Commune de Préverenges

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 1/22

DEMANDE D'UN CRÉDIT D'ÉTUDE DE CHF 695'000.00 POUR LES ÉTUDES DE FAISABILITÉ ET DE PROJET JUSQU'À LA MISE À L'ENQUÊTE ET DEVIS CONSOLIDÉ EN VUE DE LA TRANSFORMATION DE L'AUBERGE DE L'ÉTOILE EN LOGEMENTS ET DE LA RÉNOVATION DU RESTAURANT

MUNICIPALITÉ DE PRÉVERENGES **Préavis N° 1/22**

Demande d'un crédit d'étude de CHF 695'000.00 pour les études de faisabilité et de projet jusqu'à la mise à l'enquête et devis consolidé en vue de la transformation de l'Auberge de l'Étoile en logements et de la rénovation du restaurant.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

En mars 2021, le préavis municipal n° 1/21 « Demande d'un crédit de construction de CHF 1'850'000.00 pour la rénovation du restaurant et cuisine de l'Auberge de l'Étoile » était déposé au Conseil communal.

Ce préavis découlait de la constatation que l'état général des installations du rez-de-chaussée de l'Auberge de l'Étoile nécessitait une rénovation conséquente. La cuisine et le bar étaient vétustes, de nombreux équipements de cuisine obsolètes, tout comme les installations techniques. L'agencement des locaux, ainsi que la distribution des espaces n'étaient plus adaptés à une exploitation moderne du restaurant. L'accès au restaurant, depuis l'entrée arrière du bâtiment, côté terrasse, était assuré par un couloir très exigu et peu pratique donnant également accès aux sanitaires.

La volonté de la Municipalité de circonscrire les interventions au rez-de-chaussée s'appuyait sur l'intention de limiter au maximum la période de fermeture de l'établissement.

Pour rappel, quelques dates importantes dans l'histoire récente de l'Auberge de l'Étoile :

1984 Premières réflexions sur une rénovation de l'Auberge de l'Étoile

1995 Préavis pour transformation et entretien de l'Auberge de l'Étoile
- Transformation des installations de chauffage
- Création de WC et vestiaire
- Réaménagement et modernisation de la cuisine
- Transformation et aménagement de dépôts et cave dans l'ancien local citerne
- Aménagement d'un appartement pour le tenancier
- Entretien général de l'intérieur et l'extérieur
- Coût des travaux : CHF 1'600'000.00

2008 Préavis pour la transformation des chambres de l'Auberge de l'Étoile
- Transformation lourde du 2e étage pour passer de 8 à 9 chambres, toutes équipées d'une salle d'eau comprenant douche, lavabo et WC
- Coût des travaux : CHF 615'000.00

2021 Préavis pour la rénovation du restaurant et cuisine de l'Auberge de l'Étoile
- Transformation lourde du rez-de-chaussée pour un coût prévu de CHF 1'850'000.00
- Enveloppe financière portée à CHF 2'130'000.00 par le Conseil communal, pour inclure le remplacement des fenêtres, réaliser une isolation thermique des murs et de la toiture plate de l'annexe, ainsi que rénover et aménager la terrasse.

Le préavis n° 1/21 ne concernait que l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée. Cette limitation délibérée de l'étendue de l'intervention avait comme objectif d'être relativement rapide dans la mise en œuvre de la rénovation, tout en limitant les coûts. Pour ce faire, il s'agissait de ne traiter que les espaces intérieurs, dans le but de ne pas être obligé de procéder à une enquête publique.

De plus, la période de réalisation coïncidait bien avec l'échéance du bail de l'exploitant actuel et l'urgence à mettre la cuisine aux normes en matière d'hygiène.

Lors du Conseil communal du 29 avril 2021, la commission ad hoc a proposé d'amender le préavis n° 1/21 avec un crédit supplémentaire de CHF 280'000.00 pour une extension du programme prévu, incluant le remplacement des fenêtres, isolation thermique des murs du rez-de-chaussée et de la toiture plate de l'annexe et l'aménagement de la terrasse.

