COMMUNE DE MONTREUX

Préavis No 31/2015

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 90'000.- au maximum, pour le financement d'une étude de projet en vue de la rénovation des appartements de l'immeuble de la place des Planches 4 à Montreux et de la création d'un appartement dans les combles

Date et lieu proposés pour la séance de commission :

le mardi 13 octobre 2015 à 19 h. 00

à l'avenue des Planches 4 à Montreux

Table des matières

Objet du préavis 1
Descriptif de l'avant-projet 2
Façades et terrasse 2
Descriptif des transformations et rénovations des appartements existants 2
Remise aux normes - Protection incendie 4
Améliorations énergétiques 4
Etat locatif 4
Mandat d'étude 5
Planning 5
Conséquences financières 5
Développement durable 6
Social 6
Economique 6
Environnemental 6
Position de la Municipalité 6
Conclusions 7

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 90'000.- au maximum, pour le financement d'une étude de projet en vue de la rénovation des appartements de l'immeuble de la place des Planches 4 à Montreux et la création d'un appartement dans les combles.

Préambule

Ce bâtiment emblématique de la vieille ville des Planches abritait l'ancienne poste. Il occupe une situation d'angle, deux de ses façades sont mitoyennes, les deux autres donnent sur la rue (place des Planches et rue du Pont) en formant une arcade. Il est composé de deux locaux au rez-de-chaussée, soit un atelier d'artiste et une petite salle de spectacle permettant l'organisation d'un café-concert par semaine. Le 1er étage est composé d'un appartement de 2 pièces, encore occupé, et d'un autre appartement de 2 pièces vacant. Au 2ème étage, l'appartement de 5 pièces est vacant et les combles, qui permettent l'accès à une terrasse aujourd'hui commune, ne sont pas aménagés.

Développement

Vétusté des appartements

Les appartements du 1er étage ont été occupés depuis plus de 20 ans par les mêmes locataires ; il en est de même pour celui du 2ème étage depuis 50 ans. Pendant ces périodes, ils ont été entretenus sans subir de rénovation importante. En contrepartie, les locataires ont bénéficié de loyers modérés, par exemple CHF 427.- / mois pour le 5 pièces du 2ème étage.

La vétusté de l'ensemble des appartements et le départ récent de deux locataires sur les trois que compte l'immeuble confirment que le moment est propice pour rénover ce bâtiment, ceci à l'exception des deux surfaces commerciales du rez qui conviennent aux locataires bénéficiant d'un loyer en rapport avec l'état de leurs locaux à vocation artistique.

Descriptif de l'avant-projet

Une étude d'avant-projet a été confiée à un bureau d'architecture montreusien.

Façades et terrasse

Aucune intervention n'est prévue sur les façades rénovées en 2008, à l'exception du remplacement à l'identique des fenêtres des 1er et 2ème étages et des combles, ainsi que l'ajout de garde-corps lorsque cela sera nécessaire. La terrasse, rénovée en 2014 à cause de problèmes d'étanchéité, ne sera également pas touchée par les travaux.

Descriptif des transformations et rénovations des appartements existants

Combles :

Les combles actuels ne sont pas aménagés et la toiture n'est pas isolée. L'espace à disposition permettra de créer un appartement de 4,5 pièces en duplex avec une chambre et une salle de bain indépendante au 2ème étage.

L'escalier actuel desservant les combles, ainsi que la terrasse commune, seront intégrés au nouvel appartement qui en aura la jouissance exclusive. Des fenêtres de toit de petites dimensions seront créées sur le pan "est".

2ème étage :

L'ancien 5 pièces sera décloisonné pour permettre une ouverture des espaces correspondant aux standards actuels.

Au final, le 2ème étage sera composé d'un appartement de 3,5 pièces et de la chambre indépendante du duplex des combles. Les murs, sols et plafonds seront rénovés et les salles de bains et la cuisine refaites à neuf.

1er étage :

Actuellement, le 1er étage est composé de deux appartements de 2 pièces. Le 2 pièces, donnant sur l'"est", occupé par une locataire, est mal distribué. Il faut traverser une salle de bains pour atteindre la chambre.

Dans l'avant-projet, il est prévu de corriger ce défaut en intégrant cette chambre à l'appartement voisin. Nous obtiendrons ainsi un logement d'une pièce et un logement de 3,5 pièces, mieux répartis dans l'étage. Les murs, sols et plafonds seront rénovés et les cuisines refaites à neuf.

