



**PRÉAVIS MUNICIPAL**

**22/2023**

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

Municipal responsable : M. Pascal Steimer

---

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

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## Préambule

En juillet 2019, les tenanciers de l'auberge communale « La Couronne » nous ont fait part de leur décision de cesser leur activité et ont résilié leur bail à loyer pour son échéance au 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. Trois options ont été examinées :

### 1. Se départir de ce bien communal

Considérant les aspects historiques, sociaux, émotionnels et économiques, cette option a été écartée rapidement. La valeur du bien en l'état ne permet pas d'en obtenir un prix attractif. La « perte » ainsi subie est difficilement comparable au gain limité obtenu par une vente. C'est aussi une perte du patrimoine communal (voir historique ci-dessous).

### 2. Rénover l'ensemble du bâtiment et créer deux à trois logements, éventuellement un local commercial au rez-de-chaussée

Cette option implique de lourds travaux de transformation. La répartition des logements n'est pas simple (accès) et nécessite de reprendre toute la technique, en particulier les écoulements. La localisation du bâtiment, au bord d'une route très fréquentée et avec peu de dégagements, ne permet guère d'envisager une conversion de l'immeuble en habitation attrayante. La pérennité d'un local commercial au rez-de-chaussée n'est probablement pas assurée en regard des difficultés rencontrées par les petits commerces environnants. Il faut également noter que le bâtiment ne possède qu'un nombre restreint de places de parking. Les revenus potentiels seraient limités pour un investissement important. Par ailleurs, c'est accepter la disparition de l'auberge communale comme lieu de vie du village.

### 3. Rénover l'ensemble du bâtiment et conserver sa fonction d'auberge communale avec des logements associés

Les fonctions des volumes du bâtiment étant déjà définies et conservées en majeure partie, les travaux de transformation seraient moindres qu'une conversion en logements. La viabilité d'un tel projet et la présence de deux auberges dans le village a été aussi questionnée (voir plus loin). Dans cette option, la fonction sociale et de vie villageoise assurée par une auberge communale est inévitablement à prendre en considération.

C'est cette dernière option qui a été retenue. La Municipalité a toujours œuvré pour que Chésereux ne soit pas une cité dortoir. Maintenir une auberge au sein du village est un élément-clé de cette politique.

Cependant, pour proposer à un nouveau tenancier des conditions d'exploitation attrayantes et économiquement acceptables, ainsi que pour répondre aux exigences légales, nous sommes contraints de procéder à des transformations et des rénovations des locaux. 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.

./.

---

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

---

Compte tenu de ces remarques, la Municipalité a soumis au Conseil communal du 16 juin 2022 le préavis municipal 15/2022 pour l'obtention d'un crédit d'étude, auquel il a été donné une suite favorable.

Une étude détaillée a donc été immédiatement entreprise. Elle a montré que, vu l'état du bâtiment, de simples travaux de rafraîchissement n'étaient pas envisageables et coûteux pour un résultat discutable. C'est pourquoi le présent préavis porte sur un projet de rénovation complète.

Comme mentionné dans le préavis 15/2022, une autre étude a été menée pour déterminer le meilleur système de chauffage du bâtiment, le chauffage électrique actuel n'étant plus autorisé. Cette étude a conclu à une extension et une amélioration de notre réseau de chauffage à distance (CAD), celui-ci disposant de la capacité nécessaire. La solution alternative d'une pompe à chaleur (système air-eau ou géothermie) a été écartée pour des raisons économiques et pratiques (nuisances sonores en particulier).

La réalisation de cette rénovation est donc étroitement liée à des travaux d'extension et d'amélioration du CAD, lesquels font l'objet d'un projet et d'un préavis séparé. Les travaux de rénovation de l'auberge et son exploitation sont donc dépendants de ce projet.

### **Un peu d'histoire...**

Le bâtiment situé à la route de Crassier 17 a été construit en 1762 pour permettre à la communauté de s'assembler et y faire la prière. Il avait donc initialement une fonction de chapelle. Il est mentionné comme collège et chapelle en 1824-1825, puis comme chapelle, collège et logement du régent en 1837.

