, aujourd'hui inaccessible en raison de la présence d'une dalle de protection datant de la 2^e guerre mondiale et de l'absence de porte d'accès, sera rendue utilisable pour un espace de stockage et un local technique par l'ajout d'une dalle intermédiaire. L'ascenseur et les escaliers, accessibles de plain-pied depuis la place Charlemagne, vont desservir l'ensemble des étages supérieurs.

Etages 1 & 2

Dans les étages, accessible via l'ascenseur ou directement par les escaliers depuis la place Charlemagne, se trouveront un hall, des guichets d'accueil, des bureaux, une salle de pause avec kitchenette, des WC et un WC handicapés.

Combles

Les combles seront aménagés pour des activités communes proposées par exemple par le Secteur sport et jeunesse, avec des ateliers, une cuisine, des espaces de rangement ainsi qu'un WC.



6. Les coûts

La demande de crédit de construction est basée sur des prix obtenus par le biais d'entreprises qualifiées consultées pour chaque domaine de compétence. Ces prix ont encore été contrôlés par des comparaisons avec d'autres ouvrages d'un type similaire. Des appels d'offres, avant adjudication, seront organisés conformément à la Loi sur les marchés publics et son règlement.

En raison des risques inhérents à une intervention de rénovation-transformation conséquente dans un bâtiment vétuste et sous protection patrimoniale, certaines offres devront être demandées au fur et à mesure des constats effectués après déconstruction des parties d'ouvrage. Pour cette raison, la Municipalité a renoncé à présenter un préavis « soumissions rentrées ». Elle dépose donc cette demande de crédit de construction considérant le total des coûts annoncés comme un montant plafond.

Si, en raison de dégradations importantes découvertes durant la phase de démontage, il devait apparaître des imprévus pouvant entraîner des coûts susceptibles de dépasser la limite fixée, le Conseil communal serait sollicité via une demande de crédit complémentaire.

Les montants inscrits dans le tableau de coûts ci-après sont estimés sur la base d'offres d'entreprises et d'ingénieurs spécialisés.

DEVIS MAISON CHARLEMAGNE			
TRANSFORMATION ET RENOVATION		MONTANTS TTC	
10	TRAVAUX PREPARATOIRES	Fr.	50'000.00
20	EXCAVATION	Fr.	21'000.00
21	GROS-OEUVRE 1	Fr.	1'344'000.00
22	GROS-OEUVRE 2	Fr.	491'000.00
23	INSTALLATIONS ELECTRIQUES	Fr.	300'000.00
24	CHAUFFAGE /VENTILATION	Fr.	112'000.00
25	INSTALLATIONS SANITAIRES	Fr.	62'000.00
26	INSTALLATIONS TRANSPORT	Fr.	80'000.00
27	AMENAGEMENTS INTERIEURS 1	Fr.	444'000.00
28	AMENAGEMENTS INTERIEURS 2	Fr.	408'000.00
29	HONORAIRES SPECIALISTES	Fr.	143'000.00
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	Fr.	30'500.00
5	FRAIS SECONDAIRES	Fr.	85'500.00
9	MOBILIER	Fr.	156'000.00
100	DIVERS ET IMPREVUS	Fr.	186'000.00
	TOTAL DES COÛTS	Fr.	3'913'000.00

7. Planning

- Mise à l'enquête mars 2024
- Dépôt du préavis crédit de construction 15 mai 2024
- Appels d'offres partiels mai-août 2024
- Octroi du crédit de construction 26 juin 2024
- Début des travaux 8 juillet 2024
- Fin des travaux et remise de l'ouvrage décembre 2025



8. Conséquences financières

Le projet de rénovation du collège Charlemagne est prévu au plan des investissements, ligne 33, pour un montant estimé à Fr. 3'700'000.-.

Ce projet sera amorti sur 30 ans dès l'année suivant la fin des travaux par le biais du compte de fonctionnement N° 501.3312.12 "Amortissement - Rénovation Collège Charlemagne"

9. Personnel communal

Le projet a été développé et sa réalisation sera suivie principalement par le personnel du Service domaines & bâtiments. Des appuis sont prévus pour des domaines de compétences spécifiques.

Une fois le bâtiment en exploitation, le secteur de conciergerie devra probablement être renforcé de 0.25 ETP en raison de l'augmentation des surfaces à entretenir. Une demande sera faite par voie budgétaire le temps venu.

10. Développement durable

10.1. Social

Le fait de regrouper le SFJSC sous un même toit permettra de simplifier l'accueil pour les multiples activités du service et proposer des locaux de qualité au centre-ville.

10.2. Economique

La transformation de la maison Charlemagne permettra de donner une nouvelle vie à cette bâtisse à un coût raisonnable et de pérenniser sa valeur dans le temps.

10.3. Environnement

La rénovation envisagée permettra de réutiliser une partie importante de la substance du bâtiment encore en bon état. Par ailleurs, l'utilisation de matériaux recyclés et/ou recyclables à faible impact environnemental est une priorité dans cette opération. Un assainissement énergétique de l'enveloppe thermique ainsi que l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture contribueront à réduire très significativement la consommation d'énergie de l'édifice.

