



PREAVIS MUNICIPAL N°7/2016

Relatif à une demande de crédit de construction de CHF 5'444'000.- afin de transformer l'auberge communale, d'y créer 5 chambres d'hôtel ainsi que 3 appartements

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

PREAMBULE

Depuis plusieurs années, la Municipalité envisage de rénover l'Auberge communale et de créer des chambres d'hôtel afin d'exploiter les combles, non utilisées à ce jour. Il y a lieu de relever d'autre part, que les locaux actuels, ainsi que les installations techniques sont vétustes et en mauvais état.

En 2010, une première partie du bâtiment communal a été transformée pour y créer 2 appartements ainsi que les bureaux de l'administration communale. A ce jour, cette transformation nous donne entière satisfaction. Nous souhaitons poursuivre la rénovation du bâtiment dans le même état d'esprit.

1. ETUDE DE FAISABILITE

En 2012, la Commune de Trélex a fait l'acquisition de la Ferme Paul (préavis 5/2012). Compte tenu de l'emplacement de ce bâtiment accolé à celui de l'Auberge, cet achat est apparu intéressant.

Afin d'étudier la synergie entre les deux bâtiments et, conformément aux souhaits du Conseil Communal, nous avons procédé à une étude de faisabilité (préavis 7/2013). Le résultat de cette étude nous a clairement démontré que la liaison des deux bâtiments n'était pas intéressante.

Dès lors, la transformation des 2 bâtiments peut être clairement réalisée de manière individuelle. Il faut rappeler encore qu'un relevé des bâtiments numérique ainsi qu'un diagnostic amiante ont déjà été réalisés, ce qui nous servira pour la suite des travaux.

2. CREDIT D'ETUDE (4/2015)

Le crédit d'étude de CHF 215'000.-, accepté par le Conseil communal en juin 2015, nous a permis, avec l'aide de GastroConsult, d'élaborer le programme précis en fonction de nos souhaits, celui-ci a ensuite été transmis à notre architecte afin d'établir les plans.

Dans un premier temps, un croquis nous a été soumis, celui-ci a servi de base pour l'élaboration des plans. Ce croquis a été soumis aux commissions finances et construction, lesquelles ont donné leur accord de principe.

3. CREDIT D'ETUDE DE COÛT (10/2015)

En décembre 2015 les plans du projet ont été présentés au Conseil communal. Un crédit d'étude de coût de CHF 141'000.- a été accepté afin de définir le coût total du projet.

Le montant total des préavis précités sera complètement utilisé (dépensé à ce jour : CHF 181'469).

4. DESCRIPTIF DU PROJET (voir plans annexés)

- **Sous-sol**
Locaux techniques, sanitaires, WC, lingerie, cave, chambre froide et économat.
- **Rez-de-chaussée**
Cuisine, comptoir, bar, bistrot, salle à manger, bureau, réception, véranda, terrasse, locaux de rangement.
- **1^{er} étage**
5 chambres d'hôtel avec salles de bains et WC.
- **2^{ème} étage**
Un appartement duplex de 54^m2, 2,5 pces, un appartement duplex de 104 ^m2, 4,5 pces, un appartement sur un niveau de 66 ^m2, 2,5 pces (chaque appartement possédant son propre réduit).

Remarques

L'accès aux appartements se fait par le bâtiment du greffe, ceux-ci sont complètement indépendants de l'auberge et accessible par un ascenseur.

L'aubergiste aura la possibilité, en cas de besoin, de louer l'un ou l'autre de ces appartements.

Le bâtiment est classé en note 3 par le département cantonal des monuments et sites historiques. Des discussions sont en cours afin de faire accepter notre projet; il se peut que quelques modifications devront être effectuées afin de satisfaire à leur demande.

La mise à l'enquête a eu lieu du 11 mars au 11 avril 2016 et n'a suscité aucune remarque ni opposition.

5. PLANNING

Le bail de nos tenanciers actuels, Mme et M. Morel, arrivant à échéance en août 2016, nous souhaitons débiter les travaux dès la fin dudit bail, afin de profiter de la disponibilité de l'auberge. La durée des travaux est estimée à 18 mois.

- Crédit de construction juin 2016
- Début des travaux automne 2016
- Fin des travaux printemps 2018

6. COÛT

Travaux préparatoires	CHF	150'000.-
Bâtiment	CHF	3'332'000.-
Equipements d'exploitation	CHF	380'000.-
Aménagements extérieurs	CHF	195'000.-
Taxes et frais divers	CHF	497'785.-
Ameublement et décoration	CHF	315'000.-
Honoraires d'architecte et d'ingénieur	CHF	<u>574'215.-</u>
Coût total du crédit de construction TTC	CHF	5'444'000.-
Préavis 4/2015	CHF	215'000.-
Préavis 10/2015	CHF	<u>141'000.-</u>
Coût total du projet TTC	CHF	5'800'000.-

Le coût de construction est basé sur des soumissions rentrées, ce qui assure la précision du coût qui ne devrait en principe pas être dépassé, sauf en cas de grosse surprise pendant la démolition.

7. RENDEMENT LOCATIF

La valeur locative des appartements a été calculée en tenant compte de leur situation et surface habitable.

L'estimation des appartements a été calculée par la régie Rytz (qui gère nos appartements), et par Gastroconsult SA pour l'auberge.

Ces estimations n'incluent pas les charges.

Estimation des loyers

Appartement 66 m2	CHF	1'600.-
Appartement 104 m2	CHF	3'100.-
Appartement 54 m2	CHF	1'500.-
Auberge (avec les 5 chambres d'hôtel)	<u>CHF</u>	<u>5'000.-</u>
Total mensuel	CHF	11'200.-
Total annuel	CHF	134'400.-

8. FINANCEMENT

Le bâtiment fait partie du patrimoine financier de la commune. A ce jour, il n'y a pas de valeur au bilan. L'ECA estime le bâtiment du greffe et celui de l'auberge à 4mio, il n'y a pas de valeur fiscale. A l'issue de la construction, une estimation séparée devra être demandée.

Le taux de rendement, soit, le revenu locatif (CHF 134'400.-) par rapport au coût total du projet (CHF 5'800'000) est de 2,317 %.

