

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Rapport de la commission chargée d'étudier le

Préavis 2016-2021 / N° 7

Demande d'un crédit de construction pour la rénovation et l'extension du bâtiment dit « La Débridée »

La commission composée de :

Mesdames : Nathalie Eynard

Marjorie Petit

Aude Weber, rapporteur

Messieurs : Claudio Capriati

Jean-Francois Buvelot, président

Patrick Bréchon

Nicolas Mivelaz

excusé le 20 octobre

s'est réunie le 13 octobre sur place, accueillie par Mme Monique Choulât-Pugnale, M. Yannick Orset, architecte communal, délégué à l'énergie. Etaient également présents les propriétaires de la Firme Black Bird, Mme et M. Williams, futurs locataires. Elle s'est réunie également le 20 octobre dans les locaux communaux. Mme Monique Choulât-Pugnale a répondu à ses dernières questions. La commission a reçu toutes les informations et tous les documents demandés.

1. Documents reçus :

- Plans du projet
- Permis de construire
- Synthèse Camac
- Analyse du produit Fixit 222 AéroGel
- Commentaires de MM. Loriol et Forster (direction métier de Cogestim) sur le prix de loyer au m²
- Plans comparatifs de l'évolution du projet (existant, avant-projet, projet). Ces plans se trouvent en annexe du rapport

2. Nouveau projet :

Mme Choulât-Pugnale nous présente le nouveau projet, M. Orset, explique ce qui a déterminé sa refonte et les avantages de ce dernier par rapport au précédent. Lors du crédit d'étude, la commune a demandé au bureau d'architecte mandaté de vérifier le potentiel du bâtiment. Cette démarche a permis de dégager des solutions apportant une plus-value à ce projet : valorisation de l'espace notamment. Cette nouvelle variante a convaincu la municipalité. Elle a l'avantage de présenter un outil de travail qui fonctionne bien, utilisant au mieux le potentiel de ce bâtiment. Il s'agit ici d'une totale refonte du bâtiment avec une augmentation de la surface réservée au public de 47,6 % (152 m² au lieu de 103 m²). Les plans sont fournis, suivi d'une visite du bâtiment avec présentation in situ des modifications apportées au premier projet.

3. Avantages du nouveau projet :

Ce nouveau projet est bien plus fonctionnel que le précédent. L'espace pour le public est plus généreux. La cuisine, d'un seul tenant est située à l'arrière du bâtiment tandis que la

salle accueillant le public est ouverte sur la rue. Des ouvertures ménagées en toiture, sur la façade ouest, la porte vitrée côté ouest apporteront beaucoup de lumière. Le faux-plafond sera déposé et la toiture rénovée ce qui n'était pas le cas dans l'avant-projet. Au-dessus de la cuisine, au premier étage se tiendront les commodités pour le personnel et au « sur étage », le local technique. La solution de WC et douches séparés pour le personnel indépendants des WC public permettra d'obtenir une autorisation sans dérogation. Les cloisons seront démontées ainsi que l'escalier côté ouest. Il sera remplacé par un escalier central qui prendra place dans la trémie et donnera sur deux coursives de chaque côté ainsi qu'une salle ouverte sur la rue. Les problèmes statiques ont été étudiés et les solutions trouvées pour assurer sa solidité au bâtiment. Les membres de la commission ont pu apprécier la nouvelle formule proposée pour cette rénovation qui semble offrir des solutions intéressantes pour ce bâtiment et rendent son utilisation beaucoup plus aisée. La salle au rez-de-chaussée peut accueillir 48 places au rez-de-chaussée et 44 places à l'étage. A noter que le permis de construire limite de nombre de places à 50 pour le rez-de-chaussée et 50 pour l'étage.