Le Conseil communal a largement suivi les conclusions de la commission en plénum.

Le restaurant de l'Étoile a donc été fermé début octobre 2021 et le mobilier évacué, afin que la rénovation puisse être entreprise. Les travaux de désamiantage et de démolition légère ont pu être entrepris dès novembre 2021.

Comme mentionné par voie de communication lors de la séance du Conseil communal du 2 décembre 2021, les interventions d'experts sur les parties techniques (chauffage, ventilation, électricité) et les travaux de démolition en lien avec le rez-de-chaussée ont mis à jour des problèmes potentiels en matière de structure et de sécurité dans l'ensemble du bâtiment. Dès lors, des analyses de statique et de sécurité, notamment incendie, de l'ensemble du bâtiment ont été ordonnées. Les résultats de ces analyses devaient permettre à la Municipalité de prendre des décisions quant à la façon dont la suite des travaux devait se dérouler.

2. Motifs

Situation actuelle

Comme exposé dans le préavis municipal n° 1/21, les parties restaurant et cuisine de l'Auberge devaient être rénovées en raison de la vétusté des installations présentes. Faisant suite à l'approbation du préavis municipal n° 1/21, un appel d'offres a donc été lancé pour la rénovation du rez-de-chaussée de l'Auberge et un permis de construire, ainsi qu'un descriptif des travaux et un budget prévisionnel en ont découlé.

La préparation du dossier d'exécution en vue de la rénovation de l'espace restauration de l'Auberge a soulevé un certain nombre de questions techniques et d'autres plus fondamentales, quant aux répercussions des travaux au rez-de-chaussée sur l'avenir du bâtiment dans sa globalité. Dès lors, une étude de faisabilité a dû être entreprise.

Résultats de l'étude de faisabilité

Les bureaux Frédéric Haldi Ingénieurs Conseils SA et Alberti Ingénieurs SA ont été consultés sur les thématiques respectives de la protection incendie (AEAI) et de la sécurité structurale, afin de juger de la qualité du bâti existant, de ses éventuelles faiblesses actuelles et des possibilités techniquement envisageables en vue de sa valorisation.

Protection incendie (AEAI) : le bâtiment présente de larges non-conformités sur la majorité des points couverts par les prescriptions de protection incendie, dont un certain nombre implique un risque accru pour les personnes, se rapportant à la sécurité de l'évacuation en cas d'incendie (compartimentage incomplet des voies de fuites, sorties de secours non conformes, largeur des voies de fuites insuffisante). La mise en œuvre de mesures de mise en conformité doit rapidement être effectuée.

Sécurité structurale : en l'état, la structure existante présente plusieurs lacunes en matière de sécurité structurale (capacité portante) et devra à court terme être remise aux normes. Une transformation dite lourde (création de nouveaux porteurs) permettrait d'assurer la pérennité du bâtiment à long terme que ce soit en termes de sécurité, mais aussi en ce qui concerne la maîtrise des coûts.

Constat général sur l'ensemble du bâtiment

Les travaux de démolition légère et les résultats de l'étude de faisabilité ont permis de faire la lumière sur les éléments suivants :

- le bâtiment présente de larges non-conformités en matière de protection incendie et la poursuite des travaux en l'état nécessiterait l'évacuation des locataires et résidents ;
- l'entier du bâtiment présente un problème général d'isolation ;
- la technique CVS (chauffage – ventilation – sanitaire) est défaillante, au rez-de-chaussée comme aux étages ;
- le rez-de-chaussée fait face à un manque de place général (vestiaires, flux, répartition des accès entre restaurant et étages) ;
- la partie hôtelière apparaît comme non fonctionnelle et en mauvais état ;
- en raison de l'importance des travaux à réaliser dans les étages, le restaurant devra à nouveau être fermé pour permettre l'exécution de ces travaux ;
- finalement la rentabilité future de la partie hôtelière semble difficile (nombre de chambres insuffisant).

