

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 25/2025

le 10 septembre 2025

Demande d'un crédit d'étude de Fr. 300'000.- destiné à l'organisation d'un concours d'architecture pour le développement d'une Maison des Aînés à la rue du Collège

10.03.02-2508-Preavis-25-Maison-aines-credit-etude-concours.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le préavis concerne une demande de crédit d'étude de Fr. 300'000.- pour l'organisation d'un concours d'architecture pour le développement d'une Maison des Aînés à la rue du Collège.

2. Situation

2.1. L'évolution démographique

La population suisse a franchi le cap des 9 millions fin 2023 et pourrait atteindre 10,4 à 10,5 millions d'ici 2055 d'après le scénario médian de l'Office fédéral de la statistique. À partir de 2035, la croissance naturelle (naissances – décès) deviendra négative et la progression de la population reposera uniquement sur l'immigration.

La part des 65 ans et plus devrait augmenter d'environ 50 % entre 2024 et 2055. Les personnes âgées de 80 ans et plus passeront de 540 000 en 2025 à plus d'un million de personnes en 2055, et les seniors représenteront 25 % de la population contre 18 % en 2015. Sur le territoire communal, la part des plus de 60 ans atteint 26,4 %, contre 22,5 % au niveau cantonal et cette situation tend à se renforcer.

2.2. La situation du marché du logement

La Suisse vit une pénurie chronique de logements, avec un taux de vacance national de 1,08 % en juin 2024, qui est en baisse constante renforçant d'autant la difficulté de trouver un logement et participant à une forte pression sur les prix. En zone urbaine comme à Lausanne, ce taux avoisine 0,6 %, voire 0,1 % à Zurich et 0.95% pour la Riviera au 1^{er} juin 2025.

Au premier trimestre 2025, les loyers pour les nouveaux baux ont augmenté de 1,8 % par trimestre (+2,4 % sur un an).

2.3. Des logements adaptés au vieillissement de la population

Le vieillissement de la population génère une demande accrue pour des logements adaptés : de plain-pied, sans barrières, situés près des soins ou des transports publics. Parallèlement, les aînés peinent à



quitter leurs logements, même s'ils sont trop grands ou inadaptés, en raison d'une part du surcoût engendré pour une surface significativement réduite, et d'autre part en raison de la perte du tissu social proche construit au fil du temps.

Résultat, des objets immobiliers sont bloqués en situation de sous-occupation et ne répondent plus vraiment aux besoins effectifs. Il est dès lors apparu à la Municipalité que cette situation devait être prise en main pour trouver des solutions alternatives profitables à toutes et tous.

Avec déjà un cinquième de la population âgée de 65 ans et plus, la Commune suivra la tendance nationale vers une population plus âgée, ainsi qu'une hausse des besoins en logements accessibles aux personnes avec une mobilité plus réduite. L'évolution du profil démographique (beaucoup de seniors seuls ou de couples retraités) nécessite donc une adaptation du parc existant : transformation d'appartements, création de résidences-services, studios adaptés.

Dès lors la construction de logements adaptés (LADA) au centre-ville, proche des transports et commerces et du réseau social préexistant à des prix abordables permettrait de favoriser l'accessibilité aux logements adaptés pour seniors avec, pour conséquence, la réallocation de surfaces habitables à une population plus jeune.

2.4. Renforcer le lien social et les activités de loisir

L'Escale, à la rue Léman 7 à La Tour-de-Peilz est une association reconnue d'utilité publique, à destination des seniors. Elle compte plus de 1'000 membres sur la Riviera et 80 activités différentes. En 2023, 17'000 seniors ont franchi la porte de L'Escale. Chaque jour, plusieurs activités ont lieu dans les locaux de l'Escale ou en extérieur. Ce centre est un vecteur social important pour garder des liens amicaux, s'en créer ou s'en recréer, et permettre d'agrandir sa "famille sociale" dans un moment de la vie où, par la force des choses, celle-ci se rétrécit petit à petit.

L'Escale se divise en cinq parties : les loisirs, les formations, la salle à manger, le bien-être et le bénévolat. C'est un lieu de divertissement pour les personnes désirant profiter de leur retraite pour s'épanouir et participer à des activités mais également un lieu de formation pour les nouveaux retraités qui veulent désormais relever certains défis.

Son restaurant - cafétéria propose un repas chaud et équilibré chaque midi du lundi au vendredi avec un service de minibus pouvant, si besoin, amener et ramener les personnes à domicile.