Afin d'éviter les conflits d'intérêt, et comme pour nos 9 appartements, nous prévoyons de déléguer la gestion des appartements et de l'auberge à notre Régie. Ce mode de faire ayant fait ses preuves depuis plusieurs années.

Notre commune ayant une situation financière permettant de dégager des liquidités, nous prévoyons de prélever sur la trésorerie courante des fonds propres à hauteur de 1,8 mio, et d'emprunter 4 mio au taux du marché actuel, les conditions restant à définir.

Exploitation prévisionnelle

Revenu locatif	+ CHF	134'400.-
Amortissement bâtiment (comptable) (4'000'000.- à 1 %)	- CHF	40'000.-
Amortissement mobilier (315'000.- sur 10 ans)	- CHF	31'500.-
Intérêts (4'000'000.- à 0.75 %)	- CHF	30'000.-
Frais de Régie	- CHF	7'500.-
Frais d'assurances + ECA	- CHF	<u>5'500.-</u>
Disponible	CHF	19'900.-

Disponible à attribuer à un fonds de réserve pour rénovation future, afin de d'équilibrer le compte.

L'amortissement comptable de la dette se fera jusqu'au montant de la future estimation fiscale du bâtiment, incluant les 3 appartements. En effet, les nouvelles normes de la comptabilité sur les communes le prévoient ainsi. Cette valeur résiduelle (valeur fiscale) figurera comme actif au compte du bilan.

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

Le Conseil communal de Trélex

vu le préavis N°7/2016/ de la Municipalité

entendu le rapport des commissions finances et construction

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour.

décide 1. **d'autoriser** la Municipalité d'entreprendre les travaux de transformation de l'auberge communale afin d'y créer 5 chambres et 3 appartements pour un montant de CHF 5'444'000.-.

A ce montant s'ajoutent les préavis 4 et 10/2015 déjà votés, d'un montant de CHF 356'000.-, soit au total CHF 5'800'000.- de travaux de transformation.

2. **de financer** le montant de CHF 5'800'000.- par un emprunt de CHF 4'000'000.- un prélèvement de CHF 1'800'000.- à la trésorerie courante

3. **d'amortir**
CHF 1'800'000.- une fois par prélèvement au fonds de réserve investissements futurs 9282.40
CHF 4'000'000.- à 1 % soit CHF 40'000.- par année jusqu'à la valeur fiscale du bâtiment.
La valeur fiscale du bâtiment restera à l'actif du bilan.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

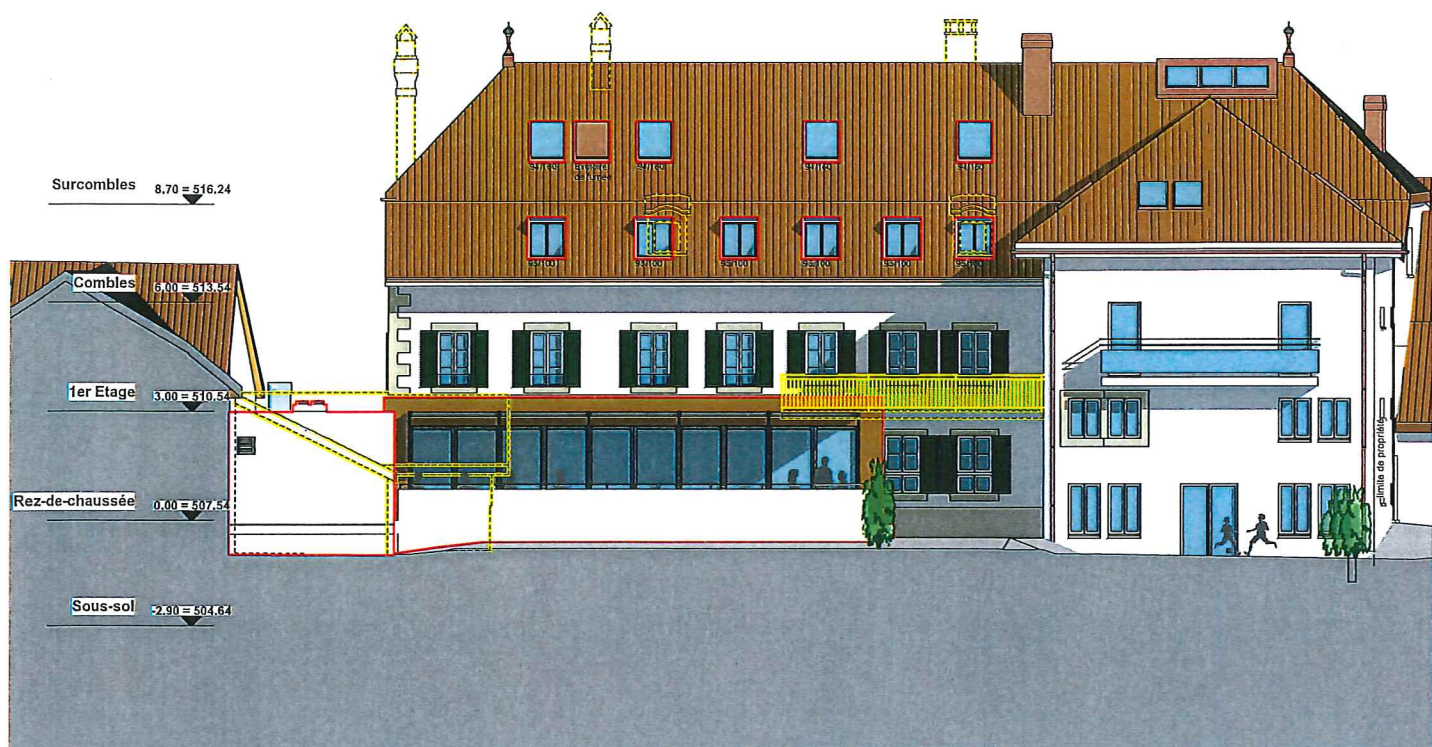
A. Bilardo

la Secrétaire :

