

Municipalité de Moudon



**Préavis n° 08/21
au Conseil communal**

**Demande d'un crédit de CHF 219'000.— pour la phase
d'étude jusqu'à la préparation du crédit d'ouvrage pour la
transformation de l'Auberge communale de la Douane**

Délégué municipal : Roger MULLER, municipal, 078/231.00.37, r.muller@moudon.ch

Adopté par la Municipalité le 25 octobre 2021

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 7 décembre 2021

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Préambule

La Municipalité sollicite un crédit de CHF 219'000.— pour financer la phase d'étude jusqu'à la préparation du crédit d'ouvrage pour la transformation de l'Auberge de la Douane. Le financement de l'étude est prévu au plan des investissements de l'année 2022.

Le présent préavis répond également à la motion déposée le 11 décembre 2020 par le conseiller communal Daniel PERRET-GENTIL concernant « la destinée de l'Auberge de la Douane ».

Sans revenir en détail sur l'historique du bâtiment, propriété communale, il est rappelé que l'activité de l'Auberge de la Douane a cessé le 31 décembre 2019, avec une fin de bail au 31 mars 2020. Pour rappel, les locaux étaient loués à la même gérante depuis le 1^{er} mars 2010.

2. Description du projet

Souhaitant profiter de la fin du bail, la Municipalité a projeté le lancement de travaux de rénovation et de transformation avant de remettre l'Auberge à un nouveau gérant(e).

Dans la perspective de la fin du bail du restaurant, la Municipalité avait commandé en juin 2019 un rapport à Gastroconsult sur l'état actuel de l'Auberge et ses potentialités commerciales notamment en termes de chiffre d'affaires, document également utile pour le projet de transformation, ainsi que pour la reprise du bail de l'Auberge.

Dans son rapport, il est notamment à relever en particulier un important degré de vétusté des locaux et des équipements à la limite du raisonnable pour accueillir de la clientèle dans des conditions usuelles, ceci malgré les travaux d'entretien effectués.

Ce constat, partagé par la Municipalité, a conduit nécessairement à la planification de travaux de mise en conformité pour répondre aux exigences de la branche de la restauration et l'hôtellerie et ainsi pouvoir louer l'Auberge, à terme, à un restaurateur professionnel. Pour illustrer cette situation, la Municipalité invite la commission chargée de l'étude de ce préavis à visiter les lieux dans le cadre de ses travaux.

2.1 Descriptif du bâtiment

| |
|--|
| Au rez de chaussé |
| Une cuisine vétuste disposée en « L », avec une annexe pourvue de marches ; |
| Une salle du restaurant et une salle de café nécessitant un grand rafraichissement |
| Un accès avec sas et hall principal menant à un escalier principal généreux |
| Divers petits locaux. |

| |
|--|
| À l'étage |
| Hall d'étage avec sortie sur une terrasse agréable |
| Appartement du gérant très vétuste hormis la cuisine (dans un état acceptable) |
| 5 chambres de hôtes dont 3 disposant d'un lavabo |
| Locaux sanitaires : une salle de bain avec une douche ; 2 WC séparés. |

| |
|---|
| Les combles |
| Un petit hall d'accès |
| Des sanitaires : une salle de bain avec WC, une douche, un wc |
| 3 chambres de hôtes |
| 2 galetas |

| |
|--|
| Au sous-sol |
| Hall de distribution |
| Locaux sanitaires : WC hommes, WC femmes |
| Des locaux techniques et caves : un local chaufferie, un local buanderie, un local repassage |

2.2 Études réalisées

À la suite du rapport établi par Gastroconsult, la Municipalité a mandaté en septembre 2019 un bureau d'architectes, pour étudier un avant-projet de rénovation complète du bâtiment.

L'avant-projet proposait une transformation lourde de la partie du bâtiment occupée par l'Auberge. Devisé à quelque CHF 2.8 millions de francs, cet avant-projet a été écarté par la Municipalité car la dépense était considérée trop élevée pour les finances communales et les perspectives de rentabilisation de l'investissement peu probables.

Pour cette raison, la Municipalité a mandaté, en mars 2021, un bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (BAMO) pour étudier les optimisations possibles de l'avant-projet.

Le bureau mandaté a proposé plusieurs pistes d'optimisation conduisant à un projet plus économique. Il s'agit principalement des choix suivants :

- Maintien de la cage d'escalier et création d'un ascenseur en face
- Maintien de la cuisine actuelle avec un petit monte-charge fonctionnel
- Création d'un économat au sous-sol
- Maintien de l'appartement du gérant au 1^{er} étage
- Création d'une salle de conférence au 1^{er}
- Création des dortoirs dans les combles

Présentation du programme retenu par la Municipalité

L'étude de faisabilité de mai 2021 propose de réaliser un projet plus économique avec le programme suivant :

| |
|---|
| Au rez-de-chaussée |
| Maintien de l'escalier existant |
| Suppression du WC handicapé accessible par la grande salle de la Douane |
| Démolition du petit escalier descendant à la cave et la création d'une trémie pour un ascenseur/monte-charge en face de l'escalier principal |
| Création d'une cuisine de 45 m2 sans aucune emprise sur la cuisine de la grande salle, munie d'un monte-charge fonctionnel desservant le sous-sol |
| Création d'un bureau/office dans la salle du café |
| Création de deux sorties directes (1 sortie par salle) sur la terrasse |

| |
|---|
| Au 1^{er} étage |
| Démolitions partielles en vue de la création d'une trémie pour l'ascenseur |
| Maintien de l'appartement du gérant, un rafraichissement général et réunification du WC avec la salle de bain |
| Remplacement de la porte d'entrée de l'appartement (résistance au feu) |
| Création d'une salle de conférence d'environ 50 m2 |

