

Préavis N° 2 - 2011
au Conseil communal

**Immeuble locatif sis à la pl. de la Gare 2
Démolition**

Crédit demandé CHF 285'000.00

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. G. Reichen, municipal

Pully, le 23 février 2011

Table des matières

1.	Objet du préavis _____	3
2.	Préambule _____	3
2.1.	Généralité _____	3
2.2.	Etat physique de l'immeuble _____	3
2.3.	Rehaussement du pont du Tirage _____	3
2.4.	Relogement des habitants _____	4
3.	Description des travaux envisagés _____	4
3.1.	Elimination de l'amiante _____	4
3.2.	Descriptif des travaux de démolition _____	5
4.	Aspects financiers _____	6
5.	Programme des travaux _____	7
6.	Développement durable _____	7
7.	Conclusions _____	8
8.	Annexes _____	9

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. **Objet du préavis**

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine locatif de

CHF 285'000.00

destiné à lui permettre de procéder à la démolition de l'immeuble locatif sis à la pl. de la Gare 2, induite par le rehaussement du pont du Tirage dicté par le programme de développement des Chemins de fer fédéraux (ci-après CFF).

2. **Préambule**

2.1. **Généralité**

L'immeuble locatif sis à la pl. de la Gare 2, conçu et réalisé par l'architecte F. C. Hogver, a été construit en 1934. Il abrite huit appartements sur quatre niveaux, ainsi que des locaux communs en sous-sol. Cet immeuble, situé sur la parcelle N°382, appartient à la Ville de Pully.

2.2. **Etat physique de l'immeuble**

Hormis l'entretien courant et quelques interventions d'urgence, devenues récurrentes sur les installations techniques, aucune intervention importante n'a été entreprise depuis la construction. Le rapport EPIQR+, réalisé en 2007, a pu mettre en évidence l'état de décrépitude générale de l'immeuble, la dégradation des façades, le mauvais état de la toiture, ainsi que la vétusté des installations de chauffage, de sanitaire et d'électricité qui sont en fin de vie.

2.3. **Rehaussement du pont du Tirage**

La démolition de l'immeuble de la pl. de la Gare 2 s'inscrit dans le cadre du rehaussement du pont du Tirage prévu pour permettre le passage des trains à deux étages sur la ligne du Simplon. Les travaux de rehaussement du pont CFF feront l'objet d'une enquête publique (procédure routière) et d'un préavis au Conseil communal. Les coûts de la surélévation du pont seront à la charge des CFF.

L'immeuble est situé sur l'emprise de l'av. du Tirage, telle qu'elle sera reconfigurée dans le cadre de la surélévation du pont CFF. Cette surélévation est rendue indispensable par

l'intention des CFF de munir la ligne du Simplon de trains à deux étages, projet d'intérêt public majeur à l'échelle nationale. Dans une première étape, tous les ponts entre Lausanne et Vevey seront surélevés car il n'est pas possible d'abaisser les voies. Ce dispositif sera prolongé jusqu'à Brigue dans une seconde étape.

La parcelle qui accueille l'immeuble de la pl. de la Gare 2 sera utilisée temporairement comme aire de chantier pour les travaux de surélévation du pont du Tirage et sera ensuite valorisée dans le cadre du plan partiel d'affectation (ci-après PPA) Tirage-Gare en cours d'élaboration. Le PPA comprend la parcelle N°382 sur laquelle se situe l'immeuble à démolir et les parcelles N°s 92, 100, 101 et 102. Un préavis concernant le PPA Tirage-Gare devrait être soumis au Conseil communal fin 2011 ou début 2012. Le futur développement du centre permettra la construction de logements.

2.4. Relogement des habitants

Consciente de la situation tendue du marché du logement à Pully et des délais impératifs pour la réalisation de ces travaux d'intérêt public majeur, la Direction des domaines, gérances et sports (DDGS) a résilié tous les baux par voie officielle le 28 septembre 2010, de telle manière à pouvoir entreprendre les démarches de relogement le plus rapidement possible. Les délais légaux s'échelonnent de fin mars 2011 pour l'un, fin juin pour quatre locataires et à fin septembre 2011 pour le dernier.

