

Bâtiment commercial ECA N° 3'413

Entrepôt avec bureaux

Emplacement: Vevey, Av. Reller 5

Année construction: 1981

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Volume (m3)
Ss-Sol: abri-carnotzet, chaufferie		
dépôt, caves, archives	992	5'456
Rez: bureaux s/deux niveaux	200	1'200
stockage et distribution des produits frais	792	4'752
halle des véhicules	497	3'728
quai de chargement Sud, marquise		
Total:		15'136

Volume ECA : 15'136 m3.

Année de construction : 1981 selon l'ECA.

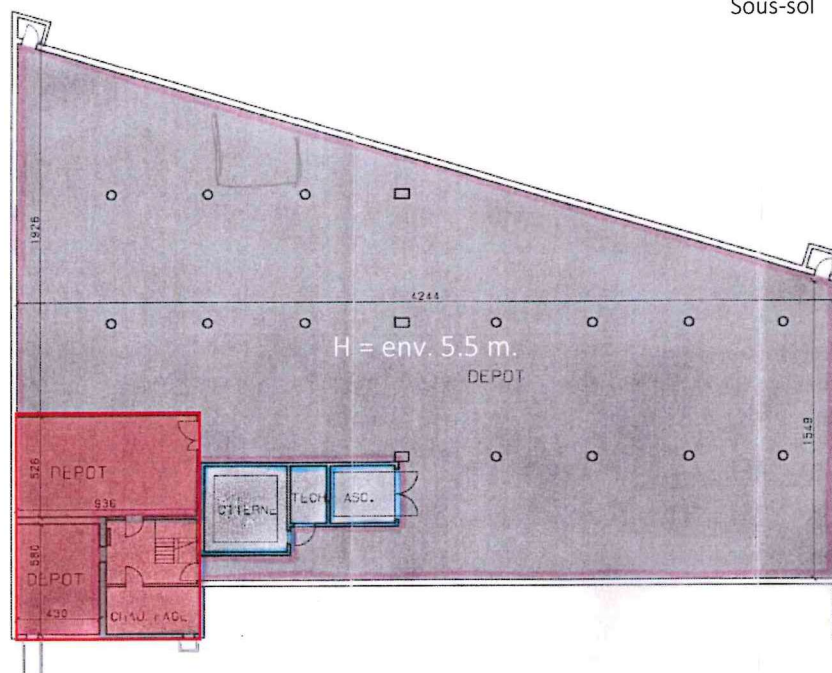
Rénovations :

- D'importants travaux ont été réalisés en 2007, incluant la réfection de toute l'isolation et l'étanchéité du bâtiment, y compris la toiture. Un montant de près de fr. 950'000.- a été investi.
- Remplacement de la chaudière en 2007.
- Divers travaux d'entretien et d'aménagement ont été réalisés dans les surfaces administratives.

Cette liste est indicative, elle n'est pas exhaustive.



