

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Rapport de la commission chargée d'étudier le

Préavis 2011-2016 / N° 81

Demande d'un crédit d'étude pour la rénovation du bâtiment dit « La Débridée »

La commission composée de :

Mesdames	Nathalie Eynard	excusée le 11 janvier
	Corinne Petitpierre	excusée les 17 décembre, 10 et 11 janvier
	Valérie Schlup Mantzouranis	
	Aude Weber Mayerat	
Messieurs	Michel Ansermoz	
	Patrick Bréchon, président-rapporteur	
	Jean-François Buvelot	

s'est réunie les 17 décembre et 11 janvier. La séance du 17 décembre a eu lieu sur le site en présence d'une délégation de la société Blackbird. La commission s'est également rendue à Lausanne le dimanche 10 janvier pour visiter l'établissement sis à la rue de Bourg n°1. Madame Josephine Byrne Garelli, Municipale en charge était présente le 17 décembre et le 10 janvier. Monsieur Yannick Orset, Architecte, délégué à l'énergie à la Commune de Rolle, était présent lors de la séance du 17 décembre. La commission les remercie tous deux pour la qualité de leurs explications et leur disponibilité.

1. Documents reçus :

- Copie du projet bail à loyer du 16.11.2015 avec l'annexe 1 : Limite de prestations entre propriétaire et locataire pour l'équipement de la cuisine
- Présentation détaillée Blackbird avec plan de rentabilité sur 3 ans
- Offre d'honoraires détaillée (phase 1) du bureau d'architecte Bernard Pahud à Rolle
- Plans et coupes du bâtiment (état existant)
- Plans de l'avant-projet (rez + étage)
- Calcul Gastroconsult sur le rapport chiffre d'affaire/loyer
- Courriel de Cogestim à Rolle du 23.12.2015 qui répond aux questions relatives au rendement de l'opération pour le propriétaire

2. Etat du bâtiment :

La commission a pu constater sur place que le bâtiment a, en effet, besoin d'une rénovation importante. Les travaux prévus au devis s'avèrent nécessaires. La commission s'est toutefois interrogée sur l'absolue nécessité de suivre les dernières normes en matière d'économies d'énergie. Les murs anciens épais ont, en effet, l'avantage d'offrir une excellente inertie et vouloir les isoler à tout prix peut, parfois, créer des dommages collatéraux indésirables.

3. Projet de transformation :

La commission a pris connaissance du projet de réaménagement des locaux en vue de l'établissement de la société Blackbird. La question de l'apport de lumière naturelle a évidemment été évoquée. Il a été répondu que des ouvertures seront aménagées en façade pignon Sud-Ouest, voire en toiture. Comme indiqué en bas de la page 2 du préavis, le bâtiment est classé en note « 3 » au recensement architectural du Canton de Vaud. Ce qui implique d'obtenir l'aval du SIPAL, section Monuments et Sites, pour tous les travaux envisagés. A noter que ce service a déjà été consulté et que l'accueil a été plutôt favorable. La commission a noté la possibilité de créer une terrasse à l'arrière, sur l'emplacement actuel des places « livraisons » existantes. La commission s'est interrogée sur la possibilité de créer une terrasse-coursive à l'étage, celle-ci aurait l'avantage de surplomber le parking voitures situé à proximité.

4. Projet Blackbird :

La visite à l'établissement de la rue de Bourg n° 1 à Lausanne (ouvert en 2014 - 35 places assises - 5 emplois à plein temps) a confirmé l'impression laissée par la délégation venue sur le site le 17 décembre, à savoir :

- une équipe jeune et motivée
- une carte attractive et variée avec des produits de qualité, menu petit déjeuner de Frs. 7 à 18.— et café (torréfié artisanalement) de Frs. 4 à 6.—.

Le chiffre d'affaire annuel pour cet établissement est de Frs. 900'000.—. Un 2^{ème} site a été ouvert en juin 2015 à la Place de la Riponne avec, en plus, la vente de bières artisanales.

L'établissement rollois serait un mixte entre ces deux établissements. La société Balckbird prévoit un chiffre d'affaire pour Rolle de Frs. 1'500'000.— pour une capacité de 90 à 100 places assises.

5. Aspects financiers :

La Commune a acheté en 1999 le bâtiment et le terrain attenant qui contient le parking pour Frs. 2'200'000.—, il reste à amortir Frs. 208'000.—. La valeur ECA 2015 du bâtiment est estimée à Frs. 1'223'000.—.

Le dernier loyer encaissé en 2012 était de Frs. 5'500.—/mois. Le loyer prévu pour la société Blackbird (sans les charges) est de Frs. 4'000.— la 1^{ère} année, Frs. 4'750.— la 2^{ème} année et Frs. 5'500.— dès la 3^{ème} année, à savoir Frs. 338.—/m2/an après 2 années d'exploitation.

Le coût des travaux (estimés à Frs. 1'250'000.—) serait ainsi amorti sur 20 ans.

6. Vues de la commission :

La commission estime qu'il est important de redonner vie à ce lieu mythique. L'activité prévue est tout à fait complémentaire à l'offre existante. Le fait que l'établissement sera ouvert 7 jours sur 7 (actuellement le dimanche après-midi est particulièrement désert), qu'il rapportera un loyer mensuel identique au dernier loyer encaissé, que le rendement prévu est considéré comme acceptable par la Régie mandatée, font que la commission est d'avis que ce projet mérite d'être soutenu.

Conclusions

En conclusion, la commission, à l'unanimité, vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

vu le préavis 2011-2016 / N° 81 de la Municipalité du 18 novembre 2015,

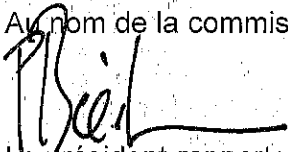
entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

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

1. Octroie à la Municipalité un crédit de TTC Fr. 141'000.— pour mener l'étude de rénovation du bâtiment Grand-Rue 71 à Rolle.
2. Autorise la Municipalité à prélever cette somme sur la trésorerie ordinaire de la Commune, à imputer sur le compte N° 9123.14, Intitulé « Etude pour la rénovation du bâtiment Grand-Rue 71 à Rolle ».
3. Autorise la Municipalité à amortir cette dépense sur 1 an.

Rolle, le 12 janvier 2016

Au nom de la commission



Le président-rapporteur
Patrick Bréchon