4. Coûts :

Puisque ce projet est plus onéreux que le précédent (1'780'00.- au lieu de 1'250'000.-), le futur loyer a été revu à la hausse, passant de 66'000.- à 80'400.-. Le prix de la location passe de 344.- le m², à 318.- dans le second projet. Pour se faire une idée, le loyer du Casino s'élève à 260.- le m². La municipalité s'est renseignée : le prix de loyer au m², d'environ 320.-, peut paraître élevé mais il reste relativement faible au regard du chiffre d'affaires annoncé (CA). En effet ce ratio loyer/CA est inférieur aux ratios usuels dans la restauration, généralement fixés entre 8% et 12% du CA annuel. Cette situation est favorable au propriétaire, car si le CA de 2 millions n'est pas réalisé, le locataire conserve une marge importante pour maintenir la viabilité de son activité (le ratio de 12% est atteint avec un CA d'environ 700'000.-). Concernant le rendement brut théorique de l'investissement, basé sur un loyer annuel de CHF 80'400.—, il s'élève à 4.5% ; ce qui est positif. La durée du bail signé avec « Black Bird » est de quinze ans. Une garantie de loyer de 42'000.- sera déposée par les locataires. Cet objet étant particulier, il semble intéressant pour la commune d'avoir une offre concrète et attractive pour un bâtiment relativement difficile à louer. A noter qu'en cas de refus par le Conseil du crédit de réalisation, un crédit complémentaire de 80'000.- sera demandé au Conseil, somme déjà engagée qui correspond au développement du nouveau projet.

5. Questions de la commission :

Les aménagements cuisine permettront-ils de la flexibilité en cas de changement de locataire ? Réponse : oui, car il s'agit d'une cuisine standard (meubles fixes pour certains postes comme la laverie, l'îlot de cuisson, la ventilation, etc...). Cet aménagement peut se prêter à différents type de restauration. La commune a travaillé avec un cuisiniste spécialisé pour s'assurer de ce poste en particulier.

L'enduit d'isolation aérogel contient-il des nanoparticules ? La commission reçoit un document certifiant que ce produit ne contient pas de nanoparticules. Ce matériau permet d'isoler avec un bon résultat même mis en faible épaisseur. A contrario, d'autres matériaux auraient nécessité bien plus d'épaisseur pour produire le même effet. L'isolation a été prévue pour ne pas occasionner de ponts de froid ni empêcher les murs actuels de respirer afin de ne pas créer de problèmes de moisissures.

La commission du PM 81 avait noté la possibilité de créer une terrasse à l'arrière, sur l'emplacement actuel des places « livraisons » existantes. Qu'en est-il ? Réponse : Au vu de l'inversion des espaces intérieurs décrits plus haut, la terrasse sera aménagée sur le trottoir, de part et d'autre de l'entrée, quelques tables hautes seront également disposées le long de la façade côté parking. Les deux places de parc « livraisons » seront maintenues et mises à disposition de l'établissement.

6. Questions réponses avec Mme et M. Williams :

La commission apprend que les futurs locataires ont été consultés tout au long du projet d'étude. Les décisions finales ont été prises par la municipalité. La question des places de parking est évoquée : le restaurant ne bénéficiera d'aucune place attribuée. Il est plausible que le public se parque à la Débridée, au Château et plus tard à la place du Marché.

Mme et M. Williams forts de leur expérience « Black Bird » à Lausanne sont sûrs d'arriver à remplir cette salle en proposant des plats pour tous les moments de la journée. Ils savent que ce type de restauration n'existe pas entre Genève et Lausanne. Ils mettront l'accent sur les familles, grandes oubliées des établissements. Ils souhaitent recréer « l'ambiance pub » qui voit toutes les générations se côtoyer. Black Bird sera ouvert 7 jours sur 7 du petit matin jusqu'à tard dans la soirée (23h du dimanche au jeudi et 24h du vendredi au samedi). Le fait que Black Bird sera ouvert toute la journée du dimanche pourrait apporter l'animation dont notre ville semble manquer ce jour-là. Mme et M. Williams travailleront avec des producteurs locaux. On trouvera chez eux de la bière artisanale et des vins de la région.