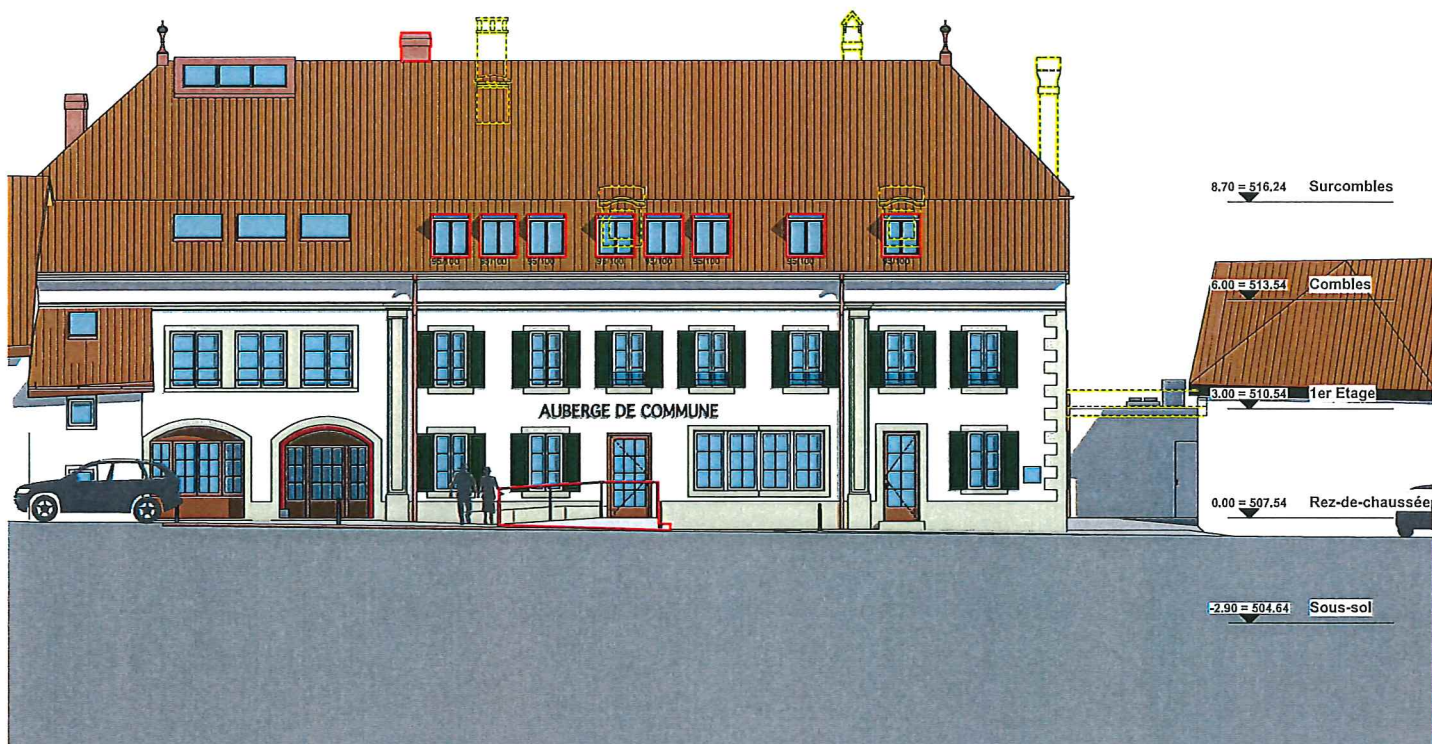
P. Joray

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 23 mai 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal du 14 juin 2016

Annexes : ment.