Vers la même époque, le bâtiment, où se trouve aujourd'hui l'administration communale, abritait une grange et une écurie auxquelles sera adjointe une auberge à l'enseigne de « La Couronne ».

Suite à une plainte du régent mentionnant l'état déplorable de son logement et les conditions d'enseignement pour 40 élèves (!), ainsi qu'à un rapport d'inspection du Département de l'instruction et des cultes daté de 1890, la commune prend la décision de résilier le bail de l'aubergiste et de créer une nouvelle école au lieu-dit « En Palaz » à la rue du Collège. La construction a ainsi débuté en mars 1892.

L'ancien collège (auberge actuelle) est alors mis en location avec l'idée d'y installer une auberge. En 1893, M. Auguste Héritier obtient un bail de six ans pour jouir des locaux « en l'état » (...), obtient une patente pour débit de boissons et la mention de « Pinte communale » est citée. Entre 1910 et 1911, des travaux sont entrepris lesquels expliquent la présence de la date de 1911 figurant sur l'enseigne actuelle : cuisine et WC sont rénovés et apparaît... l'électricité ! D'autres travaux seront réalisés en 1959 : salle à manger, pinte, cuisine et toilettes. La réfection des façades et le remplacement des fenêtres en 2010 est la dernière intervention. La cuisine a été rénovée à cette occasion, mais elle est toujours située dans un étroit local sur l'arrière du bâtiment. Les locaux aux étages n'ont fait l'objet que de travaux d'entretien.

Plusieurs tenanciers se sont succédés au fil des ans en maintenant toujours l'aspect convivial de cet établissement de village. L'auberge est effectivement un lieu de rencontres pour de nombreux habitants. Les anciens se rappelleront quelques mémorables soirées... Elle a gardé cette fonction jusqu'au départ à la retraite du dernier tenancier.

./.

---

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

---

**Etat actuel du bâtiment**

En réalité, le volume actuel est constitué de deux corps de bâtiments accolés. Cette particularité est visible par des différences de niveaux et par deux charpentes distinctes qui apportent un certain charme à la construction.

L'état actuel intérieur du bâtiment est vétuste. La cuisine ne répond plus aux normes de surface d'exploitation. Les installations de ventilation sont obsolètes. L'accès aux personnes à mobilité réduite n'est pas aisé. En particulier les WC situés 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. 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. Le volume disponible de ces combles n'est pas exploité.

Le mode de chauffage par convecteurs électriques n'est pas économique. De plus, le Canton de Vaud n'autorise aujourd'hui plus ce moyen de chauffage dans de nouvelles constructions ou des rénovations lourdes.

L'isolation thermique générale du bâtiment est déficiente. L'enduit appliqué aux façades en 2010 n'était pas adéquat et, associé à une mauvaise ventilation des locaux, entraîne un taux élevé d'humidité dans les locaux et donc des dégradations.

**Etude**

Suite à l'acceptation du préavis 15/2022, le bureau d'architecture Delachaux & Glatz a poursuivi son travail et propose aujourd'hui un projet de rénovation complète du bâtiment.

Le projet a fait l'objet d'une étude détaillée qui a permis d'établir des soumissions pour les différents corps de métier.

Les coûts de ce projet ont été établis sur la base de devis.

La phase suivante du projet est donc l'adjudication des travaux, l'établissement des plans détaillés et l'exécution.

**Travaux de rénovation**

Compte tenu de l'état du bâtiment et des locaux, la Municipalité a très vite conclu qu'une rénovation complète était préférable à des travaux de rafraîchissement et d'adaptation.

L'étude menée par le bureau d'architecture Delachaux & Glatz à Nyon, expérimenté dans la rénovation d'auberges de village et de bâtiments patrimoniaux, 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 des sous-sols en locaux de stockage et techniques,

./.

