



## **PRÉAVIS MUNICIPAL - N° 12/2024**

---

**Transformation et rénovation de la  
ferme Paul  
Demande d'un crédit d'étude de  
CHF 365'000.-**



**Commune de Trélex**





## PRÉAVIS MUNICIPAL - N° 12/2024

Délégués municipaux : Philippe Depierre et Cédric Marzer

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

### Contexte et situation existante

La ferme Paul (du nom de son ancienne propriétaire), située au cœur du village de Trélex, a été acquise par la Commune de Trélex en 2012.

Dans un premier temps, la Commune imaginait intégrer ces bâtiments, sis Passage Duboulet 1, au projet de réfection de l'auberge communale. Une première étude a démontré que cette idée n'était pas pertinente et que le volume de l'auberge actuelle était suffisant et ne nécessitait pas d'être étendu à la ferme Paul.

Par la suite, la création de logements a été envisagée dans l'ensemble du volume de la ferme Paul. Une deuxième étude a conclu que ce projet n'était économiquement pas viable. Sans projet convainquant, la Municipalité a même un temps envisagé de raser les bâtiments. Par la suite, un projet de résidence d'artistes portée par un privé a été développé mais finalement abandonné.

La Municipalité de Trélex souhaite désormais relancer le projet de transformation de la ferme Paul pour offrir à la population trélésienne des **bureaux**, des surfaces administratives polyvalentes, un **espace à vocation culturelle**, ainsi qu'un ou deux **logements**.



1. Tour de l'horloge et Maison de commune  
Arrivée au centre du village depuis Genolier



2 et 3. Ferme Paul, chemin d'accès depuis la gare,  
axe sud, direction Nyon





### Potentiels urbains et territoriaux

Cet ensemble de bâtiments, situé à l'entrée du village, possède un fort potentiel qui contribue à renforcer l'identité du lieu. Sa position le long de la route cantonale, sur une parcelle étirée à mi-chemin entre le centre et la gare ferroviaire, représente à la fois un défi et une opportunité pour le projet envisagé. Ce cadre dynamique confère à ces bâtiments la possibilité de devenir un **point central de la vie sociale du village**, favorisant les rencontres et les interactions. La proximité d'infrastructures publiques majeures, telles que l'école, l'administration communale, le temple et la gare, constitue un enjeu clé que le projet devra exploiter. Une analyse du contexte à la fois local et territorial servira de base au développement des études.

### Cœur historique

Le centre du village est riche en substance historique et abrite un ensemble de bâtiments protégés de grande valeur. La Tour de l'Horloge, située à la croisée des chemins, constitue un repère symbolique marquant le cœur de Trélex. La ferme Paul, référencée en note 3, fait partie intégrante de ce patrimoine et bénéficiera d'une attention particulière.

La préservation du patrimoine commence par une connaissance approfondie du bâti, permettant de décider ce qui doit être protégé ou transformé. Les architectes adopteront une approche globale, considérant le bâtiment dans son ensemble. Cette intervention à caractère monumental, devra satisfaire à la fois les critères de protection et les exigences programmatiques, fonctionnelles et normatives actuelles.

Le respect du patrimoine bâti hérité de l'histoire nous pousse à l'analyser, le maintenir, le restaurer ou le transformer afin de le **transmettre aux générations futures**. L'objectif est de proposer un concept d'intervention qui valorise ces bâtiments, assure leur pérennité et leur offre une nouvelle vie.



#### Figures structurantes

- 1 tour de l'horloge et local du feu, MH note 1
- 2 église réformée (anc. Saint-Etienne), MH note 1
- 3 fontaine à urne 1819, MH note 1
- 4 fontaine à obélisque 1815, MH note 2
- 5 maison de maître, INV note 2
- 6 maison paysanne, INV note 2
- 7 maison de commune, note 3
- 8 ancienne école, note 3
- 9 ferme Paul, note 3
- 10 bâtiments scolaires





