



COMMUNE DE PRANGINS
MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS No 51/09
AU CONSEIL COMMUNAL

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE FR. 2'800'000.--,
EN VUE DE LA TRANSFORMATION DE
L'AUBERGE COMMUNALE

MARTINE BAUD, MUNICIPALE

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

L'Auberge communale est un bâtiment datant de 1798 et répertorié à l'inventaire cantonal des Monuments et Sites, note 2, soit un bâtiment d'intérêt régional.

Les deux dernières transformations datent de 1949 et de 1978. Vingt neuf années se sont écoulées entre ces deux transformations. Celle qui nous occupe aujourd'hui intervient 31 ans après la dernière intervention. Elle a été initiée par le fait que le confort des chambres ne correspond plus aux normes d'aujourd'hui puis, dans un deuxième temps, parce que l'Auberge a été intégrée au processus de réhabilitation du quartier : démolition de l'Ancienne Salle communale qui sera remplacée, à terme, par un espace public et réhabilitation des trois bâtiments derrière l'Auberge.

2. Historique

L'actuel projet de transformation de l'Auberge communale a été mis en route par la Municipalité, sous la houlette de M. André Fischer, en 2006. Un premier crédit d'étude a été présenté en 2007. Ce préavis a été retiré suite aux remarques formulées par la commission du Conseil communal chargée de l'étude de cet objet et compte-tenu du référendum contre la démolition de l'Ancienne Salle communale. Un nouveau préavis pour un crédit d'étude (No 36/08 de Fr. 119'400.--) a été présenté au Conseil communal et accepté par ce dernier le 27 octobre 2008. Il était basé sur la rénovation des chambres et la création de salles de bain, de même que des travaux au rez-de-chaussée et en façade, travaux faisant suite à la démolition de l'Ancienne Salle communale. Dès le mois d'avril 2009, la Municipalité a informé les commissions d'urbanisme et des bâtiments, puis le Conseil communal que ce crédit ne suffirait pas à élaborer un coût précis de rénovation et qu'un crédit complémentaire serait demandé sous forme d'un préavis. En effet, la présence de l'Auberge dans le contexte d'une réhabilitation globale du quartier et l'importance de celle-ci pour le centre historique de Prangins ont motivé une étude plus large que prévue initialement.

Un préavis pour une demande de crédit complémentaire de Fr. 48'100.--, en augmentation du crédit de Fr. 119'400.-- est donc présenté au Conseil communal. Ce complément permet un approfondissement de l'étude portant sur l'établissement de cahiers des charges par des ingénieurs pour les domaines du chauffage, de l'électricité, des sanitaires, du génie civil et une expertise hôtelière.

3. Objectifs

La Municipalité souhaite maintenir une Auberge villageoise de bonne qualité, accessible à chacun en ce qui concerne son espace café et restauration. Donnant suite à de nombreuses sollicitations, elle envisage d'offrir aux hôtes de passage des chambres équipées de sanitaires confortables. Actuellement, seules quelques chambres possèdent une douche que l'on peut qualifier "de secours", installée après la dernière transformation. L'objectif hôtelier n'est pas de créer des chambres de luxe, mais d'entrer dans une catégorie de deux à trois étoiles, pour pouvoir être en réseau avec les autres établissements et répondre à la demande, en complémentarité à l'hôtel La Barcarolle et du Relais de l'Aérodrome. Ceci permettra d'assurer une fréquentation régulière, notamment par le biais de réservations sur un site internet ou par le biais de l'Office du Tourisme. L'opération doit procurer au tenancier de cet établissement un outil rentable.

4. Etude pour la transformation

L'étude a été entreprise par M. P.-A. Couvreu, architecte à Vich, mandaté dès 2006 par la Municipalité dans le cadre de cet objet. M. Couvreu a collaboré dès octobre 2008 avec le Copil du quartier de l'Auberge constitué de Mme Martine Baud, Municipale, M. André Fischer Municipal jusqu'en mars 2009, M. Bruno Marchand, architecte urbaniste, Mme Christina Zomboulakis, architecte auprès du Service cantonal du Développement Territorial (SDT) jusqu'à fin 2008, M. Charles Matile, conservateur aux service des Monuments historiques et MM. Nicolas Delachaux et Philippe Béboux, architectes.

