



COMMUNE DE SULLENS

Municipalité

Préavis municipal 5/2023 au Conseil communal de Sullens

Rénovation de l'auberge communale *Demande d'un crédit d'étude complémentaire*

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

A la suite de l'acceptation du préavis municipal n° 9/2021 « Crédit d'étude rénovation de l'auberge communale » lors du Conseil communal du 2 décembre 2021, la Municipalité a réalisé une procédure sur invitation pour la sélection de l'architecte en charge du projet de rénovation mentionné en titre. Cette procédure a abouti à la sélection du bureau *éo architectes SA* avec qui nous avons entrepris les travaux d'étude en lien avec ce projet dès avril 2022.

Dans un principe de transparence, dès le démarrage de ces travaux, le Conseil communal a été informé des différentes étapes et réflexions lors de chaque séance.

Dès les premières études concrètes, il est apparu que le montant des travaux estimés à CHF 2'000'000.- TTC pour le CFC 2 (travaux du bâtiment hors service et aménagements extérieurs) ne serait pas suffisant pour atteindre les objectifs fixés par la Municipalité.

Le bureau *éo architectes SA* a ainsi réalisé plusieurs versions d'avant-projets, pour aboutir à la solution qui vous sera présentée dans le présent préavis et qui nécessitera un complément au crédit d'étude accordé précédemment.

2. Rappel de la situation actuelle

Afin de valider la pertinence du choix de la Municipalité d'entreprendre des rénovations lourdes, nous avons mandaté le bureau *éo architectes SA* afin qu'il nous livre ses considérations sur la situation actuelle de ce bâtiment.

Ainsi, il en ressort les éléments suivants :

- L'isolation thermique du bâtiment, lacunaire à bien des endroits, est sans rapport avec les exigences actuelles.
- Les installations techniques du bâtiment (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité), bien qu'entretenues, sont désuètes. Même si non analysées dans le détail, il est évident qu'elles ne correspondent plus aux normes actuelles sur bien des points.
- Tenant compte de la situation énergétique globale et de la crise climatique, toute perspective à long terme d'une production de chaleur doit permettre de s'affranchir des énergies fossiles.

- D'une façon générale, toute intervention qui dépasse le cadre des travaux d'entretien engendre une mise aux normes obligatoire du bâtiment. Cela implique à titre d'exemple et de façon non exhaustive :
 - Selon la loi vaudoise sur l'énergie, une mise en conformité complète du bâtiment. Cela touche la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment, les installations de production de chaleur comme les installations techniques en général.
 - Selon la loi sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées, l'accessibilité des lieux aux PMR (personnes à mobilité réduite) ainsi que la mise à disposition d'un WC adapté.
 - Selon les exigences AEAI, une mise en conformité complète du bâtiment aux normes actuelles en matière de protection incendie, compartimentage coupe-feu, matériaux utilisés, mesures de protection, etc.
 - Selon la loi sur le travail, l'application des mesures de sécurité au travail et de protection dans la restauration, l'ergonomie des postes de travail, la mise à disposition de vestiaires pour le personnel, etc.
 - Selon l'office cantonal de la consommation, l'application des directives générales en matière d'aménagement et d'hygiène des établissements du secteur alimentaire.
 - Par ailleurs, présence probable d'amiante dans le bâtiment.
 - Compte tenu de la valeur patrimoniale du bâtiment, tous travaux d'importance doivent s'effectuer en collaboration avec le service cantonal des monuments et sites.
 - Les recommandations du BPA et normes usuelles SIA en matière de sécurité dans la construction doivent être appliquées.
- Des interventions de rénovations ponctuelles au « coup par coup » ne permettraient pas de résoudre convenablement et/ou pleinement les points soulevés ci-dessus. Il y aurait inévitablement un « effet domino » où une intervention engendrerait une obligation qui elle-même engendrerait d'autres travaux subséquents et ainsi de suite. Une telle démarche manquerait de vision à long terme et nuirait au maintien de la valeur du patrimoine immobilier car les investissements y relatifs seraient disproportionnés en regard du résultat. Conserver et entretenir le bâtiment en l'état signifie conserver et entretenir ses lacunes fonctionnelles pour les usagers comme pour l'exploitant. Une approche sectorielle ne ferait que remettre à plus tard l'indispensable assainissement technique et la mise à jour architecturale et fonctionnelle que nécessite le bâtiment.