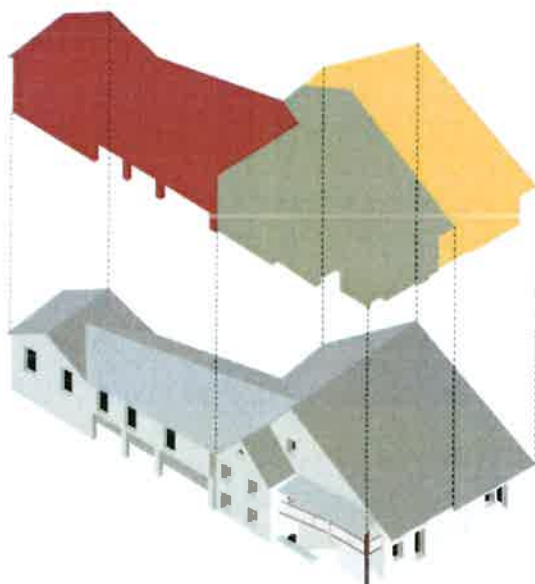
## PRÉAVIS MUNICIPAL - N° 12/2024






### Ferme Paul, état de conservation

La ferme Paul désigne aujourd'hui un ensemble mitoyen comprenant une habitation paysanne et son rural attenant, construits avant 1850, ainsi qu'un volume adjacent destiné à des logements, dont la construction s'est arrêtée au stade du gros œuvre.

Acquise par la commune en 2012, cette propriété n'a pas bénéficié d'une attention particulière, et son état général se détériore progressivement. Un assainissement complet devient urgent pour éviter une aggravation des dégradations actuelles.



-  Ferme Paul - volume rural
-  Ferme Paul - habitation
-  Annexe - volume d'habitations non achevées





## PRÉAVIS MUNICIPAL - N° 12/2024

### Un lieu au programme multiple

Des programmes d'une grande diversité (bureaux, logements, grande salle, fonctions d'accueil mais aussi techniques), d'une grande importance locale et sociale, condensent, en réduction, toute l'activité du village et l'ouvrent à l'échelle territoriale de la commune. Cette diversité est porteuse d'une grande richesse autant que de contraintes normatives, avec lesquelles il faudra composer.

Dans le cadre d'un travail touchant à des bâtiments anciens, il est important de conserver la lisibilité des entités et programmes historiques qui forment l'ensemble du bâti préexistant. Dans le cas de la Ferme Paul, trois unités sont clairement visibles et définies : l'ancienne ferme d'habitation, son rural adjacent ainsi que l'annexe récemment reconstruite. L'aménagement des nouveaux espaces et programmes doivent, à notre sens, toujours permettre cette lecture tripartite. De plus, la richesse du cadre existant permet une insertion aisée du programme défini.

#### Habitat

Le volume de l'ancienne ferme d'habitation, avec ses espaces contraints et fortement déterminés par la vie domestique, est l'unité offrant le moins de souplesse programmatique. Ainsi, son volume conserve, sans en altérer ses qualités, sa fonction de logement. Ce dernier offre la possibilité d'accueillir en son sein jusqu'à deux logements individuels, bénéficiant chacun d'une entrée distincte et séparée. L'espace des combles jusqu'ici inexploité devient habitable.

#### Travail

L'annexe, avec ses espaces plus contemporains et malléables permet l'accueil de bureaux/salle de réunion partagés entre les différents acteurs communaux. Le programme se déploie aussi bien au rez-de-chaussée qu'au 1er étage.

#### Echange / partage

Le rural, ancien espace dédié au stockage, offre aujourd'hui un grand volume libre et facilement transformable.

L'espace à vocation culturelle prend place au niveau surélevé permettant un dégagement visuel sur la charpente tout en conservant un volume important, caractéristique des ruraux. Au rez-de-chaussée, un socle "technique" s'installe dans la partie du bâti où l'apport en lumière naturelle est moindre et l'accès avec la rue facilité. Ce socle accueille les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, des espaces divers de stockage, les sanitaires et une éventuelle buvette. Ses installations concentrées à la rencontre des deux unités - de l'annexe et du rural - permettent leur mutualisation et leur utilisation par tous les visiteurs.

Ses espaces de rencontres et d'échanges ainsi créés sont complétés par l'installation d'un carnotzet dans les caves, finalisant la conservation des traditions locales.

Le rapport à l'espace public devra être également repensé pour trouver à ces programmes une ouverture et une connexion de qualité vers l'extérieur autant visuelle que physique.