Façade Est



Façade Ouest



Existant



A construire



A démolir

Dossier d'enquête réduit 1:200e

Façade Est et Ouest - ENQ 200 / 200-08

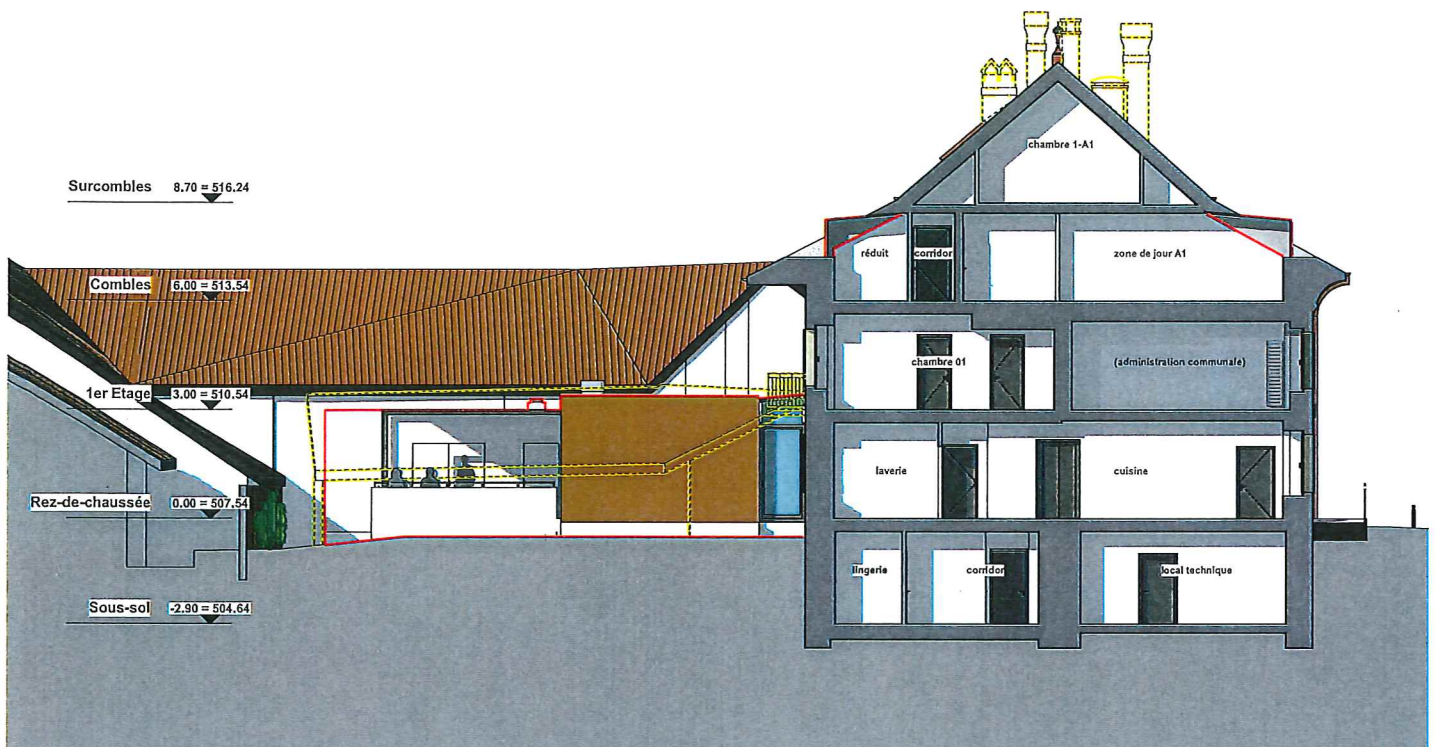
ATELIER D'ARCHITECTURE
JEAN-CLAUDE VUFFRAY SA
RUE JUSTE-OLIVIER 7 - 1260 NYON

T 022 365 63 00
F 022 365 63 10
atelier@vuffray-architecte.ch
www.vuffray-architecte.ch

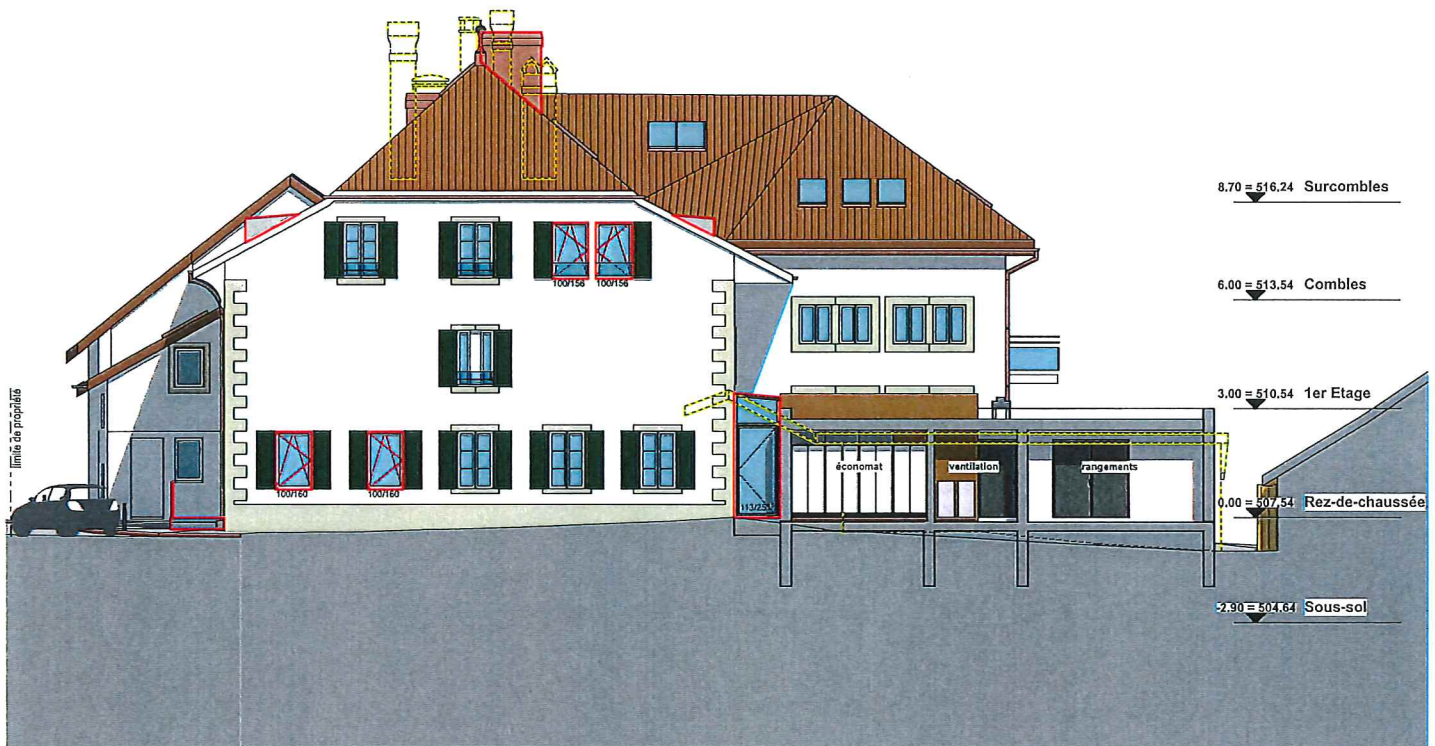
Commune de Trélex - Parcelle n° 87 - ECA n° 118 - Note LPNMS: 3
Place de la Tour 2-4-6 - 1270 Trélex
Transformation de l'auberge communale
et création de 3 appartements dans les combles et sur-combles