Faisant office de deuxième famille pour des personnes souffrant de solitude ou d'isolement social et venant chercher ici de nouvelles amitiés, l'Escale est devenue une véritable institution à La Tour-de-Peilz. Pour compléter ses revenus (cotisations, dons, cafétéria, etc.), l'Escale est soutenue par des subventions communales dans ses activités.

2.5. La Maison des aînés

Force est de constater qu'au fil des années et pour répondre à une demande croissante, il a fallu localiser quelques activités dans des appartements de l'immeuble Léman 7 les rendant de facto inaccessibles aux logements. Conscient que cette situation va se renforcer et pour répondre également à des demandes qui ne vont que croître avec le vieillissement de la population, la Municipalité veut permettre à cette institution de pouvoir développer et renforcer ces activités sur le territoire boéland.

C'est donc naturellement que des réflexions ont conduit la Municipalité à développer un projet pour répondre à l'ensemble des besoins précités sous la forme d'une Maison des Aînés regroupant ainsi sur un même lieu, au centre-ville, des logements adaptés au seniors et un centre d'activité et de loisirs capable d'absorber une augmentation du besoin à venir.

3. Le projet

Pour répondre aux besoins exprimés, le projet devra notamment intégrer les critères suivants concernant les logements adaptés :

- Etre situé dans une zone urbaine.
- Bénéficier d'infrastructures favorisant le maintien à domicile et la qualité de l'intégration sociale.
- Offrir un environnement construit et des accès permettant aux personnes à mobilité réduite de se déplacer librement et d'atteindre sans obstacles les ressources qui leur sont nécessaires (commerces, services publics, activités sportives et culturelles).
- Disposer d'un accès à la voirie, aux transports publics situé à moins de 200 m.
- Se situer à proximité d'un centre médico-social (CMS) ou d'un établissement médico-social (EMS).
- Proposer des appartements, composés de 2,5 pièces ; quelques 3,5 pièces pour des couples et plusieurs 1,5 pièces, appropriés aux besoins avec des accès indépendants et accessibles aux personnes handicapées.

Une directive technique et architecturale a été publiée par l'Etat de Vaud édictant l'ensemble des critères détaillés à respecter pour la création de LADA. Ce cadre sera respecté dans le développement du projet et son suivi.

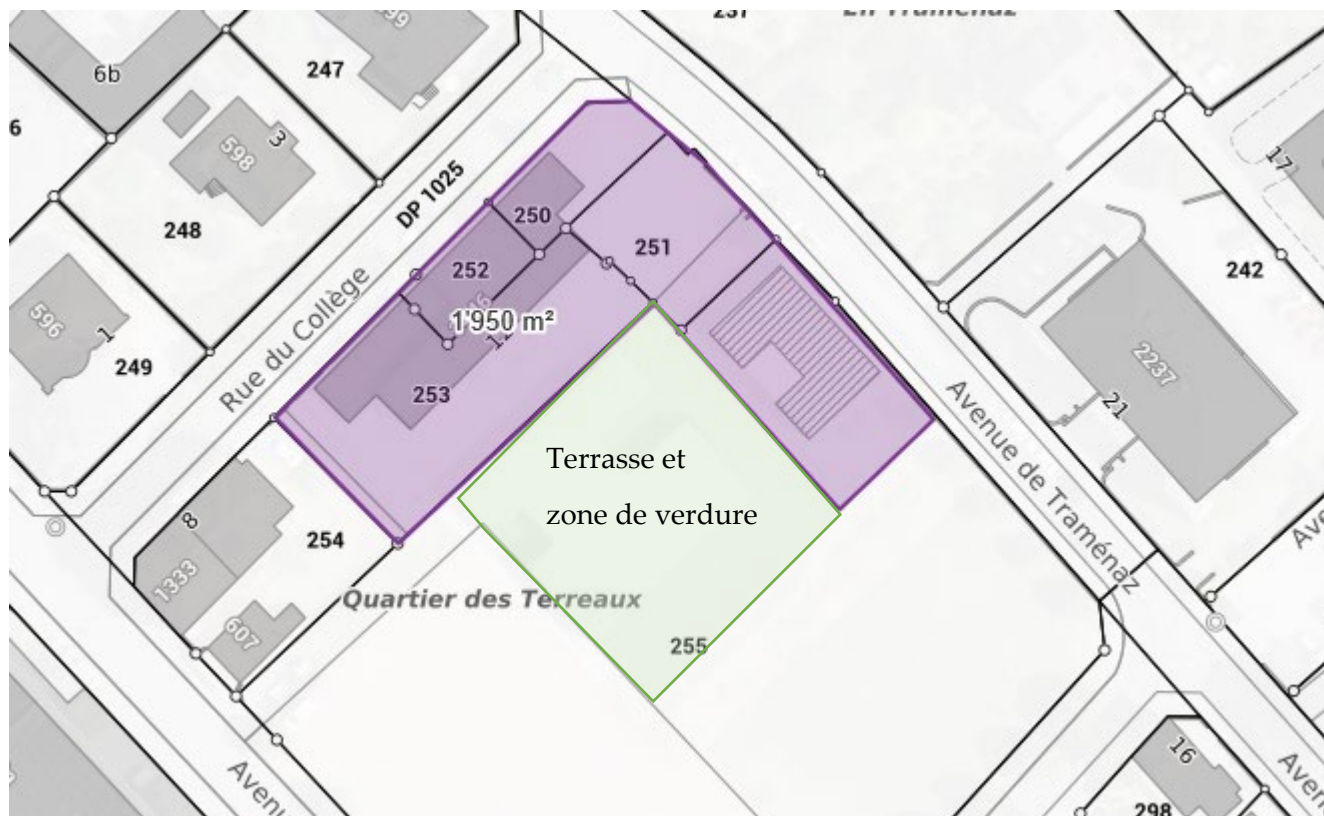
L'un des aspects fondamentaux pour le bien-être des résidentes et résidents futurs consiste à conserver voire recréer du lien social. L'intégration de l'institution de l'Escale dans ce projet est apparue naturelle aux yeux de la Municipalité. En outre, cette opportunité permettra également de libérer des appartements préexistants et occupés par des bureaux ou des activités connexes, à la rue du Léman 7, propriété communale, qui seront ainsi remis en location. Par ailleurs, les locaux situés au rez-de-chaussée de l'Escale pourront facilement être réaffectés à d'autres activités d'accueil pour les plus jeunes (café-restaurant, garderie, UAPE, etc...).