Trois des huit locataires ont saisi la commission de conciliation en matière de baux à loyer pour une prolongation de bail, personne ne contestant le principe de la résiliation. Une première séance a eu lieu le 20 janvier dernier et, en regard de la volonté du bailleur à trouver une solution de relogement, le Président de la commission, en accord avec les parties, a décidé de suspendre la procédure jusqu'à fin avril 2011 de manière à trouver des solutions extrajudiciaires. A mi-février 2011, deux appartements sont vacants.

3. Description des travaux envisagés

3.1. Elimination de l'amiante

La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et ses directives d'application relatives à l'élimination de l'amiante, définissent les exigences à remplir dans le cadre de travaux de démolition ou de transformation d'immeubles. Les assainissements des matériaux identifiés par le diagnostic amiante, réalisé en 2010, doivent être exécutés avant le début des travaux de démolition.

De l'amiante a principalement été décelé dans la colle des carrelages de locaux sanitaires et de cuisines, mais également dans la sous-couche d'un revêtement sol souple, et en chaufferie sous la forme d'un joint de cheminée. Les tableaux électriques sont également concernés par la présence de panneaux en fibrociment et de cartons amiantés. Des éléments en fibrociment sont aussi présents dans la chaufferie et sur les balcons.

Ces matériaux contenant de l'amiante seront déposés par une entreprise spécialisée conformément à la directive de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail (CFST) 6503, qui précise les conditions d'exécution des travaux d'assainissement.

3.2. Descriptif des travaux de démolition

Selon le Code des frais de construction (ci-après CFC), la description détaillée des travaux est la suivante :

CFC 0 Terrain

CFC 05 Conduites de raccordement aux réseaux

- Sondages dans le terrain pour le repérage des canalisations, remise en état du terrain après la mise hors service des réseaux.
- Coupures des services : canalisations, électricité, eau, gaz, téléphone, teleréseau.

CFC 1 Travaux préparatoires

CFC 11 Déblaiement, préparation du terrain

- Equipements de travail pour l'élimination de l'amiante. Dépose des éléments, des revêtements de sols et de murs contenant de l'amiante, évacuation des matériaux comme déchets spéciaux.
- Défrichage de la parcelle, abattage d'arbres.
- Démolition complète de l'immeuble, y compris les fondations, remise en forme du terrain avec les matériaux minéraux pris sur place, évacuation des déchets de démolition.

CFC 13 Installation de chantier en commun

- Installation de chantier et signalisation. Mise en place de protections sur les infrastructures existantes : armoire électrique, borne hydrante.
- Mise en place d'une clôture de chantier, pour une durée indéterminée en attente d'un futur aménagement de la parcelle.
- Installation électrique provisoire de chantier.

CFC 19 Honoraires

- Honoraires pour la direction des travaux de désamiantage.

CFC 5 Frais secondaires

CFC 51 Autorisations et taxes

- Frais pour autorisations et émoluments pour le permis des travaux.
- Analyse de l'immeuble pour détermination de la future taxe d'évacuation des eaux usées.

CFC 52 Frais de reproduction

- Frais de reproduction et de documents.

CFC 53 Assurances

- Assurances travaux de construction du maître de l'ouvrage.

CFC 55 Prestations du maître de l'ouvrage

- Etude du projet, appels d'offres et réalisation des travaux.

CFC 58 Réserves pour imprévus

- Montant de réserve pour les travaux divers et imprévus correspondant à environ 15% du montant des travaux des CFC 0 et CFC 1.

4. Aspects financiers

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis conjointement avec des entreprises et des mandataires, le coût des travaux s'élève globalement à CHF 285'000.00 TTC.