TRELAUB 4607

Date: TR / 20.05.2016
Echelle: 1/200



Façade Nord



Façade Sud



Dossier d'enquête réduit 1:200e

Façade Nord et Sud - ENQ 200 / 200-07

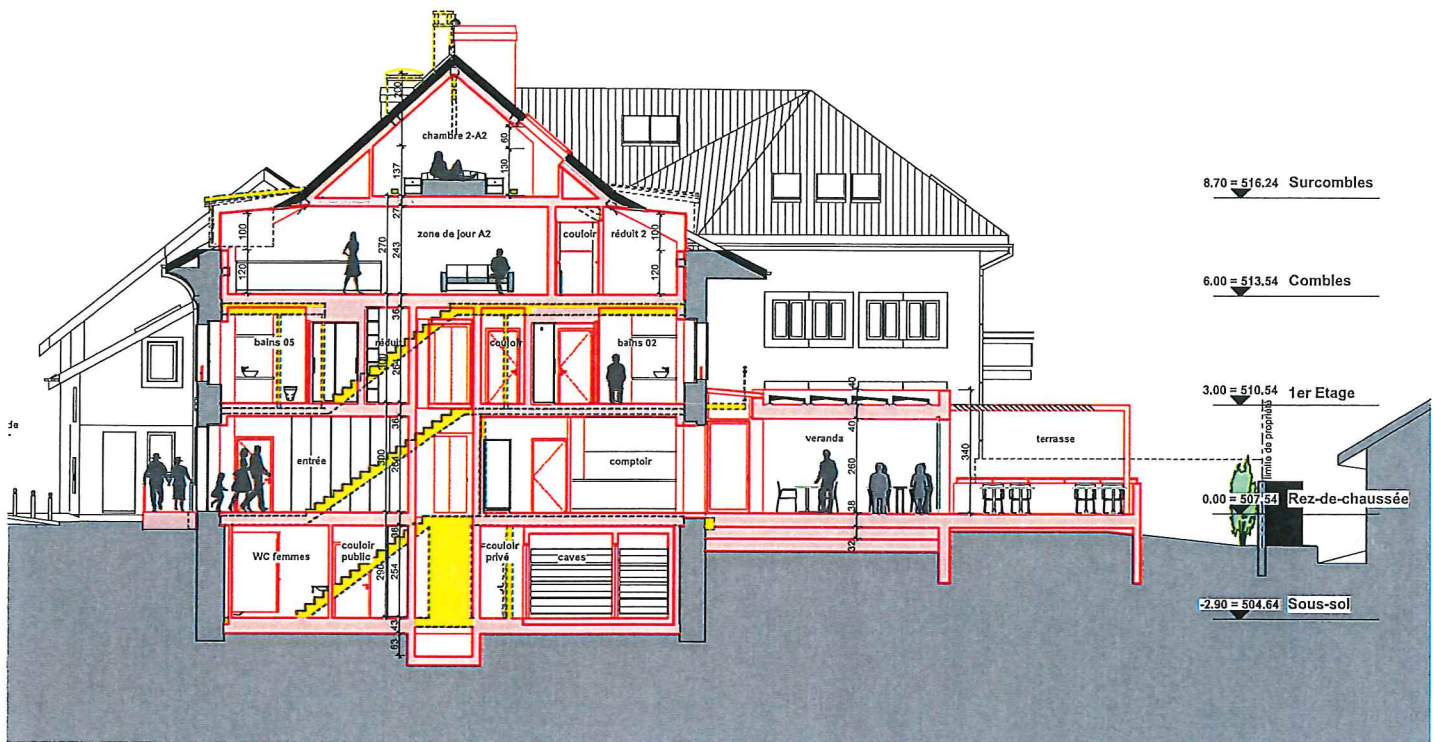
ATELIER D'ARCHITECTURE
JEAN-CLAUDE VUFFRAY SA
RUE JUSTE-OLIVIER 7 - 1260 NYON

T 022 365 63 00
F 022 365 63 10
atelejer@vuffray-architecte.ch
www.vuffray-architecte.ch

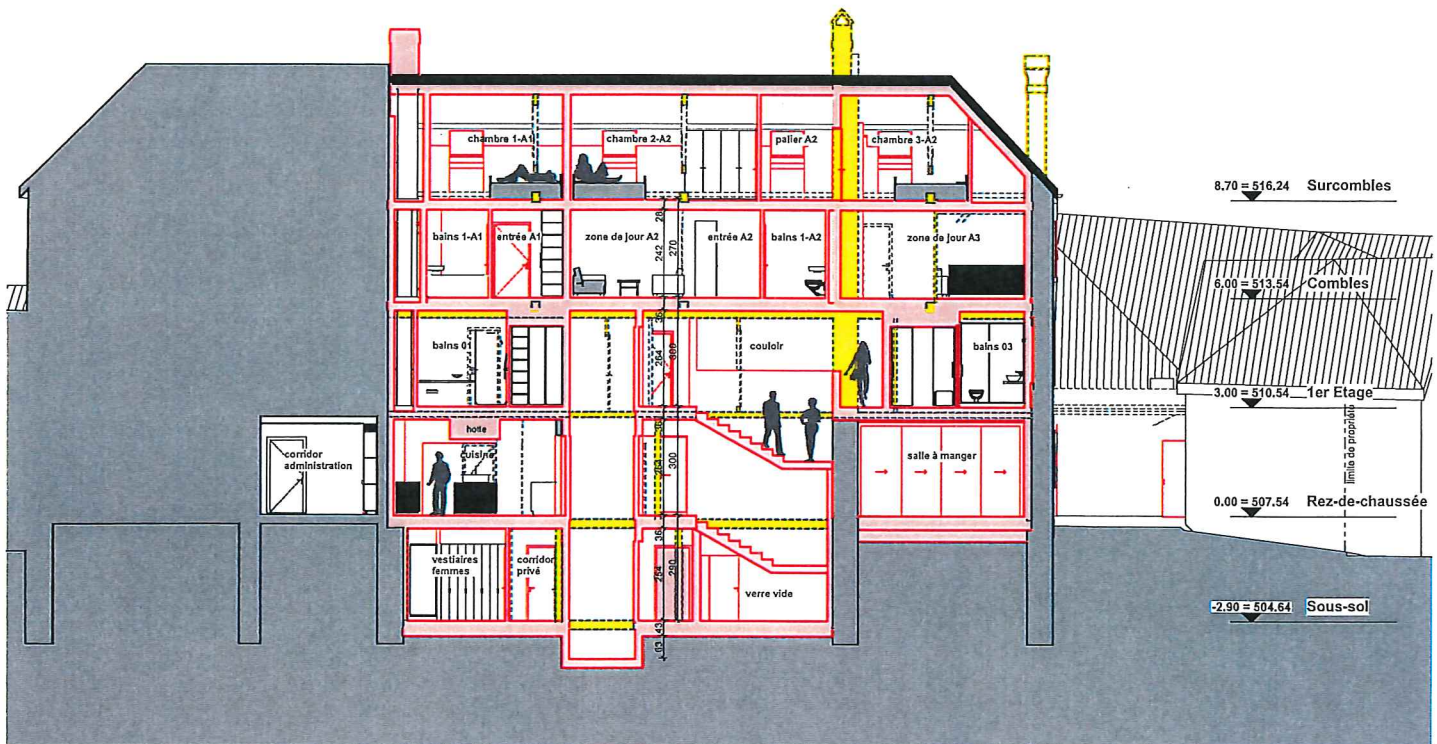
Commune de Trélex - Parcelle n° 87 - ECA n° 118 - Note LPNMS: 3
Place de la Tour 2-4-6 - 1270 Trélex
Transformation de l'auberge communale
et création de 3 appartements dans les combles et sur-combles

