



PREAVIS MUNICIPAL 3 / 2023

Demande d'un crédit d'investissement de
CHF 2'500'000.00 destiné au financement de la
rénovation de l'auberge communale de Luins

Responsables du dossier :

M. Olivier Dutruy

Mme Isabelle Gachet

Monsieur le Président,
Mesdames les conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

La Municipalité soumet à l'approbation du Conseil général la demande d'un crédit d'investissement de CHF 2'500'000.00 destiné au financement de la rénovation de l'auberge communale de Luins.

2. Préambule

Le bâtiment, d'affectation mixte (habitation et activité) se situe sur la parcelle n° 38, en zone de construction « Village ». Le bâtiment compte trois niveaux ainsi que des combles (non-habitable).

Le rez-de-chaussée actuellement occupé par un fiduciaire est composé de deux bureaux, d'un local d'archives, d'un dégagement ainsi que d'un local sanitaire. Les autres locaux non habitables (Caves, local technique et local de stockage) sont réservés à l'usage de l'auberge communale.

Le 1er étage est réservé aux activités de l'auberge avec ses salles à manger, sa cuisine ainsi que les WC. Deux chambres ainsi qu'un local de douche sont réservés à l'usage du personnel de l'auberge.

Le 2ème étage est composé d'un bureau destiné aux activités de l'auberge ainsi que d'un appartement de 3 pièces.

Des locaux supplémentaires (galetas, local ventilation) sont situés à un demi-niveau supérieur, les combles à un autre demi-niveau supérieur. Ces locaux ne sont pas habitables à l'heure actuelle.

3. Histoire

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.

4. Objectifs

Mise en conformité des affectations existantes notamment le restaurant et l'optimisation du volume existant avec l'aménagement des combles. Amélioration du bilan énergétique par une isolation thermique de son enveloppe et de la production de chaleur.

Rez-de-chaussée, locaux, bureaux et caves

Données de bases :

- Un local avec une entrée de service, un local à déchets, un local technique, une cave avec 2 chambres froides ainsi qu'une cave à boissons.

Problématiques :

- Les murs, les plafonds les sols des deux caves ne sont pas conformes et ne correspondent pas aux exigences de protection incendie de l'AEAI
- Une vétusté élevée est constatée dans l'ensemble du bâtiment
- Les murs et façades sont non-isolés

Propositions de solutions :

- Changer certains carrelages et rafraîchir les murs ainsi que les plafonds,
- Isolation thermique des zones habitables

1er étage, restaurant + 2 chambres indépendantes

Données de bases :

- Le 1er étage est réservé aux activités de l'auberge, à savoir, un restaurant avec un hall, une salle à manger de 80 personnes, un café de 25 places, une petite salle de 28 places, une terrasse au Nord de 80 places, une cuisine avec un accès extérieur, des locaux sanitaires et deux chambres indépendantes
- L'accès au restaurant par les clients se fait par le Nord du bâtiment, le hall d'entrée reliant les locaux sanitaires communique avec la circulation verticale du bâtiment
- Les 2 chambres individuelles ainsi que les douches sont réservées aux personnel de l'auberge

Problématiques :

- La ventilation de la cuisine, adjacente à la salle à manger, génère des émanations qui peuvent importuner les clients
- Le manque de luminosité du hall ainsi que son exigüité et son absence de chaleur, ne le rendent pas accueillant

- Lorsque le client entre dans le café, il a la visibilité directe sur l'arrière du comptoir
- La différence de niveaux entre les locaux de consommation et l'extérieur côté Nord est problématique
- Les locaux sanitaires ne disposent pas d'eau chaude (Norme exigée pour les employés en contact avec des denrées alimentaires)
- La terrasse est un atout pour l'auberge. Malheureusement elle se trouve isolée au Nord et n'est pas visible ni depuis le comptoir ni depuis les locaux de consommation
- L'auberge n'a pas d'ascenseur mais dispose d'un escalier exigü
- Les salles à manger sont mal insonorisées

Propositions de solutions :

- L'installation d'une ventilation performante atténuerait l'odeur liée à la préparation des Malakoff dans la cuisine
- Un rafraîchissement complet serait à envisager pour le restaurant vu la vétusté du lieu (Les murs, les boiseries, les sols, le comptoir, les 2 chambres pour le personnel)
- Améliorer la luminosité par un meilleur éclairage dans la partie restaurant
- Installer un système de chauffe pour l'eau chaude dans les locaux sanitaires
- Une amélioration phonique devrait être étudiée pour les salles du restaurant
- Un flux de circulation clair entre les clients du restaurant et les locataires devrait être défini par deux circulations distinctes

Combles, appartement y.c. locaux techniques et réduits

Données de bases :