| |
|---|
| Dans les combles |
| Démolitions partielles en vue de la création d'une trémie pour l'ascenseur |
| Isolation thermique complète de la toiture |
| Réfection complète des cloisons et du sol |
| Création de 3 chambres – dortoirs, dont une grande, avec douche privative et WC sur le palier |
| Maintien du galetas sur une partie de l'étage-combles |

| |
|---|
| Au sous-sol |
| Démolitions partielles en vue de l'installation technique de l'ascenseur |
| Création d'une trémie pour le monte-charge |
| Aménagement d'un économat avec armoires frigorifiques et déchetterie à la place de la buanderie |
| Nettoyage et évacuation des locaux |
| Modernisation des WC H&F |
| Création d'un nouveau WC handicapé |
| Rénovations ponctuelles dans différents locaux de stockage (respect des normes d'hygiène et d'incendie) |

A ce programme, s'ajoute la mise aux normes énergétiques du bâtiment.

Procédure suivie

Sur la base de l'étude de faisabilité, considérée comme un avant-projet, la Municipalité a lancé une procédure d'appel d'offres sur invitation en juillet 2021. Quatre bureaux d'architecture ont été sollicités et ont rendu une offre au début du mois de septembre.

Le bureau retenu sera chargé d'étudier le projet définitif et sa réalisation. Pour ce faire, il devra être accompagné d'un ingénieur civil, des ingénieurs spécialisés en : physique du bâtiment, chauffage, ventilation, sanitaires et électricité.

D'autres spécialistes : en sécurité incendie, en acoustique et en pose de panneaux photovoltaïques seront également sollicités.

Les montants de ces mandats étant largement en dessous du seuil de mise en concurrence sur invitation, défini par la loi sur les marchés publics, ils seront attribués, en gré à gré, sur la base d'un cahier des charges.

S'agissant du planning, il est prévu le début des prestations par le bureau d'architectes en janvier 2022, une mise à l'enquête publique avant l'été 2022 et un vote du Conseil communal sur le crédit de construction pour les transformations de l'Auberge à la fin de l'année 2022. Les travaux sont planifiés durant l'année 2023 avec une ouverture de l'Auberge au printemps 2024, sous réserve de la procédure de sélection du nouveau gérant.

Développement durable

Des améliorations énergétiques seront entreprises pour permettre des économies d'énergies et des ressources.

L'installation des panneaux photovoltaïques sur le toit sera également étudiée dans le but de consommer directement l'énergie électrique produite par le bâtiment.

Le projet de rénovation que la Municipalité souhaite réaliser cherche à préserver la structure d'origine du bâtiment et minimiser les démolitions et la creuse.

Dans le domaine du second œuvre également tout ce qui peut être réutilisé sera maintenu ; il en va de même pour le mobilier, dont une partie pourrait éventuellement être rafraîchi et réutilisé.

3. Incidences financières

Le budget nécessaire pour réaliser la phase d'étude du projet jusqu'à l'obtention du permis de construire, l'achèvement de la phase d'appel d'offres et la préparation du crédit d'ouvrage, est de CHF 219'000.— TTC, pour un budget de construction global de CHF 1'500'000.— TTC. Ce montant comprend la présente phase. Il sera mis à jour à l'issue de l'étude et fera l'objet d'une demande de crédit de construction devant le Conseil communal.

Le détail des coûts des prestations est présenté dans le tableau ci-après.

| Objet | Montant TTC en CHF |
|--|--------------------|
| Etudes déjà réalisées (architecte, expertise, Gastroconsult, assistance à maître d'ouvrage et expertise protection incendie) | 38'806.50 |
| Architecte | 60'000.— |
| Ingénieur civil | 10'000.— |
| Ingénieur CVS et physique du bâtiment | 20'000.— |
| Ingénieur électricité | 8'000.— |
| Ingénieur Photovoltaïque | 8'000.— |
| Sécurité incendie | 5'000.— |
| Acoustique | 5'000.— |

| | |
|---|------------------|
| Planificateur cuisines | 8'000.— |
| Sondages | 10'000.— |
| Divers et imprévus | 16'193.50 |
| BAMO (bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage) | 30'000.— |
| TOTAL TTC | 219'000.- |

Le montant de ce préavis sera reporté dans le crédit demandé lors de l'établissement du préavis des travaux découlant des études réalisées.

Si le préavis final devait être refusé, le montant du présent préavis serait amorti en 10 ans maximum, représentant une charge d'amortissement annuelle de CHF 21'900.-. La charge financière pourrait être estimée, avec une hypothèse de taux d'intérêt de 2,5%, à environ CHF 2'750.- en moyenne annuelle.

4. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 08/21 ;
 - oui le rapport de la commission chargée de son étude et celui de la COGEFIN ;
 - considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
1. autorise formellement la Municipalité à lancer la phase d'étude jusqu'à la préparation du crédit d'ouvrage pour la transformation de l'Auberge communale de la Douane,
 2. accorde à cet effet un crédit d'investissement maximum de CHF 219'000.-- TTC, dont à déduire toute éventuelle participation de tiers,
 3. prend acte que la dépense sera reprise dans le préavis final des travaux de transformation de l'Auberge communale de la Douane,
 4. prend acte qu'en cas de refus du préavis final des travaux de transformation de l'Auberge communale de la Douane, l'investissement sera comptabilisé à l'actif du bilan et amorti selon les possibilités du ménage communal, mais en 10 ans au maximum,
 5. autorise formellement la Municipalité à emprunter tout ou partie de la dépense aux meilleures conditions du marché.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

Le secrétaire :


C.PICO


MUNICIPALITE
DE MOUDON


A. IMERI