Distribution

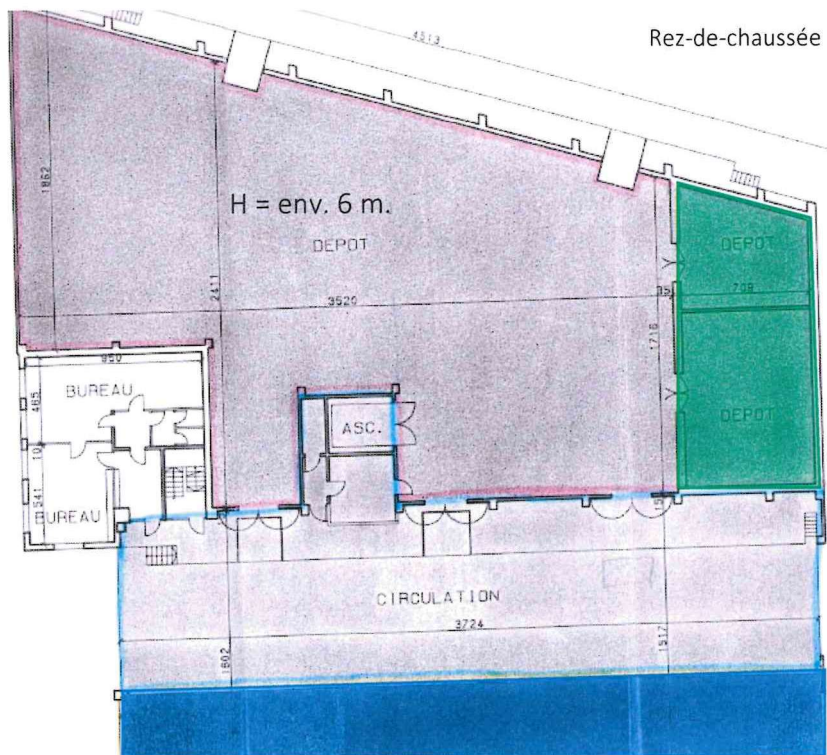


Remarque :

Le sous-sol du bâtiment, accessible par la cage d'escalier ou le monte-charge, se distingue par une vaste surface de dépôt entièrement isolée, dédiée au stockage de produits alimentaires. La halle principale bénéficie d'une importante hauteur sous plafond, tandis que les surfaces de dépôt à proximité de la cage d'escalier présentent une hauteur standard. Le local technique, abritant le système de chauffage et la citerne, sont également situés à ce niveau.

À noter qu'un niveau d'entresol, non mentionné sur les plans, existe entre le sous-sol et le rez-de-chaussée de l'immeuble. Ce niveau accueille les vestiaires et la cafétéria. Il correspond à la surface indiquée en rouge sur le schéma ci-contre.





Rez-de-chaussée

Remarque : le rez-de-chaussée abrite une grande surface de dépôt, aménagée selon les besoins du locataire actuel. Celle-ci inclut notamment des zones utilisées comme chambres froides, identifiées en vert sur le plan.

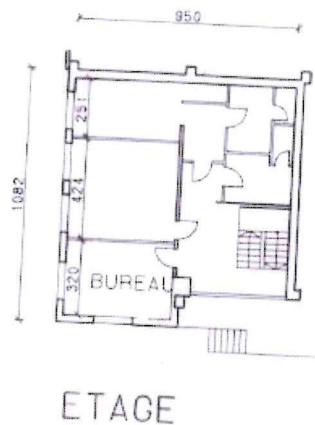
Une aire de circulation permet aux véhicules d'effectuer les opérations de chargement, tandis que la zone signalée en bleu est réservée au lavage des véhicules.

Par ailleurs, une petite surface de bureaux est dédiée aux activités administratives de la société.

NB : le plan présenté est partiellement tronqué.



Remarque : une partie du secteur de lavage avait été aménagée à l'époque. À ce jour, ces locaux ne sont pratiquement plus utilisés.



Remarque : le premier niveau accueille des surfaces administratives aménagées en bureaux. Des sanitaires ainsi qu'un local informatique se trouvent également à cet étage. Nous observons que certains cloisonnements ont été modifiés par rapport au plan présenté ci-contre.



Qualité architecturale

Fonctionnalité : bonne. Les surfaces de dépôt se distinguent par leurs volumes généreux, aisément aménageables selon les besoins spécifiques de l'exploitant. Leurs propriétés isolantes constituent un atout fonctionnel majeur, renforçant la qualité des installations.

L'enchaînement cohérent des espaces, incluant les zones extérieures telles que les quais de déchargement et les voies d'accès, favorise une exploitation efficace et optimisée du site.

Par ailleurs, les bureaux attenants aux surfaces d'exploitation offrent une proximité stratégique, facilitant la gestion et le bon déroulement des activités.

Cohérence avec l'environnement : actuellement bonne. Il se peut qu'un processus de densification urbaine rende ce type de bâtiment désuet.

Matériaux et confort

Structure : maçonnerie et béton armé. Les niveaux sont séparés par des dalles.

Façades : principalement laissée brutes. Certaines façades sont habillées de fenêtres, notamment pour l'ajournement des locaux administratifs et la voie de circulation.

Fenêtres : les fenêtres de la partie administrative comportent un double vitrage monté sur un châssis PVC. Il n'existe pas de système d'obscurcissement extérieur.