- Au niveau des combles, se trouve un appartement de 3 pièces ainsi qu'un bureau
- Il existe un potentiel d'exploitation dans l'espace où se trouve actuellement le local de ventilation du restaurant. Un nouvel appartement pourrait y être réalisé,
- Un avant-projet devra être fait pour analyser le potentiel habitable selon les normes en vigueur
- Plusieurs espaces servent actuellement de dépôt de marchandises pour le restaurant

Problématiques :

- L'appartement est vétuste
- Les espaces servant actuellement de dépôt sont dans un état d'insalubrité,
- Il y a un conflit concernant le flux de circulation entre les clients du restaurant et les locataires

Propositions de solutions :

- Le volume pourrait être aménagé par un appartement traversant
- Le local de ventilation devrait être déplacé contre le mur mitoyen Ouest afin d'aménager au mieux l'espace pour accueillir un appartement

Bilan énergétique

L'étude énergétique met en évidence les améliorations énergétiques possibles pour l'enveloppe ainsi que le futur système de chauffe de l'ouvrage.

D'après le certificat CECB et CECB® Plus, l'ouvrage se trouve en classe F. L'enveloppe du bâtiment n'étant pas isolée thermiquement, les déperditions dépassent 3 fois les exigences en vigueur pour les nouvelles constructions.

L'efficacité énergétique globale du bâtiment est insuffisante dans l'état actuel.

D'après le certificat CECB et CECB® Plus, il est préconisé d'améliorer les points suivants lors de la future rénovation :

Enveloppe du bâtiment :

- Isoler les murs et façades, (idéalement de l'extérieur),
- Réduire les ponts thermiques,
- Isoler la toiture dans son intégralité,
- Isoler toutes les embrasures de portes et fenêtres,
- Remplacer le velux en toiture,
- Remplacer la porte d'entrée,
- Isoler les dalles contre les locaux non-chauffés,

Installations techniques :

- Remplacer le système de chauffage électrique par des énergies renouvelables (PAC air/eau idéalement)
- Remplacer la production d'eau chaude lors du changement du système de chauffage,
- Remplacer les appareils vétustes à fortes consommations, créer un nouveau réseau de distribution de chauffage par corps de chauffe ou chauffage au sol,
- Prévoir une installation de panneaux solaire photovoltaïques,
- Prévoir une installation solaire thermique en fonction du type de chauffage choisi,
- Isoler toutes les conduites

CECB® Plus Le rapport, propose 3 variantes pour la modernisation du bâtiment, décrites ci-dessous :

	Etat initial	Variante A Toit Plafond contre grenier NC Dalles et murs contre NC Chaudière gaz Solaire thermique	Variante B (A) + Façades isolation int PAC Air/eau	Variante C (B) + Radier Solaire photovoltaïque
				
Efficacité de l'enveloppe	126 kWh/m²	82 kWh/m²	59 kWh/m²	49 kWh/m²
Economie en kWh par rapport à l'état initial		44 kWh/m²	67 kWh/m²	77 kWh/m²

VARIANTE A

- Isolation de la toiture
- Isolation des plafonds/planchers contre greniers non-chauffés
- Isolation des dalles et murs contre locaux non-chauffés (sauf cave voûtée)
- Chaudière à gaz à condensation (non recommandée)
- Création d'une nouvelle distribution de chauffage par radiateurs

VARIANTE B : Idem Variante A pour l'isolation +

- Isolation intérieure des façades (idéalement isolé de l'extérieur)
- Remplacement des portes palières
- Pompe à chaleur sol/eau (pas possible sur la commune de Luins)
- Pompe à chaleur air/eau

VARIANTE C : Idem Variante B pour l'isolation +

- Isolation du radier
- Installation solaire photovoltaïque

Les différentes interventions de la variante A permettent une nette amélioration de la performance de l'enveloppe qui augmente de 2 classes énergétiques.

Variante B : L'isolation supplémentaire des façades permet d'atteindre la classe C. L'enveloppe du bâtiment sera ~ 50% plus performante qu'aujourd'hui, ce qui offrirait une économie d'énergie de chauffage.

L'isolation du radier de la variante C apporte un gain supplémentaire, mais la classe énergétique reste C.

Bien que les trois variantes proposées pour améliorer la performance énergétique du bâtiment soient bénéfiques, la variante B semble être la meilleure option pour la première phase de l'amélioration. En effet, l'isolation supplémentaire des façades permettra d'atteindre la classe énergétique C, ce qui représentera une amélioration significative de la performance énergétique du bâtiment avec une économie d'énergie de chauffage de l'ordre de 50%. Cependant, la variante C peut également être envisagée pour une deuxième phase d'amélioration, car l'isolation du radier apportera un gain supplémentaire de performance énergétique.

