



Commune de Préverenges

PREAVIS MUNICIPAL N° 6/08

**DEMANDE D'UN CREDIT DE CONSTRUCTION DE FR. 570'000.-- POUR
LA TRANSFORMATION DES CHAMBRES DE L'AUBERGE DE
L'ETOILE**

Demande d'un crédit de construction de Fr. 570'000.-- pour la transformation des chambres de l'Auberge de l'Etoile

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité vous soumet une demande de crédit pour la réfection complète des chambres de l'Auberge de l'Etoile.

1. Préambule

Les plans de l'Auberge de l'Etoile datent de 1844-1845. Ce bâtiment, bien connu des Préverengeois, a connu naturellement, au fil des décennies, bien des travaux de rénovation. La dernière transformation importante date de 1994-1995.

Positionnée sur un axe routier très fréquenté, l'Auberge de l'Etoile a une situation géographique favorable. Elle compte 8 chambres, dont 2 très petites, qui ne sont pas équipées du confort répondant aux exigences de la clientèle. Le 2 novembre 2007, votre Conseil a accordé un crédit de Fr. 25'000.-- pour l'étude du réaménagement du 2^{ème} étage de l'Auberge de l'Etoile. Les arguments en faveur de l'étude et du projet ont été développés dans le préavis 12/07.

2. Développement

Le but de la transformation proposée par la Municipalité est de moderniser l'état peu attrayant des chambres d'hôtes actuelles et de pouvoir offrir un minimum de confort en équipant chaque chambre d'une salle de bains, même de petites dimensions.

Appréciation de la situation

La Municipalité a effectué une appréciation de la situation qui la conduit aux constats suivants :

- L'Auberge de l'Etoile ne comptera peut-être que celle de son enseigne, puisque la proximité d'un carrefour fortement fréquenté comme l'absence d'un espace vert résidentiel ne permettent guère l'aménagement d'un gîte touristique digne de ce nom.
- En revanche, sa situation géographique, son accessibilité et son éloignement des engorgements des localités et des villes proches font de l'établissement un objet digne d'intérêt pour une clientèle principalement d'affaires mais aussi touristique sachant que le prix qui sera proposé peut être considéré comme raisonnable pour une chambre d'hôtel
- La pénurie de chambres d'hôtel dans la région Lausanne-Morges permet de penser que les chambres d'hôtel de Préverenges, rendues aux standards actuels trouveront leurs hôtes. A cet égard, il convient de mentionner la prochaine construction du « Learning Center » et du Centre de Congrès de l'EPFL qui accueilleront plusieurs milliers de personnes par année. Au surplus, de nombreux projets sont prévus dans l'agglomération lausannoise qui engendreront une augmentation de la

clientèle qui ne pourra pas être hébergée par l'offre hôtelière actuelle et future.

- L'investissement de moyens dans des réparations en profondeur est de nature à préserver voire à augmenter la valeur de ce bâtiment communal.
- Le prix de l'investissement ne peut en aucun cas être évalué isolément. Il est étroitement lié au retour sur investissement qui varie de manière importante en fonction des travaux entrepris, donc du choix des réparations à effectuer
- L'adhésion de l'exploitant actuel de l'Auberge de l'Etoile, dont le travail donne entière satisfaction, constitue également un élément d'appréciation, à l'heure où la bonne gestion d'un établissement public n'est pas aisée.

Variantes

Avant d'arrêter son choix, la Municipalité a analysé différentes variantes. La variante retenue est présentée ci-après.

Variante retenue par la Municipalité

Transformation lourde

9 chambres (au lieu de 8) toutes avec salle de bain

Coût estimé à Fr. 570'170.-- soit Fr. 63'352.-- par chambre.

Variante retenue par la Municipalité, en raison du nombre optimum de chambres et du prix par unité.

Le projet présenté par le bureau d'architecture mandaté a l'avantage non seulement d'augmenter le nombre de chambres de 8 à 9 mais aussi d'équiper chacune d'elles d'une salle de bains attenante comprenant douche, lavabo et WC.

Calcul de rentabilité pour la variante retenue

Le chiffre de 1000 nuitées annuelles a été retenu.

Le prix moyen de la chambre retenu est arrêté à Fr. 150.-- (prix inférieur au prix de l'offre actuelle dans la région).