Etat existant

Remise aux normes - Protection incendie

Lors de la rénovation, l'immeuble devra être mis en conformité avec les nouvelles directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI 2015). Chaque appartement, ainsi que les caves et la cage d'escaliers, devront constituer un compartiment coupe-feu. Seuls des sondages permettront de connaître la résistance actuelle des éléments de construction tels que murs et plafonds, mais dans tous les cas l'ensemble des portes palières devra être remplacé. L'électricité avait quant à elle été remise aux normes en 2013.

Améliorations énergétiques

L'intervention majeure dans les espaces qui sont chauffés aujourd'hui, d'un point de vue énergétique, consistera dans le remplacement des simples vitrages existants par des vitrages performants. Les murs existants, suffisamment épais, ne nécessitent pas d'être isolés et la chaudière actuelle (gaz), changée en 2007, sera laissée en place.

La toiture, qui devrait de toute manière être assainie dans un délai relativement court (environ 5 ans), sera entièrement refaite et isolée selon les exigences énergétiques actuelles. De l'ensemble de ces interventions découlera une amélioration significative des pertes énergétiques du bâtiment locatif.

La loi cantonale sur l'énergie rend obligatoire la pose de panneaux solaires si la nouvelle surface chauffée ajoutée est supérieure à 20 % de la SRE (surface de référence énergétique) existante ou si elle est supérieure à 50 m^2. Ces panneaux solaires doivent compenser 30 % des besoins en eau chaude sanitaire et 20 % des besoins en électricité. L'avant-projet est aujourd'hui très légèrement au-dessus de ce seuil de 20 %. Le calcul précis des surfaces exigées se fera lors de l'établissement du projet, les panneaux pouvant être disposés sur les pans de toiture sud et ouest.

Etat locatif

Loyers actuels mensuels nets		Loyers futurs mensuels nets	
1er étage :		*1er étage :*	
2 pièces :	CHF 406.00	3 pièces : CHF	CHF 1'300.00
soit	*CHF 88.00/m²/an*	*soit*	*CHF 226.00/m²/an*
2 pièces :	CHF 281.00	1 pièce :	CHF 850.00
soit	*CHF 59.00/m²/an*	*soit*	*CHF 255.00/m²/an*
2ème étage :		*2ème étage + combles :*	
5 pièces :	CHF 427.00	3,5 pièces :	CHF 1'700.00
soit	*CHF 41.00/m²/an*	*soit*	*CHF 219.00/m²/an*
		4,5 pièces :	CHF 2'500.00
		soit	*CHF 254.00/m²/an*
Total état locatif :		*Total état locatif :*	
1er et 2ème étage	CHF 1'114.00	1er, 2ème étage et combles	CHF 6'350.00

Mandat d'étude

L'architecte et les ingénieurs spécialistes seront mandatés pour les prestations suivantes :

- Projet de rénovation
- Demandes d'autorisations
- Appel d'offres selon la procédure des marchés publics, permettant d'établir les coûts des travaux globaux.

Cette procédure permettra d'estimer le coût de manière précise, afin de rédiger le préavis pour la demande de crédit de construction. Le montant de cette étude est chiffré à CHF 90'000.00. Le coût global des travaux est quant à lui estimé, à ce stade, à CHF 1'137'000.00 ±20%.

Planning

1ère étape :

- Demande de crédit d'étude	octobre 2015
- Octroi du crédit d'étude	novembre 2015
- Etude et appel d'offres	novembre 2015-février 2016
- Mise à l'enquête publique	mars-avril 2016
- Demande de crédit de construction	mars 2016
- Octroi du crédit de construction	avril 2016

2ème étape :

- Etablissement des plans et détails d'exécution	mai-juin 2016
- Exécution des travaux	juillet 2016-février 2017

Conséquences financières

Au niveau de la procédure, la Municipalité souhaite rappeler en préambule que le crédit d'étude s'applique à des investissements, planifiés ou non, nécessitant au préalable une étude de projet dont le montant estimé excède la compétente municipale de CHF 50'000.00. Le crédit d'étude permet de définir avec précision les actions à entreprendre puis de les mettre en soumission, afin de chiffrer le coût de réalisation. Ce dernier fera ensuite l'objet d'une demande spécifique de crédit d'investissement pour la mise en œuvre.