Pour que ce lieu continue d'évoquer la Débridée, des concerts pourront être organisés de temps en temps. Pour finir, Mme et M. Williams nous rappellent qu'ils avaient proposé il y a quelques années, un projet qui n'avait pas été retenu par la Municipalité. Par la suite, la Municipalité est venue les chercher pour ce nouveau projet.

7. Réserves :

Certains s'interrogent : Ne faudrait-il pas mieux investir un local déjà destiné à la restauration quand il se retrouve vacant (au vu du tournus de certains établissements) ? La commune a-t-elle vocation de promouvoir la restauration au détriment des actuels restaurateurs ? Et si les prévisions de Mme et M. Williams n'étaient pas atteintes et qu'ils devaient renoncer au bout de quelques temps, la commune arrivera-t-elle à relouer au même prix pour de la restauration ? Que se passera-t-il en été avec très peu de tables en terrasse ? Telles sont les interrogations de certains membres de cette commission.

8. Conclusions :

La majorité de la commission est convaincue par ce nouveau projet qui redistribue les espaces intérieurs de façon à mettre en valeur le volume original du bâtiment et justifie largement le surcoût de 530'000.- par rapport à l'investissement initialement annoncé. Elle pense que cette nouvelle affectation redonnera vie à ce lieu qui a compté pour les Rollois. Elle espère que cet établissement pourra devenir un lieu de rencontre pour les plus jeunes, qui semble-t-il, ne trouvent pas leur compte dans l'offre actuelle. Enfin, elle est persuadée que l'offre Black-Bird est tout à fait complémentaire à l'offre existante à Rolle et qu'elle va contribuer à faire connaître Rolle au-delà du district.

En conclusion, la commission à une large majorité (six voix pour et une abstention) vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal de Rolle

Vu le préavis 2016-2021 / N° 7 de la municipalité du 20 septembre 2016,

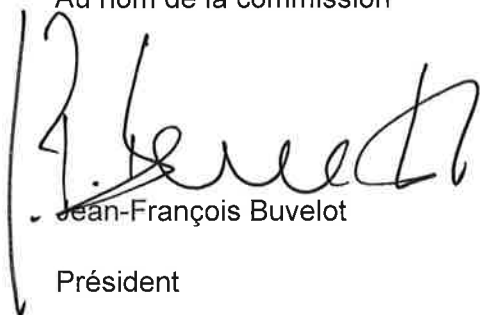
entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Octroie à la Municipalité un crédit de 1'639'000.- pour mener la rénovation et l'extension du bâtiment dit « La Débridée », sis Grand-Rue 71 à Rolle.
2. Autorise la Municipalité à prélever cette somme sur les liquidités, à imputer sur le compte N° 9123.15, Intitulé « Rénovation et extension du bâtiment Grand-Rue 71 ».
3. Autorise la Municipalité à amortir cette dépense sur 15 ans.