## Crédit de rénovation de l'auberge communale « La Couronne »

---

- la rénovation des surfaces habitables aux étages avec la création d'un appartement de 5 pièces sur deux niveaux, mettant à profit le volume disponible sous toiture,
- la création d'un studio indépendant au 1<sup>er</sup> étage permettant d'améliorer le bilan économique du projet,
- une réorganisation de l'espace situé derrière l'établissement (cour) afin de pérenniser son utilisation comme surface supplémentaire d'exploitation,
- une rénovation des toutes les installations techniques (électricité, sanitaire, ventilation),
- le remplacement du mode de chauffage,
- une isolation thermique du bâtiment, en particulier des combles.

Les plans correspondants figurent dans l'annexe 1 et une description détaillée dans l'annexe 2.

### Coûts des travaux

Le montant du crédit demandé par la Municipalité au Conseil communal comprend les honoraires de tous les spécialistes : architecte, ingénieur, chauffage et ventilation, ingénieur acousticien et thermique, soit toutes les prestations, ainsi que tous les coûts nécessaires à la réalisation du projet.

Conformément au préavis 15/2022 – Crédit d'étude de la rénovation de l'auberge communale « La Couronne », le montant des études est inclus dans les chiffres ci-dessous et figurera dans le compte de bilan « Rénovation de l'auberge communale La Couronne ».

Les coûts se répartissent comme suit :  
(selon codes CFC – Codes des Frais de Construction)

<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>		<b>CHF 80'450.00</b>
10	Relevés, études géotechniques	CHF	22'400.00
11	Déblaiement, préparation terrain	CHF	53'900.00
19	Honoraires	CHF	4'150.00
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>		<b>CHF 2'541'684.00</b>
21	Gros œuvre 1	CHF	568'842.00
22	Gros œuvre 2	CHF	319'090.00
23	Installations électriques	CHF	157'540.00
24	Chauffage, ventilation	CHF	221'785.00
25	Installations sanitaires	CHF	169'818.00
27	Aménagements intérieurs 1	CHF	363'546.00
28	Aménagements intérieurs 2	CHF	188'583.00
29	Honoraires	CHF	552'480.00
<b>3</b>	<b>Equipements d'exploitation</b>		<b>CHF 235'361.00</b>
35	Installations sanitaires	CHF	219'211.00
39	Honoraires	CHF	16'150.00
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>		<b>CHF 36'855.00</b>
42	Jardins	CHF	36'855.00

./.

---

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


---

<b>5</b>	<b>Frais secondaires et comptes d'attente</b>			<b>CHF</b>	<b>68'000.00</b>
51	Autorisations, taxes	CHF	47'500.00		
52	Echantillons, maquettes, reproductions	CHF	12'000.00		
53	Assurances	CHF	2'500.00		
56	Autres frais secondaires	CHF	6'000.00		
<b>6</b>	<b>Réserves</b>			<b>CHF</b>	<b>142'650.00</b>
61	Réserves	CHF	142'650.-		
	<b>Total du crédit de construction TTC</b>			<b>CHF</b>	<b>3'105'000.00</b>
	Impact de l'augmentation du taux de TVA <sup>1</sup>			CHF	12'420.00
	<b>Total arrondi</b>			<b>CHF</b>	<b>3'118'000.00</b>

---

### Planning prévisionnel

Avril-mai 2023	:	mise à l'enquête
Août 2023	:	obtention du permis de construire
Juin-août 2023	:	adjudications finales et contrats avec les mandataires
Juillet-septembre 2023	:	réalisation des plans d'exécution
Octobre 2023	:	début des travaux
Décembre 2024	:	fin des travaux

Ce planning figure dans l'annexe 3.

Le planning est établi sous réserve de l'acceptation du présent préavis en juin 2023, ainsi que de l'acceptation du préavis municipal 23/2023 – Crédit de réalisation pour l'extension et l'amélioration du chauffage à distance (CAD), et de sa réalisation.