Au 31 août 2015, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à 11 millions. Le total des emprunts se montait quant à lui à 35 millions.

Sur la base du budget 2015 tel qu'adopté et en cours d'exploitation, ainsi que des divers crédits d'investissement en cours de réalisation, le financement du présent préavis pourrait être assuré partiellement par la trésorerie courante et pour le solde par l'emprunt.

Le montant du présent préavis figurera au bilan sur un compte 9143 à ouvrir. Il sera amorti sur une période de 30 ans au maximum, au travers du compte 350.3303. La charge budgétaire d'amortissement se montera annuellement à CHF 3'000.-.

Développement durable

Social

En cas d'acceptation du présent préavis, les études projetées devraient aboutir au dépôt d'un nouveau préavis sollicitant les moyens nécessaires à la réalisation des travaux. En cas d'acceptation par le Conseil Communal, il permettra la création de surfaces d'habitation supplémentaires dans les combles de l'immeuble.

Economique

Le futur crédit de construction générera des travaux pour les entreprises locales et régionales. Les recettes locatives nouvelles seront quant à elles supérieures aux charges d'amortissement générées par la réalisation de l'objet.

Environnemental

Les travaux envisagés d'isolation de la toiture et du changement des fenêtres permettraient d'améliorer fortement les performances thermiques du bâtiment.

Position de la Municipalité

La Municipalité relève que cet immeuble est l'une des constructions emblématiques de la Vieille-Ville. Si, d'une manière générale, son enveloppe a été régulièrement entretenue, l'état locatif a concouru au fait que les logements ont traversé plus d'un demi-siècle sans subir de rénovations. Deux appartements sur les trois que compte l'immeuble étant aujourd'hui simultanément vacants, la Municipalité entend saisir cette opportunité, afin de procéder, d'une part, à une nécessaire réhabilitation de ces logements et, d'autre part, de terminer l'assainissement du bâtiment par la réfection de sa toiture. Par ailleurs, fidèle à sa volonté de conduire à chaque fois que cela est possible une politique active en matière de logement, la Municipalité entend saisir la nécessité de ces travaux pour augmenter la surface locative, par l'exploitation des combles de l'immeuble. La Municipalité sera par ailleurs attentive afin qu'une solution de relogement adéquate soit proposée, le moment venu et pendant la durée des travaux, au dernier locataire en place.

Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 31/2015 de la Municipalité du 18 septembre 2015 au Conseil communal relatif à la demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 90'000.- au maximum, pour le financement d'une étude de projet en vue de la rénovation des appartements de l'immeuble de la place des Planches 4 à Montreux et de la création d'un appartement dans les combles,

ouï le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre l'étude de projet en vue de la rénovation des appartements de l'immeuble de la place des Planches 4 à Montreux et de la création d'un appartement dans les combles ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 90'000.00 au maximum ;
3. de couvrir tout ou partie de cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
4. d'autoriser la Municipalité à recourir si nécessaire à l'emprunt pour le solde, à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
5. d'amortir cet investissement par le compte de fonctionnement No 350.3303 sur une période de 30 ans au maximum ;
6. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cet objet.

Ainsi adopté le 18 septembre 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