Dans ce cadre, le Copil de l'Auberge a examiné les questions liées au parking, au chauffage, à la relation du bâtiment avec l'espace public, à l'aspect du bâtiment au niveau des interventions inhérentes à la démolition de l'Ancienne Salle communale, à l'aménagement du sous-sol, au programme de rénovation, au planning et aux synergies possibles avec les autres interventions dans le quartier.

M. Jacques Pernet, hôtelier et conseiller indépendant en management, a été mandaté pour effectuer une étude relative à la distribution des espaces, à l'aménagement des chambres en fonction de leur taille et de leur équipement sanitaire. Cette étude comporte également des recommandations au niveau de la rentabilité de l'Auberge sous son aspect hôtelier et des mesures de sécurité à prendre en considération. M. Pernet a également donné son avis quant au fonctionnement pratique de l'exploitation.

M. Gérard Nicod, aubergiste, a participé à l'élaboration du projet, étant entendu que cette transformation ne devait pas se faire "sur mesure", en fonction de ses souhaits personnels, mais conformément à une optique plus générale, compte tenu des critères précités. M. Nicod a adhéré à l'ensemble du projet.

5. Conclusions de l'étude - Argumentation du projet

Ampleur du projet

En cours d'étude, il s'est avéré que les travaux inhérents à la démolition de l'Ancienne Salle communale (aménagement du sous-sol et réfection de la façade côté espace public) ne permettraient que difficilement de maintenir une exploitation continue de la partie restauration de l'Auberge, et ceci dans des conditions désagréables, tant pour la clientèle que pour l'aubergiste. La rénovation des chambres impliquant la fermeture de la partie hôtelière, la rentabilité du bâtiment pendant la période de rénovation se posait alors.

En outre, dans le cadre de l'étude, tant l'évolution des attentes du public que les normes de sécurité imposent la séparation de l'activité hôtelière de celle du café-restaurant. Dès lors, l'architecte, appuyé par le Comité de pilotage du quartier de l'Auberge, a pris la direction d'une réflexion plus large, qui englobe également les espaces du rez-de-chaussée. La fermeture de l'auberge devenait dès lors inévitable. La période envisagée est de l'ordre d'une année (voir planning annexé).

La dernière transformation de l'Auberge a eu lieu il y a 31 ans. Il ne s'agissait pas d'une transformation globale, mais d'interventions au niveau des étages avant tout. Un concept global de transformation tel que présenté aujourd'hui est une opportunité unique, consécutive à l'aménagement du quartier dans son ensemble. Les liens de l'Auberge avec son futur environnement pourraient ainsi être renforcés, l'architecture du 18^{ème} siècle du bâtiment mis en valeur et l'aspect fonctionnel d'espaces intérieurs harmonieux défini selon les normes actuelles.

Appartement de l'aubergiste

L'appartement actuel de l'aubergiste, au premier étage, fait face au Château. Il permet d'aménager 3 chambres confortables, avec vue. M. Nicod a approuvé l'idée d'en faire un espace rentable. La question du remplacement ou non de cet appartement est discutée dans le cadre du contrat de location de l'Auberge, de même que la présence, à proximité, de l'aubergiste. En effet, l'étude de M. Jacques Pernet, hôtelier, démontre qu'aujourd'hui, en fonction d'installations de sécurité adéquates, la présence de l'hôtelier ou d'un veilleur de nuit n'est plus nécessaire, pour autant que la personne responsable puisse être sur place dans les dix minutes.

Salle de banquets

La salle de banquets se trouve à l'étage des chambres. La question de cohabitation s'est posée et l'étude conclut à la suppression de la salle au profit de la création de deux chambres. Un espace "privatisé" au rez-de-chaussée devrait permettre à l'aubergiste d'accueillir des sociétés qui souhaitent organiser une réunion avec repas.

Chambres

Compte-tenu des critères de confort et dimensions d'un hôtel 3 étoiles, neuf chambres doubles, à configuration variée, ont été prévues. La plus grande partie disposent d'une salle de bain avec baignoire, le reste étant équipé d'une douche. Le prix de ces chambres variera en fonction de leurs caractéristiques.