Faisant suite à ces constatations, la Municipalité a décidé d'arrêter les travaux au rez-de-chaussée au stade du désamiantage et de la démolition légère, d'évaluer des variantes d'affectation pour les locaux et étages de l'entier du bâtiment, d'établir un préavis à destination du Conseil communal pour un crédit d'étude visant à une rénovation complète du bâtiment et de ses alentours, afin de concevoir, à travers cette étude globale, un projet cohérent pour la zone de l'Auberge.

Variantes d'affectation

En parallèle, le bureau A. Carré Architecture et aménagement SA a procédé à une analyse des différentes possibilités de transformation ou d'adaptations offertes par le bâtiment, qui arrive à la conclusion qu'une réflexion globale de la réhabilitation des 3 étages supérieurs devrait être menée. Cette réflexion devrait porter sur la suppression de la salle de réunion, la valorisation des étages et des combles (y compris l'appartement de l'exploitant) en créant des appartements, ainsi que la mise en conformité des installations en tenant compte du réaménagement du rez-de-chaussée. La proposition de suppression de la partie hôtelière découle de la constatation que cette activité d'hébergement est difficilement compatible avec l'exploitation d'un restaurant. En effet, la partie hôtelière est très limitée en taille et le restaurant n'est et ne sera pas un lieu gastronomique unique qui permettrait d'attirer une clientèle prête à dormir sur place après un repas exceptionnel.

Forte de ces constatations, la Municipalité a demandé au bureau A. Carré Architecture et aménagement SA, en partenariat avec AZ Ingénieurs SA (CVS), d'évaluer les différentes possibilités offertes en vue de la valorisation à long terme du bâtiment. En plus de la variante "existante" qui consistait en la rénovation de la partie restaurant uniquement, une alternative dans laquelle les étages supérieurs sont transformés en logements pour étudiants a été développée par le mandataire.

Pour chacune des variantes, le Bureau Irbis Consulting SA, mandaté par la Commune, a produit un plan financier prévisionnel qui permet d'estimer le rendement brut d'opération.

Résultat et variante retenue

Après analyse des scénarios d'affectation et des études de faisabilités techniques, la variante de revalorisation optimale du bâtiment intègre une réflexion globale de réhabilitation des 3 étages supérieurs en logements étudiants, ainsi que la réfection de l'annexe. Ce scénario assure la rentabilité et la pérennité du bâtiment de l'Auberge sur le long terme.

Le programme prévoit :

- au rez-de-chaussée : un restaurant de 300 m^2 environ (y compris cuisine professionnelle) ;
- aux étages : 12 studios meublés et 2 colocations meublées (5,5 pièces en duplex), ainsi qu'un espace commun pour les étudiants et une surface réservée pour le restaurant ;
- un sous-sol pour les caves et les locaux techniques.

En cas de validation de ce préavis d'étude, le préavis de construction n° 1/21 sera clos, avec un solde d'environ CHF 1'890'000.00. Les études et travaux entrepris jusqu'à présent (désamiantage, démolition) ont en effet été financés par le préavis pour une enveloppe d'environ CHF 240'000.00 TTC. Ces travaux étaient impératifs, quelle que soit la variante retenue.

3. Descriptif sommaire des travaux et du coût de transformation en logements de l'Auberge de l'Étoile et de la rénovation du restaurant.

Descriptif sommaire des travaux

Au vu des motifs exposés au point 2 ci-dessus et du résultat des analyses du bâtiment existant faites par les ingénieurs, le scénario retenu par la Municipalité consiste en une transformation lourde du bâtiment de l'Auberge et de son annexe, impliquant les travaux suivants :

- démolition - reconstruction des 2 planchers existants de l'Auberge ;
- démolition de l'annexe au bâtiment de l'Auberge, impliquant la démolition du mur nord et création d'une nouvelle annexe composée d'un sous-sol, un rez-de-chaussée et 2 étages hors-sol ;
- assainissement de la structure porteuse de la toiture ;
- concept technique et aménagements intérieurs du rez-de-chaussée pour une cuisine et un restaurant ;
- concept technique et aménagements intérieurs des étages pour un programme de logements étudiants ;
- aménagements extérieurs d'une terrasse pour le restaurant.