3. Projet prévu

3.1. Ampleur des travaux

Le bâtiment sera entièrement vidé, les murs et dalles sur rez et sur étage démolis. Le sous-sol existant sera conservé et agrandi avec reprise en sous-œuvre des façades concernées. Les façades existantes seront conservées. Les nouvelles dalles d'étage sont prévues en béton. La charpente/toiture sera vraisemblablement changée en conservant le gabarit actuel du bâtiment. L'auberge sera agrandie d'une salle d'environ 40 m² sur la façade nord-est. L'économat et les chambres froides, situés dans le bâtiment annexe de la parcelle 13 seront supprimés et intégrés dans le projet de l'auberge.

3.2. Café-restaurant

Le café-restaurant occupe la totalité du rez-de-chaussée. Le plan est entièrement revu dans sa typologie comme dans son fonctionnement. Hormis les façades, la structure du bâtiment est entièrement nouvelle. L'escalier existant est démolé et remplacé par un nouvel escalier reliant le sous-sol et l'étage. Les combles sont accessibles par un escalier escamotable. Un WC PMR (personne à mobilité réduite) est disposé au rez-de-chaussée. Il n'est pas prévu de sous-sol sous la nouvelle extension. Cette dernière sera couverte par la prolongation du gabarit de la toiture existante.

3.3. Étage

Au 1er étage, le projet prévoit la création d'un logement de 4 pièces et d'un bureau indépendant. Cet étage est en principe l'espace privé de l'exploitant.

3.4. Sous-sol

Le projet prévoit un sous-sol entièrement excavé ; cela implique des excavations et reprises en sous-œuvre sur plus de la moitié du bâtiment.

3.5. Installations CVSE (chauffage-ventilation-sanitaire-électricité)

Actuellement, le bâtiment est raccordé sur le chauffage à gaz du bâtiment de l'administration communale. Le bâtiment sera rendu indépendant par la mise en place d'une nouvelle production de chaleur. La ventilation sera particulièrement performante tenant compte des surfaces de consommation et de la cuisine professionnelle. Dans l'appartement, la cuisine et les salles de bain seront ventilées de façon traditionnelle.

