



PREAVIS MUNICIPAL 7/2023

19 septembre 2023

DEMANDE DE CREDIT DE CHF 180'000.00 POUR ETUDE
DU PROJET DE RENOVATION DE L'AUBERGE
COMMUNALE

Responsables du dossier :

M. Olivier Dutruy Syndic

Mme Isabelle Gachet Municipale

**Demande de crédit de CHF 180'000.00 destiné au financement de l'étude de projet.
Selon le règlement SIA 102, Art. 4.3**

Préambule

1.1. Contexte

Ce bâtiment est destiné à une affectation mixte avec une activité commerciale et des habitations.

Historique :

- Crédit d'étude de CHF 60'000.- daté du 16.06.2022
- Demande de crédit de CHF 2'500'000.- refusé par le Conseil général le 15.06.2023
- Un devis général à +/-15% réalisé par le bureau d'architecture paterr Sàrl pour l'étude de faisabilité
- Le préavis municipal 3/2023 du 15 mai 2023
- Le rapport de conseil CECB+ établi par SEContrôle SA en janvier 2022
- Le diagnostic des polluants de construction avant travaux établi par le même bureau en décembre 2021

1.2. Préambule

Le bâtiment se situe sur la parcelle n° 38 en zone village et a une affectation mixte (habitation et activités). Son gabarit est de trois niveaux plus combles (non-habitable en l'état).

Au rez-de-chaussée, deux locaux de bureau, plus local archives, un dégagement et un local sanitaire, sont affectés aux activités. Les autres locaux (caves, technique et stockage) sont des locaux non-habitable et réservés à l'usage de l'auberge communale.

Le 1er étage est réservé aux activités de l'auberge (salles, cuisine, WC H/F). A noter 2 chambres et une douche réservée à l'usage du personnel de l'auberge.

Le 2ème étage a une affectation mixte activités/logement, un bureau réservé à l'usage de l'auberge, ainsi qu'un appartement de 3 pièces. Le solde des locaux (galetas, local ventilation) situés à un demi-niveau supérieur est non-habitable en l'état.

Des combles situés encore à un demi-niveau supérieur sont non-habitable en l'état.

1.3. Histoire du bâtiment

Datant du milieu du 19ème siècle, le bâtiment a toujours été un café restaurant. Il a subi depuis sa création de nombreuses modifications ainsi que plusieurs changements de propriétaires. Auparavant, le café se trouvait au rez-de-chaussée.

En 1974, l'auberge a été modifiée et des changements ont été effectués sur les parties restaurant, cuisine et salle à manger. Les WC ont été installés au 1er étage.

Au rez-de-chaussée, une salle pour le Conseil général ainsi qu'une cave ont été aménagées.

L'année suivante, en 1975, le bâtiment a subi d'importantes modifications dans le but de moderniser les installations et de pouvoir aménager le café-restaurant sur un seul niveau.

La question de corriger les niveaux du restaurant s'est posée au moment de cette rénovation, deux versions de plans ont été retrouvées dans les archives, la hauteur pour le local du service du feu ne laissait pas la possibilité de modifier la hauteur des dalles du 1^{er} étage.

1.4. Maître d'ouvrage et organisateur

Le maître de l'ouvrage est la commune de Luins, dont l'adresse est :

Commune de Luins
Route de l'Etraz 1
1184 Luins
administration@luins.ch

Le bureau d'assistance du maître de l'ouvrage est paterr sàrl, dont l'adresse est :

Paterr sàrl
Monsieur Payam Bidari
Rue de la Madeleine 26
1800 Vevey

payam.b@paterr.ch

2. ASPECT FINANCIER

L'étude de faisabilité présentée au conseil lors de la séance du 15 juin 2023 souligne l'importance des rénovations à prévoir dans le bâtiment de l'auberge ainsi que le budget à prévoir dans le futur.

Il ressort de l'étude qu'un budget maximum de rénovation de 2'500'000 CHF serait supportable pour la commune, malgré l'augmentation des revenus locatifs du bâtiment.

Une augmentation des points d'impôts sera néanmoins indispensable pour payer les charges liées au prêt bancaire pour financer le projet de rénovation.

3. PLANNING PREVISIONNEL

3.1.1. Calendrier intentionnel selon les phases

Le calendrier intentionnel ci-dessous établit les délais et l'ordre des travaux par phase. La durée approximative des travaux est estimée à 18 mois. Toutefois, il est important de noter que cette durée peut varier en fonction des décisions prises et des procédures nécessaires tout au long du projet.

	2023				2024				2025				2026				2027				2028			
Phases	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Choix des mandataires																								
Avant-projet																								
Projet																								
Mise à l'enquête																								
Oppositions																								
Appels d'offres																								
Réalisation																								
Mise en service																								

4. DEMANDE DE CREDIT D'ETUDE

4.1. Coût de l'opération

4.1.1. Phases selon règlement SIA 102

Selon les phases définies par la norme SIA 102, le projet suit les étapes suivantes.