Cuisine

L'espace cuisine est aujourd'hui partiellement utilisé. La partie latérale, derrière le bar, ne sert plus à rien. L'équipement est en partie obsolète et l'ensemble de la cuisine doit être aménagé de façon plus rationnelle, les cuisiniers travaillant aujourd'hui d'une manière différente. Dès lors, l'emplacement de la cuisine a été remis en question pour favoriser les espaces de convivialité et optimiser la relation avec l'espace public adjacent.

Entrée de l'hôtel, réception

Pour répondre aux critères actuels de confort et aux prescriptions en matière d'incendie, une entrée de plain-pied, indépendante, sera créée pour l'hôtel, côté Jura. Pour cela, l'actuel perron couvert, adjonction péjorant la mise en valeur du passage, sera démolie. La réception sera installée à l'articulation entre l'hôtel et le café, afin de rationaliser l'exploitation des deux activités. La personne qui sert au café peut ainsi assurer la réception des clients de l'hôtel.

Bar, café et restaurant

Le bar occupe une partie stratégique du rez-de-chaussée, à l'articulation entre l'hôtel, le restaurant et le café. La disposition des espaces café et restaurant permet, par exemple, un service des petits déjeuners séparé du café. La salle à manger (16 places environ) est en effet séparée tout en étant en relation visuelle avec l'ensemble. Le café-bar compte environ 44 places. Il bénéficiera d'une grande ouverture sur la nouvelle esplanade et d'une belle vue sur la Passade, rénovée.

Ascenseur

Cette option a rapidement été abandonnée parce que trop péjorative en terme d'utilisation de l'espace. Elle a été remplacée par un monte-charge pour les marchandises et une plateforme monte-escalier destinée aux personnes à mobilité réduite.

Réception des marchandises

Un monte-charge escamotable a été aménagé à l'arrière de l'Auberge, côté rue de la Gare, pour l'accès au sous-sol. Ceci permet aux véhicules de livraison de stationner à proximité et de décharger la marchandise qui sera acheminée dans le sous sol.

Sous-sol

Le carnotzet est conservé. Un espace de stockage des marchandises est maintenu, une nouvelle cave créée de même que des locaux sanitaires (obligatoires) pour le personnel et des toilettes pour handicapés.

L'extension du sous-sol permettra l'aménagement de l'espace public tel que prévu.

Terrasses

Il a été décidé de maintenir la terrasse actuelle, appréciée des consommateurs. L'aménagement d'une petite terrasse côté espace public est laissé à l'appréciation du tenancier, étant entendu que son usage ne serait autorisé que durant la journée.

Mesures Minergies

L'enveloppe existante de l'Auberge est correcte. Elle ne présente pas d'opportunités d'être rénovée. Les façades sont saines, de même que la toiture. Les fenêtres ont été remplacées en 2006. Comme cela s'avère être le cas dans la transformation de bâtiments anciens, lorsque l'enveloppe ne doit pas fondamentalement être remplacée, une adaptation aux normes Minergies s'avère trop coûteuse, en regard des bénéfices que cela occasionnerait. Dans ce projet, l'accent est donc mis sur les choix d'équipements techniques performants privilégiant l'économie d'énergie.

Chauffage

L'étude Chamartin et Spycher a démontré que l'usage énergie solaire/gaz n'apportait que peu de contribution à l'utilisation d'une énergie non fossile (5 %). Le gaz est le plus rentable, mais fait appel exclusivement à de l'énergie fossile. Enfin, le chauffage à granulés de bois a les faveurs de la Municipalité et de l'architecte. Il offre une variante allant dans le sens du développement durable et permet, à moindre frais, d'intégrer le chauffage des trois bâtiments derrière l'Auberge.

Mesures de sécurité

L'architecte a pris contact avec l'Etablissement Cantonal d'Assurance (ECA) et a tenu compte des normes de sécurité en vigueur pour ce genre d'établissement. L'ECA n'exige pas de système de détection d'incendie et d'alarme, mais une installation est néanmoins prévue. En effet, selon l'étude hôtelière, les entreprises qui réservent des chambres d'hôtel pour leurs clients ou leurs employés sont de plus en plus pointilleuses en ce qui concerne les équipements de sécurité.

