



**PRÉAVIS MUNICIPAL**

**15/2022**

**CRÉDIT D'ÉTUDE DE LA RÉNOVATION DE  
L'AUBERGE COMMUNALE « LA COURONNE »  
DEMANDE DE CRÉDIT D'INVESTISSEMENT**

Municipal responsable : M. Pascal Steimer

---

**Crédit d'étude de la rénovation de l'auberge communale « La Couronne »**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Préambule**

En juillet 2019, le tenancier de l'auberge communale « La Couronne » nous a fait part de son intention de mettre un terme à son activité au 30 novembre 2021 et a résilié son bail à loyer pour le 31 décembre 2021.

Dès lors, nous devons nous pencher sur l'avenir de notre auberge communale.

Nous avons entamé des réflexions au sein de la Municipalité dont la conclusion est de maintenir une auberge au sein du village. Une autre affectation des locaux est difficilement envisageable.

En effet, la localisation du bâtiment, au bord d'une route très fréquentée et avec peu de dégagement, ne permet guère d'envisager une conversion de l'immeuble en habitation. Un tel choix impliquerait de lourds travaux de transformation. Il en serait de même pour des locaux commerciaux. Il faut également noter que le bâtiment ne possède qu'un nombre limité de places de parking.

Cependant, avec la venue d'un nouvel exploitant, nous sommes contraints de procéder à des transformations des locaux pour répondre aux exigences légales, mais également pour proposer au futur tenancier des conditions d'exploitation attrayantes et économiquement acceptables.

L'obtention du permis d'exploiter ne sera pas possible sans ces adaptations.

Il faut noter que la Municipalité souhaite garder le caractère d'auberge de village de ces locaux, aussi bien dans leur aménagement que dans le style d'exploitation.

Compte tenu de ces remarques, la Municipalité souhaite donc entreprendre une étude détaillée pour aboutir à un projet de rénovation comprenant l'auberge proprement dite ainsi que les locaux situés aux étages.

Ce projet sera accompagné d'une projection des concepts d'exploitation aboutissant à un cahier des charges à l'intention du futur exploitant.

**Etat actuel du bâtiment**

L'état actuel intérieur du bâtiment est vétuste. La cuisine ne répond plus aux normes de surface d'exploitation. Les installations de ventilation doivent être améliorées. L'accès aux personnes à mobilité réduite n'est pas aisé. En particulier, les toilettes situées au sous-sol ne leur sont pas accessibles et ne disposent pas d'eau chaude.

A l'étage, l'appartement ne comprend pas de cuisine, les locaux sanitaires sont désuets et les installations électriques ne sont plus aux normes. L'état général ne permet pas de relocation sans une rénovation générale. L'isolation thermique des combles est quasi inexistante et le volume disponible de ces combles n'est pas exploité.

Le système de chauffage actuel est à remplacer, le chauffage électrique ne pourra pas être conservé.

./.

---

**Crédit d'étude de la rénovation de l'auberge communale « La Couronne »**

---

**Pré-étude**

Dès l'annonce de résiliation du bail, et pour assurer une indisponibilité des bâtiments aussi limitée que possible, la Municipalité a mandaté un bureau d'architecture pour réaliser une pré-étude. Ce travail comprenait également un relevé complet du bâtiment afin de posséder des plans à jour.

Nous disposons aujourd'hui d'un premier projet tenant compte des souhaits de la Municipalité, des contraintes techniques et nous permettant d'estimer des coûts.

Parallèlement, une étude a été menée pour déterminer le mode de chauffage du bâtiment. Il en est ressorti que la meilleure solution, techniquement et économiquement, est l'extension de notre système de chauffage à distance (CAD). Ce dernier dispose effectivement d'une réserve de puissance non négligeable qui nous permettrait d'englober dans cette extension non seulement les bâtiments prévus sur les parcelles 224 (bâtiment multi-fonctions) et 33 (locatif), mais également l'auberge communale et le bâtiment de l'administration communale. *Ce projet d'extension fera l'objet d'un préavis d'investissement séparé, mais néanmoins directement lié au présent projet de rénovation de l'auberge communale.*

**Travaux envisagés**

La pré-étude a été menée par le bureau d'architecture Delachaux & Glatz à Nyon, expérimenté dans la rénovation d'auberges de village et de bâtiments patrimoniaux. Elle a permis de définir les grandes lignes du projet, à savoir :

- une rénovation des salles de restauration,
- le déplacement et la reconstruction de la cuisine,
- la création de sanitaires au rez-de-chaussée et la suppression de ceux situés au sous-sol, le réaménagement du sous-sol en locaux de stockage et techniques,
- la rénovation des surfaces habitables aux étages avec la création d'un appartement de 5 pièces sur deux niveaux, y compris des travaux d'isolation,
- la création d'une petite salle polyvalente au 1<sup>er</sup> étage, pouvant éventuellement être exploitée comme un studio indépendant,
- une réorganisation de l'espace situé derrière l'établissement (cour),
- une mise à niveau des installations techniques, y compris le chauffage.

Cette pré-étude a permis d'avoir une estimation prudente des coûts du projet qui s'élèveraient à CHF 2'850'000.00.

./.