## PRÉAVIS MUNICIPAL – N° 12/2024

### Approche pluridisciplinaire

L'analyse de l'existant se traduit par un bilan de santé global, réalisé en collaboration avec une équipe pluridisciplinaire de spécialistes. Cette évaluation permet de dresser un diagnostic précis de l'état du bâtiment, ce qui est essentiel pour planifier les stratégies de réhabilitation. Ces démarches visent à optimiser les ressources, à préserver le caractère monumental du bâtiment, et à respecter les matériaux existants et leur environnement.

Cette analyse comprend également un relevé détaillé des éléments historiques, précisant leur état de conservation ou de dégradation. Si nécessaire, des recherches historiques et des sondages stratigraphiques seront menés. Sur la base de ces informations, un avant-projet sera élaboré et discuté avec les autorités cantonales, avant d'être affiné en un projet prêt pour la mise à l'enquête.

### Mise aux normes

Lorsque l'investissement dépasse 50 % de la valeur ECA du bâtiment, une mise aux normes complète devient obligatoire. Le projet devra alors se conformer aux exigences en matière d'énergie, de sécurité incendie, de sécurité des personnes, ainsi qu'aux normes de confort et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

### Coût des travaux pressenti

L'estimation du coût des travaux constitue un des objectifs du crédit d'étude. Sur la base des différentes études précédentes et des ajustements au projet actuel, le coût actualisé pressenti des travaux s'élève à CHF 3.5 mio HT. Ce coût a servi de base pour définir les montants d'honoraires présentés ci-après.

### Coût des études

Ce devis comporte les montants d'honoraires couvrant les phases SIA 31 à 41, nécessaire au développement du projet, aux demandes d'autorisations et à la préparation des appels d'offres entreprises.

191	architectes	200'000.-
192	ingénieur civil	20'000.-
193	ingénieur électricien	30'000.-
194	ingénieur CVC, physicien du bâtiment	18'000.-
195	ingénieur sanitaire	30'000.-
196	ingénieur civil spécialiste bois	9'000.-
197	expert crépis et maçonnerie ancienne	9'000.-
197	expertise polluants amiante	2'000.-
197.4	ingénieur en acoustique	7'000.-
198.5	ingénieur en protection civil	5'000.-
	réserve, sondages, divers et imprévus (10%), arrondis à	35'000.-
	<b>TOTAL TTC CHF</b>	<b>365'000.-</b>





## PRÉAVIS MUNICIPAL - N° 12/2024

### Estimation de l'état locatif

Les études précédentes ont montré la difficulté de présenter un projet autofinancé. Le programme choisi pour le bâtiment qui réunit des surfaces d'habitation et de bureau, qui assurent de bons revenus locatifs, et des surfaces, moins rentables, à destination des Trélésiens (espace à vocation culturelle) permet de modérer les charges pour la commune.

Les revenus locatifs suivants ont été estimés :

- ☛ Deux appartements de 90 à 110 m<sup>2</sup> : loyer annuel estimé à CHF 56'700.-
- ☛ Surfaces commerciales de 200 à 240 m<sup>2</sup> : loyer annuel estimé à CHF 51'600.-
- ☛ Espace à vocation culturelle : locations annuelles estimées environ à CHF 4'000.-.

### Financement

Le financement de ce crédit d'étude sera prélevé par la trésorerie courante ou, si nécessaire, par l'emprunt.

### Amortissement

Le montant sera amorti en même temps, et sur la même durée que le nouvel actif concerné par le crédit de construction. Si le projet devait être abandonné définitivement, il sera amorti en une fois.





## PRÉAVIS MUNICIPAL - N° 12/2024

### Décision du Conseil communal

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

#### Le Conseil communal de Trélex

Vu	le Préavis municipal n° 12/2024 concernant la demande de crédit d'étude de CHF 365'000.- pour la transformation et la rénovation de la ferme Paul
Entendu	le rapport de la Commission des finances
Entendu	le rapport de la Commission construction urbanisme
Considérant que	cet objet a été porté à l'ordre du jour
Décide	d'octroyer à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 365'000.- TTC pour la transformation et la rénovation de la ferme Paul.

#### Au nom de la Municipalité

Le Syndic :  
P. Hofmann

La Secrétaire :  
S. Galasso

Ainsi délibéré et accepté par la Municipalité dans sa séance du 28 octobre 2024 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal le 6 décembre 2024.