3.6. Aspects énergétiques

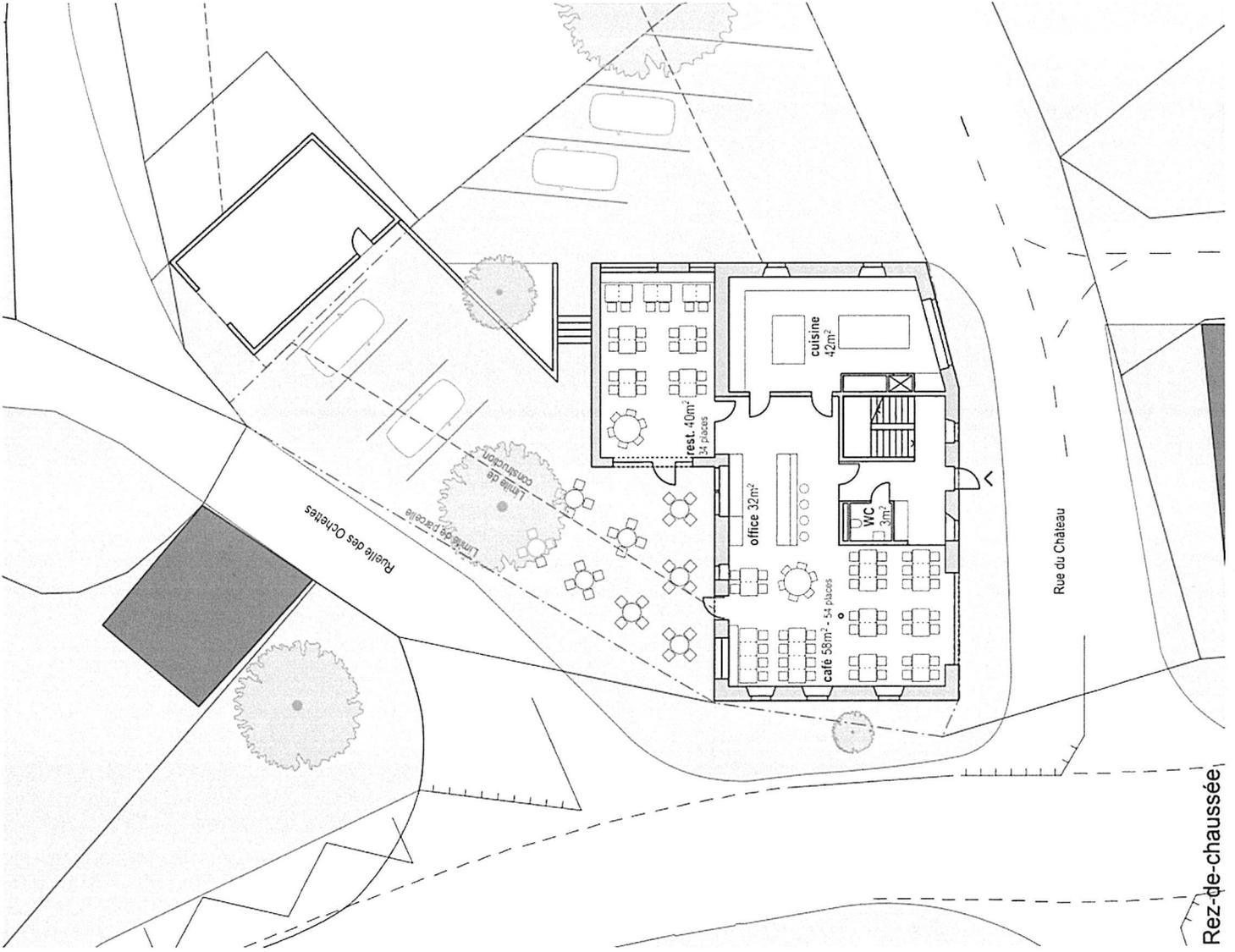
Les constructions seront isolées de façon à répondre aux exigences légales en la matière.

3.7. Aspects normatifs

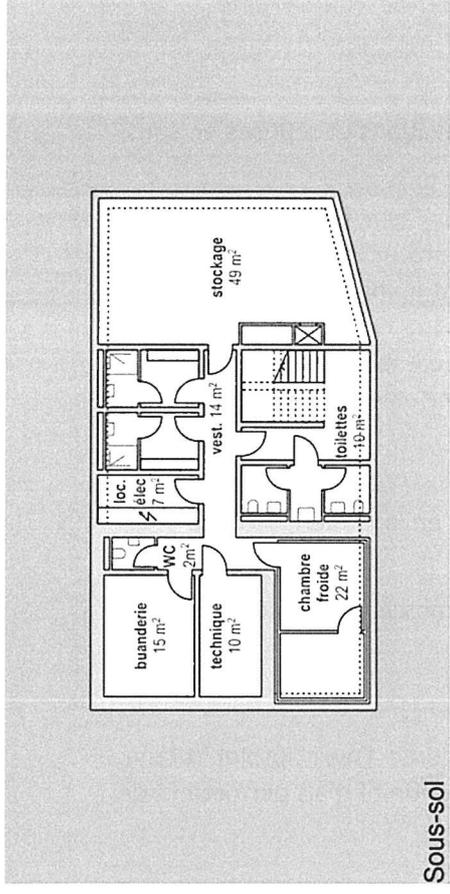
Les constructions répondront à toutes les normes légales et applicables au moment du dépôt du dossier d'enquête.