TRELAUB 4607

Date: TR / 20.05.2016
Echelle: 1/200



Coupe transversale



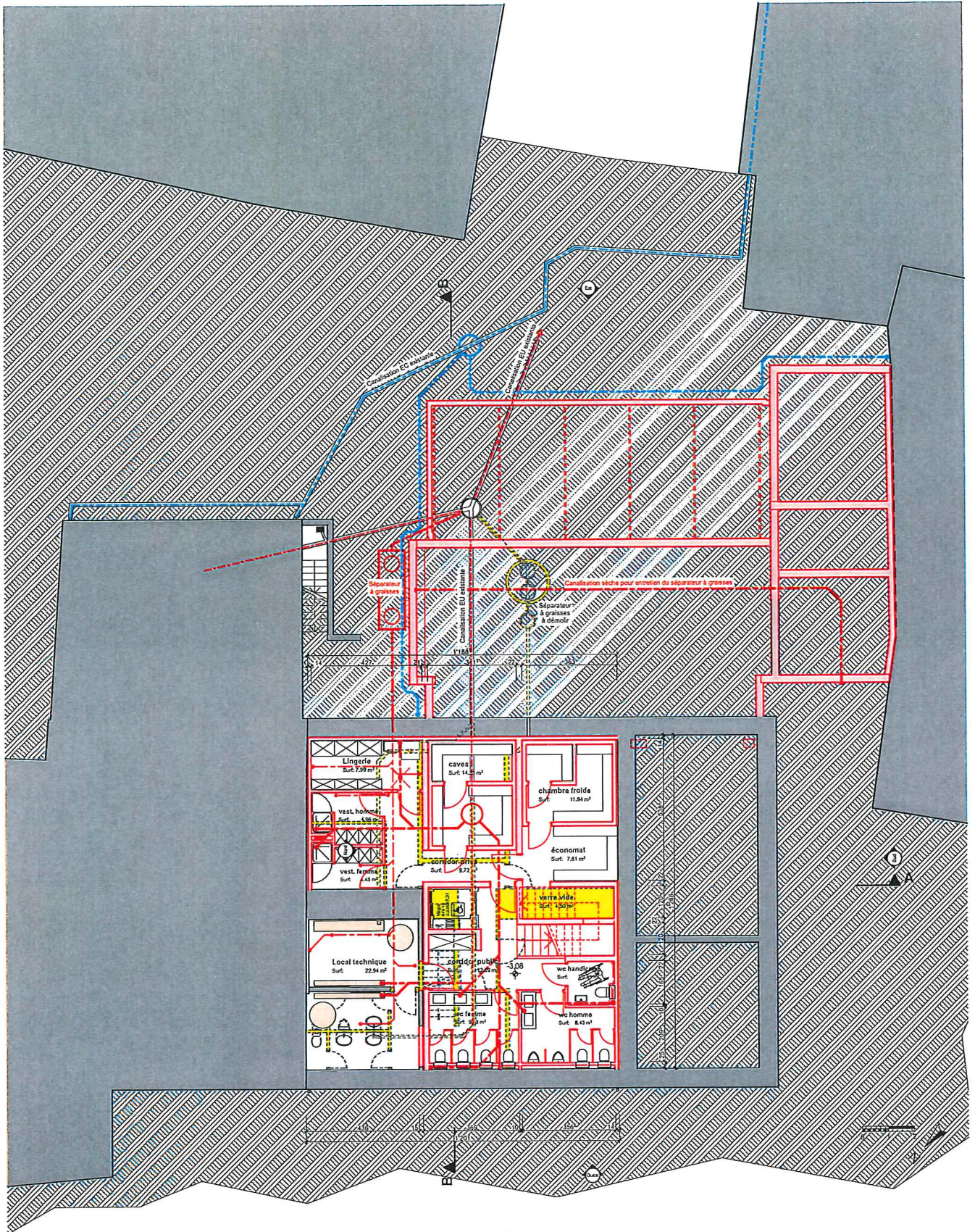
Coupe longitudinale



Dossier d'enquête réduit 1:200e

Coupes - ENQ 200 / 200-06

<p>ATELIER D'ARCHITECTURE JEAN-CLAUDE VUFFRAY SA RUE JUSTE-OLIVIER 7 - 1260 NYON</p>	<p>T 022 385 63 00 F 022 385 63 10 atelier@vuffray-architecte.ch www.vuffray-architecte.ch</p>	<p>Commune de Trélex - Parcelle n° 87 - ECA n° 118 - Note LPNMS: 3 Place de la Tour 2-4-6 - 1270 Trélex Transformation de l'auberge communale et création de 3 appartements dans les combles et sur-combles</p>	<p>TRELAUB 4607 Date: TR / 20.05.2016 Echelle: 1/200</p>
--	--	---	--