Synthèse

Propositions pour les travaux

- La résiliation de tous les baux devra être impérativement effectuée dans les délais.
- Privilégier l'accès aux appartements, se trouvant dans les étages, par le niveau du rez-de-chaussée inférieur côté sud.
- Conserver et rénover le bureau existant d'environ 100m² du même étage, ainsi que les caves et les locaux techniques.
- Selon le système de chauffe choisi (idéalement PAC air/eau) le local technique sera adapté en conséquence et installé dans le local technique avec une prise d'air extérieur.
- L'accès principal au restaurant se ferait par la terrasse au Nord avec une deuxième entrée en longeant la cuisine existante.
- Par la largeur de son couloir, l'entrée au bâtiment longeant actuellement les sanitaires existants sera conservée et servira d'accès pour les personnes en situation d'handicap. De plus, il servira de sortie de secours. La zone sanitaire sera intégralement renouvelée.
- D'une surface d'environ 200m², ce restaurant se déploiera sur l'ensemble de l'étage. Le noyau de circulation vertical servant à l'accès aux appartements sera séparé du restaurant. Cet escalier servira de voie d'évacuation et de sortie de secours également.
- L'appartement servant actuellement d'espace de repos pour les employés du restaurant sur le palier intermédiaire du rez-de-chaussée supérieur sera transformé en un appartement en duplex d'environ 65m².
- L'appartement existant se trouvant aux combles sera entièrement rénové. De plus, un nouvel appartement y sera réalisé dans la zone servant actuellement de dépôt où se trouve le local de ventilation du restaurant. Son plancher (dalle sur restaurant et cuisine) sera intégralement reconstruit pour offrir une meilleure acoustique et ainsi permettre un compartimentage (feu) entre le restaurant et l'appartement.
- Pour l'ensemble du projet, nous proposons une isolation extérieure type périphérique, le changement du système de chauffe en PAC air/eau pour un meilleur rendement, prévoir des ouvertures en toitures de type lucarnes ou velux.
- Pour rappel, la volonté d'avoir deux circulations indépendantes dans ce projet a pour but de mettre en place une distinction des flux clairs entre les clients du restaurant et les locataires du bâtiment.

Coût financier

Un devis général par CFC détaillé avec métrés a été réalisé sur la base des anciens plans et de notre visite sur place. (Sous réserve des aspects que nous ne maîtrisons pas comme par exemple : L'état structurel de la charpente, compartimentage des espaces, les types de planchers, etc.) Le montant total estimé pour ses travaux s'élève à :

	RECAPITULATIF	%cfc1-9	totaux
0	Terrain	2.01%	41 700
1	Travaux préparatoires	2.37%	51 901
2	Bâtiment	95.00%	2 076 720
4	Aménagements extérieurs	0.16%	3 450
5	Frais secondaires	0.56%	12 200
	TOTAL HT	100%	2 185 971
	TVA	7.70%	168 320
	TOTAL TTC		2 354 291
	Frais de déménagement et de stockage		30 000
	TOTAL		2 384 291

Situation des revenus locatifs

Actuellement, le bâtiment de l'auberge communale génère pour la commune un revenu annuel brut de CHF 88'810.00. A la reprise de l'exploitation et selon les estimations faites, ces revenus locatifs brut devraient se chiffrer à environ CHF 176'000.00.

En raison de la conjoncture actuelle et l'incertitude liée aux coûts des matériaux et de l'énergie la Municipalité demande que le crédit soit calculé avec une réserve pour divers et imprévus Pour un montant total de : CHF 2'500'000.00.

Financement

Trésorerie	200'000.00
Emprunt	2'300'000.00

Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles

Revenus de fonctionnement additionnels	88'810.00	176'000.00	87'190.00
Charges de fonctionnement additionnelles			0.00

Estimation des charges financières annuelles

Charges financières	3.00%	69'000.00
---------------------	-------	-----------

Amortissement comptable	30 ans	83'333.33
-------------------------	--------	-----------

Total revenus nets annuels	18'190.00
-----------------------------------	------------------

Il est à relever que le manque à gagner pendant la durée des travaux estimée à 2 ans se monte à CHF 88'810.— par an (Revenu locatif actuel)

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 3/2023 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 3/2023 relatif à la demande d'un crédit d'investissement de CHF 2'500'000.00, destiné à financer la rénovation de l'auberge communale
- D'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux décrits dans le présent préavis
- D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 200'000.00 financé par la trésorerie
- D'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 2'300'000.00
- D'amortir ces montants sur 30 ans dès l'année suivant la fin des travaux.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du lundi 15 mai 2023

Luins, le 16 mai 2023

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire
 Olivier Dutruy		 Tamara Courvoisier