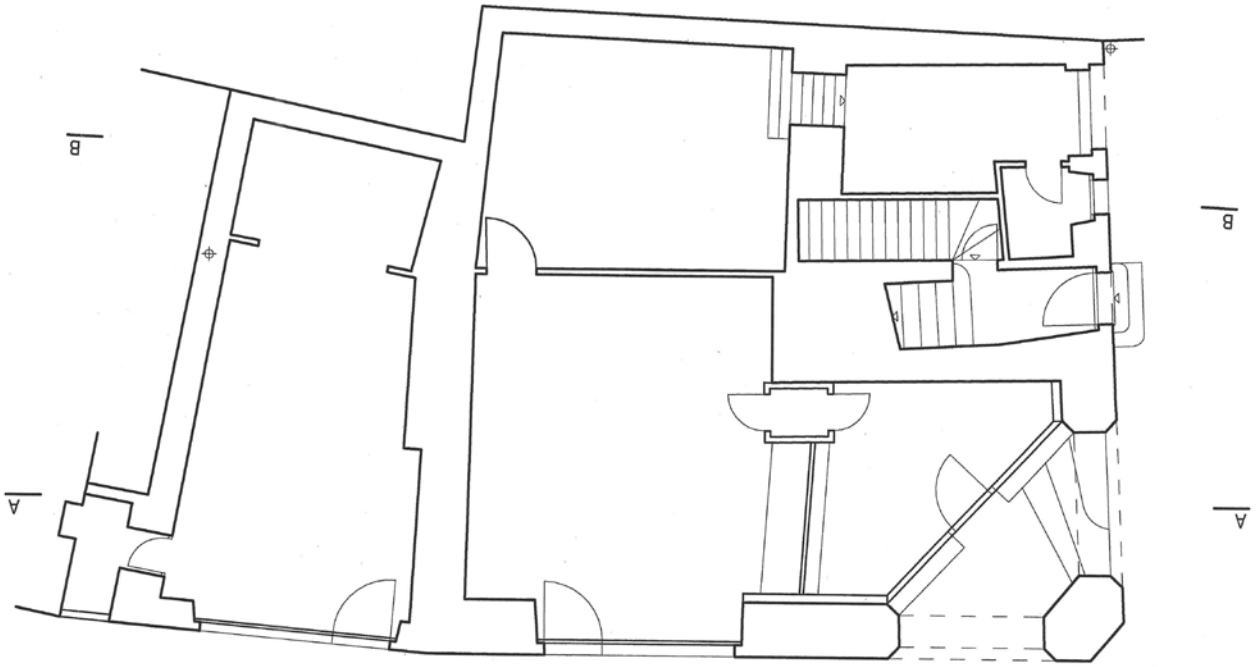
Le syndic		Le secrétaire
L. Wehrli	L.S.	O. Rapin

Annexe : avant-projet

Délégation municipale : M. Alain Feissli, Conseiller municipal (même commission que pour le préavis 30/2015)

3031-100-Plan de Situation

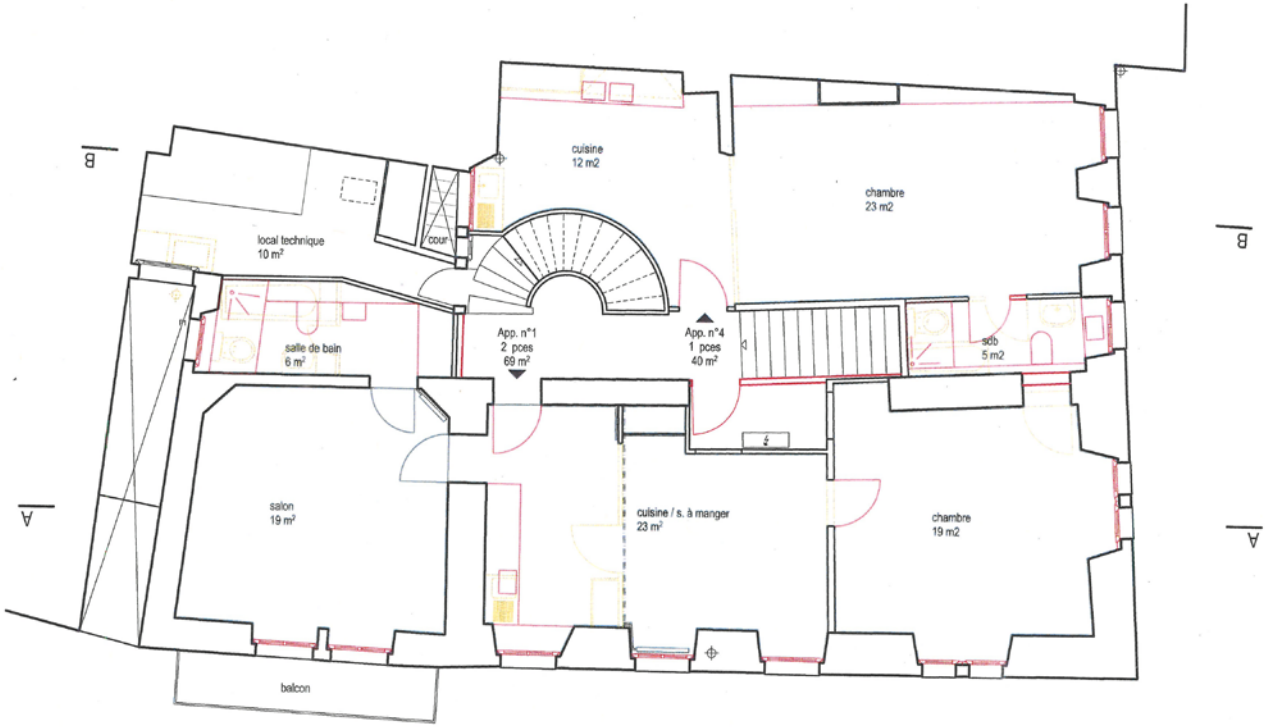
architecum gmbh sàrl - dipl. Arch. ETH/EPFL	Objet: Ancienne Poste - Place des planches 4 - 1820 Montreux	Fichier: 3031_Planches4_AP_Plans_d.pln
Daniel Furrer - Marion Zahnd www.architecum.ch info@architecum.ch ○ St.Jodernstr.12 CH-3930 Visp 027 946 27 21 ● Rue du Pont 27 CH-1820 Montreux 021 661 43 43	Maître de l'ouvrage: Ville de Montreux	Date: 11.12.2014
	Avant-projet: Plan de situation 1:500	Modifié: 30.01.2015