4. Avant-projet retenu

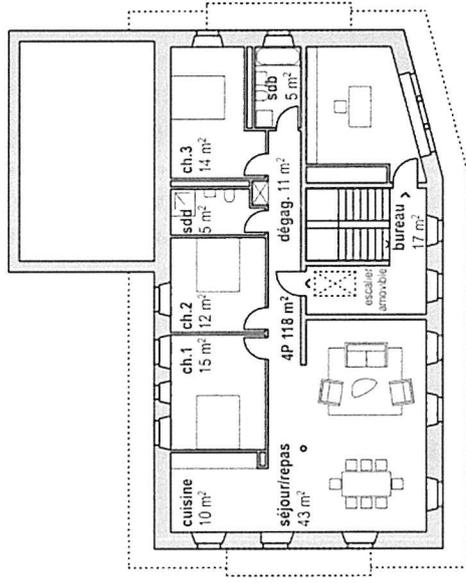
Nous vous soumettons ci-après, à titre informatif uniquement, les plans de l'avant-projet retenu. Ceux-ci sont encore sujets à de nombreuses modifications avant le projet définitif mais permettent de se rendre compte de l'idée générale des travaux prévus.



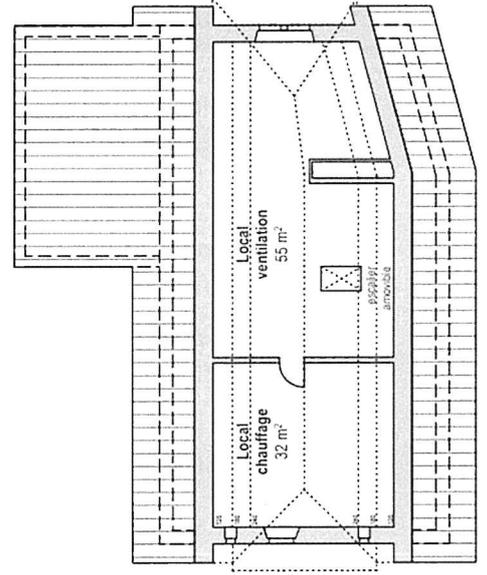
Rez-de-chaussée



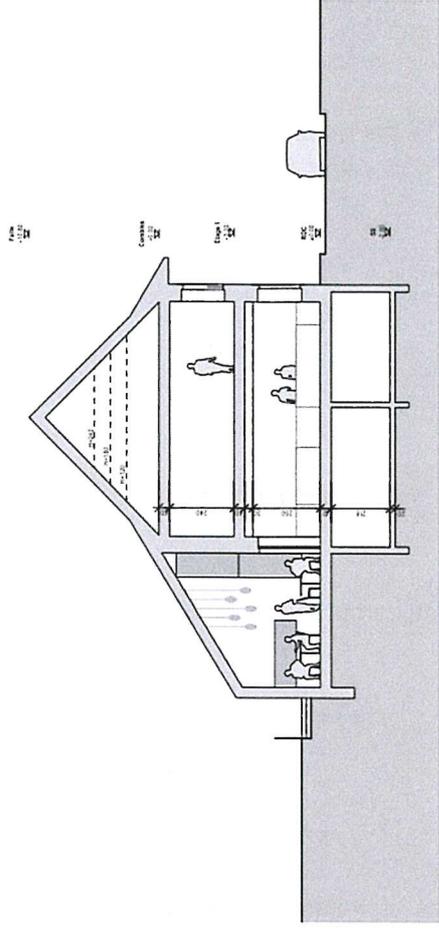
Sous-sol



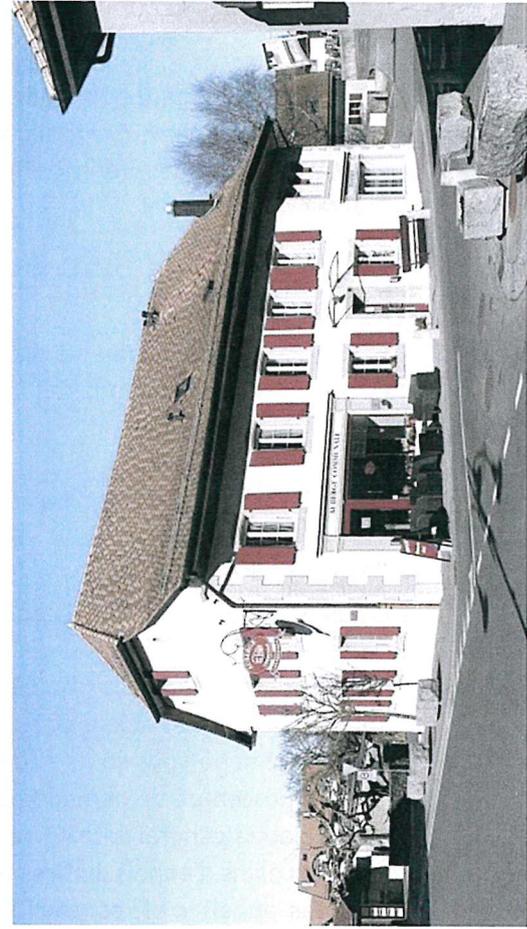
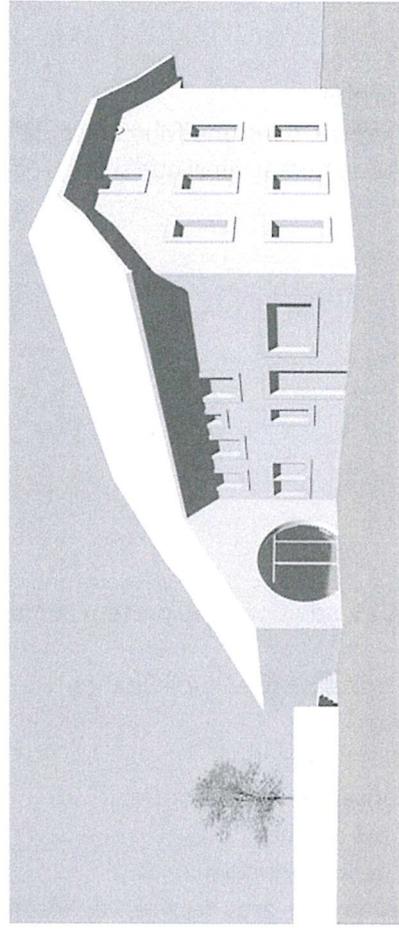
Étage 1



