

Commune de Préverenges

PREAVIS MUNICIPAL N° 1/21

**DEMANDE D'UN CREDIT DE CONSTRUCTION DE FR. 1'850'000.00
POUR LA RENOVATION DU RESTAURANT ET CUISINE DE L'AUBERGE
DE L'ETOILE**

Demande d'un crédit de construction de Fr. 1'850'000.00 pour la rénovation du restaurant et cuisine de l'Auberge de l'Etoile

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Un peu d'histoire

Le bâtiment fait partie du patrimoine historique de Préverenges depuis la fin du 18^{ème} siècle. C'est vers 1797 qu'il faut chercher la construction de cet immeuble en entrée de village, emblème de la Commune de Préverenges. Dans une chambre de cet immeuble naquit le 9 octobre 1807 Louis-Henri Delarageaz, figure historique de Préverenges et Conseiller d'Etat vaudois dès 1845 pour un mandat de 29 ans !

Le 1er janvier 1811, un dénommé François Samuel obtient l'autorisation d'exploiter l'établissement et en 1846 apparaît, pour la première fois le nom : « A l'enseigne de l'Etoile d'Or ». En 1917, M. Louis Delarageaz, le syndic d'alors, propose l'achat de l'Hôtel de l'Etoile d'Or par la Commune pour un montant de Fr. 45'100.00. Depuis cette date, le bâtiment est propriété communale. En 1924, 1956, puis 1962, par trois fois le Conseil communal refuse la vente à un privé de l'immeuble. C'est donc bien grâce à la ténacité des citoyens de Préverenges que cet immeuble emblématique est resté en mains communales. Une belle démonstration tout au long du 20^e siècle de l'attachement des Préverengeois à leur patrimoine et à leur auberge, qui résonne particulièrement en cette année 2021, qui verra l'inauguration de la maison Rossier rénovée, devenue propriété communale.

Un bâtiment entretenu au fil des années

Depuis l'achat de l'immeuble, différents travaux et aménagements ont été réalisés dans l'établissement :

- 1918 : Agrandissement de la salle du 1^{er} étage ;
- 1933 : Création d'une salle de bain, chambre à lessive et fumoir ;
- 1946 : Déplacement de la cuisine, réfection de la véranda et de la grande salle ;
- 1959 : Démolition partielle d'un bâtiment attenant à l'Auberge ;
- 1995 : Transformation des installations de chauffage et production d'eau chaude, mise hors-service de la citerne à mazout, création de WC, réaménagement et modernisation de la cuisine, réfection et isolation complète de la charpente et toiture, isolation phonique et thermique des fenêtres, traitement façade, isolation thermique des murs de l'annexe nord, canalisations, ventilation, etc.
Préavis no 1/95, octroi d'un crédit de Fr. 1'546'000.00.
- 2008 : Transformation des chambres
Préavis no 6/08, octroi d'un crédit de Fr. 570.000.00.

Depuis 2008, le bâtiment n'a plus fait l'objet de transformations, hormis des travaux de pur entretien. L'état général actuel des installations du rez-de-chaussée nécessite donc une rénovation conséquente. La cuisine et le bar sont vétustes. De nombreux équipements de cuisine sont obsolètes, au même titre que les installations techniques. L'agencement des locaux, ainsi que la distribution des espaces ne sont plus adaptés à une exploitation moderne du restaurant. L'accès au restaurant, depuis l'entrée arrière du bâtiment, côté terrasse, est assuré par un couloir très exigu et peu pratique donnant également accès aux sanitaires.

Les travaux doivent être menés afin de limiter au maximum la période de fermeture de l'établissement. Pour ce faire, la Municipalité a mandaté le bureau d'ingénierie & design Schéma-TEC SA, basé à Rolle pour l'étude préalable et permis de construire par le budget 2020 et 2021. Ce bureau est spécialisé dans le domaine de l'hôtellerie et la restauration. Son savoir-faire est avéré, tant dans la conception et l'aménagement des espaces de cuisine, que dans de la restauration destinée aux convives. Le projet de rénovation, objet de la présente demande d'un crédit de construction, a été validé par la Municipalité, après plusieurs rencontres et discussions entre les représentants communaux et l'exploitant de l'Auberge.

Le bail actuel arrivant à échéance au 31 mars 2021, la Municipalité a décidé de le résilier au 1^{er} avril 2021 et d'établir un nouveau bail dès cette date avec le tenancier actuel, qui s'est déclaré vivement intéressé à poursuivre l'exploitation de l'Auberge et prêt à assumer les conditions d'exploitation difficiles durant la période des travaux. La durée des travaux sera néanmoins limitée au maximum dans le temps et prévue dans une période creuse, de septembre à décembre 2021. Le futur bail sera accompagné d'une procédure de suivi périodique, basée sur une répartition précise des tâches entre l'exploitant et le propriétaire.

2. Procédure (marché public)

En respect de la législation, les appels d'offres seront conformes aux dispositions de la Loi sur les marchés publics (LMP-VD) et de son règlement d'application (RMP-VD). Pour la phase réalisation, les mandataires (architecte-direction des travaux, et ingénieurs), seront retenus sur la base d'une procédure sur invitation. Les mandataires, effectueront ensuite les soumissions à entreprises et propositions d'adjudications selon les modalités en vigueur.

3. Coût des travaux

Le coût total des travaux ci-après est indiqué toutes taxes comprises (TTC).