11. Conclusions

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° 14/2024,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,



décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de construction de Fr. 3'913'000.- pour la rénovation, l'assainissement énergétique et la création de bureaux pour l'administration communale dans la maison Charlemagne, à prélever par le débit du compte N° 9143.104.00 "Travaux - Rénovation Collège Charlemagne" ;
2. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de 100 millions adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 11 mai 2022, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 60'268'695.96 ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement par le compte de fonctionnement N° 501.3312.12 "Amortissement - Rénovation Collège Charlemagne" ;
4. de prendre note que l'amortissement s'élèvera à Fr. 130'433.- par année, selon la durée d'amortissement imposée de 30 ans pour cette catégorie d'immobilisations ;
5. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'au terme des travaux.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :



Sandra Pasquier

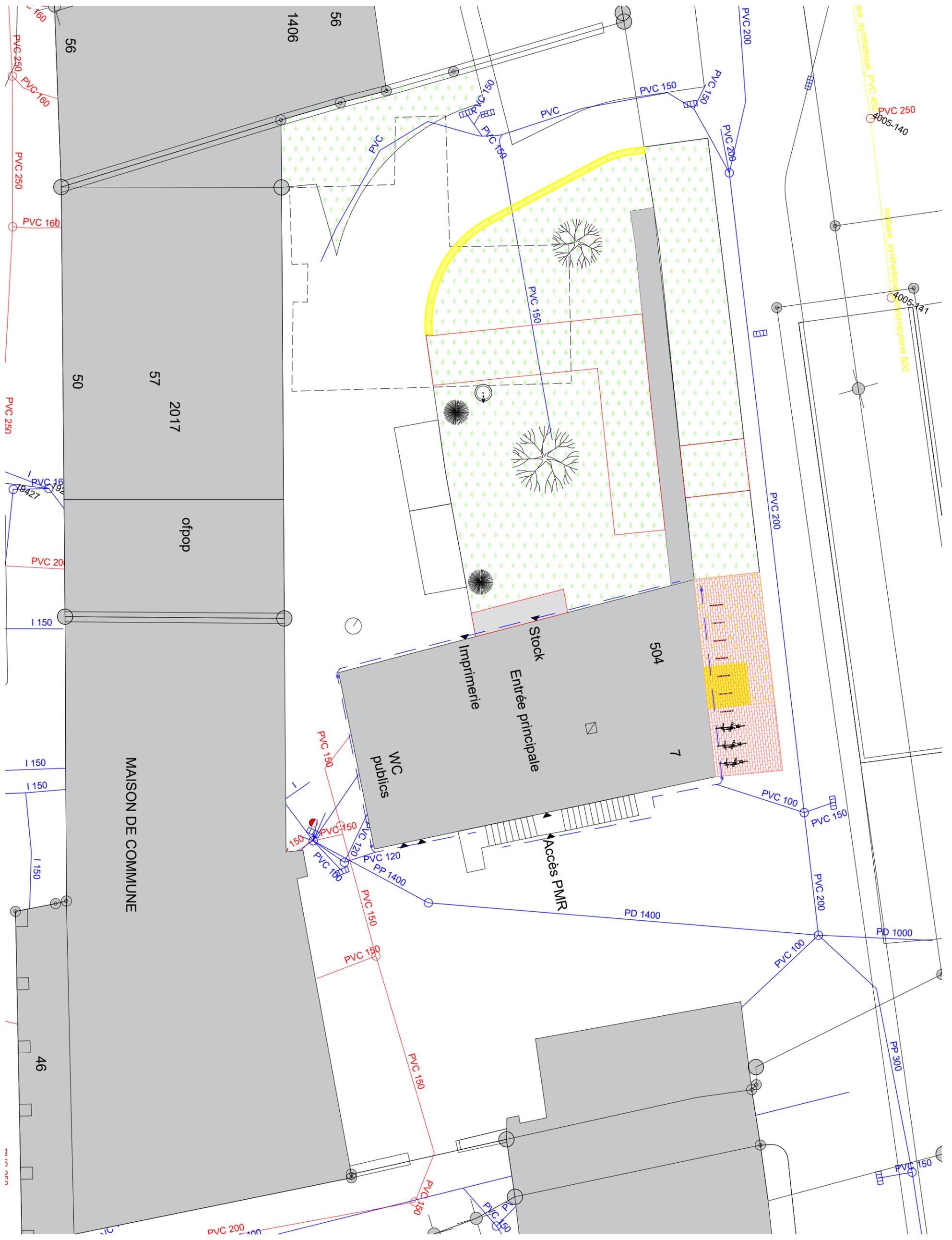
Pierre-A. Dupertuis

Annexes : plans d'enquête

Déléguée municipale : Mme Sandra Pasquier

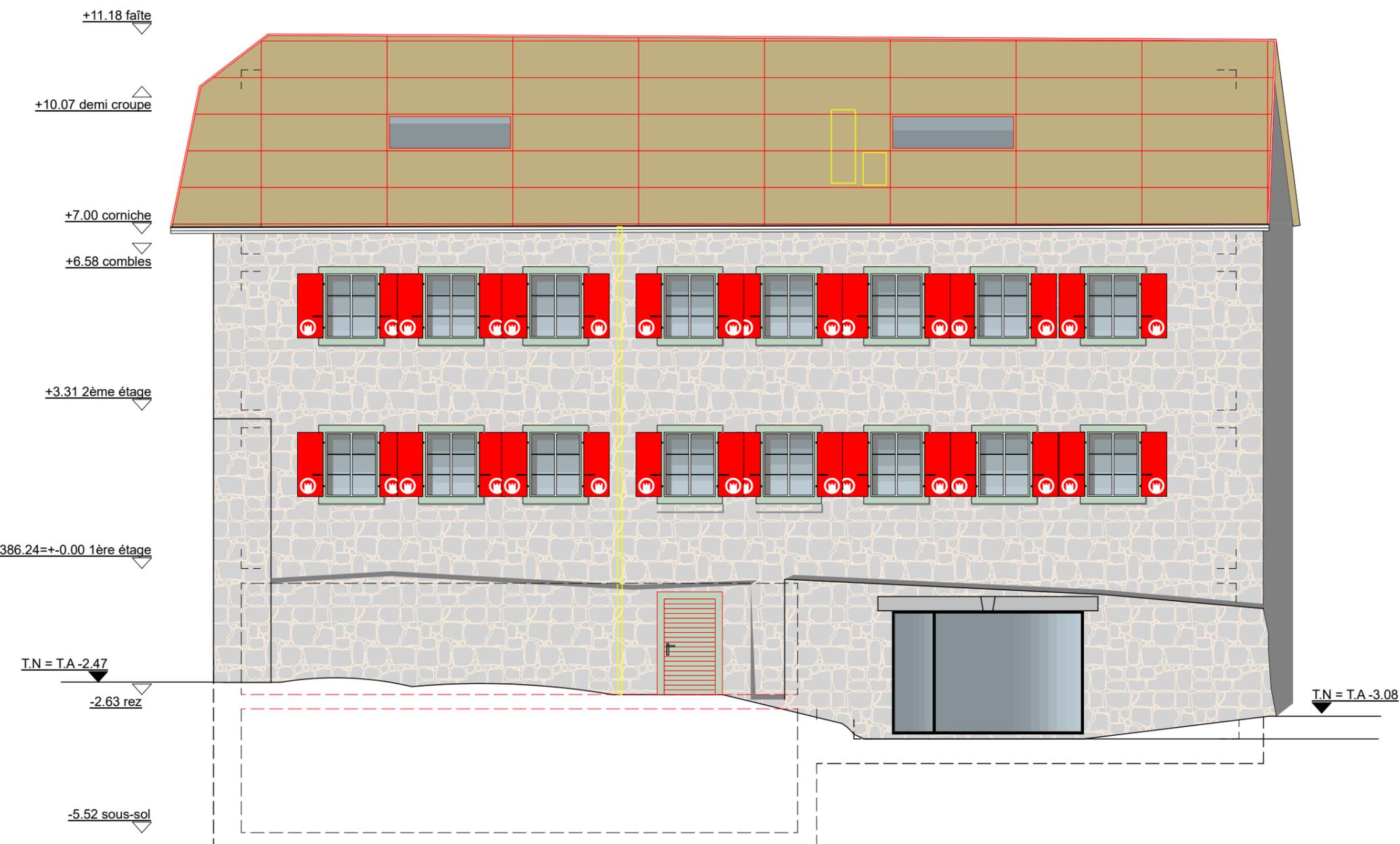
Adopté par la Municipalité : le 22 avril 2024

Charlemagne Transformation intérieure et rénovations.	01.8	Situation	mise à l'enquête	Ville la Tour-de-Peilz Service domaines et bâtiments	Thalmann Lauren lauren.thalmann@ltdp.ch	à démolir nouveau	VILLEDE LATOUR- DE-PEILZ	architecte
Rue des Remparts 7 La Tour -de-Peilz	1:200	A3	22.01.2024	Grande Rue 46 1814 La Tour-de-Peilz	021 977 01 76			MO