L'estimation détaillée des travaux selon le CFC est la suivante, valeur au 15 février 2011, TVA au taux de 8% comprise :

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC	
0	Terrain		16'500.00
05	Conduites de raccordement aux réseaux	16'500.00	
1	Travaux préparatoires		226'100.00
11	Déblaiement, préparation du terrain	186'500.00	
13	Installations de chantier en commun	16'300.00	
19	Honoraires	23'300.00	
5	Frais secondaires		42'400.00
51	Autorisations, taxes	4'500.00	
52	Reproductions, documents	1'000.00	
53	Assurances	3'500.00	
55	Prestations du maître de l'ouvrage	0.00	
58	Réserves pour imprévus, environ 15% des CFC 0 et CFC 1	33'400.00	
	Coût total des travaux TTC	CHF	<u>285'000.00</u>

Les prestations du maître de l'ouvrage non chiffrées, soit le suivi du projet et la gestion financière, seront assumées par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement de Pully. Ces prestations sont estimées à CHF 32'000.00.

Les travaux feront l'objet d'une procédure d'appels d'offres au sens de la loi vaudoise sur les marchés publics (LVMP).

5. Programme des travaux

Sous réserve de la décision du Conseil communal, les travaux de désamiantage débuteront cet automne pour être achevés mi-octobre 2011; la démolition pouvant commencer à cette date pour être terminée début 2012. Selon la planification CFF, la phase préparatoire des travaux de rehaussement du pont du Tirage débutera en mars 2012.

6. Développement durable

La démolition de l'immeuble locatif sis pl. de la Gare 2 a été évaluée sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable au Département des infrastructures permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

Efficacité économique

L'évaluation sur le plan économique met en évidence la répercussion négative du maintien de l'immeuble. En effet, une rénovation lourde nécessiterait un investissement important, afin de remettre en état le bâtiment et ses installations techniques, ce qui ne permettrait plus à la Ville de Pully d'assumer aux conditions actuelles le maintien de logements à bas loyer. Cette conséquence, contraire au développement durable, trouve un potentiel d'amélioration dans l'opportunité de construire de nouveaux logements dans le cadre du réaménagement du centre.

Responsabilité environnementale

En termes de mobilité et d'aménagement du territoire, l'implantation actuelle de l'immeuble limite les possibilités de gestion de la mobilité sur l'av. du Tirage. De plus, le caractère monofonctionnel de l'immeuble, uniquement destiné à du logement, ne favorise pas la revalorisation du centre de la localité. La consommation énergétique importante du bâtiment construit en 1934 est liée à la faible isolation thermique et à la vétusté de l'installation de chauffage au mazout; le maintien de la situation implique des répercussions négatives en termes d'émissions polluantes et de gaz à effet de serre dues à la consommation d'énergie fossile. De construction traditionnelle, le bâtiment est constitué principalement de matériaux inertes et combustibles, dont les filières d'élimination sont réglementées. Dans le cadre des futurs aménagements, la démolition de l'immeuble offre l'opportunité d'améliorer les charges environnementales citées précédemment.

Solidarité sociale

Sur le plan de la santé, la présence d'amiante présente un risque. Le maintien de la situation n'est pas possible, l'élimination de l'amiante étant réglementée. Situé dans un cadre de vie difficile, entre voies de circulation et parkings, cet immeuble, sans qualité patrimoniale particulière, ne répond plus aux conditions de vie actuelles. Afin de limiter

les risques de répercussions négatives dues à la démolition, la Municipalité a apporté une aide active aux locataires dans leurs recherches d'un nouvel appartement. Dans le cadre de la revalorisation du centre de la localité, les futurs développements seront une opportunité en faveur de la mixité fonctionnelle et de l'amélioration de l'image urbaine de la ville.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully

vu le préavis municipal 2-2011 du 23 février 2011,
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
vu le préavis de la Commission des finances,

décide

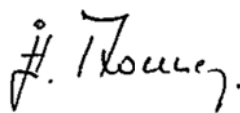
1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine locatif de CHF 285'000.00, destiné à lui permettre de procéder à la démolition de l'immeuble locatif sis à la pl. de la Gare 2 ;
2. de prélever ce montant sur les disponibilités de la bourse communale ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense sur l'année.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23 février 2011.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire



J.-F. Thonney



C. Martin

8. Annexe

- Plan de situation montrant l'emprise de la nouvelle av. du Tirage sur l'assiette du bâtiment