Dessin partiellement relevé, basé sur ancien plan

3031-100-Rez_d

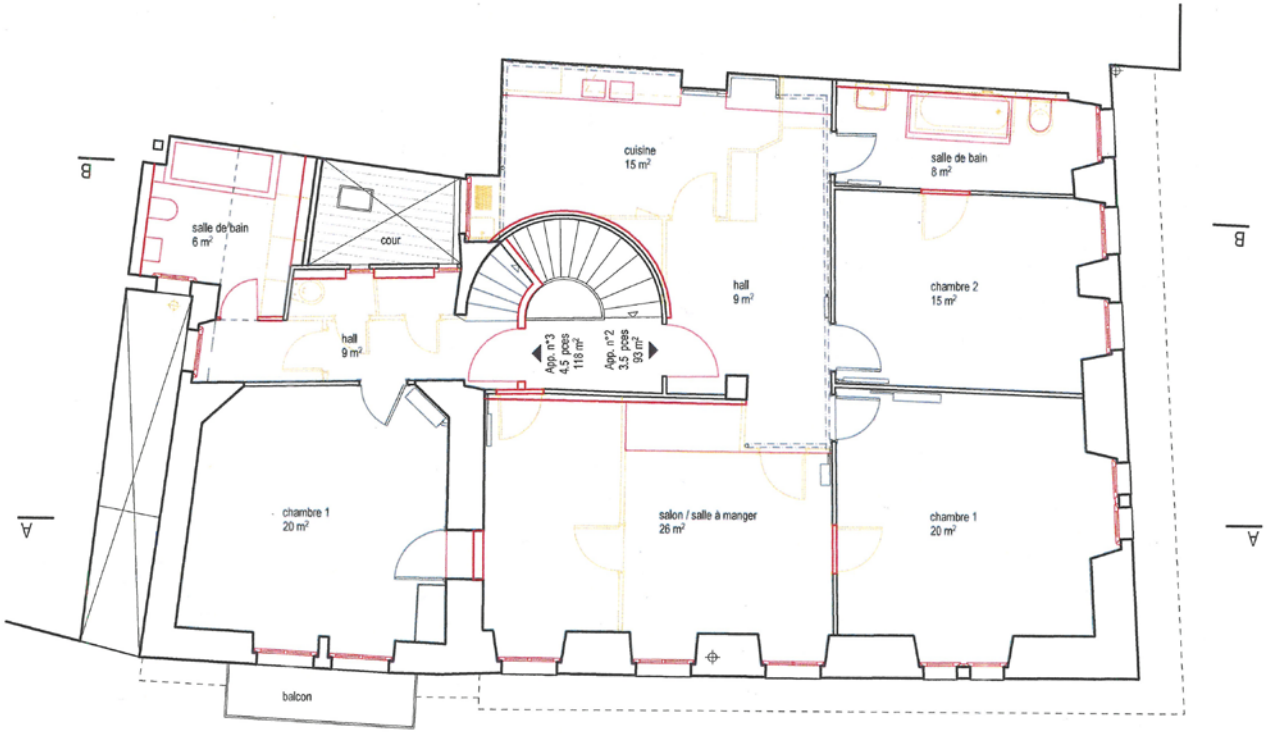
architecum gmbh sàrl - dipl. Arch. ETH/EPFL	Objet: Ancienne Poste - Place des planches 4 - 1820 Montreux	Fichier: 3031_Planches4_AP_Plans_d.pln
Daniel Furrer - Marion Zahnd www.architecum.ch info@architecum.ch ○ St.Jodernstr.12 CH-3930 Visp 027 946 27 21 ● Rue du Pont 27 CH-1820 Montreux 021 661 43 43	Maître de l'ouvrage: Ville de Montreux	Date: 11.12.2014
	Avant-projet: Plan du Rez-de-chaussée 1:100	Modifié: 30.01.2015