Rolle, le 26 octobre 2016

Au nom de la commission



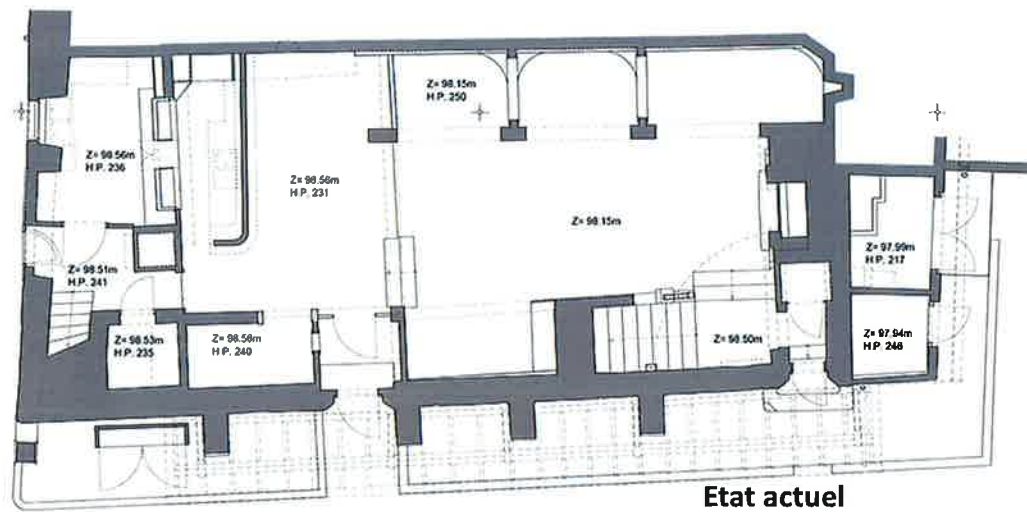
Jean-François Buvelot
Président



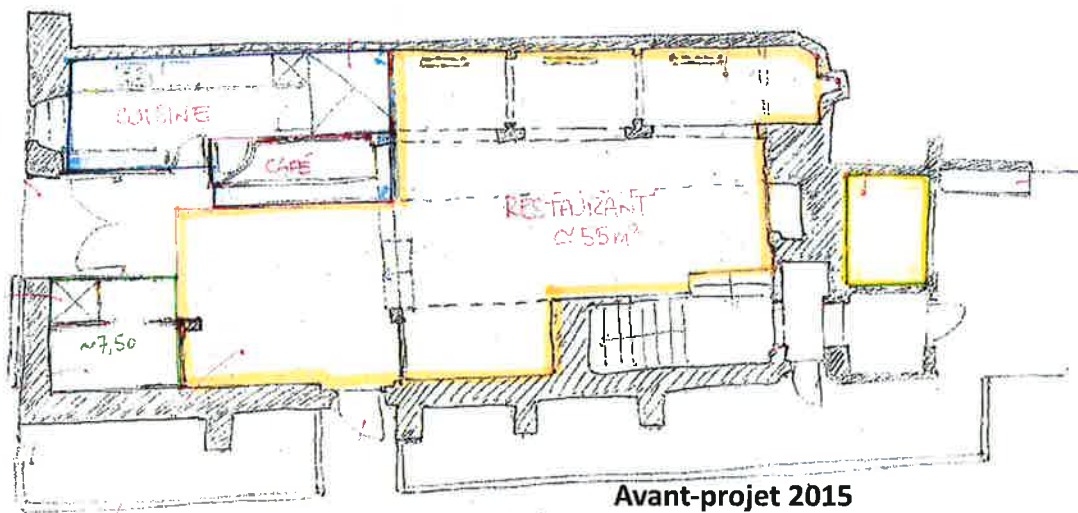
Aude Weber
Rapporteur

Annexes :

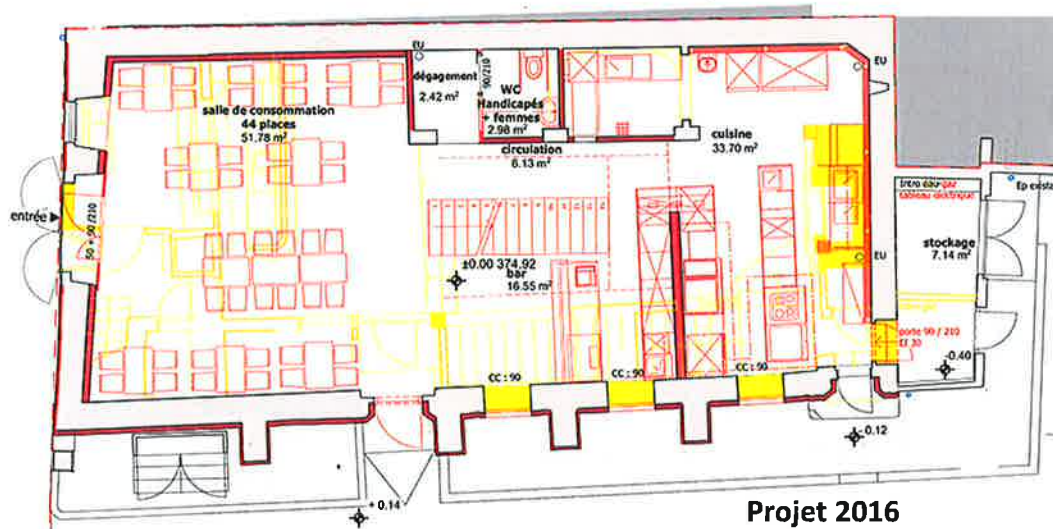
Plans comparatifs de l'évolution du projet (existant, avant-projet, projet) : Rez, Etage et Coupe longitudinale