### Recherche d'un nouveau tenancier

La recherche d'un nouveau tenancier se fera parallèlement aux travaux de rénovation. Un premier projet de cahier des charges a déjà été élaboré. Il est prévu de mandater un expert-conseil, à savoir Gastro-Vaud, pour cette tâche.

./.

---

<sup>1</sup> Les chiffres incluent un taux de TVA de 7.7 %. Les dépenses intervenant majoritairement en 2024, le taux sera alors de 8.1 % et entraînera une légère hausse du montant final.

---

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


---

## Aspect économique du projet

Les charges et revenus découlant de ce projet ont été estimés comme suit :

### Charges

Intérêts annuels initiaux de l'emprunt de CHF 3'118'000.00 calculés à 2.5 % : CHF 77'950.00.

L'amortissement de l'investissement s'effectuera sur 30 ans, conformément aux règles en vigueur, soit CHF 103'933.00 annuellement. Avec un apport de fonds propres de CHF 1'000'000.00 par exemple, l'amortissement annuel serait de CHF 70'600.00 (voir annexe 4).

### Revenus

Plusieurs modèles de fixation des loyers sont envisageables : loyer fixe jusqu'à l'échéance du bail, loyer progressif, loyer de base et complément en fonction du chiffre d'affaires, etc.

La Municipalité a retenu la solution simple d'un loyer fixe. Pour assurer une flexibilité dans les conditions de location, les revenus sont répartis sur trois objets : les locaux de l'auberge, l'appartement aux étages et le studio au 1<sup>er</sup> étage.

Les montants estimés des loyers ont été fixé sur les conseils obtenus de Gastro-Vaud.

Dans les estimations, nous considérons que le tenancier est également locataire de l'appartement. Dans la négative, le loyer de l'appartement pourrait être plus élevé. Les charges ne sont pas comprises dans ces montants.

	<b>Montant mensuel</b> (CHF)	<b>Montant annuel</b> (CHF)
Loyer des locaux de l'auberge	2'350 – 2'500	28'200 – 30'000
Loyer de l'appartement	1'350 – 1'500	16'200 – 18'000
Loyer du studio	1'000 – 1'200	12'000 – 14'400
Total des revenus mensuels estimés	4'700 – 5'200	56'400 – 62'400
<b>Revenus estimés pour les calculs financiers</b>	<b>4'950</b>	<b>59'400</b>

### Résumé du financement

Coût des travaux (CHF)	Intérêt annuel (CHF)	Amortissement financier (CHF)	Amortissement et intérêts (CHF)	Gain annuel estimé (CHF)	Coût annuel (CHF)
3'118'000	77'950	103'933	181'883	59'400	122'483

Il faut relever que les revenus estimés couvrent environ les 75% des intérêts de l'emprunt.

./.

---

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

---

**Option de financement**

La Municipalité souhaiterait utiliser, dans la mesure du possible, une part de fonds propres pour financer ces travaux.

Le tableau figurant dans l'annexe 4 est une estimation financière considérant un investissement de fonds propres de CHF 1'000'000.00 et un amortissement financier constant sur 30 ans.

Toutefois, ce n'est qu'à la fin des travaux qu'un tel choix sera possible sur la base de la situation financière communale.

**Le projet dans le contexte des dépenses communales**

Une rénovation d'un bâtiment communal tel qu'une auberge est toujours sujette à discussions car il s'agit de conserver un objet patrimonial qui, par sa fonction, au même titre que d'autres objets d'ailleurs, n'est pas nécessairement une importante source de revenus. C'est un défi auquel beaucoup de nos communes sont confrontées.

Dès lors se pose la question de la rentabilité d'un tel investissement. La conservation du patrimoine communal entre dans la catégorie des charges comparables aux autres services assurés par la commune : entretien des routes, des canalisations, des infrastructures en général qui sont là pour assurer un service à la population et qui, en principe, ne génèrent aucun revenu propre.

Peut-on vraiment comparer l'exploitation d'une auberge communale à un service ? Si l'on considère son rôle de lieu convivial qui rassemble la population et apporte de la vie dans le village, on peut répondre affirmativement à cette question.