Les travaux envisagés au niveau de l'enveloppe du bâtiment existant (façades, toitures) – recensée en note 3 au recensement architectural (« objet intéressant au niveau communal et méritant d'être conservé ») du patrimoine construit – sont de compétence communale. Afin de consolider la position de la Commune, la Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine (DGIP) devra néanmoins être consultée également. L'annexe, quant à elle, est classée en note 6 (« objet considéré comme neutre et sans intérêt patrimonial ») permettant dans le cadre de la planification communale d'accroître le potentiel de densification. Les façades emblématiques du bâtiment actuel seront rénovées, tout en conservant le style architectural.

En ce qui concerne les volumes projetés, la construction de la nouvelle annexe respectera le Plan général d'affectation en vigueur et le futur Plan d'affectation communal en cours de révision.

Coût de l'opération

Le coût de l'opération a été estimé à ± 25 %. Il est décrit ci-dessous :

CFC	Descriptif	Devis général	*Dont crédit d'étude*
	TOTAL HT (CFC 1- 9)	5'285'000.00	*645'000.00*

1	TRAVAUX PRÉPARATOIRES	475’000.00	-
2	BÂTIMENT, Y COMPRIS HONORAIRES	3'898’000.00	*490’000.00*
3	ÉQUIPEMENTS	200'000.00	-
4	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	72'000.00	-
5	FRAIS DE LA CONSTRUCTION	310’000.00	*20’000.00*
6	AUTRES FRAIS DU MAÎTRE D’OUVRAGE, Y COMPRIS ALÉAS	270’000.00	*135’000.00*
9	MOBILIER	60’000.00	-

Comme mentionné précédemment, le Bureau Irbis Consulting SA a produit un plan financier prévisionnel qui permet d’estimer que le rendement brut d’opération sera positif. Le plan financier précis sera établi une fois l’étude détaillée terminée. La rénovation complète de l’Auberge de l’Etoile doit est considérée comme un investissement pour la Commune.

4. Crédit d’étude

La rénovation complète de l’Auberge, sans le présent crédit d’étude, est aujourd’hui devisée à env. CHF 5'000'000.00 TTC (± 25 %). S’agissant d’un immeuble du patrimoine financier, qui n’a pas besoin d’être amorti totalement, mais au minimum jusqu’au montant de l’estimation fiscale, la Municipalité proposera dans le préavis de réalisation des travaux de fixer provisoirement le plan d’amortissement, tel que cela figure dans la décision du Conseil pour le préavis n° 1/21.

Ainsi, en extrapolant une estimation fiscale à CHF 2'800'000.00 après les travaux, ce sera un solde de CHF 2'200'000.00 qui devra être amorti (représentant par exemple un montant annuel de CHF 73'333.35 sur une durée de 30 ans, en principe dès 2025).

La présente demande de crédit porte uniquement sur le budget d’étude et comprend deux phases :

- Étape 1 : faisabilité et organisation des appels d’offres mandataires ;
- Étape 2 : développement du projet jusqu’à l’obtention d’un permis de construire et 70 % des soumissions rentrées.

Le crédit d’étude est composé des postes suivants :

ÉTAPE 1	1.1 Faisabilité (honoraires déjà engagés)	20'000.00	*CFC 2*
	1.2 Compléments d’honoraires pour élaboration du cahier des charges (appels d’offres)	5'000.00	*CFC 2*
	1.3 Organisation des appels d’offres mandataires, par un mandataire spécialisé	40'000.00	*CFC 6*
ÉTAPE 2	2.1 Honoraires architectes et mandataires - phases SIA 31,32,33,41	465'000.00	*CFC 2*
	2.2 Honoraires suivi du projet	80'000.00	*CFC 6*
FRAIS (POUR LES ÉTAPES 1 ET 2)	Reproductions	10'000.00	*CFC 5*
	Divers et imprévus (3,5 %)	25'000.00	*CFC 5 (1,5 %) CFC 6 (2 %)*
	TOTAL CHF HT	**645’000.00**	
	TOTAL CHF TTC	**694’665.00**	

Le budget pour la phase de réalisation sera soumis ultérieurement au Conseil Communal sous la forme d'une demande de crédit d'ouvrage, avec environ 70 % de soumissions rentrées afin de le fiabiliser.