Etat actuel



**Avant-projet 2015
(phase Crédit d'études)**

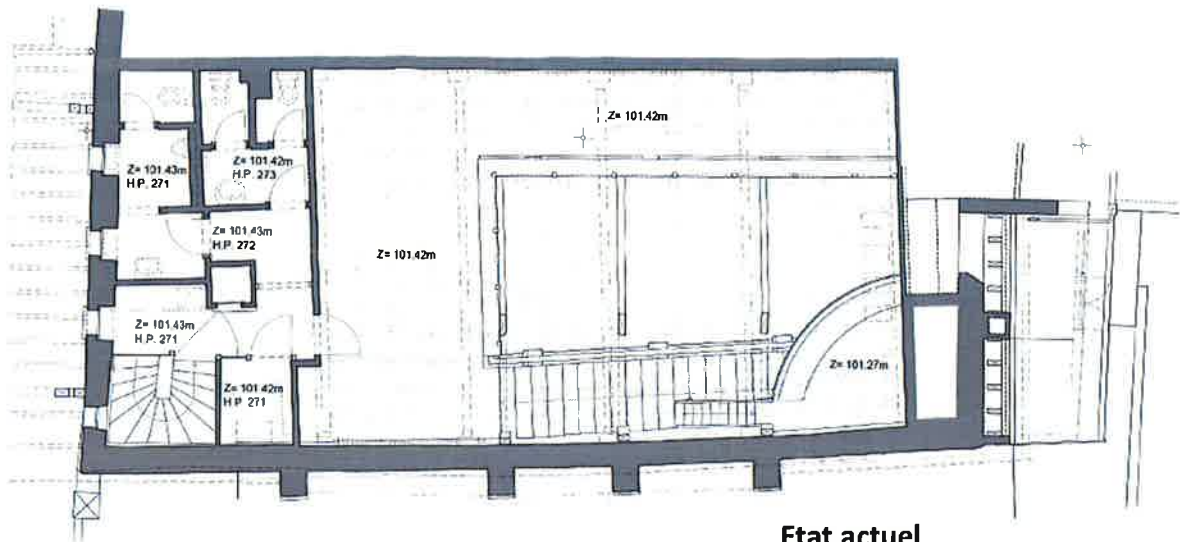


**Projet 2016
(phase Crédit de construction)**

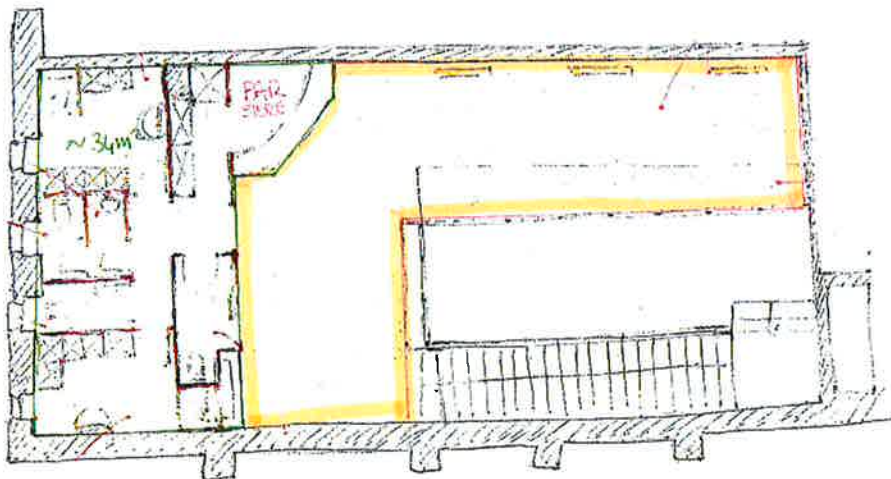
15-0021_GRAND-RUE 71

EVOLUTION DU PROJET: MONTAGE INDICATIF DES NIVEAUX REZ