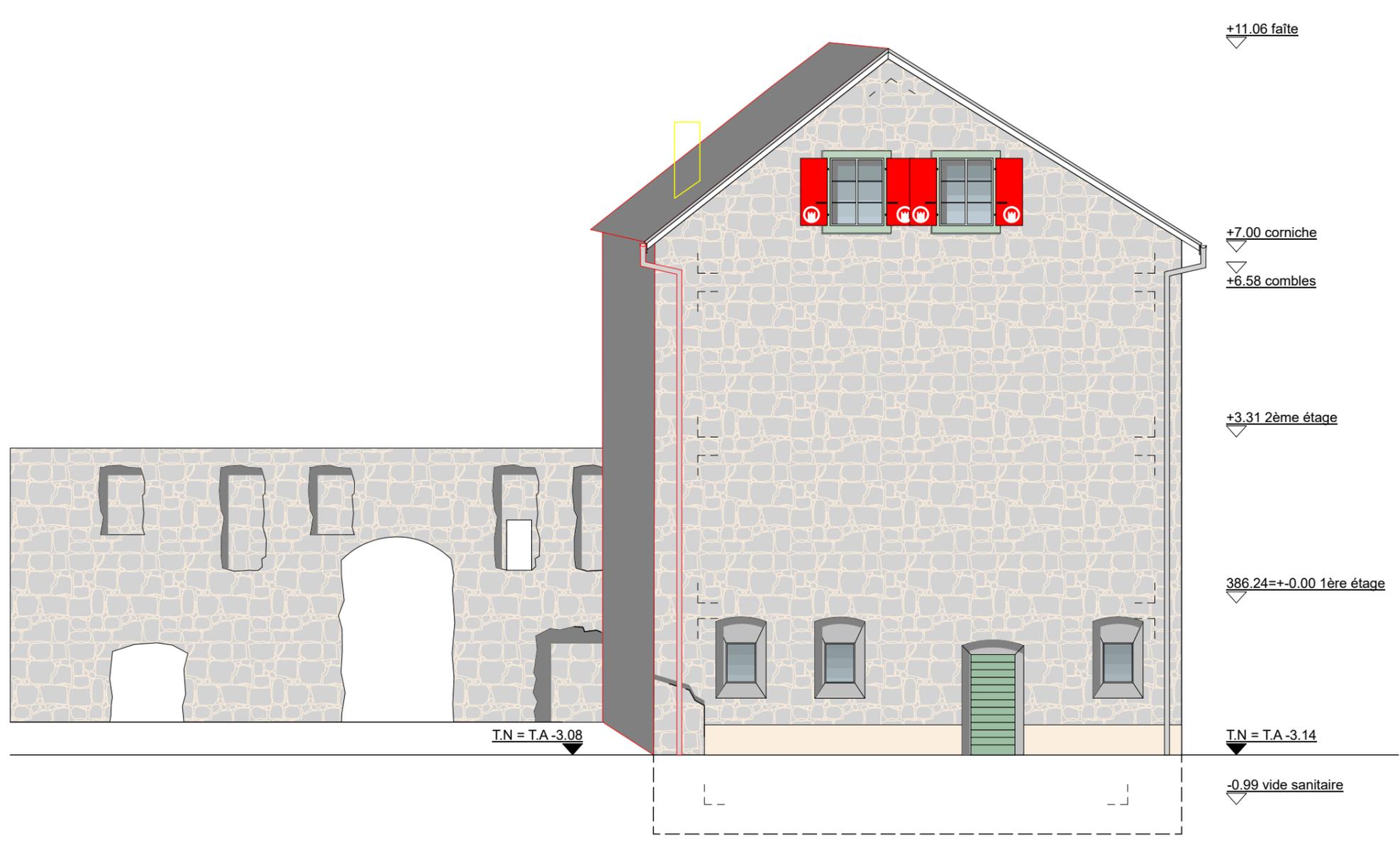


Charlemagne Transformation intérieure et rénovations.	01.4	Façade 1	mise à l'enquête	Ville la Tour-de-Peiz Service domaines et bâtiments	Thalmann Lauren lauren.thalmann@ltdp.ch	à démolir nouveau	VILLEDE LATOUR DE-PEILZ	architecte
Rue des Remparts 7 La Tour -de-Peiz	1:100	A3	22.01.2024	Grande Rue 46 1814 La Tour-de-Peiz	021 977 01 76			MO