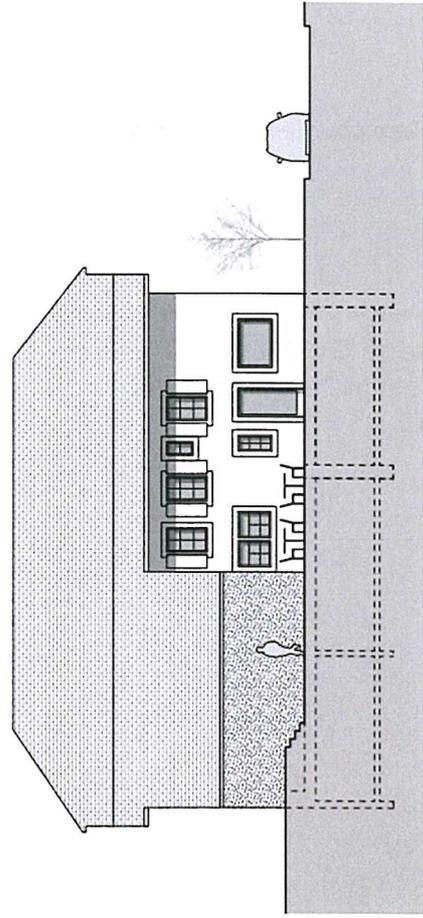
Combes



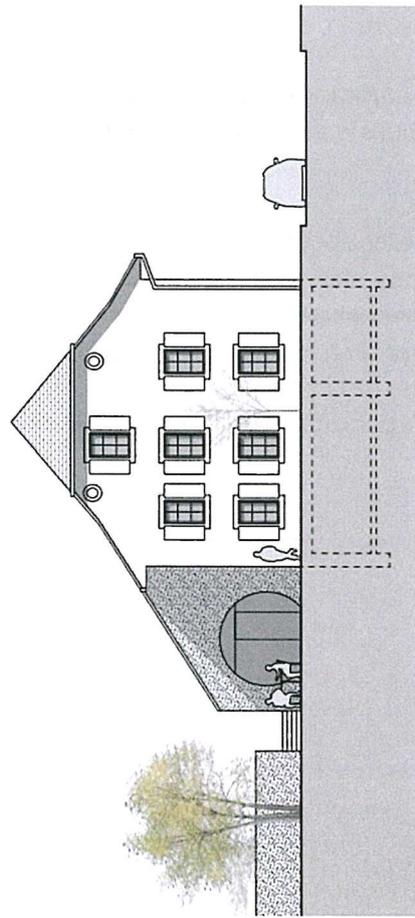
Coupe



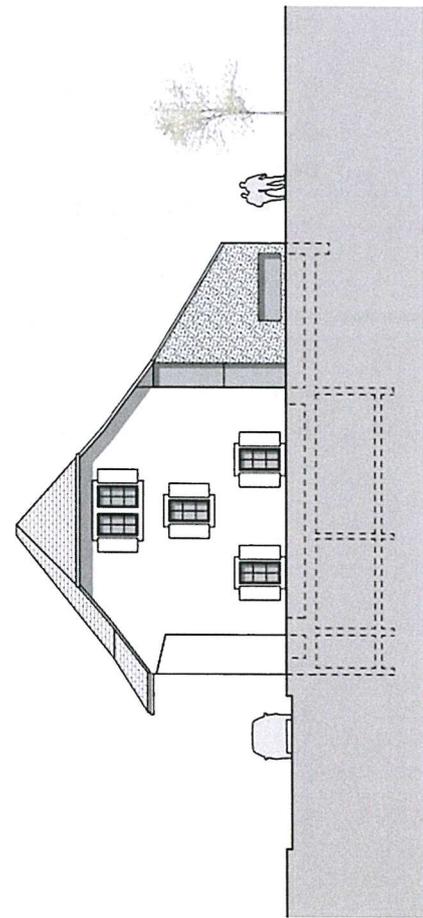
Façade est



Façade ouest



Façade sud



Façade nord

5. Estimation du cadre financier du projet

Le projet, tel que décrit ci-dessus, a été estimé dans une fourchette de +/- 20% par *éo architectes SA* sur la base de coûts de références internes au bureau ainsi que sur des offres d'honoraires de différents mandataires.

CFC 1	Travaux préparatoires	300'000 CHF
CFC 2	Bâtiment	2'935'600 CHF
CFC 4	Aménagements extérieurs	118'650 CHF
CFC 5	Frais secondaires	440'250 CHF
CFC 9	Mobilier	200'000 CHF
	Arrondi	5'500 CHF
Total TTC		4'000'000 CHF

6. Travaux d'études

Le crédit d'étude accepté en décembre 2021, additionné au présent complément, comprend les travaux suivants :

- L'organisation de la procédure d'appel d'offres sur invitation
- L'avant-projet et le projet d'ouvrage
- L'estimation des coûts et des délais d'exécution
- La procédure de demande d'autorisation de construire
- Le devis général détaillé par CFC à 3 chiffres
- Les plans d'appels d'offres et les détails principaux
- Les appels d'offres pour les travaux du gros œuvre, les installations techniques CVSE, les principaux travaux d'aménagements intérieurs, soit les appels d'offres couvrant au minimum le 70% de la valeur de l'ouvrage
- L'application des procédures de marchés publics
- La mise à jour du devis général détaillé pour la demande de crédit d'ouvrage

Une fois ces travaux d'étude terminés, la Municipalité reviendra vers le Conseil communal avec un crédit de construction sous forme d'un nouveau préavis. Le coût des travaux sera alors connu sur la base d'une majorité de soumissions rentrées.

