



Commune de Prangins

Municipalité

Préavis No 27/12

au Conseil Communal

Transformation de l'Auberge communale

Demande d'un crédit total de CHF 213'000.-- pour des dépenses complémentaires relevant de modifications de législation, modification de contrat et démarches juridiques.

En complément des préavis suivants :

- No 51/09, d'un montant de CHF 2'800'000.--, amendé d'un montant supplémentaire de CHF 200'000.--, pour la transformation de l'Auberge communale;**
- No 14/07, d'un montant de CHF 339'500.--, pour la démolition de l'ancienne salle communale.**

Martine Baud, Municipale responsable

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. PREAMBULE

Dans le cadre de la réhabilitation du quartier de l'Auberge communale, plusieurs démarches ont été entreprises par la Municipalité sur une période allant de 2007 à 2011. Pendant cette période, 9 préavis relevant de différentes décisions ont été présentés au Conseil communal. La décision de démolir l'ancienne salle communale remonte à 2007 et a eu un effet déclencheur sur les autres décisions concernant le quartier. Elle a, entre autres, motivé la transformation de l'Auberge en un petit hôtel 3 étoiles.

La démolition de l'ancienne salle et la transformation de l'auberge ont fait l'objet d'un seul chantier (2010-2011) et de nombreux travaux ont été intrinsèquement liés, notamment le terrassement, la maçonnerie, la charpente et la ferblanterie. Les travaux se sont terminés par la remise en état du terrain sur lequel a eu lieu la démolition. Les comptes de tous les préavis concernant cette opération ont donc été bouclés à la même période, soit en décembre 2012. Ces éléments ont amené la Municipalité à présenter une seule demande de crédit complémentaire.

2. HISTORIQUE

Les deux dernières transformations de l'Auberge communale datent de 1949 et 1978. Le 10 août 2009, soit plus de 30 ans après la dernière transformation, le Conseil communal de Prangins octroyait à la Municipalité un crédit de CHF 2'800'000.-- pour la transformation de l'Auberge, crédit additionné par amendement du Conseil de CHF 200'000.-- pour couvrir les frais de déménagement et d'entreposage de meubles et matériel, de dédommagement de l'aubergiste (indemnités dues à la suppression temporaire de revenu) et d'achat de meubles complémentaires pour le restaurant. Cette somme forfaitaire de CHF 200'000.-- a été proposée par un Conseiller communal alors que la Municipalité proposait de présenter un préavis spécifique pour ces frais.

En février 2007, un crédit de CHF 317'100.-- (préavis No 14/07) pour la démolition de l'Ancienne salle communale a été voté par le Conseil communal. Cette démolition a été liée à la transformation de l'Auberge puisque la façade nord de celle-ci était touchée par la démolition. De même, une extension du sous-sol de l'Auberge justifiait une intervention simultanée.

Les travaux de démolition/transformation ont été effectués entre 2010 et 2011 et l'Auberge a pu reprendre son exploitation en août 2011. De nombreux petits travaux/reprises ont encore dû être faits et les comptes n'ont pu être bouclés qu'en décembre 2012.

3. CONTEXTE DU CHANTIER EN QUELQUES POINTS

Le chantier de démolition et de transformation a démarré au printemps 2010 avec un retard de trois mois environ dû à quelques oppositions.

Il est à noter que les coûts pour la démolition de l'Ancienne salle communale avaient été arrêtés en 2007 et ceux de la transformation de l'Auberge en 2009. La TVA a, entre-temps, augmenté, de même que les coûts de construction.

Le chantier s'est déroulé selon les prévisions, avec quelques imprévus qui ont nécessité des étayages complémentaires. Les canalisations ont dévoilé, entre autres, des surprises non négligeables. La récupération du parquet de l'Ancienne salle, pour l'installer dans le nouveau café-restaurant, a occasionné quelques surcoûts par rapport au budget, surcoûts qui ont pu être compensés.

La durée du chantier a dépassé le planning mis en place et retardé l'ouverture de l'Auberge de quelques semaines.

Après travaux, les entreprises mandatées ont tardé à effectuer les travaux de finitions et de retouches, ce qui n'a pas facilité l'exploitation de l'Auberge.

Le futur espace public qui jouxte l'Auberge a été remis en état, sans aménagement, puisqu'il devrait d'abord servir d'accès au chantier des trois immeubles à rénover. Concernant le sort de ces immeubles, la Municipalité est en attente de la décision du Tribunal fédéral. Pour rappel, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a déjà rendu son jugement dans cette affaire le 5 juin 2012, en validant les décisions de la Municipalité sur tous les points.

4. LES DEPENSES COMPLEMENTAIRES

Comme dit plus haut, certaines dépenses n'ont pu être détectées au moment des demandes de crédit auprès du Conseil communal. Il s'agit de :

4.1. Traitement de l'amiante

Lors de l'établissement de la demande du crédit de démolition, en 2007 et de transformation, en 2009, les mesures de détection d'amiante dans le bâtiment, de même que les mesures de protection contre l'amiante en cas de démolition, n'étaient pas entrées en vigueur. Début 2011, le diagnostic amiante et les mesures de protection en cas de désamiantage sont devenus obligatoires.

Fin 2009, alors que la transformation de l'Auberge était soumise à l'enquête publique (préavis voté), la SUVA émettait un avis restrictif concernant la protection des travailleurs dans les chantiers, en regard du traitement de l'amiante. En clair, elle limitait ses prestations en cas de maladies dues à l'amiante.