Pour permettre la construction d'un nombre approprié de logements à des coûts abordables, il faut pouvoir bénéficier de conditions d'incidences foncières les plus faibles possibles. Dès lors, et compte-tenu du marché actuel, l'usage de terrains communaux pour la mise en œuvre d'un tel projet au centre-ville est incontournable à La Tour-de-Peilz.

Pour le développement de ce projet, la Municipalité a identifié le lot de parcelles N° 250 à 253 totalisant 1'462 m² qui est colloqué en zone urbaine ainsi qu'une partie de la parcelle N° 255 qui est en zone d'installation publique dédiée notamment à l'installation d'établissement médico-sociaux, de constructions et installations de sport et de loisirs.

En effet, pour permettre le développement harmonieux d'un programme combinant des logements adaptés à loyers abordables et un centre de loisir pour aînés comportant des zones d'activités et de loisirs, il est nécessaire de disposer d'une surface suffisante et les parcelles N°s 250 à 253 ne suffisent pas à elles seules pour grouper l'ensemble des attentes. Pour cette raison, la partie déjà aménagée de la parcelle N° 255 a été prise en considération pour le périmètre de l'étude et de la mise en concours de projets.

La surface du périmètre proposé est de 1'950 m² dont 1'462 m² en zone urbaine et 488 m² en zone d'installation publique tout deux comportent des droits à bâtir avec un IUS =1, soit un potentiel de Surface brut de plancher de 1'950 m².



En ce qui concerne le programme de logements, leur nombre et leurs surfaces respectives devront répondre d'une part aux attentes du public visé par leur aménagement et d'autre part, s'inscrire dans le respect des règles pour l'atteinte des objectifs des LUP Logements d'Utilité Publiques et des LADA Logement Adaptés.

Le programme des locaux du projet est ainsi envisagé comme suit:

3.1. Appartements adaptés – LADA

Pour ce projet, ce sont 20 appartements qui sont planifiés avec une distribution permettant d'accueillir autant des personnes seules ou accompagnée que des couples.

- 5 appartements de 1.5 pces de 45 m² avec balcon
- 10 appartements de 2.5 pces de 58 m² avec balcon
- 5 appartements de 3.5 pces de 80 m² avec balcon
- 20 caves de 6 m²
- 1 buanderie commune avec séchoir de 40 m²

Des places de parc pour les habitants et les visiteurs seront également intégrées.