7. Montant du crédit d'étude complémentaire demandé

Convaincue qu'une auberge communale accueillante, fonctionnelle et pérennisée pour les prochaines décennies participe à :

- dynamiser la vie du village,
- favoriser les contacts entre les citoyens,
- maintenir des activités économiques dans la région,
- conserver l'identité de notre village,

la Municipalité soumet à votre approbation un crédit d'étude complémentaire de CHF 180'000.- TTC dont les montants ont été calculés sur la base de l'estimation du cadre financier de l'avant-projet tel que décrit dans ce préavis, soit un coût total des travaux de CHF 4'000'000.- TTC.

101	Relevés complémentaires	15 800.00 CHF
102	Sondage géotechnique	7 100.00 CHF
109	Sondages divers	6 400.00 CHF
	Total travaux préparatoires entreprises	29 300.00 CHF
197.1	Géotechnicien	6 400.00 CHF
198.4	Spécialiste amiante	4 200.00 CHF
291	Architecte	223 000.00 CHF
292	Ingénieur civil	33 500.00 CHF
293/4/5	Ingénieurs CVSE	54 300.00 CHF
296	Géomètre	2 700.00 CHF
296.4	Acousticien	5 000.00 CHF
296.8	Ingénieur AEAI	2 400.00 CHF
297.3	Physicien du bâtiment	10 500.00 CHF
	Total honoraires	342 000.00 CHF
500	Organisation de la procédure d'appel d'offres sur invitation	9 300.00 CHF
511	Autorisation, taxes (enquête)	5 000.00 CHF
524	Reproduction (forfait 3.5%)	12 000.00 CHF
527	Frais de publication	2 000.00 CHF
583	Réserve pour imprévus	34 200.00 CHF
	Total frais secondaires	62 500.00 CHF
	Total étude HT	433 800.00 CHF
	TVA 7.7 % arrondi	36 200.00 CHF
	Total étude TTC	470 000.00 CHF
	Préavis 9/2021	- 290 000.00 CHF
	Crédit complémentaire demandé TTC	180 000.00 CHF

8. Financement

Cette étude sera financée par les liquidités courantes et les emprunts en cours.

S'agissant du patrimoine financier, elle ne sera pas amortie, ceci selon la Loi sur les communes.

Cet engagement financier n'apporte aucune charge annuelle, si ce n'est les éventuels intérêts de l'emprunt.

La Municipalité prie le Conseil communal de Sullens de bien vouloir donner suite à la consultation suivante :

CONCLUSION

Vu ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal, dans sa séance du 15 juin 2023, après avoir :

- vu le préavis municipal n° 5/2023
- entendu le rapport de la Commission des finances,
- entendu le rapport de la Commission ad hoc,
- considéré que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- d'autoriser la Municipalité à continuer l'étude pour la rénovation de l'auberge,
- d'engager un montant supplémentaire de CHF 180'000.- TTC,
- de financer le montant de l'étude par les liquidités courantes et emprunts en cours.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 mai 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



C. Gozel



La Secrétaire :



N. Bégel

Responsable du préavis : M. Didier SIMOND, municipal

Commission des finances : M. Henri MARTIN, M. Nicolas VALET, M. Eric DUBAULOZ,
M. Mathieu CAPPI, Mme Aline JORDAN

Commission ad hoc : Mme Virginie JOSS, M. Natale TOSTO, M. Giuseppe GAMBALE