Le mode de construction (entreprise générale ou méthode traditionnelle) sera à confirmer dans le cadre du crédit d'ouvrage, bien qu'une réalisation en lots séparés soit privilégiée à ce stade.

5. Procédure (marché public)

Les mandats attribués pour la constitution du présent crédit d'études ont été attribués en gré à gré, dans le respect du régime légal des marchés publics.

En respect de la législation, les appels d'offres qui seront lancés pour désigner les mandataires du projet "Auberge de l'Étoile" seront conformes aux dispositions de la Loi sur les marchés publics (LMP-VD) et de son règlement d'application (RMP-VD), compte tenu des valeurs estimées des marchés. Un concours d'appel d'offres peut se décliner de plusieurs formes :

1. Le concours d'architecture

   Le concours d'architecture permet au maître de l'ouvrage d'obtenir un avant-projet selon un programme des locaux défini au préalable. Cette procédure ne permet pas d'obtenir une offre d'honoraires et les concurrents doivent être rémunérés selon une planche de prix définie.

2. Le mandat d'études parallèles

   Le mandat d'études parallèles permet au maître de l'ouvrage d'étudier différentes solutions ou différentes pistes de réflexion pour un projet relativement complexe. Cette procédure ne permet pas d'obtenir une offre d'honoraires et les concurrents doivent être rémunérés selon une planche de prix définie au préalable.

3. Appel d'offre en entreprise totale

   Cette procédure permet au maître de l'ouvrage d'obtenir, en même temps qu'une offre pour la réalisation complète de l'ouvrage (y compris honoraires), un avant- projet succinct. Elle conduit à la conclusion d'un contrat d'entreprise totale. Les concurrents ne sont pas rémunérés.

4. Appel d'offre de mandataires

   Il s'agit de demander soit à des architectes, soit à un groupement de mandataires (architectes et ingénieurs), de remettre une offre d'honoraires pour la phase d'études et de développement du projet, et ce jusqu'au retour des soumissions des entreprises. Les critères d'adjudication pourraient être le concept proposé, l'intention de projet, les références, le planning des études et des travaux, le prix offert pour les honoraires, ainsi que l'organisation pour l'exécution du marché.

Pour ce type de projet, avec un programme des locaux clairs et une intégration qui devra respecter scrupuleusement le parti architectural villageois, il n'est pas recommandé de procéder à un concours d'architecture ou à un mandat d'études parallèles. La variante de l'appel d'offre en entreprise totale ne semble pas non plus appropriée, au vu de la qualité recherchée pour ce projet.

Dès lors, la procédure retenue est la suivante :

- Appel d'offres en procédure ouverte pour l'architecte ;
- Appel d'offres en procédure sur invitation pour l'ingénieur CVSE et l'ingénieur civil.

Les autres mandataires et spécialistes seront désignés en procédure gré à gré.

Pour l'appel d'offre du bureau d'architecture, le choix du lauréat sera effectué par un jury comportant des acteurs professionnels. Un bureau spécialisé dans les appels d'offre de ce type sera mandaté. Il sera chargé de l'accompagnement dans l'établissement des dossiers d'appels d'offre, de l'analyse des offres retournées et du bon déroulement de la procédure. Cela permettra d'éviter tout recours pouvant mettre en péril le calendrier du projet.

Les contrats de mandataires comporteront une tranche ferme (correspondant aux phases d'études et appels d'offres) et une tranche conditionnelle (pour l'exécution). Cette dernière sera conditionnée à l'obtention du crédit de construction.