Equipement pour handicapés

Des toilettes sont prévues au sous-sol (accès par la rampe arrière) et un monte-personne sera installé sur l'escalier menant au premier étage. Une chambre y est équipée pour les personnes handicapées.

Exploitation

Selon l'étude de M. Jacques Pernet, l'exploitation de l'hôtel est rationnelle au niveau du nombre de collaborateurs, des distances de déplacement du personnel de service et de l'accueil hôtelier. Le concept proposé permet à l'hôtel de fonctionner de nuit, en l'absence de personnel d'accueil.

6. Situation de l'aubergiste

M. Nicod a approuvé l'idée de céder l'appartement de l'aubergiste au profit de la création de chambres. L'appartement actuel ne dispose pas de cuisine.

M. Nicod a été informé, dès mars 2009, qu'il était probable que l'Auberge soit fermée pendant les travaux. Des négociations sont en cours pour lui permettre de passer le cap de la période des travaux sans dommages pour sa situation personnelle. Des recherches pour un café provisoire ont été entreprises et abandonnées, d'entente avec lui. Cette solution s'est avérée trop compliquée dans la pratique et trop coûteuse, en regard des normes imposées par le service cantonal de la consommation et des affaires vétérinaires. De plus, il semble qu'une installation provisoire ne fidélise pas automatiquement la clientèle.

M. Nicod a accepté l'idée qu'il perdra probablement une partie de sa clientèle, mais qu'à terme, une nouvelle clientèle se formera. La Municipalité entend l'appuyer lors de la réouverture.

Les négociations actuelles vont dans le sens d'une indemnisation temporaire pour cessation d'activité.

Un arrangement avec M. Nicod pourra être finalisé lorsque le Conseil communal aura accepté le préavis de rénovation.

7. Devis établi selon soumissions

Travaux	Montants H.T.	T.V.A. (7.6 %)	Montants T.T.C.
211.0 Démolition, terrassement, B.A., maçonnerie.	Fr. 527'300.00	Fr. 40'074.80	Fr. 567'374.80
221.3 Serrurerie	Fr. 27'000.00	Fr. '052.00	Fr. 29'052.00
221.8 Vitrierie	Fr. 13'940.52	Fr. 1'059.48	Fr. 15'000.00
223.0 Protection contre la foudre	Fr. 11'000.00	Fr. 836.00	Fr. 11'836.00
224.1 Étanchéité	Fr. 33'144.60	Fr. 2'518.99	Fr. 35'663.59
230.0 Electricité	Fr. 213'700.00	Fr. 16'241.20	Fr. 229'941.20
237.0 Détection incendie et exutoire	Fr. 16'800.00	Fr. 1'276.80	Fr. 18'076.80
240.0 Chauffage	Fr. 161'529.40	Fr. 12'276.23	Fr. 173'805.63
244.0 Ventilation	Fr. 190'465.90	Fr. 14'475.41	Fr. 204'941.31
250.0 Sanitaire	Fr. 256'200.00	Fr. 19'471.20	Fr. 275'671.20
261.0 Monte-charges et plate-forme escalier	Fr. 70'925.00	Fr. 5'390.30	Fr. 76'315.30
271.0 Plâtrerie	Fr. 63'088.95	Fr. 4'794.76	Fr. 67'883.71
273.0 Menuiserie	Fr. 56'581.00	Fr. 4'300.16	Fr. 60'881.16
281.0 Chapes	Fr. 6'150.00	Fr. 467.40	Fr. 6'617.40
281.6 Carrelage	Fr. 63'900.00	Fr. 4'856.40	Fr. 68'756.40
281.7 Parquet et moquette	Fr. 61'994.30	Fr. 4'711.57	Fr. 66'705.87
282.0 Peinture	Fr. 118'827.38	Fr. 9'030.88	Fr. 127'858.26
283.0 Faux-plafonds	Fr. 65'000.00	Fr. 4'940.00	Fr. 69'940.00
287 Nettoyages	Fr. 5'500.00	Fr. 418.00	Fr. 5'918.00
358 Cuisine	Fr. 199'700.00	Fr. 15'177.20	Fr. 214'877.20