Dessin partiellement relevé, basé sur ancien plan

3031-100-1er étage_e"

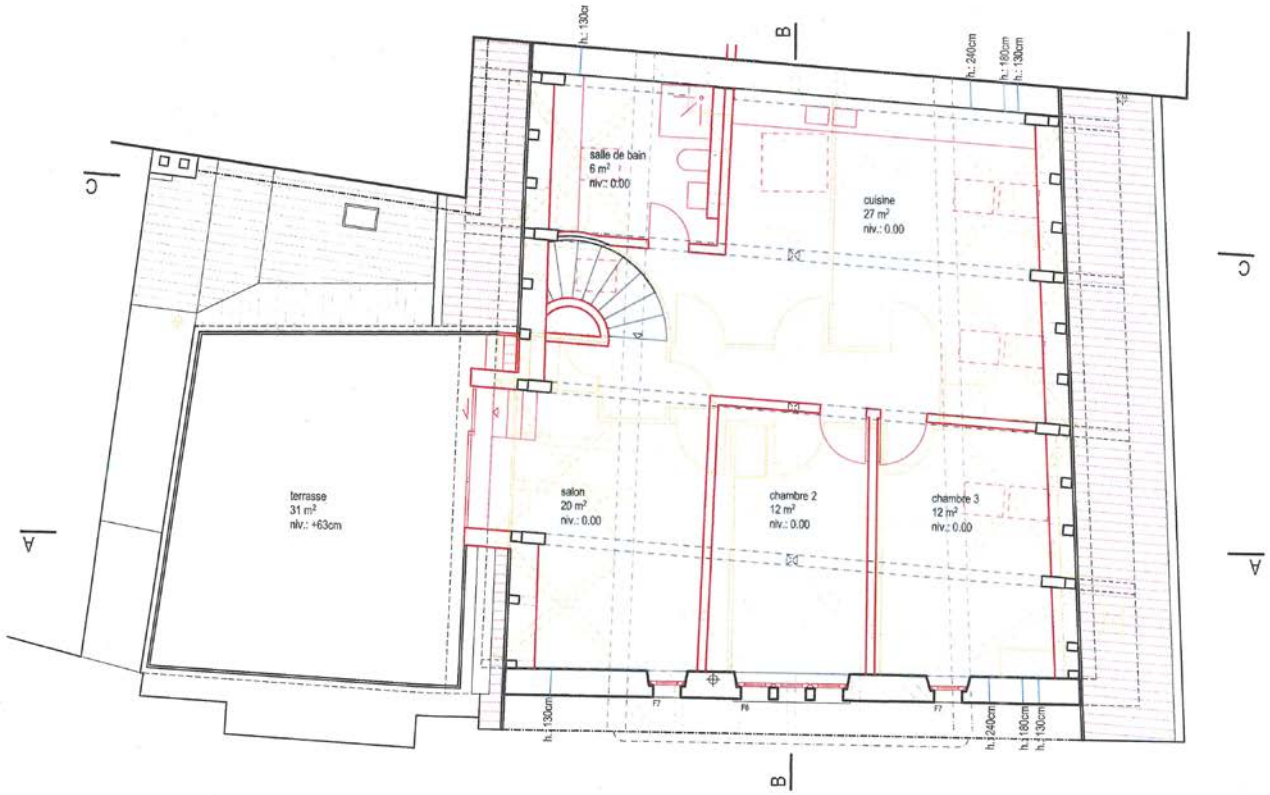
architecum gmbh sàrl - dipl. Arch. ETH/EPFL	Objet: Ancienne Poste - Place des planches 4 - 1820 Montreux	Fichier: 3031_Planches4 _AP_Plans_e.pln
Daniel Furrer - Marion Zahnd www.architecum.ch info@architecum.ch ○ St.Jodernstr.12 CH-3930 Visp 027 946 27 21 ● Rue du Pont 27 CH-1820 Montreux 021 661 43 43	Maître de l'ouvrage: Ville de Montreux	Date: 11.12.2014
	Avant-projet: Plan du 1er étage 1:100	Modifié: 27.03.2015