6. Calendrier prévisionnel

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

Demande du crédit d'étude au Conseil communal :	mars 2022
Octroi du crédit d'étude par le Conseil communal :	mai 2022
Procédures de sélection des mandataires :	mai-juillet 2022
Études et dépôt demande d'autorisation de construire :	juillet-déc. 2022
Octroi du permis de construire :	avril 2023
Retour 70 % des soumissions (appel d'offres en parallèle du permis) :	mai 2023
Demande du crédit de construction au Conseil communal :	juin 2023
Octroi du crédit de construction :	septembre 2023
Début des travaux :	novembre 2023
Mise en service :	juillet 2025

7. Alternatives temporaires

L'entier du processus de rénovation complète de l'Auberge de l'Étoile devant s'étendre sur une période importante, la Municipalité se propose d'offrir une alternative temporaire pour pallier l'absence du restaurant de l'Étoile. Il pourrait s'agir d'aménagements légers du jardin de l'Auberge et/ou de la place de parking réservée à l'Auberge afin de permettre l'accueil de foodtrucks et l'installation de quelques tables.

8. Aspects du développement durable

La Commune de Préverenges a entrepris depuis plusieurs années différentes actions dans le but de réduire les consommations d'énergie, d'augmenter la part des énergies renouvelables indigènes dans la consommation finale, de réduire les impacts sur l'environnement liés à la consommation d'énergie, de favoriser une mobilité durable et d'informer et sensibiliser la population autour de ces questions.

Par l'adoption du préavis municipal n° 3/21 « Adhésion à l'association Cité de l'énergie et accompagnement de la procédure de labellisation Cité de l'énergie » lors de sa séance du 10 juin 2021, le Conseil communal a exprimé sa volonté de mettre en valeur ces démarches, de les inscrire dans un cadre reconnu et de poursuivre les actions communales en matière de politique énergétique notamment.

Le projet de rénovation complète du bâtiment de l'Auberge de l'Étoile s'inscrit dans cette volonté de réduction des dépenses énergétiques et de consommation d'énergie par le biais d'une consommation locale d'énergie renouvelable, ainsi que de l'assainissement du parc immobilier. S'agissant de l'un des bâtiments les plus énergivores de la Commune, son assainissement est une priorité.

La rénovation respectera les principes du développement durable en préservant le site pour les générations à venir. Elle visera, dans la mesure du possible, un niveau équivalent au standard Minergie.

La Municipalité est consciente que plusieurs autres bâtiments communaux nécessitent des assainissements, particulièrement sous l'angle énergétique. La priorisation de ces futurs assainissements sera traitée notamment dans le cadre du réaménagement du site scolaire Les Voiles du Léman.

9. Financement

Le montant du crédit de CHF 695'000.00 sera payé, soit par les avoirs en compte de la commune, soit par l'emprunt.

10. Comptabilisation

La Municipalité propose de comptabiliser cette dépense de CHF 695'000.00 de la manière suivante :

- Amortissement sur une durée de 15 ans du montant total de CHF 695'000.00, soit CHF 46'333.35 par an, dès le bouclement comptable du préavis, en principe en 2025.

11. 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 PRÉVERENGES

- vu le préavis municipal n° 1/22 du 14 mars 2022,
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 695'000.00 pour la transformation en logements de l'Auberge de l'Étoile et la rénovation du restaurant,

2. d'approuver la proposition de comptabilisation, à savoir d'amortir sur une durée de 15 ans du montant total de CHF 695'000.00, soit CHF 46'333.35 par an, dès le bouclement comptable du préavis, en principe en 2025.

DIT

- que ce montant sera payé, soit par les avoirs en compte de la commune, soit par l'emprunt.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 mars 2022.

Au nom de la Municipalité

le Syndic : le Secrétaire a.i. :

G. Delacrétaz Y. Cheseaux

Délégués de la Municipalité : MM. Guy Delacrétaz et Hervé Nusbaumer

Proposition de date pour la première séance de la Commission : Mardi 22 mars 2022 à 18h30

Lieu : Annexe II du Château

Annexes :

- Dossiers de plans de l'architecte – scénario retenu
- Dossier photographique

Préverenges, le 14 mars 2022, HN/AT