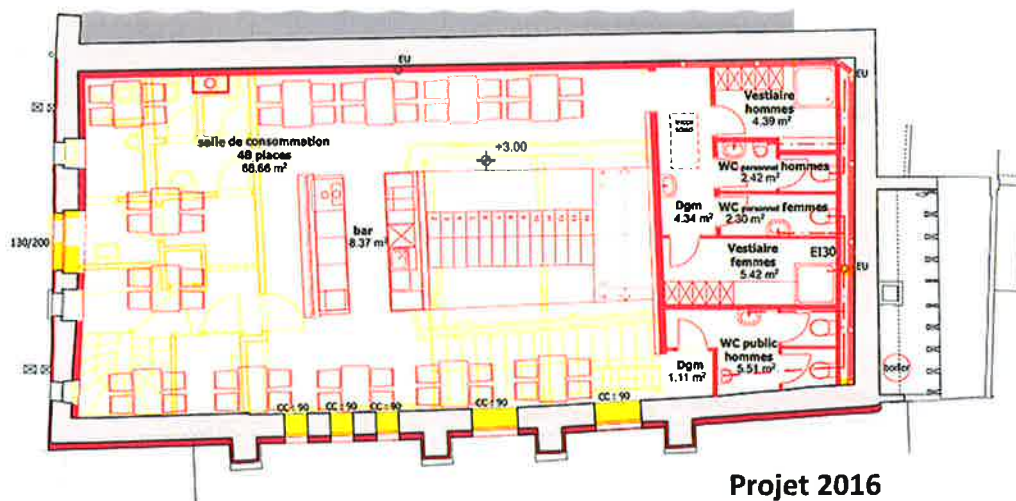
Sans échelle_2016-10-17



Etat actuel



**Avant-projet 2015
(phase Crédit d'études)**

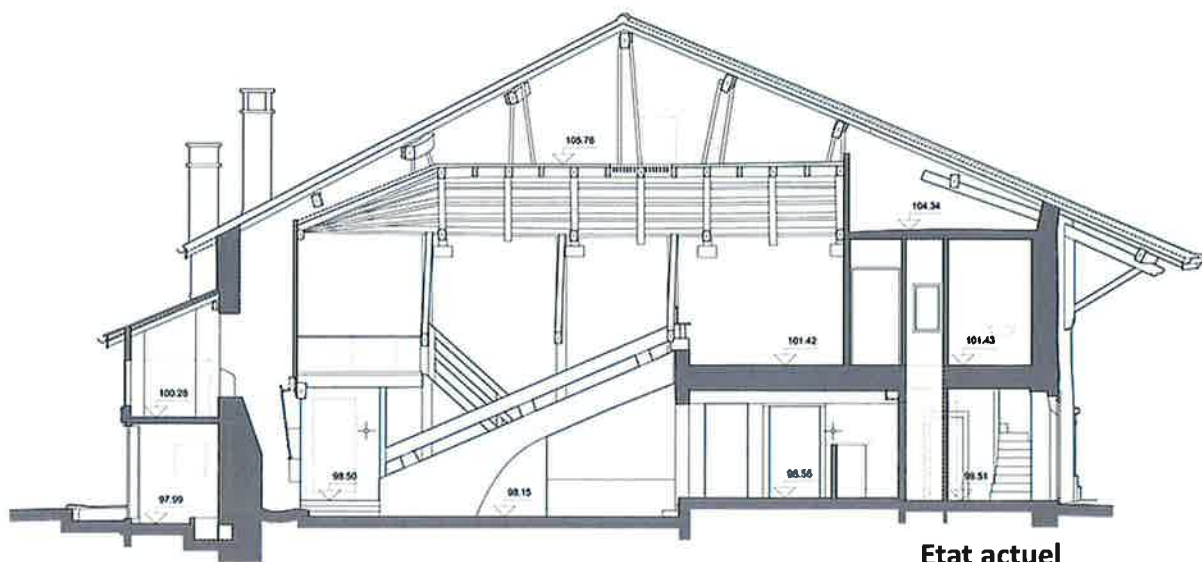


**Projet 2016
(phase Crédit de construction)**

15-0021_GRAND-RUE 71

EVOLUTION DU PROJET: MONTAGE INDICATIF DES NIVEAUX ETAGE 1