Façade nord

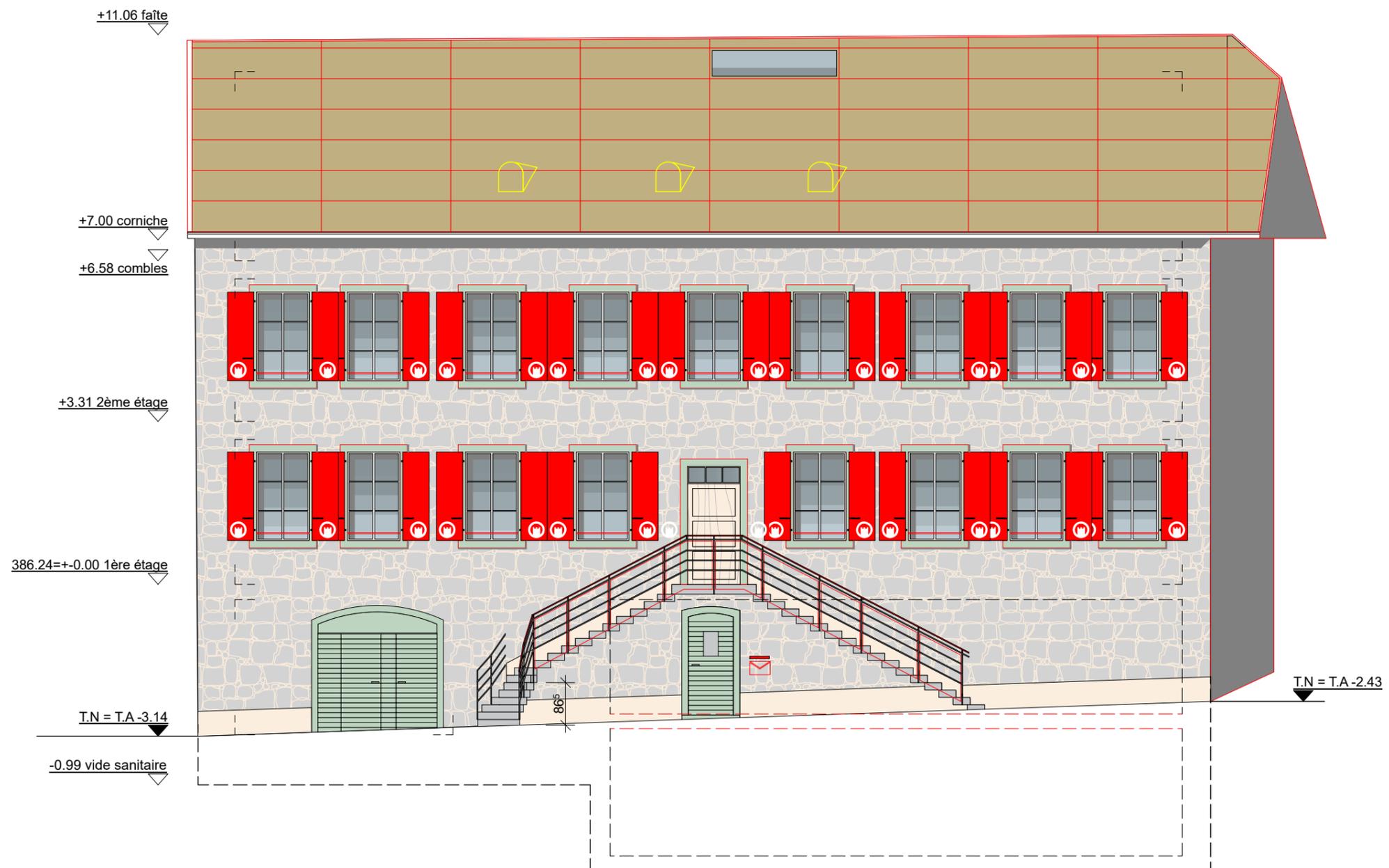


Façade ouest

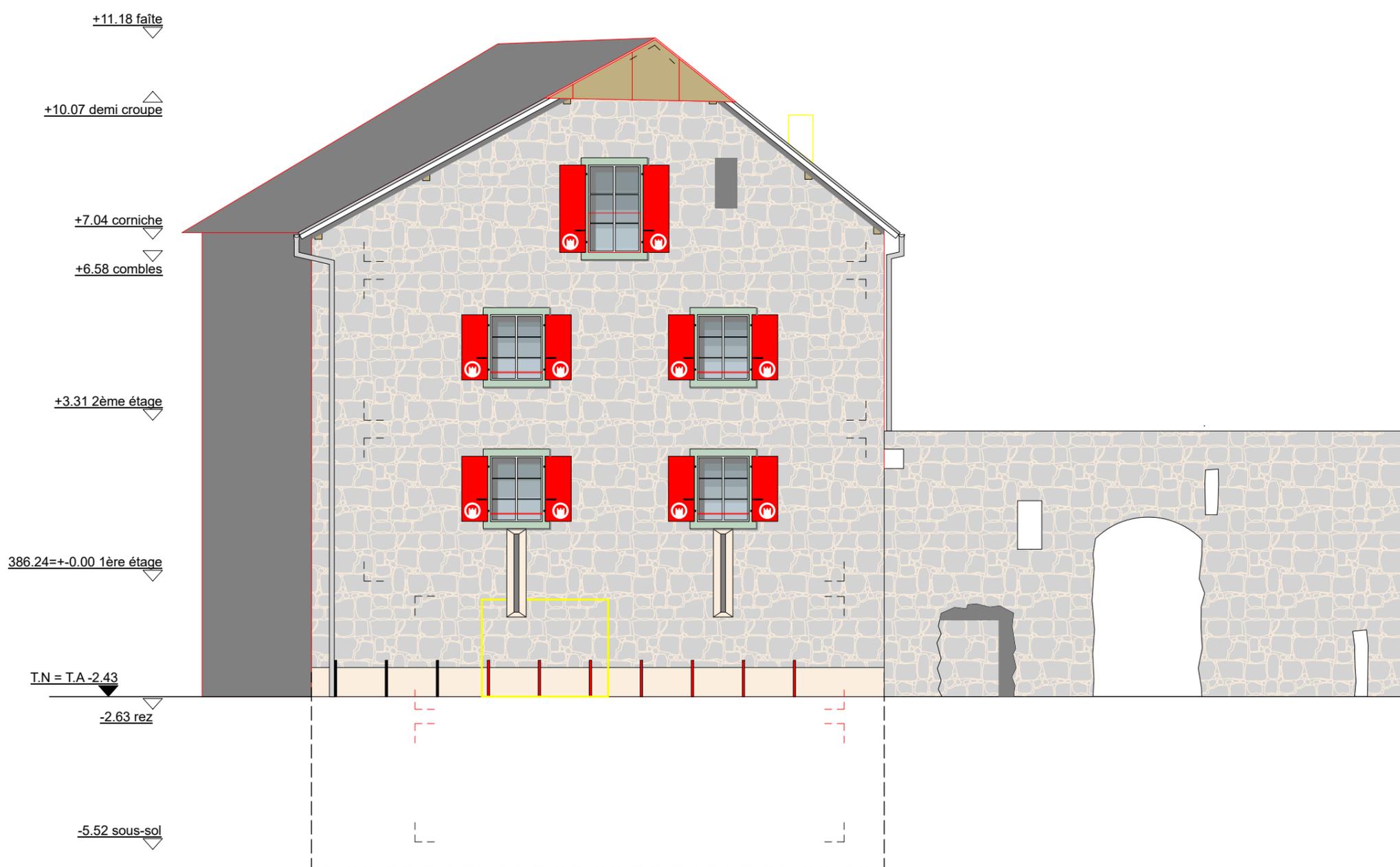


Charlemagne Transformation intérieure et rénovations.	01.5	Façade 2	mise à l'enquête	Ville la Tour-de-Peiz Service domaines et bâtiments	Thalmann Lauren lauren.thalmann@ltdp.ch	à démolir nouveau	VILLEDE LATOUR- DE-PEILZ	architecte
Rue des Remparts 7 La Tour -de-Peiz	1:100	A3	22.01.2024	Grande Rue 46 1814 La Tour-de-Peiz	021 977 01 76			MO