Toiture : plate, au bénéfice d'une isolation thermique en panneaux de polyuréthane (PUR). Nous relevons la présence de lanterneaux, notamment pour l'ajournement de la voie de circulation.

Chauffage : chaudière à mazout de la marque Hoval datant de 2007. Les surfaces administratives sont chauffées par l'intermédiaire de radiateurs possédant des vannes thermostatiques.



Le bâtiment bénéficie également d'un important dispositif de refroidissement des halles, garanti par une installation de la marque Riedo Clima.

Cuisine : il existe une kitchenette au sein de la cafétéria/salle de pause située à l'entresol.

Confort sanitaire : les sanitaires sont situés dans la partie administrative. Ils comprennent des WC et des lavabos, avec des installations au standard de leur époque, sans particularité notable.

Equipements spécifiques : le bâtiment répond aux besoins spécifiques de l'exploitant actuel. De ce fait, de nombreux éléments, d'apparences spécifiques, constituent des équipements essentiels pour l'usage fait.

Nous relevons toutefois les équipements suivants :

- Monte-charge d'une capacité de 4'000 kg ou 53 personnes ;
- Quais de chargement multiples ;
- Station de lavage des camions.

Revêtements

Sols : les sols sont principalement laissés bruts ou recouverts de résine. Les sols des surfaces administratives sont recouverts de faux parquet.

Parois : principalement laissées brutes, ou ponctuellement peintes.

Plafonds : principalement laissés bruts ou recouverts d'isolant pour les surfaces réfrigérées. Faux-plafonds dans les bureaux.

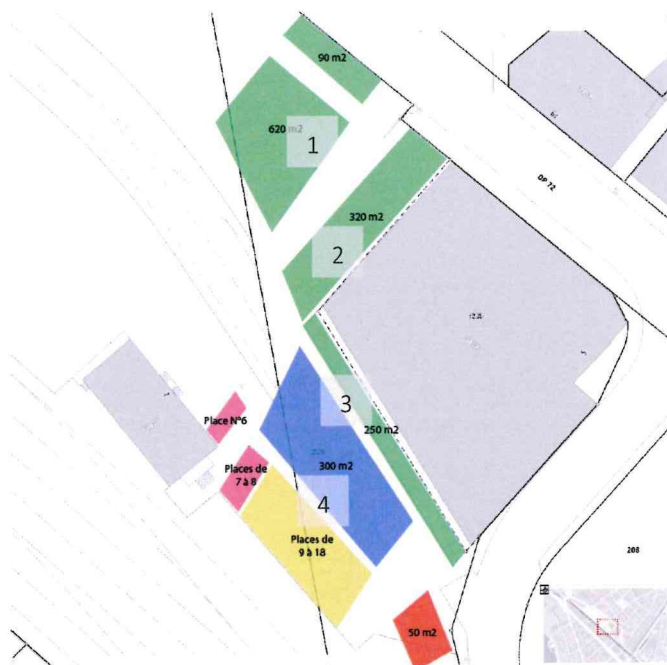


Etat d'entretien

Le bâtiment est dans un état globalement satisfaisant. Les travaux réalisés en 2007, pour un montant avoisinant fr. 950'000.-, ont permis de réhabiliter l'édifice, notamment en renforçant les propriétés isolantes de la toiture et des différents dépôts. Bien que l'enveloppe extérieure puisse sembler peu soignée sur le plan visuel, elle demeure globalement saine. Les surfaces administratives, en revanche, présentent des signes de vétusté plus marqués, notamment au niveau des sanitaires d'époque et des fenêtres.

De manière générale, sans modification majeure de l'exploitation ou de l'usage actuel du bâtiment, les surfaces sont considérées comme entretenues. Seuls des travaux d'ordre esthétique ou de maintenance pourraient être envisagés à moyen terme.

Aménagements extérieurs



Remarque : si le DDP se concentre principalement sur le bâtiment, les abords immédiats de celui-ci sont aménagés de manière à faciliter la circulation des camions ainsi que le chargement des marchandises.