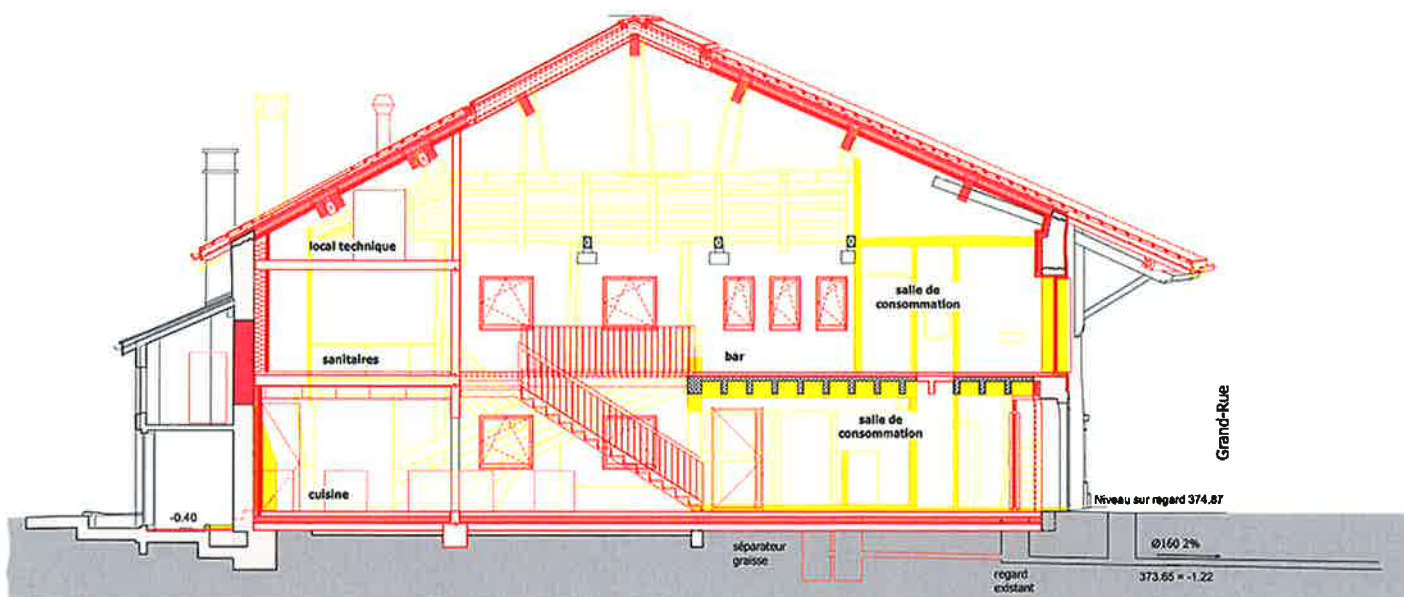
Sans échelle_2016-10-17



Etat actuel

INCHANGE

**Avant-projet 2015
(phase Crédit d'études)**



**Projet 2016
(phase Crédit de construction)**

**15-0021_GRAND-RUE 71
EVOLUTION DU PROJET: MONTAGE INDICATIF DES COUPES EN LONG
Sans échelle_2016-10-17**