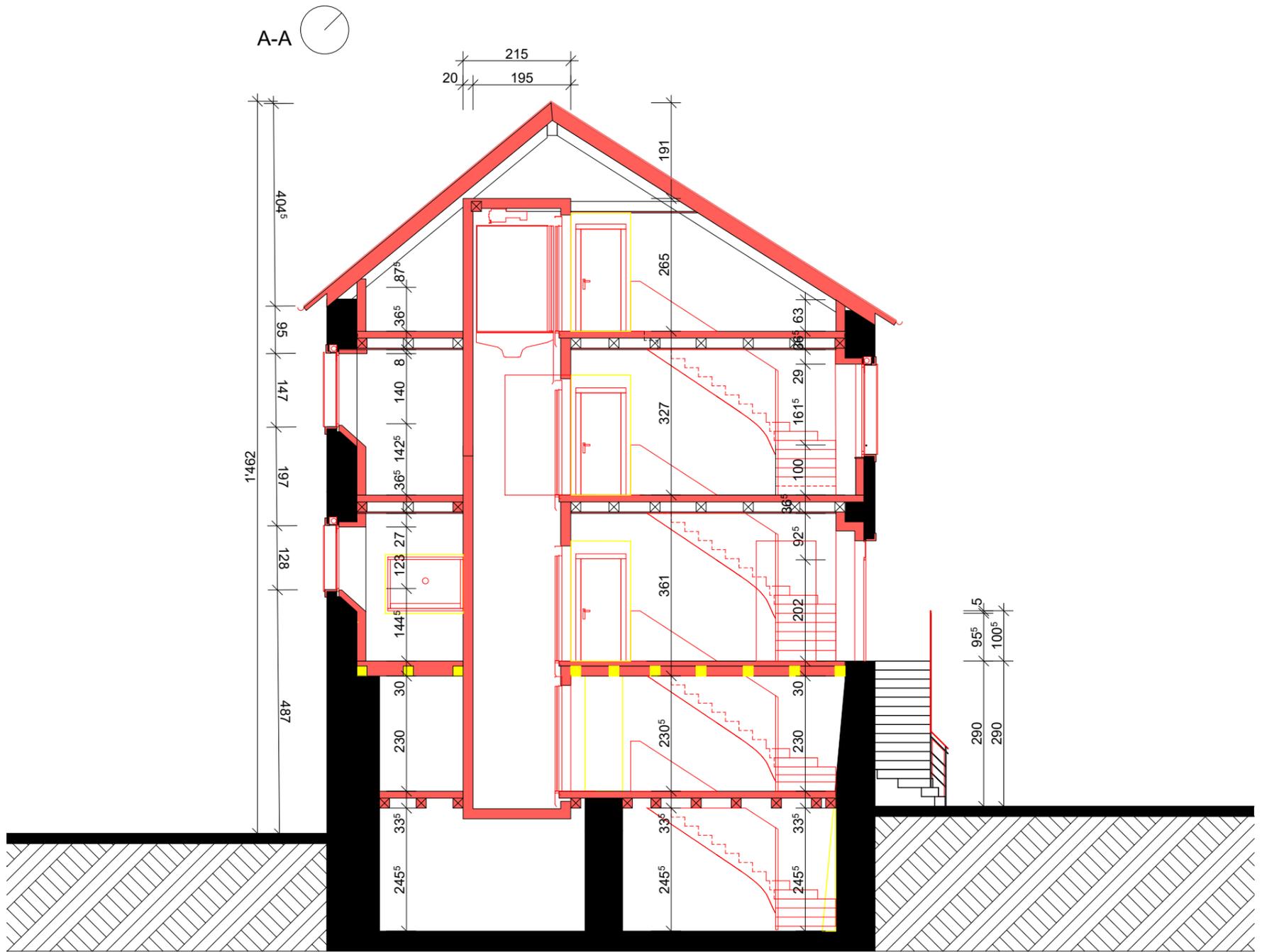
Façade sud



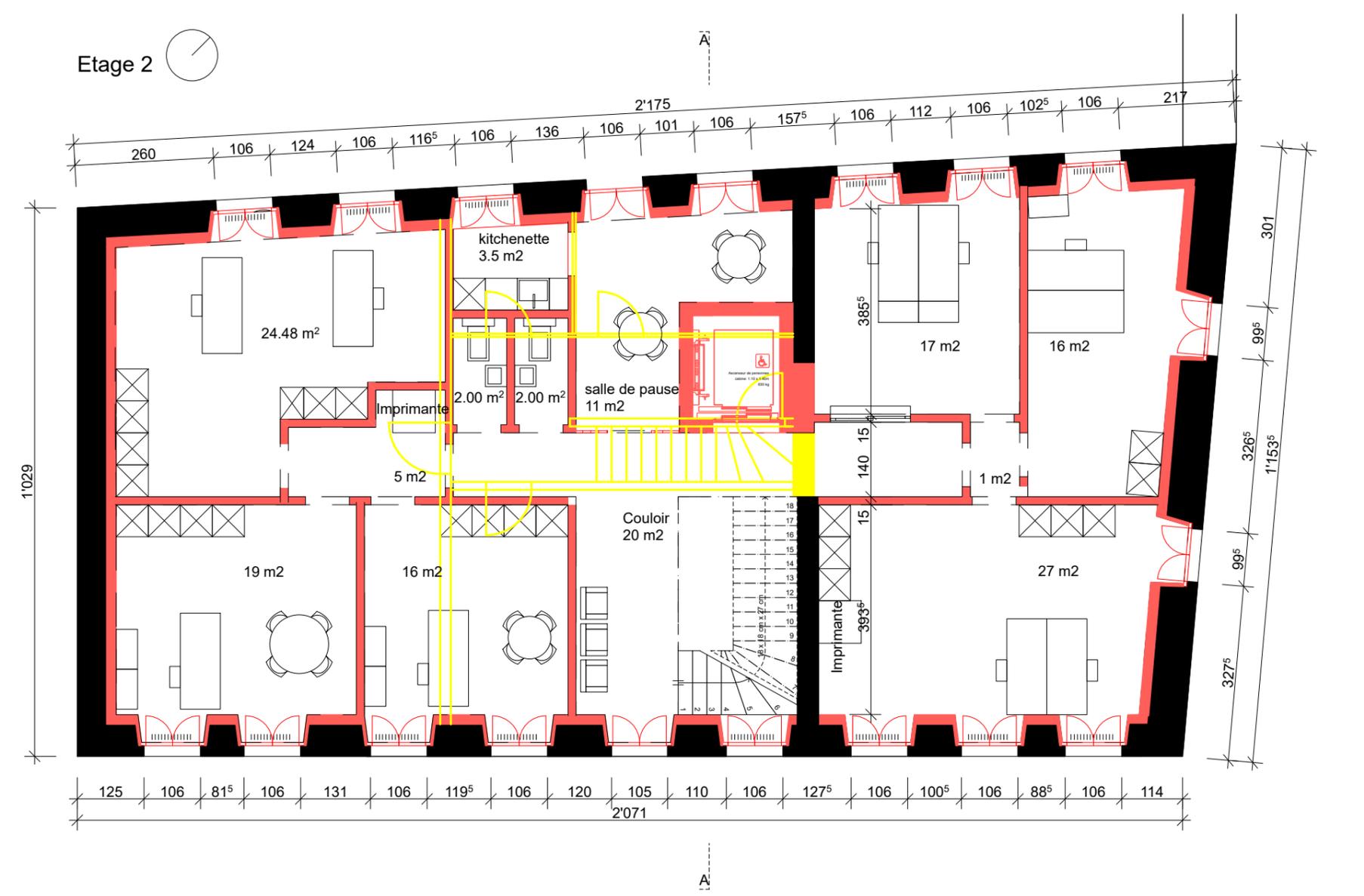