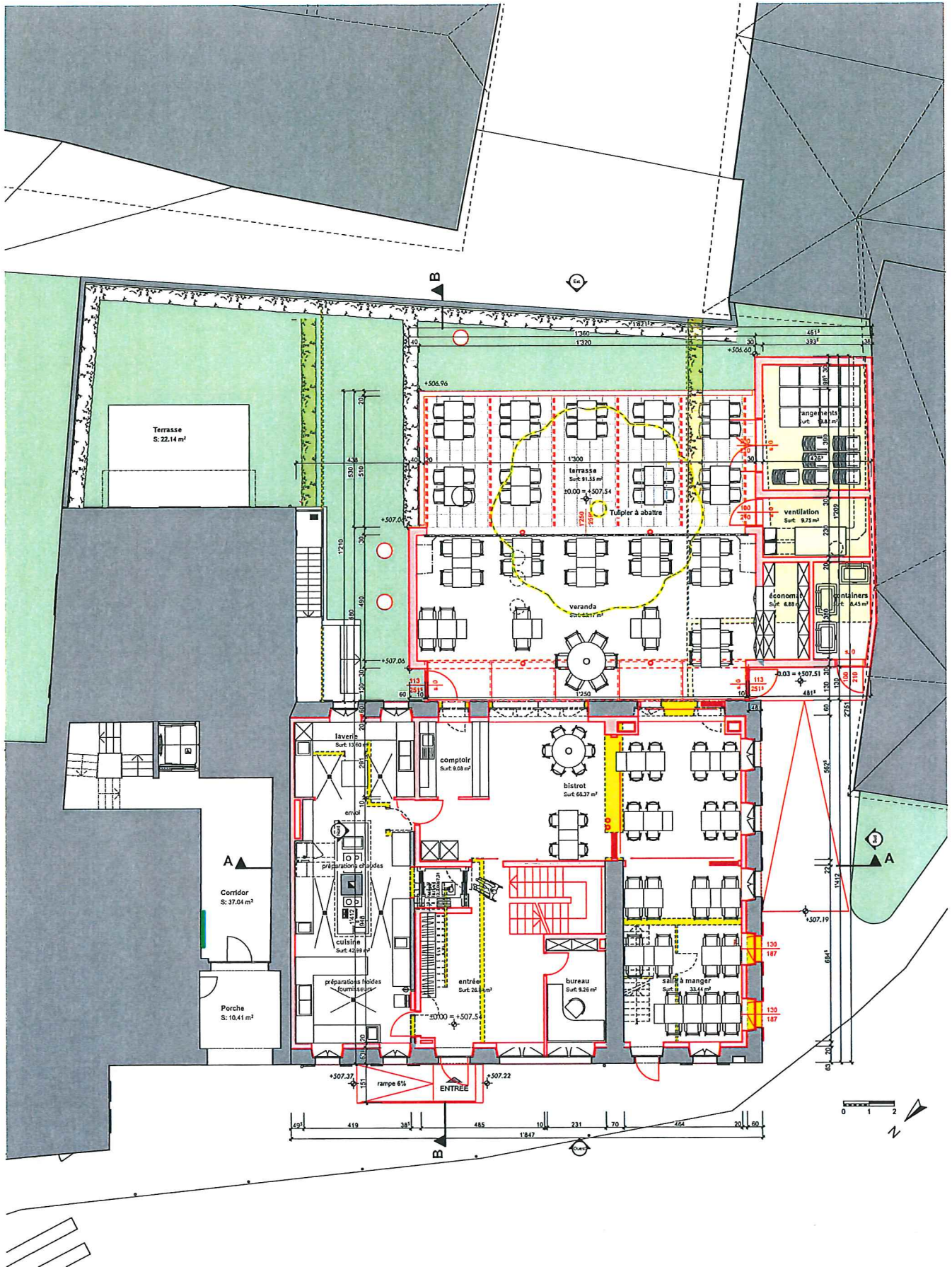


Existant
 A construire
 A démolir

Dossier d'enquête réduit 1:200e

Sous-sol - ENQ 200 / 200-01

ATELIER D'ARCHITECTURE JEAN-CLAUDE VUFFRAY SA RUE JUSTE-OLIVIER 7 - 1260 NYON T 022 365 63 00 F 022 365 63 10 atelier@vuffray-architecte.ch www.vuffray-architecte.ch	Commune de Trélex - Parcelle n° 87 - ECA n° 118 - Note LPNMS: 3 Place de la Tour 2-4-6 - 1270 Trélex Transformation de l'auberge communale et création de 3 appartements dans les combles et sur-combles	TRELAUB 4607 Date: TR / 20.05.2016 Echelle: 1/200
---	--	--



