



## PRÉAVIS MUNICIPAL N° 3/24

**Demande d'un crédit d'étude de CHF 546'000.00 pour la transformation du  
bâtiment de l'Auberge de l'Étoile**

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## 1 Préambule

L'Auberge de l'Étoile fait partie du patrimoine historique de la commune de Prévèrenge depuis la fin du 18<sup>e</sup> siècle. Elle est propriété de la Commune depuis cent ans. Depuis son acquisition par la Commune en 1918, le bâtiment a connu diverses transformations plus ou moins lourdes au fil des années. Rappelons, 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 la transformation et l'entretien de l'Auberge de l'Étoile

- Coûts des travaux : CHF 1'600'000.00

2008 Préavis pour la transformation des chambres de l'Auberge de l'Étoile

- Transformation lourde du 2<sup>e</sup> étage pour passer de 8 à 9 chambres, toutes équipées d'une salle d'eau comprenant douche, lavabo et WC
- Coûts des travaux : CHF 615'000.00

2021 Préavis municipal n° 1/21 pour la rénovation du restaurant et de la 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 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 limiter les interventions au rez-de-chaussée s'appuyait sur l'intention de réduire au maximum la période de fermeture de l'établissement. Cette limitation délibérée de l'étendue de l'intervention avait comme objectif de permettre une rapide 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 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, l'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 été effectués 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.

### **1.1 Résultats de l'étude de faisabilité et état du bâtiment**

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 et des possibilités techniquement envisageables en vue de sa valorisation.

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

- 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).
- 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.
- L'entier du bâtiment présente un problème général d'isolation.
- La technique CVS (chauffage – ventilation – sanitaire) est défectueuse, 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.
- L'importance des travaux à réaliser dans les étages implique la fermeture du restaurant pour permettre l'exécution des travaux.
- 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 les étages de l'entier du bâtiment et 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.

Le préavis n° 1/22 correspondant à l'objet précité et portant sur les études de faisabilité et de projet a finalement été retiré, pour approfondir les variantes de transformation possibles et les modèles de valorisation foncière.

## **2 Motifs**

### **2.1 Volonté politique**

Dans le cadre de l'élaboration du présent préavis, la Municipalité a décidé de conserver le bâtiment historique de l'Auberge de l'Étoile, immeuble cher aux Préverengeois, tout en le transformant, notamment au niveau énergétique. La Municipalité a néanmoins tenu à étudier, à titre comparatif, un scénario de déconstruction – reconstruction à neuf de l'entier du bâtiment.

Elle a également jugé important de conserver le restaurant, acteur important de la vie du village, et de proposer des appartements en lieu et place des quelques chambres d'hôtel qui n'étaient pas à même de répondre à un besoin avéré. Elle a finalement décidé de conserver l'immeuble en mains communales, sa rénovation et son exploitation constituant une opération financièrement positive. Reste en suspens la valorisation des combles, qui sera étudiée dans le cadre du crédit d'étude.

## **2.2 Situation actuelle**

Les lieux sont vidés et sous alarme. La Municipalité a entrepris des démarches pour approfondir les études relatives à la rénovation et transformation de l'Auberge de l'Étoile, en consultant des experts en patrimoine et en développant trois scénarios de projet. Une expertise immobilière a également été réalisée pour évaluer la valeur vénale du terrain selon les différents scénarios et modes de cession foncière.

## **2.3 Étude patrimoniale**

Le bureau spécialisé DOM architectes associés a été mandaté pour apprécier la substance patrimoniale du bâtiment. Le bureau a produit une étude patrimoniale exhaustive et a pris contact avec l'autorité compétente, à savoir la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), pour confirmer l'appréciation portée sur l'objet.

En synthèse, le bâtiment représente un édifice significatif de la Commune. La note 3 attribuée lors du recensement architectural est adéquate. Les transformations envisagées devraient tenir compte de l'existant, pour autant que les aspects patrimoniaux, statiques ou réglementaires soient respectés.

## **2.4 Étude des scénarios**

Pour répondre aux problématiques liées à la conservation des éléments patrimoniaux, trois scénarios ont été développés par le mandataire A. Carré Architecture et aménagement SA, accompagné du bureau AZ Ingénieurs SA pour les aspects techniques :

### *Scénario 1 : Transformation de l'Auberge*

L'immeuble est conservé en respectant le gabarit actuel et transformé, avec une nouvelle distribution au centre de l'immeuble. L'annexe est valorisée.