Il faut également relever que les revenus estimés couvrent initialement environ les 75 % des intérêts de l'emprunt. Après une période de 9 ans, les intérêts sont couverts par les revenus. Avec un apport de fonds propres de CHF 1'000'000.00, les revenus couvrent les intérêts de l'emprunt et les frais d'entretien.

**Aspect non chiffrable**

Nous ne pouvons pas aborder la question économique sans ignorer l'aspect émotionnel et le rôle social d'une auberge villageoise. Ce dernier n'est évidemment pas chiffrable, mais constitue une « valeur » au sens large, laquelle doit être prise en considération dans la décision d'investissement dans ce projet de rénovation.

**La question de l'exploitation**

Ces dernières années, l'existence et la viabilité des auberges communales ont fait l'objet de vives discussions. Dans le district de Nyon, nombreuses sont les auberges dont le tenancier a changé, souvent à la suite d'un départ à la retraite. Une étude de marché peut être faite, mais elle est délicate, car les établissements sont difficilement comparables.

Par contre, nous pouvons également constater que la relève existe et qu'une nouvelle génération a pris la direction de ces établissements en assurant leur pérennité. Par exemple, proches de chez nous, les auberges de Trélex, La Rippe, Crassier, Gingins, Signy et Mont-sur-Rolle ont vécu des changements d'exploitants et elles sont toujours en activité.

./.



---

## Crédit de rénovation de l'auberge communale « La Couronne »

---

D'ailleurs, à la suite du départ de notre tenancier et de la fermeture provisoire de notre auberge, la Municipalité a été sollicitée par plusieurs personnes intéressées par la reprise de notre établissement.

La présence de deux auberges pour un village de la taille de Chésereux a été évoquée. Toutefois, ces deux établissements ont une vocation différente et ne s'adressent pas à la même clientèle. Il n'y a donc pas de réelle concurrence.

Selon les avis de Gastro-Vaud, consulté sur ce point, la réponse est qu'il y a, dans notre région, un potentiel suffisant pour ce genre d'établissements. Tout réside dans le choix de l'exploitant : les bons n'ont pas de réelles difficultés, alors que les mauvais...

Compte tenu de ces différents points, la Municipalité est confiante dans l'avenir de l'exploitation de son auberge communale.

### 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 rattrapé 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 et compte tenu de l'état actuel du bâtiment de l'auberge, elle conclut qu'il est raisonnable de procéder aujourd'hui à une rénovation complète, laquelle, par ailleurs, est indispensable à la reprise de l'exploitation et d'une nouvelle vie de cet établissement.

Nous estimons que l'investissement consenti est supportable pour les finances communales et qu'il est à mettre en rapport avec d'autres dépenses qui ne sont pas forcément couvertes par des revenus.

Par ces travaux, la Municipalité souhaite également 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 peut ainsi être assurée, tout en garantissant le maintien d'une activité économique et en favorisant également des liens sociaux pour la population.

./.

---

**Crédit de 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 8 juin 2023
- vu le préavis municipal 22/2023 concernant les travaux de rénovation de l'auberge communale La Couronne
- 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 les travaux de rénovation de l'auberge communale « La Couronne »,**
- **d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 3'118'000.00 (trois millions cent dix-huit 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,**
- **selon la situation financière communale, d'autoriser la Municipalité à utiliser des fonds propres pour ce projet,**
- **de prendre acte que le montant de CHF 3'118'000.00 (trois millions cent dix-huit mille francs suisses) sera comptabilisé dans le compte de bilan « Rénovation de l'auberge communale « La Couronne ».**

Cet investissement sera amorti sur 30 ans.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 1<sup>er</sup> mai 2023 pour être soumis au Conseil communal de Chésereux.

Au nom de la Municipalité

La Syndique  
  
M. Locatelli

  
La Secrétaire  
  
F. Chambaz-Lacôte

**Annexes**

1. 11 plans d'architecte
2. Description du projet
3. Planning
4. Proposition de financement