Estimant alors qu'il était de son devoir de donner l'exemple, la Municipalité a décidé d'effectuer une étude de détection de l'amiante et de faire procéder au désamiantage des bâtiments, selon les normes de sécurité qui allaient, par la suite, devenir obligatoires.

La somme totale diagnostic + mesures de désamiantage s'élève à CHF 70'776.-- TTC.

4.2. Achat de mobilier pour neuf chambres

Préalablement à la transformation, de nombreuses discussions ont eu lieu entre l'aubergiste et les membres de la Municipalité. Il ressortait clairement que les meubles qui équipaient les chambres ne seraient plus adéquats dans le futur bâtiment transformé (normes 3 étoiles). L'aubergiste a cependant voulu conserver l'arrangement prévu dans son contrat de bail, soit : (lettre municipale du 14 octobre 2009) :

- La Commune reste propriétaire des tables et des chaises du café-restaurant. Elle procède à son remplacement si nécessaire, de même qu'elle assume l'acquisition de tables et chaises supplémentaires.
- Le tenancier de l'Auberge reste propriétaire du mobilier de la terrasse, des chambres à coucher et de la buanderie (+ appareils). Il prend à sa charge leur remplacement si nécessaire, de même qu'il assume l'acquisition de mobilier supplémentaire due à l'augmentation des chambres.

Le mobilier des chambres a été choisi d'un commun accord. Il est simple, fonctionnel et correspond à la norme 3 étoiles. L'aubergiste, au vu de l'investissement supplémentaire occasionné par le mobilier des chambres, est revenu sur l'accord existant, préférant laisser la propriété de tout l'ameublement à la Commune. De même, il a renoncé à acquérir l'installation téléphonique qui, en pratique hôtelière, fait partie du mobilier.

Ces dépenses supplémentaires non prévues permettent néanmoins de sortir d'un arrangement hybride qui pouvait présenter quelques complications à l'éventuelle remise du bail. La Commune est désormais propriétaire de l'ensemble de l'ameublement de l'Auberge communale et de la centrale téléphonique.

Le contrat de bail avec l'aubergiste a été revu, compte tenu du fait que l'entier de l'ameublement est à la charge de la Commune.

Le montant total de l'ameublement de neuf chambres, avec l'installation téléphonique, s'élève à CHF 139'330.80.

4.3. Frais juridiques

Une dizaine d'oppositions ont été déposées durant l'enquête publique. Pour préparer les réponses à ces oppositions, la Municipalité a sollicité les services d'un avocat. Les levées d'opposition n'ont provoqué aucun recours.

Le montant des frais juridiques s'élève à CHF 3'012.80 TTC.

4.4 Total des dépenses extraordinaires

4.1 Diagnostic/traitement de l'amiante	CHF	70'776.00
4.2 Ameublement des chambres	CHF	139'330.80
4.3 Frais juridiques	CHF	3'012.80
	CHF	<u>213'119.60</u>
Arrondi à	CHF	<u>213'000.00</u>

5. SITUATION FINANCIERE GLOBALE AUBERGE/ANCIENNE SALLE

Le bouclage des comptes fait ressortir une bonne gestion du chantier avec des coûts globalement maîtrisés, malgré quelques surprises inhérentes à un chantier de transformation.

Les dépenses complémentaires, présentées sous forme de demande de crédit complémentaire, touchent des domaines non maîtrisables au moment des faits.

La demande d'approbation du crédit complémentaire au Conseil communal est formelle puisque les dépenses sont aujourd'hui effectives.

La Municipalité souhaitait, dans un premier temps, pouvoir intégrer ces dépenses dans l'enveloppe globale de démolition/transformation mais, au cours du développement du chantier, il s'est avéré impossible d'économiser sur d'autres postes prévus au budget.

Les préavis concernant les travaux de démolition et de transformation sont les suivants :

- **Préavis No 14/07** : Demande de crédit en vue de la démolition de l'ancienne salle : CHF 317'100.--;
- **Préavis No 50/09** : Demande de crédit d'étude pour la transformation de l'Auberge : CHF 167'500.--;
- **Préavis No 51/09** : Demande de crédit de transformation de l'Auberge communale : CHF 2'800'000.--, amendé à CHF 3'000'000.--.

Ces préavis représentent une somme totale de CHF 3'484'600.--.

Ils ont été bouclés sans dépassement, hormis les frais extraordinaires faisant l'objet de la présente demande de crédit complémentaire.

Le montant total du crédit complémentaire demandé est de CHF 213'000.--. Il représente 6,11% de l'enveloppe globale.

DOCUMENTS A DISPOSITION DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE PREAVIS

Les documents cités dans ce préavis sont à la disposition de la Commission ad hoc.

6. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

- vu le préavis municipal No 27/12 concernant une demande de crédit total de CHF 213'000.-- pour la transformation de l'Auberge communale, pour des dépenses complémentaires relevant de modifications de législation, modification de contrat et démarches juridiques,
- lu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï les conclusions de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- 1) d'adopter le préavis No 27/12 concernant une demande de crédit total de CHF 213'000.-- pour la transformation de l'Auberge communale, pour des dépenses complémentaires relevant de modifications de législation, modification de contrat et démarches juridiques,
- 2) d'accorder un crédit de CHF 213'000.-- pour financer ces dépenses complémentaires,
- 3) de porter au budget de fonctionnement, durant 10 ans, la somme de CHF 21'300.--, par année, à titre d'amortissement de ce crédit.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 10 décembre 2012, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire adj.

François Bryand

Nelly Pichon