### *Scénario 2 : Déconstruction – Reconstruction de l'Auberge*

L'immeuble est démoli puis reconstruit à neuf avec le gabarit maximal.

### *Scénario 3 : Restauration de l'Auberge*

L'immeuble est conservé et restauré dans une de ses configurations antérieures, avec la galerie de distribution à l'extérieur sur la façade Est et l'annexe valorisée.

## **2.5 Expertise immobilière**

La société de Rham SA, mandatée par la Commune, a déterminé pour chacune des variantes la valeur vénale du terrain selon le type de scénario et le mode de cession foncière (vente ou DDP).

Le choix du mode de développement et de cession (par la Commune ou par le biais d'un investisseur, en cession totale du foncier ou par DDP) a également fait l'objet de calculs de la part de de Rham SA.

## 2.6 Résultat et variante retenue

La variante selon le scénario 1 a été retenue. Elle propose une transformation durable de l'immeuble conformément au gabarit existant et avec une annexe revalorisée. Elle constitue l'option la plus avantageuse sur le plan économique et réglementaire, offrant un taux de rendement financier positif :

- Le développement par DDP du scénario 1 donnerait une rente annuelle de DDP de CHF 77'571.00, pour une valeur actuelle du DDP de CHF 1'730'000.00 ;
- Le développement en propre du scénario 1 donnerait une rente annuelle de CHF 33'530.00 pendant les 10 premières années, puis de CHF 116'230.00 pendant les 90 années suivantes, pour une valeur actuelle de CHF 2'120'000.00.

Le programme de ce scénario prévoit :

- au rez-de-chaussée : un restaurant de 300 m<sup>2</sup> environ (y compris cuisine professionnelle) ;
- aux étages, 12 à 14 studios, ainsi qu'un espace commun pour les étudiants et une surface réservée pour le restaurant ;
- aux combles, un programme de valorisation à définir dans le cadre de l'étude de détail ;
- au sous-sol : caves et locaux techniques.

En cas de validation de ce préavis d'étude, le préavis de construction n° 1/21 serait clos, avec un solde d'environ CHF 1'870'000.00. Les études et travaux entrepris jusqu'à ce jour (désamiantage, démolition) ont en effet été financés pour une enveloppe d'environ CHF 260'000.00 TTC. Ces travaux étaient impératifs, quelle que soit la variante retenue.

## 3 Descriptif sommaire des travaux et du coût de la transformation du bâtiment de l'Auberge de l'Étoile

### 3.1 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 et sociétés mandatés, le scénario retenu par la Municipalité, soit le scénario 1, 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, d'un rez-de-chaussée et d'étages hors-sol ;
- adaptation 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.

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.

### 3.2 Coût de l'opération

Le coût de l'opération a été estimé à  $\pm 25\%$ . Il sera consolidé dans le cadre de l'étude faisant l'objet du présent préavis et est décrit ci-après.

L'actuel préavis porte sur le crédit d'étude (colonne de droite du tableau ci-dessous), afin de valider les chiffres des CFC 1 à 9 du devis estimatif. Le Conseil communal sera appelé à approuver dans un second temps le crédit d'investissement correspondant au devis estimatif.

CFC	Descriptif	Devis estimatif	Dont crédit d'étude
1	TRAVAUX PRÉPARATOIRES	475'000.00	-
2	BÂTIMENT, Y COMPRIS HONORAIRES	3'898'000.00	366'000.00
3	ÉQUIPEMENTS	350'000.00	-
4	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	72'000.00	-
5	FRAIS DE LA CONSTRUCTION	310'000.00	14'000.00
6	AUTRES FRAIS DU MAÎTRE D'OUVRAGE, Y COMPRIS ALÉAS	945'519.00	125'000.00
9	MOBILIER	60'000.00	-
TOTAL HT (CFC 1- 9)		6'110'519.00	505'000.00
TOTAL TTC (CFC 1- 9)		6'605'480.00	546'000.00

Comme mentionné précédemment, la société de Rham SA a produit un plan financier prévisionnel qui permet d'estimer que le rendement brut de l'opération sera positif. Le plan financier précis sera établi une fois l'étude détaillée terminée. La rénovation complète de l'Auberge de l'Étoile est un investissement économiquement rentable pour la Commune.

## 4 Crédit d'étude

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.