Conséquences

- Augmentation du chiffre d'affaires net : Fr. 60'000.--
- Augmentation du loyer facturé Fr. 40'000.--*

Coût des travaux : Fr. 570'000.--

Amortissement : Sur 15 ans (14 ans à Fr. 40'000.-- et 1 an à Fr. 10'000.--)

*L'exploitant a confirmé par écrit son accord à cette augmentation.

3. Descriptif des travaux

Des travaux de démolition et de démontage des installations existantes seront nécessaires et impliqueront l'intervention de professionnels du bâtiment pour la mise hors service des installations électriques, le chauffage, la ventilation et les sanitaires, la dépose de faux-plafonds, l'abattage de murs intérieurs non porteurs et l'enlèvement des revêtements de sols. Quelques percements de sols et passages de murs seront nécessaires pour les nouvelles distributions techniques. La totalité des installations électriques (2^{ème} étage) seront à refaire ainsi que la distribution et l'emplacement des radiateurs, la pose de gaines de

ventilation pour les salles de bains borgnes ainsi que la réfection de la tuyauterie sanitaire à refaire en fonction de la nouvelle distribution.

De nouvelles cloisons intérieures (placoplâtre ou Alba) seront à bâtir sur les planchers ou les dalles existantes ainsi que la conception de nouvelles portes de communication intérieures, voire l'aménagement d'armoires murales, une nouvelle mise en passe du système de fermeture (cylindres à clés ou à cartes), ainsi que la pose de nouveaux revêtements de sol, murs et plafonds seront étudiés.

4. Coûts des travaux

Estimation sommaire du coût des travaux

1. Installation de chantier et démolition intérieure	Fr.	27'000.--
2. Travaux de maçonnerie	Fr.	20'000.--
3. Remplacement des fenêtres	Fr.	20'000.--
4. Installation électrique	Fr.	29'000.--
5. Remplacement des radiateurs	Fr.	29'000.--
6. Installation de ventilation	Fr.	10'000.--
7. Installations sanitaires (tuyauterie et appareils)	Fr.	98'000.--
8. Bâtissage cloisons plâtre	Fr.	30'000.--
9. Menuiseries intérieures (portes, armoires)	Fr.	22'000.--
10. Mise en passe (cylindres)	Fr.	6'000.--
11. Revêtements de sols	Fr.	49'000.--
12. Revêtements de parois (tapisserie)	Fr.	38'000.--
13. Faux-plafonds	Fr.	40'000.--
14. Peinture intérieure (murs, boiseries)	Fr.	22'000.--
15. Nettoyages	Fr.	5'000.--
16. Honoraires	Fr.	77'000.--
17. Lustrerie, rideaux	Fr.	21'000.--
Sous-total	Fr.	543'000.--
18. Divers et imprévus (~ 5 %)	Fr.	27'000.--
Total TTC	Fr.	<u>570'000.--</u>

Coûts induits : un abattement du loyer pendant la durée des travaux, à convenir avec l'exploitant et à couvrir par le budget.

5. Planning

Les travaux pourraient débuter pendant la fermeture annuelle de l'établissement (juillet-août 2008) et leur durée prévue serait de trois à quatre mois au maximum.

6. Financement

Pour couvrir la dépense de Fr. 570'000.--, la Municipalité propose :

- de prélever le montant de Fr. 570'000.-- sur le Fonds de réserve « Entretien des bâtiments communaux », solde à ce jour Fr. 613'431.45
- d'amortir la dépense sur 15 ans, la première fois en 2009
- de payer ce montant par nos avoirs en caisse, au compte de chèques postaux ou auprès des banques.

7. Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PREVERENGES

- Vu le préavis municipal n° 6/08 du 4 avril 2008,
- Oûi le rapport de la commission chargée de son étude,
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DECIDE

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de construction de Fr. 570'000.-- pour la transformation des chambres de l'Auberge de l'Etoile,
2. D'amortir le coût de la transformation sur 15 ans, la première fois en 2009,
3. D'approuver le financement proposé à savoir par le prélèvement du montant sur le Fonds de réserve « Entretien des bâtiments communaux ».

DIT

- Que ce montant sera payé par nos avoirs disponibles en caisse, au compte de chèques postaux ou auprès des banques.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 avril 2008.

Délégué de la Municipalité : M. Christian Masserey

**Première séance de la Commission : lundi 28 avril 2008 à 20h00,
Le Château, salle de la Municipalité**

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Ch. Mingard

E. Reichel

Annexes : - plan de l'état existant des chambres
- plan de la Variante 2

Préverenges, le 4 avril 2008