Phases	Phases partielles
1 Définition des objectifs	11 Enoncé des besoins, approche méthodologique
2 Etudes préliminaires	21 Définition du projet de construction, étude de faisabilité 22 Procédure de choix de mandataires
3 Etude du projet	31 Avant-projet 32 Projet de l'ouvrage 33 Procédure de demande d'autorisation
4 Appel d'offres	41 Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication
5 Réalisation	51 Projet d'exécution 52 Exécution de l'ouvrage 53 Mise en service, achèvement
6 Exploitation	61 Fonctionnement 62 Surveillance / contrôle / entretien 63 Maintenance

Une étude de faisabilité a été réalisée et présentée au Conseil Général le 15.06.2023 et a permis d'évaluer la faisabilité du projet pour la Commune.

4.1.2. Développement du projet (en pièce jointe devis Hono 3)

Afin de permettre au bureau Paterr Sàrl de développer l'étude de faisabilité jusqu'à l'élaboration de la demande du permis de construire, un crédit d'étude de CHF 180'000.- (cent-huitante-mille francs) est sollicité. Ce crédit servira à couvrir les coûts liés à la réalisation approfondie de l'étude de faisabilité en passant par un projet de l'ouvrage y compris les analyses techniques, les consultations d'experts et tous les autres éléments nécessaires pour demander le permis de construire. Ces fonds permettront au bureau Paterr Sàrl de mener à bien les différentes étapes du processus, en assurant une analyse rigoureuse et complète jusqu'à la phase 3.33 (voir tableau 4.1.1.) de la procédure de demande d'autorisation selon la norme SIA 102.

Détail des honoraires selon la SIA 102.

1. Définition des objectifs (réalisé)
2. Études préliminaires (réalisé)
3. Étude de projet CHF 138'500.- TTC
 - a. Avant-projet
 - b. Recherche de partis et estimation sommaires
 - c. Avant-projet et estimation des coûts
 - d. Projet de l'ouvrage
 - e. Étude de détails
 - f. Devis général +/- 15%
 - g. Procédure de demande d'autorisation

Les coûts estimatifs des différents spécialistes ci-dessous sont provisoires et seront adapté selon l'avant-projet qui sera réalisé.

Spécialiste :

- Ingénieur en ventilation CHF 12'000.-
 - Ingénieur structurel CHF 2'500.-
 - Ingénieur feu CHF 2'000.-
 - Plan de géomètre officiel CHF 900.-
 - Plan des canalisations CHF 1'850.-
par le géomètre + altimétries
 - Service de l'hygiène CHF selon le projet
- Consultation du dossier avant dépôt de la mise à l'enquête

Rapport supplémentaire, séance avec spécialiste,

Économiste du bâtiment,

Spécialiste sur la durée du cycle de vie CHF 20'000.-

4.1.3. Variante non-retenue par la Municipalité (en pièce jointe devis Hono 5)

Dans ses réflexions, la Municipalité a étudié une variante consistant à éviter complètement le bâtiment et recommencer un projet à neuf, qui aurait permis, notamment d'accéder au restaurant de plain-pied, d'ajuster les différences de niveaux à l'intérieur du bâtiment, et de revoir toute la disposition du restaurant et des appartements.

Une estimation (non-chiffrée précisément) a été effectuée à env. CHF 4 - 5 mio. La durée des travaux serait plus importante, sans évoquer le risque lié à la situation de l'immeuble, doublement mitoyen (effondrement, fissures, dégâts) et de la modification des façades.

En début de législature, le conseil avait approuvé un plafond d'endettement de CHF 4'500'000.00 qui correspond à ce que notre commune peut raisonnablement supporter.

Compte tenu des projets et des emprunts en cours, ce plafond est déjà presque atteint et une augmentation des points d'impôts sera nécessaire.

Une augmentation plus conséquente ne serait pas judicieuse pour financer la rénovation de l'auberge.

5. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les conseillères et Messieurs les conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le conseil Général de la Commune de Luins

- Vu le préavis municipal 7/2023 de la Municipalité
- Entendu les rapports des commissions ad'hoc et finances
- Considérant qu'il a été porté à l'ordre du jour

Décide

- D'adopter le préavis municipal 7/2023 relatif à la demande d'un crédit de CHF 180'000.00 destiné au financement de l'étude de projet.
- D'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux décrits dans le présent préavis.
- Le crédit sera financé par le fonds de réserve « Auberge » et sera amorti en fonction de l'aboutissement du projet.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du mardi 19 septembre 2023

Luins, le 22 août 2023

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Olivier Dutruy



La Secrétaire

Tamara Courvoisier