---

**Crédit d'étude de la rénovation de l'auberge communale « La Couronne »**


---

## Crédit d'étude

Le montant du crédit d'étude proposé comprend les honoraires de tous les spécialistes : architecte, ingénieur civil, désamiantage, chauffage et ventilation, ingénieur acousticien et thermique, soit toutes les prestations nécessaires à l'obtention d'un permis de construire et à l'établissement d'un devis général à  $\pm 5\%$  permettant la demande du crédit de construction.

A la suite de cette étude, la Municipalité soumettra donc au Conseil communal une demande de crédit de construction par voie de préavis.

Sur la base de la pré-étude réalisée par les architectes les coûts de l'étude détaillée menant au projet définitif sont les suivants :

### Mandataires

• Etude de faisabilité et avant-projet	CHF	49'000.00
• Pré-étude du mode de chauffage (ingénieur)	CHF	15'500.00
• Etude détaillée – Honoraires d'architectes	CHF	147'000.00
• Ingénieurs civils (béton armé et bois)	CHF	36'000.00
• Ingénieurs CVS	CHF	28'500.00
• Géomètre (estimation pour demande d'autorisation)	CHF	2'000.00
• Spécialistes divers (acoustique, feu, etc.)	CHF	12'000.00
• Ingénieur conseil cuisiniste	CHF	12'000.00

### Travaux préparatoires et frais

• Analyse amiante	CHF	4'000.00
• Sondages et démontages intérieurs	CHF	3'000.00
• Autorisations	CHF	6'000.00
• Reproduction de documents	CHF	7'500.00
• Réserve divers et imprévus	CHF	16'500.00

<b>Total HT</b>	<b>CHF</b>	<b>339'000.00</b>
TVA 7.7 % (arrondi)	CHF	26'000.00
<b>Total TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>365'000.00</b>

---

Le montant du crédit d'étude sera ajouté au coût de construction et le montant total sera amorti sur **30 ans** à la fin des travaux.

Dans le cas où la construction ne serait pas réalisée, le montant sera prélevé au fonds de réserve pour investissement futur et amorti en une seule fois.

./.

---

**Crédit d'étude de la rénovation de l'auberge communale « La Couronne »**

---

**Planning prévisionnel**

- **Juin 2022 :** choix et adjudication des mandataires
- **Juillet 2022 :** projet définitif
- **Août-septembre 2022 :** dépose du dossier d'enquête
- **Septembre-décembre 2022 :** appels d'offres
- **Novembre-décembre 2022 :** obtention du permis de construire
- **Décembre 2022 :** devis général
- **Janvier 2023 :** élaboration du crédit de construction
- **Mars 2023 :** acceptation du crédit de construction
- **Printemps 2023 :** début des travaux
- **Fin printemps 2024 :** fin des travaux

Planning sous réserve de l'acceptation du présent préavis en juin 2022 et de l'acceptation du projet d'extension du chauffage à distance (CAD) communal et de sa réalisation.

La recherche d'un nouveau tenancier se fera parallèlement aux travaux de rénovation.

**Conclusion**

Une cessation d'activité s'inscrit dans la logique d'exploitation d'une auberge et de la vie communale.

Ce changement n'avait pas été prévu dans la législature 2016-2021. Le cours des événements nous a rattrapés et nous avons donc inscrit ce projet dans la présente législature.

Dès lors que cet événement survient, il est évident qu'une réflexion sur l'avenir d'un tel établissement est nécessaire. Considérant les aspects techniques, économiques, sociaux et inévitablement émotionnels, la Municipalité souhaite que le village de Chésereux conserve une auberge communale traditionnelle.

Dans le cadre de la conservation des biens communaux, elle conclut qu'après avoir entrepris la réfection des façades et de l'enveloppe du bâtiment en 2010 (préavis 39/2009), il est raisonnable de procéder aujourd'hui à une rénovation intérieure, qui par ailleurs est indispensable à la reprise de l'exploitation de cet établissement.

Par ces travaux, la Municipalité souhaite conserver la valeur de cet important bien communal en améliorant son état général et son bilan énergétique. La pérennité de l'exploitation de notre auberge communale est ainsi assurée, tout en garantissant le maintien d'une activité économique et en favorisant également des liens sociaux pour la population.

./.

---

**Crédit d'étude de la rénovation de l'auberge communale « La Couronne »**

---

**Décision**

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

**Le Conseil communal de Chésereux**

- dans sa séance du 16 juin 2022
- vu le préavis municipal 15/2022
- entendu les rapports des commissions chargées d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

**Décide**

- d'autoriser la Municipalité à entreprendre l'étude de la rénovation de l'auberge communale « La Couronne »,
- d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 365'000.00 (trois cent soixante-cinq mille francs suisses) pour le financement de ces travaux,
- d'autoriser la Municipalité à emprunter le montant nécessaire, en lui laissant le soin de négocier cet emprunt aux conditions les plus favorables,
- de prendre acte que le montant de CHF 365'000.00 sera comptabilisé sur le compte de bilan « Rénovation de l'auberge communale La Couronne ».

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 9 mai 2022 pour être soumis au Conseil communal de Chésereux.

Au nom de la Municipalité

La Syndique  
  
M. Locatelli



La Secrétaire  
  
F. Chambaz-Lacôte