Total travaux

Fr.2'327'115.82

Imprévus (5 %)

Fr. 108'137.35

Fr. 8'218.44

Fr. 116'355.79

Honoraires

291 Honoraires architectes	Fr. 232'500.00	Fr. 17'670.00	Fr. 250'170.00
292 Honoraires ing. civil	Fr. 16'728.62	Fr. 1'271.38	Fr. 18'000.00
293 Honoraire ing. électricien	Fr. 20'000.00	Fr. 1'520.00	Fr. 21'520.00
294 Honoraires ing. chauffage-ventilation	Fr. 18'000.00	Fr. 1'368.00	Fr. 19'368.00
295 Honoraires ing. sanitaire	Fr. 11'700.00	Fr. 889.20	Fr. 12'589.20

Total honoraires

Fr. 321'647.20

Total travaux et honoraires

Fr.2'569'813.02

Fr. 195'305.79

Fr.2'765'118.81

5 Frais secondaires, géomètres, taxes, etc..

Fr. 20'000.00

Fr. 1'520.00

Fr. 21'520.00

Total général

Fr.2'589'813.02

Fr. 196'825.79

Fr. 2'786'638.81

Récapitulation :

Travaux	Fr. 2'327'115.82
Imprévus	Fr. 116'355.79
Honoraires	Fr. 321'647.20
Frais secondaires, géomètres, taxes, etc..	Fr. 21'520.00
Total général	Fr. 2'786'638.81

Arrondi à

Fr. 2'800'000.--

8. Planning

Voir tableau annexé

9. Pour terminer

La Municipalité entend assurer l'opération de transformation de l'Auberge. Des avis d'experts ont donc été sollicités. Il s'agit d'une transformation lourde qui devrait amener à une exploitation rentable : en clair, la Municipalité n'a pas choisi l'option minimaliste, mais a privilégié une opération destinée à plusieurs générations d'aubergistes. La Commune a aujourd'hui la capacité d'investir, mais nul ne sait ce que demain nous réserve. Les quelques transformations visibles au niveau architectural sont volontairement contemporaines pour marquer l'époque. La Municipalité a abordé cette transformation sous l'angle du développement durable et ses choix se sont orientés, à chaque stade de l'étude, en fonction d'une pesée d'intérêts d'ordre économique, social et environnemental.

Enfin, sous l'angle des investissements, on peut remarquer que les périodes d'environ trente ans entre chaque transformation de l'Auberge, correspondent à la durée usuelle d'amortissement d'un investissement de ce genre.

Les illustrations ci-jointes donnent une vision générale de l'objet. Des plans plus détaillés seront remis à la Commission chargée de l'étude du préavis.

10. Conclusions

le Conseil communal de Prangins

- vu le préavis municipal No 51/09 concernant la demande d'un crédit de Fr. 2'800'000.--, en vue de la transformation de l'Auberge communale,
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. D'adopter le préavis municipal No 51/09 concernant la demande d'un crédit de Fr. 2'800'000.--, en vue de la transformation de l'Auberge communale,
2. d'accorder un crédit de Fr. 2'800'000.-- pour le financement de cette transformation,
3. de porter au budget de fonctionnement, durant 30 ans, la somme de Fr. 93'335.-- par année, calculée sur Fr. 2'800'000.--, au titre d'amortissement,
4. de financer cette opération conformément aux dispositions de l'art. 19, chiffre 7, du Règlement du Conseil communal et de porter au budget de fonctionnement les frais y relatifs.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 10 août 2009, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



H.-R. Kappeler



Le Secrétaire



A. Zähringer

- Annexes
- planning général de rénovation de l'Auberge communale
 - illustrations rez, étage et combles