CFC	Descriptif	Devis général
	TOTAL TTC (CFC 1- 9)	1'850'000.00

1	TRAVAUX PREPARATOIRES REZ-DE-CHAUSSEE	136'005.00
2	BATIMENT RDC ZONE CUISINE	679'868.00
3	EQUIPEMENT D'EXPLOITATION ZONE CUISINE ET BAR	385'785.00
4	HONORAIRES	224'925.00
5	FRAIS SECONDAIRES, COMPTE D'ATTENTE	58'343.00
6	DIVERS & IMPREVUS	220'000.00
9	MOBILIER INTERIEUR ET EXTERIEUR	145'074.00

Devis général :

1	TRAVAUX PREPARATOIRES REZ-DE-CHAUSSEE	136'005.00
112	Travaux préparatoires, démolition	70'300.00
119	Divers, désamiantage	53'850.00
12	Protections chantier, aménagement provisoire, signalétique	
123	Installation de chantier	4'310.00
	Diverses protections	4'850.00
15	Adaptation des conduites existantes	

153	Electricité (adaptation du réseau)	2'695.00
2	BATIMENT REZ-DE-CHAUSSEE ZONE CUISINE	679'868.00
21	Gros œuvre	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	63'220.00
23	Installations électriques	
230	Installations électriques	135'702.00
233	Lustrerie	25'848.00
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	
244	Ventilation	116'316.00
25	Installation sanitaires	
254	Tuyauterie sanitaire	86'160.00
27	Aménagement intérieur 1	
271	Plâtrerie	21'540.00
273	Menuiserie	76'467.00
28	Aménagement intérieur 2	
281	Revêtements de sol	96'930.00
283	Faux-plafonds	32'310.00
285	Traitement des surfaces intérieures	17'836.00
287	Nettoyage du bâtiment	7'539.00
3	EQUIPEMENT D'EXPLOITATION ZONE CUISINE ET BAR	385'785.00
35	Installations sanitaires	
358	Agencements de cuisine	385'785.00
4	HONORAIRES	224'925.00
491	Bureaux d'études, direction des travaux, phase projet, appels d'offres et exécution	224'925.00
5	FRAIS SECONDAIRES, COMPTE D'ATTENTE	58'343.00
53	Assurances	
531	Assurance des travaux en cours (Prime RC + Casco bâtiment)	7540.00
56	Bouquet, inauguration	7723.00
58	Compte d'attente, réserve	
580	Poste d'attente	43'080.00
6	DIVERS & IMPREVUS	220'000.00
60	Compte de réserve, provision pour aléas et imprévus dans le	220'000.00

cadre d'une restructuration lourde d'un bâtiment ancien

9	MOBILIER INTERIEUR ET EXTERIEUR	145'074.00
904	Mobilier restaurant	83'685.00
909	Divers Mobilier et aménagement extérieur	53'850.00
991	Bureaux d'études, direction des travaux	7'539.00

4. Calendrier prévisionnel

Sous réserve de problèmes administratifs et/ou techniques, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Dépôt de la demande du crédit de construction au Conseil communal mars 2021
- Dépôt du dossier de demande de permis de construire mars 2021
- Octroi du crédit de construction par le Conseil communal avril 2021
- Délivrance du permis de construire mai 2021
- Appels d'offres, soumissions, adjudications mai à juillet 2021
- Planification et coordination des travaux juillet - août 2021
- Préparation chantier et désamiantage août 2021
- Début des travaux septembre 2021
- Fin des travaux décembre 2021 - janvier 2022
- Réouverture du restaurant décembre 2021 - janvier 2022

5. Financement

La dépense de Fr. 1'850'000.00 du présent préavis sera couverte, soit par les avoirs en compte de la Commune, soit par l'emprunt.

6. Comptabilité

La Municipalité propose de comptabiliser la dépense totale de la manière suivante :

- Faire figurer ce bien-fonds au bilan communal comme patrimoine **financier**,
- Accepter le plan financier suivant :

Coût total des travaux	Fr. 1'850'000.00
./. augmentation de la valeur du patrimoine financier : ./.	<u>Fr. 500'000.00</u>
Solde à amortir :	<u>Fr. 1'350'000.00</u>
- Amortir sur une durée de 20 ans le solde de Fr. 1'350'000.00, soit Fr. 67'500.00 par an, dès le bouclage comptable du préavis, en principe en 2022.

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° 1/21 du 1^{er} mars 2021,
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DECIDE

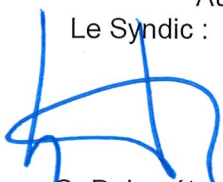
- 1) d'accorder à la Municipalité un crédit de construction de Fr. 1'850'000.00 pour la rénovation du restaurant et cuisine de l'Auberge de l'Etoile ;
- 2) d'approuver la proposition de comptabilisation, à savoir :
 - a) de faire figurer ce bien-fonds au bilan communal comme patrimoine **financier**;
 - b) d'accepter le plan financier suivant :

Coût total des travaux	Fr. 1'850'000.00
./. augmentation de la valeur du patrimoine financier : ./. Fr.	500'000.00
Solde à amortir :	<u>Fr. 1'350'000.00</u>
 - c) d'amortir sur une durée de 20 ans le solde de Fr. 1'350'000.00, soit Fr. 67'500.00 par an, dès le bouclage comptable du préavis, en principe en 2022.

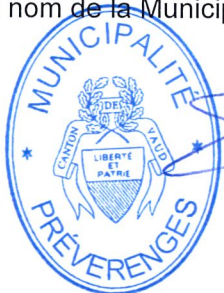
Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} mars 2021.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



G. Delacrétaz



Le Secrétaire :



P. Crausaz

Délégués de la Municipalité :

MM. Jean-François Person et Guy Delacrétaz

Proposition de date pour la première séance de la Commission :

Mercredi 17 mars 2021 à 19h00

Lieu :

Aula du Collège, avec application des règles de gestes barrières et de distanciation sociale.

Annexes :

- Annexe I – Plans et documents graphiques
- Annexe II – Descriptif technique

Préverenges, le 1^{er} mars 2021/JFP/AT