Le crédit d'étude est composé des postes suivants :

Étape 1	1.1 Faisabilité (honoraires déjà engagés)	36'000.00	CFC 2
	1.2 Compléments d'honoraires pour élaboration du cahier des charges (appels d'offres) et étude de marché	15'000.00	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	315'000.00	CFC 2
	2.2 Honoraires suivi du projet	55'000.00	CFC 6
Frais (pour les Étapes 1 et 2)	Reproductions	10'000.00	CFC 5
	Frais de fonctionnement transitoire du site	20'000.00	CFC 6

	Divers et imprévus (3,5 % hors frais 1.1 déjà engagés)	14'000.00	<i>CFC 5 (1,5 %) CFC 6 (2 %)</i>
	TOTAL CHF HT	505'000.00	
	TOTAL CHF TTC arrondi à	546'000.00	1.1 à 7,7 %, le reste à 8,1 %

L'objectif du crédit d'étude est multiple :

- Développer le projet avec l'appui de mandataires et spécialistes, jusqu'à l'obtention d'un permis de construire.
- Clarifier davantage les objectifs du futur projet en couvrant de manière exhaustive les aspects essentiels, à savoir les aspects économiques, réglementaires, commerciaux, structurels et patrimoniaux.
- Assurer que le projet futur soit bien fondé et aligné avec les objectifs globaux de la Commune, notamment la volonté de dynamiser la vie communale, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments communaux et favoriser la création de surfaces commerciales.
- Préparer un préavis de construction à l'intention du Conseil communal, sur la base du devis général établi par les mandataires.

Le mode de construction (entreprise générale ou méthode traditionnelle) sera à confirmer dans le cadre du crédit de construction, 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'étude 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.

Pour ce type de projet, avec un programme des locaux clair 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'offres 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 les ingénieurs Chauffage-Ventilation-Sanitaire (intégrant la coordination technique) et l'ingénieur civil ;
- Demande d'offre en gré à gré pour l'ingénieur Électricité, le physicien du bâtiment, le spécialiste AEAI et le géomètre.

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 l'appel d'offres du bureau d'architecture, le choix de l'adjudicataire sera effectué par un comité d'évaluation comportant des membres professionnels. Un bureau spécialisé dans les appels d'offres de ce type sera mandaté. Il sera chargé de l'accompagnement dans l'établissement des dossiers d'appels d'offres, 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 autres mandataires et spécialistes seront désignés en procédure de gré à gré.

Les contrats de mandataires comporteront une tranche ferme (correspondant aux phases d'études) et une tranche conditionnelle (pour les appels d'offres et 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 :	Février 2024
Octroi du crédit d'étude par le Conseil communal :	Mars-avril 2024
Procédures de sélection des mandataires :	Mai-juillet 2024
Études et dépôt demande d'autorisation de construire :	Juillet-déc. 2024
Demande du crédit de construction au Conseil communal :	Avril 2025
Octroi du permis de construire :	Mai 2025
Octroi du crédit de construction :	Juin 2025
Lancement appels d'offres travaux :	Septembre 2025
Début des travaux :	Février 2026
Mise en service :	Septembre 2027

## 7 Alternative temporaire

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.

## 8 Aspects du développement durable

La commune de Prévèrenges 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.

Des subventions fédérales et cantonales peuvent être octroyées dans le cadre de ce projet de rénovation. Cet aspect sera développé dans le futur crédit de construction.



Le projet s'inscrira également dans une démarche d'économie circulaire (réemploi).

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 546'000.00 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 546'000.00 de la manière suivante :

- Amortissement sur une durée de 10 ans du montant total de CHF 546'000.00, soit CHF 54'600.00 par an, dès le bouclage comptable du préavis.

## 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° 3/24 du 29 janvier 2024 ;
- 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 546'000.00 pour la transformation du bâtiment de l'Auberge de l'Étoile ;
2. d'approuver la proposition de comptabilisation, à savoir d'amortir sur une durée de 10 ans du montant total de CHF 546'000.00, soit CHF 54'600.00 par an, dès le bouclage comptable du préavis.

### DIT

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

Préavis n° 3/24

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29 janvier 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire municipal :

Guy Delacrétaz

Marc-André Burdet

**Délégués de la Municipalité :**

MM. Guy Delacrétaz et Hervé Nusbaumer

**Proposition de date pour la première séance de la Commission :**

Mercredi 21 février 2024 à 19h30

**Lieu :**

Foyer du Château

Préverenges, le 29 janvier 2024