Planning général de rénovation de l'Auberge communale

Phase: travaux

Mise à jour du : 29.07.2009

ETAPES DU PROJET		2010																																																																	
		JAN					FEV					MAR					AVR					MAI					JUIN					JUIL					AOU					SEP					OCT					NOV					DEC										
		PLANNING	Semaines																																																																
Début	Fin	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52														
1	Permis de rénovation de l'Auberge	1	1																																																																
2	Démolition grande salle	2	15																																																																
3	Gros œuvre & installations techniques rez + étages + combles	8	47																																																																
4	Gros œuvre & installations techniques extension sous-sols	16	35																																																																
5	Finitions rez + sous-sol	27	48																																																																
6	Aménagement du rez	48	49																																																																
	Finitions étages + combles	42	52																																																																
7	Mise à disposition des étages - avril 2011																																																																		
8	Inauguration - mai-juin 2011																																																																		
9	Travaux 3 bâtiments	19	52																																																																

COMMUNE DE PRANGINS - TRANSFORMATION DE L'AUBERGE - PROJET

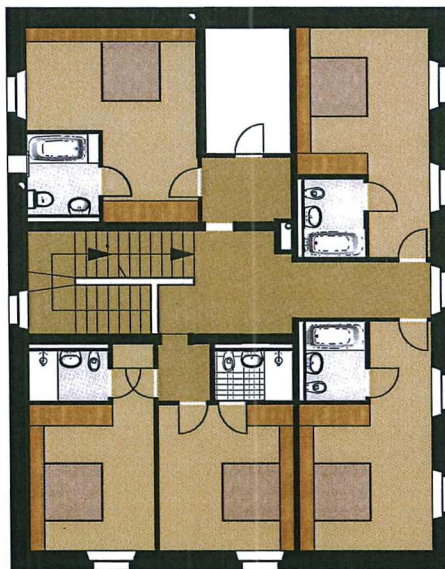
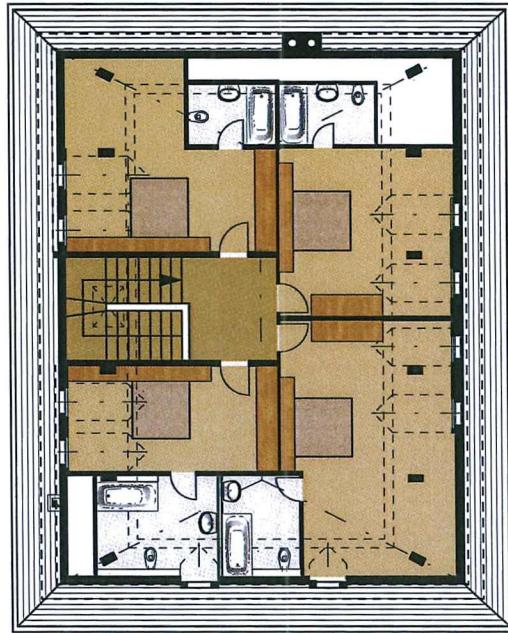
PA COUVREU - architecte EPFL SIA - 1267 VICH email pa.couvreu@sunrise.ch tél. 022 364 61 15 fax 022 364 61 16



PLAN REZ DE CHAUSSEE - échelle 1:200
29 juillet 2009

COMMUNE DE PRANGINS - TRANSFORMATION DE L'AUBERGE - PROJET

PA COUVREU - architecte EPFL SIA - 1267 VICH email pa.couvreu@sunrise.ch tél. 022 364 61 15 fax 022 364 61 16



PLAN ETAGE ET COMBLES - échelle 1:200

29 juillet 2009

Jérémy Chambaz

De: Jérémy Chambaz [jchambaz@prangins.ch]
Envoyé: vendredi 14 août 2009 07:37
À: 'mauroux@bluewin.ch'; 'pperard@worldcom.ch'
Cc: 'hrkappeler@prangins.ch'; 'greffe@prangins.ch'
Objet: Transmission préavis No 51/09 - Demande d'un crédit de Fr. 2'800'000.-, en vue de la transformation de l'Auberge communale
Importance: Haute

Monsieur le Président,
Madame, Monsieur,

Par ces lignes, nous tenons à vous informer que nous avons déposé 80 exemplaires du préavis cité en titre, adopté lors de la séance de Municipalité du 10 août 2009, dans le bureau du Conseil communal.

En vous souhaitant bonne réception de ces lignes, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Greffe municipal Prangins
Jérémy Chambaz, apprenti
022 994 31 13

rb/jc/42.01/1044