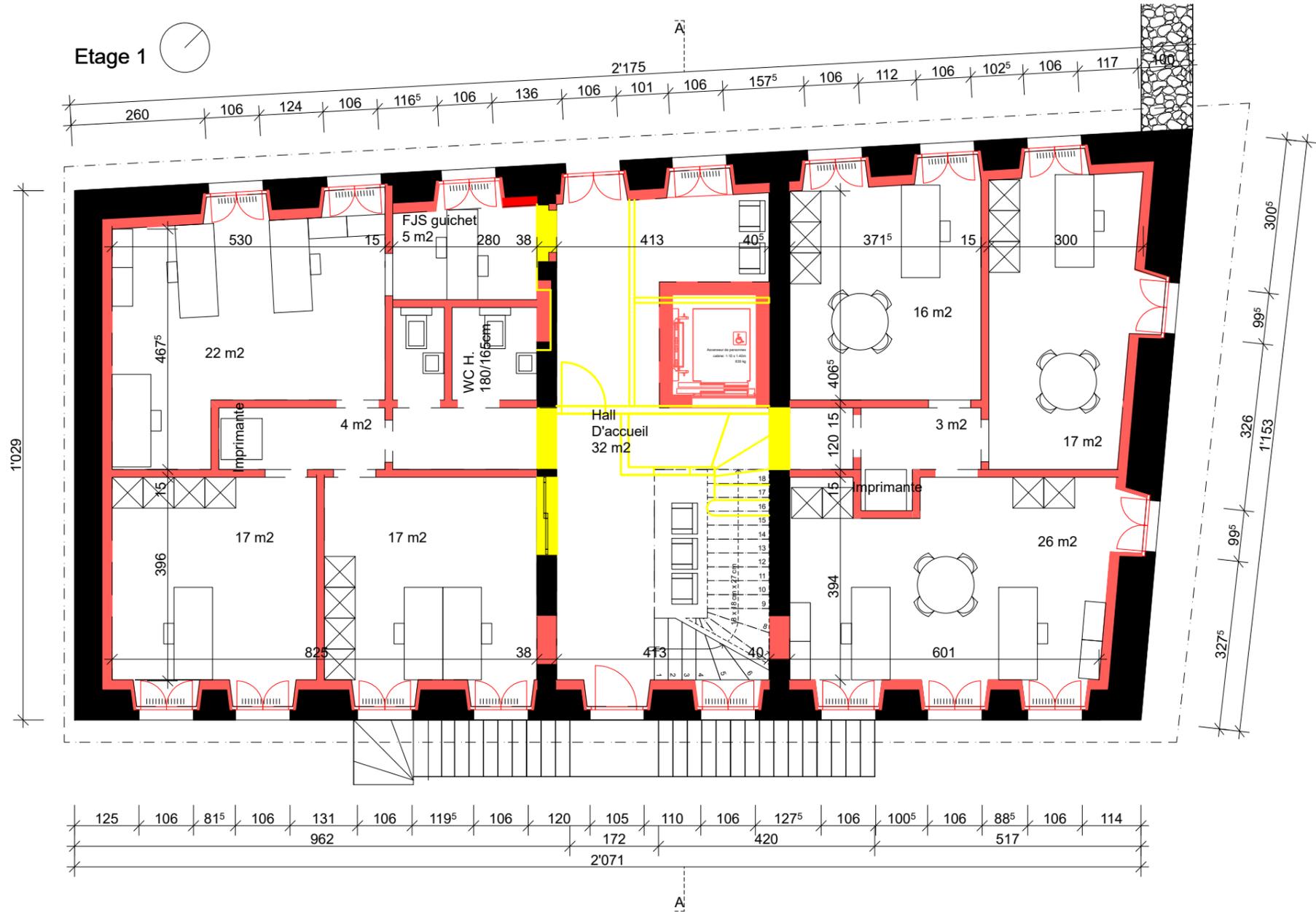
Façade est