3.2. Centre de loisir pour aînés - l'Escale

Un examen approfondi des besoins actuels et futurs de l'Escale a été réalisé avec le directeur qui bénéficie d'une expérience de plus 15 années à la tête de l'institution.

Rez-de-chaussée

1	hall d'accueil	30 m ² pour les groupes et accompagnants
1	café restaurant	100 m ² pour capacité environ 80 personnes
1	cuisine	20 m ²
1	salle d'animation	90 m ² divisible selon besoin
1	bureau administration	20 m ² avec guichet



1	bureau des associations	15 m ² avec guichet
1	salon de coiffure	12 m ² avec lavabo
1	salon de soins	12 m ² avec lavabo
3	WC (H/F)	6 m ²

Etage 1

1	salle d'animation	40 m ²
1	bureau de direction	15 m ²
1	salle de conférence	20 m ²
1	WC (H/F/Handi)	15 m ²

Rez inférieur / sous-sol

1	Salle de théâtre	150 m ² avec scène, technique et gradins
2	Loges	16 m ²
3	WC (H/F/Handi)	15 m ²
2	Vestiaires	16 m ²
1	Stock et frigo	12 m ²
1	Cave/stock	30 m ²
1	Local archives	10 m ²

3.3. Locaux communsSous-sol

1	Local technique électrique	10 m ²
1	Local technique chaufferie	15 m ²
1	Local technique ventilation	25 m ²

Les surfaces de dégagements, couloirs, gaines, ascenseurs, etc. ne sont pas mentionnés spécifiquement

3.4. Qualité et exigences de la construction

La construction et ses équipements devront répondre aux exigences équivalentes au standard MINERGIE-P-ECO. Le projet sera évalué et suivi avec un outil de planification tel que SméO, Minergie ou SNBS, afin de s'assurer de l'atteinte des performances énergétique de la classe A, d'un confort intérieur accru été comme hiver et de l'absence de polluants intérieurs.

Un accent sera mis sur l'utilisation de matériaux permettant de minimiser l'impact environnemental de la construction sur l'ensemble du cycle de vie tel que le bois, le béton recyclé ou d'autres matériaux à faible impact.

La compacité et la rationalité du projet permettront d'en maîtriser l'emprise au sol et de favoriser des aménagements extérieurs et la biodiversité.

4. Les coûts

En première approche et afin de fixer une cible pour l'ensemble cet ouvrage, le montant total de l'investissement est évalué à Fr. 15'000'000.- TTC.

Dans ces conditions et pour respecter les marchés publics, l'organisation d'une mise en concurrence en procédure ouverte est nécessaire.



Au vu des enjeux avec des affectations multiples et une situation privilégiée en plein centre-ville, la Municipalité considère qu'une procédure ouverte avec un concours d'architecture est la plus pertinente pour l'élaboration d'un projet de qualité répondant à l'ensemble des exigences.

Afin de procéder à la préparation du cahier des charges et l'accompagnement du concours de projets, à un degré, en procédure ouverte, la Municipalité s'appuiera sur les compétences du Service domaines & bâtiments et l'accompagnement d'un mandataire externe spécialisé dans l'organisation de ce type de procédures.

Les coûts de l'ensemble du processus sont devisés sur la base d'une offre rentrée et les coûts supposés de l'ouvrage cité plus haut :

Etudes de faisabilité, établissement du programme, relevés de terrain et conduite du projet, réalisés en interne	Fr.	0.-
Sondages géologiques, pour une bonne connaissance du terrain, estimé	Fr.	15'000.-
Organisation de l'ensemble de la procédure du concours		
Etape 1 - préparation de la procédure	Fr.	23'790.-
Etape 2 - phase concours	Fr.	38'210.-
Rétribution des membres du jury (experts externes)	Fr.	25'000.-
Spécialistes conseils externes (économiste, autres selon nécessité)	Fr.	25'000.-
Rétributions des lauréats selon directives SIA	Fr.	115'000.-
Fonds de maquettes	Fr.	12'000.-
Frais divers (notaire, logistique, etc.) et imprévus	Fr.	20'000.-
Total HT		Fr. 274'000.-
Total TTC		Fr. 296'194.-
Arrondi à		Fr. 300'000.-

Les prestations du mandataire désigné seront les suivantes :

Préparation de la procédure

- Collecte des documents de base
- Rédaction du règlement de la procédure (y compris annexes)
- Assistance à la désignation des membres du jury et des spécialistes-conseils, et à la détermination de leur rémunération
- Etablissement du calendrier détaillé de la procédure et planification des séances
- Organisation de la mise à disposition des fonds de maquette pour les concurrents (demande d'offre pour la réalisation de ces maquettes par deux ou trois maquettistes)
- Organisation/pilotage séance de constitution du jury et d'approbation du règlement-programme
- Rédaction publication sur simap.ch.