Dessin partiellement relevé, basé sur ancien plan

3031-100-2ème étage_d

architecum gmbh sàrl - dipl. Arch. ETH/EPFL	Objet: Ancienne Poste - Place des planches 4 - 1820 Montreux	Fichier: 3031_Planches4_AP_Plans_d.pln
Daniel Furrer - Marion Zahnd www.architecum.ch info@architecum.ch ○ St.Jodernstr.12 CH-3930 Visp 027 946 27 21 ● Rue du Pont 27 CH-1820 Montreux 021 661 43 43	Maître de l'ouvrage: Ville de Montreux	Date: 11.12.2014
	Avant-projet: Plan du 2ème étage 1:100	Modifié: 30.01.2015



Dessin partiellement relevé, basé sur ancien plan

3031-100-Combles_e

architecum gmbh sàrl - dipl. Arch. ETH/EPFL	Objet: Ancienne Poste - Place des planches 4 - 1820 Montreux	Fichier: 3031_Planches4 _AP_Plans_e.pln
Daniel Furrer - Marion Zahnd www.architecum.ch info@architecum.ch St.Jodernstr.12 CH-3930 Visp 027 946 27 21 Rue du Pont 27 CH-1820 Montreux 021 661 43 43	Maître de l'ouvrage: Ville de Montreux	Date: 11.12.2014
	Avant-projet: Plan des combles 1:100	Modifié: 26.01.2015

Dessin partiellement relevé, basé sur ancien plan

3031-100-Coupe A_d

architecum gmbh sàrl - dipl. Arch. ETH/EPFL	Objet: Ancienne Poste - Place des planches 4 - 1820 Montreux	Fichier: 3031_Planches4_AP_Plans_d.pln
Daniel Furrer - Marion Zahnd www.architecum.ch info@architecum.ch ○ St.Jodernstr.12 CH-3930 Visp 027 946 27 21 ● Rue du Pont 27 CH-1820 Montreux 021 661 43 43	Maître de l'ouvrage: Ville de Montreux	Date: 11.12.2014
	Avant-projet: Coupe A-A 1:100	Modifié: 30.01.2015

Dessin partiellement relevé, basé sur ancien plan

3031-100-Coupe B_d

architecum gmbh sàrl - dipl. Arch. ETH/EPFL	Objet: Ancienne Poste - Place des planches 4 - 1820 Montreux	Fichier: 3031_Planches4_AP_Plans_d.pln
Daniel Furrer - Marion Zahnd www.architecum.ch info@architecum.ch ○ St.Jodernstr.12 CH-3930 Visp 027 946 27 21 ● Rue du Pont 27 CH-1820 Montreux 021 661 43 43	Maître de l'ouvrage: Ville de Montreux	Date: 11.12.2014
	Avant-projet: Coupe C-C 1:100	Modifié: 30.01.2015

Dessin partiellement relevé, basé sur ancien plan

3031-100-Façade sud_d

architecum gmbh sàrl - dipl. Arch. ETH/EPFL	Objet: Ancienne Poste - Place des planches 4 - 1820 Montreux	Fichier: 3031_Planches4_AP_Plans_d.pln
Daniel Furrer - Marion Zahnd www.architecum.ch info@architecum.ch ○ St.Jodernstr.12 CH-3930 Visp 027 946 27 21 ● Rue du Pont 27 CH-1820 Montreux 021 661 43 43	Maître de l'ouvrage: Ville de Montreux	Date: 11.12.2014
	Avant-projet: Façade sud 1:100	Modifié: 30.01.2015

Dessin partiellement relevé, basé sur ancien plan

3031-100-Façade est_d

architecum gmbh sàrl - dipl. Arch. ETH/EPFL	Objet: Ancienne Poste - Place des planches 4 - 1820 Montreux	Fichier: 3031_Planches4_AP_Plans_d.pln
Daniel Furrer - Marion Zahnd www.architecum.ch info@architecum.ch ○ St.Jodernstr.12 CH-3930 Visp 027 946 27 21 ● Rue du Pont 27 CH-1820 Montreux 021 661 43 43	Maître de l'ouvrage: Ville de Montreux	Date: 11.12.2014
	Avant-projet: Façade sud 1:100	Modifié: 30.01.2015