Charlemagne Transformation intérieure et rénovations.	01.6	Coupe	mise à l'enquête	Ville la Tour-de-Peilz Service domaines et bâtiments	Thalmann Lauren lauren.thalmann@ltdp.ch	à démolir nouveau	VILLEDE LATOUR DE-PEILZ	architecte
Rue des Remparts 7 La Tour -de-Peilz	1:100	A3	22.01.2024	Grande Rue 46 1814 La Tour-de-Peilz	021 977 01 76			MO



Charlemagne Transformation intérieure et rénovations.	01.2	étage 1 / étage 2	mise à l'enquête	Ville la Tour-de-Peilz Service domaines et bâtiments	Thalmann Lauren lauren.thalmann@ltdp.ch	à démolir nouveau	VILLEDE LATOUR DE-PEILZ	architecte
Rue des Remparts 7 La Tour -de-Peilz	1:100	A3	22.01.2024	Grande Rue 46 1814 La Tour-de-Peilz	021 977 01 76			MO



Charlemagne Transformation intérieure et rénovations.	01.3	Comble / toiture	mise à l'enquête	Ville la Tour-de-Peiz Service domaines et bâtiments	Thalmann Lauren lauren.thalmann@ltdp.ch	à démolir nouveau	VILLEDE LATOUR- DE-PEILZ	architecte
Rue des Remparts 7 La Tour -de-Peiz	1:100	A3	22.01.2024	Grande Rue 46 1814 La Tour-de-Peiz	021 977 01 76			MO