Concours

- Gestion des questions/réponses : collecte des questions, établissement de propositions de réponses, pilotage de la validation des réponses par le jury
- Réception des projets/maquettes et quittances
- Examen préalable des projets remis de manière anonyme : conformité des projets déposés respect des contraintes et règlement
- Organisation/Pilotage de la première session du jury : convocation du jury, organisation du jugement, restitution de l'examen préalable, examen des projets par le jury



- Pilotage et coordination de deux spécialistes-conseils
- Organisation/Pilotage de la seconde session du jury : convocation du jury, organisation du jugement, examen des projets par le jury
- Participation à la rédaction du rapport du jury
- Rédaction des courriers de notification des résultats aux concurrents et envoi
- Rédaction publication résultats sur simap.ch.

L'organisation de la procédure par un mandataire permet à la Municipalité et ses représentants de maintenir une parfaite impartialité dans le choix du lauréat.

A l'issue du concours, le lauréat sera en principe mandaté pour conduire et réaliser le projet choisi.

5. Planning

Le planning prévu est le suivant (sous réserve de modification ultérieure)

Dépôt du préavis crédit d'étude	septembre 2025
Octroi du crédit par le Conseil communal	octobre 2025
Préparation de la procédure	octobre – décembre 2025
Lancement du concours	janvier 2026
Retour des projets	avril 2026
Jugement et désignation des lauréats	juin 2026

6. Conséquences financières

Le projet de Maison des Aînés figure au plan d'investissement pour un montant de 7.8 millions. Cependant, afin de pouvoir permettre la réalisation de 10 appartements de plus que prévu initialement et intégrer une salle de théâtre pour compléter l'offre communale existante qui devient exsangue, le montant a été réévalué à 15 millions, tout compris.

Le financement de cette réalisation est prévu au plan d'investissement 2026. Cette procédure permet à la Commune de maîtriser la qualité de la réalisation et garantir des revenus pérennes provenant des locations.

Néanmoins, si à l'issue du développement du projet, une solution alternative plus intéressante financièrement devait être identifiée, la Municipalité examinera avec attention les propositions une fois le projet souhaité approuvé.

Le crédit d'étude demandé, soit Fr. 300'000.- sera intégré aux crédits de développement et de construction en cas de réalisation. Le cas échéant, il sera amorti sur la période prévue à cet effet.

7. Personnel communal

Outre l'engagement d'une partie du personnel du Service domaines & bâtiments dans la conduite et le suivi du projet, il n'y a pas de conséquence sur le personnel communal.

8. Développement durable

8.1. Social

L'apport social de ce projet est essentiel dans le contexte du vieillissement avéré de la population. Le projet est une alternative de logements adaptés aux aînés, dans la commune, au centre-ville, proche des écoles, du centre de rencontre et de loisirs. Tout cela favorisera le maintien du lien social et la qualité du vivre ensemble



8.2. Économique

Ces logements adaptés seront à des prix abordables, ils permettront aux résidents de pouvoir rester sur la commune et libérer des surfaces et des logements pour des foyers plus jeunes à des prix corrects sans perdre de leur confort ou leur lien social.

8.3. Environnement

Le projet est prévu d'être développé et réalisé selon un standard de durabilité élevé, tant dans le choix des matériaux de construction que pour la garantie d'un confort accru, été comme hiver pour une consommation d'énergie la plus faible possible et provenant d'énergies renouvelables.

9. 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° 25/2025,
- 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'autoriser la Municipalité à entreprendre un concours d'architecture en vue de la réalisation de la Maison des Aînés ;
2. d'accorder à cet effet un crédit de concours de Fr. 300'000.- à prélever par le débit du compte N° 9170.108.00 "Etude – Maison des Aînés" ;
3. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles en 2025-2026 ;
4. 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. 56'259'322.32;
5. de prendre acte que le montant du présent préavis sera intégré au préavis municipal pour la demande du crédit de construction.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :

Sandra Pasquier

Pierre-A. Dupertuis

Délégués municipaux : M. Alessio Grutta et Mme Sandra Pasquier

Adopté par la Municipalité : le 18 août 2025