Existant
 A construire
 A démolir

Dossier d'enquête réduit 1:200e

Rez de chaussée - ENQ 200 / 200-02

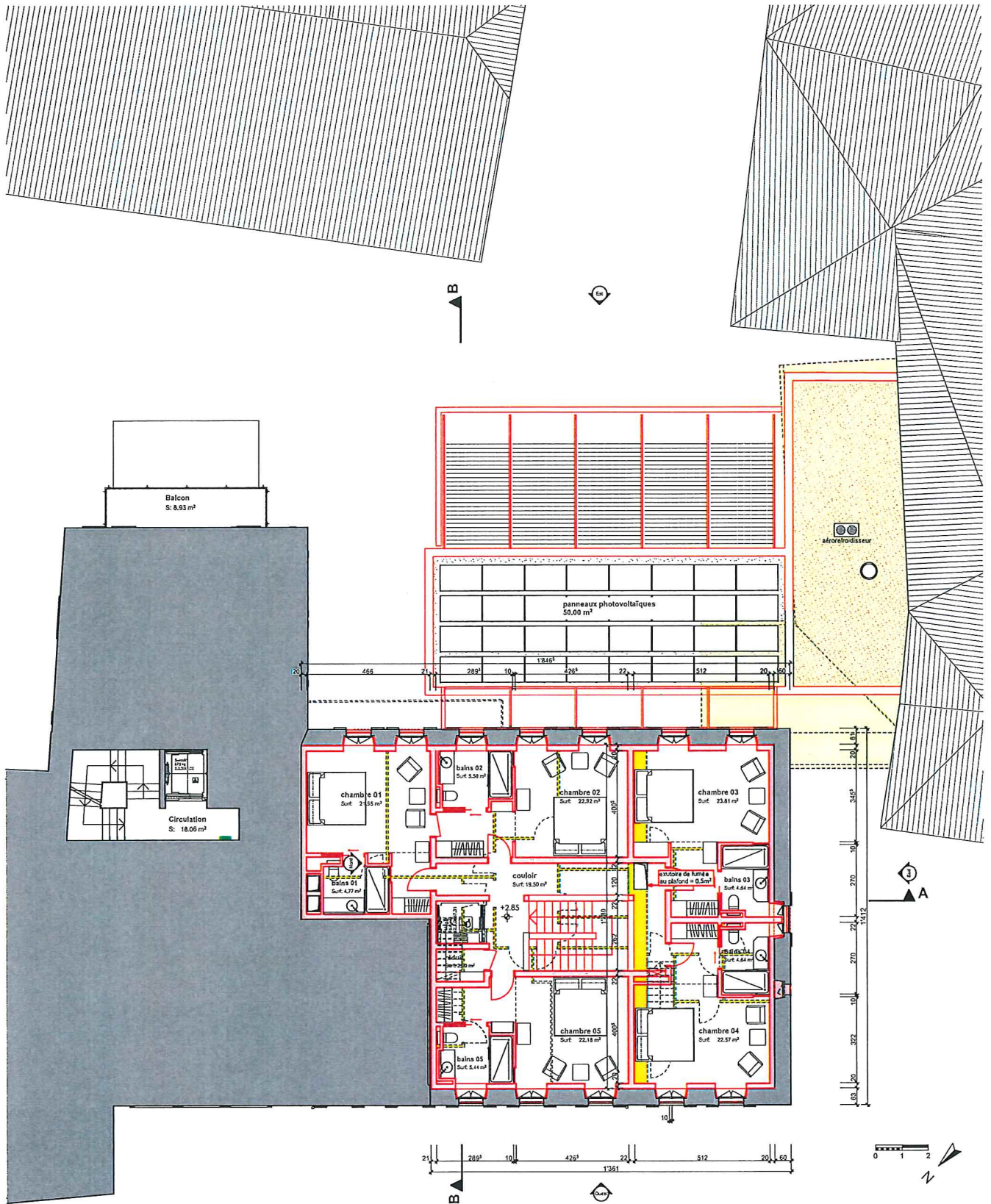
ATELIER D'ARCHITECTURE
JEAN-CLAUDE VUFFRAY SA
 RUE JUSTE-OLIVIER 7 - 1260 NYON

T 022 365 63 00
 F 022 365 63 10
 atelier@vuffray-architecte.ch
 www.vuffray-architecte.ch

Commune de Trélex - Parcelle n° 87 - ECA n° 118 - Note LPNMS: 3
 Place de la Tour 2-4-6 - 1270 Trélex
Transformation de l'auberge communale
et création de 3 appartements dans les combles et sur-combles

TRELAUB 4607

Date: TR / 20.05.2016
 Echelle: 1/200

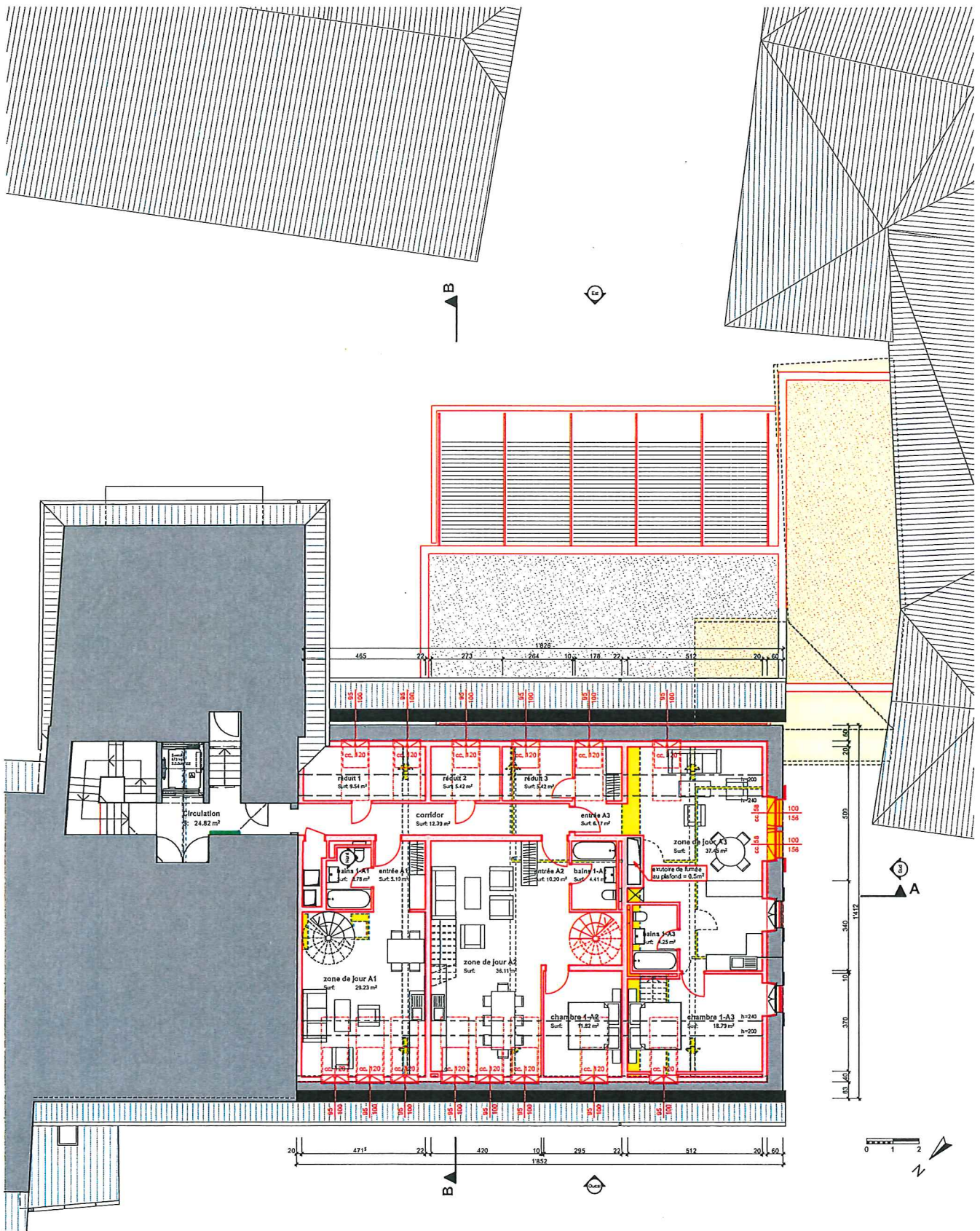


Existant
 A construire
 A démolir

Dossier d'enquête réduit 1:200e

1er étage - ENQ 200 / 200-03

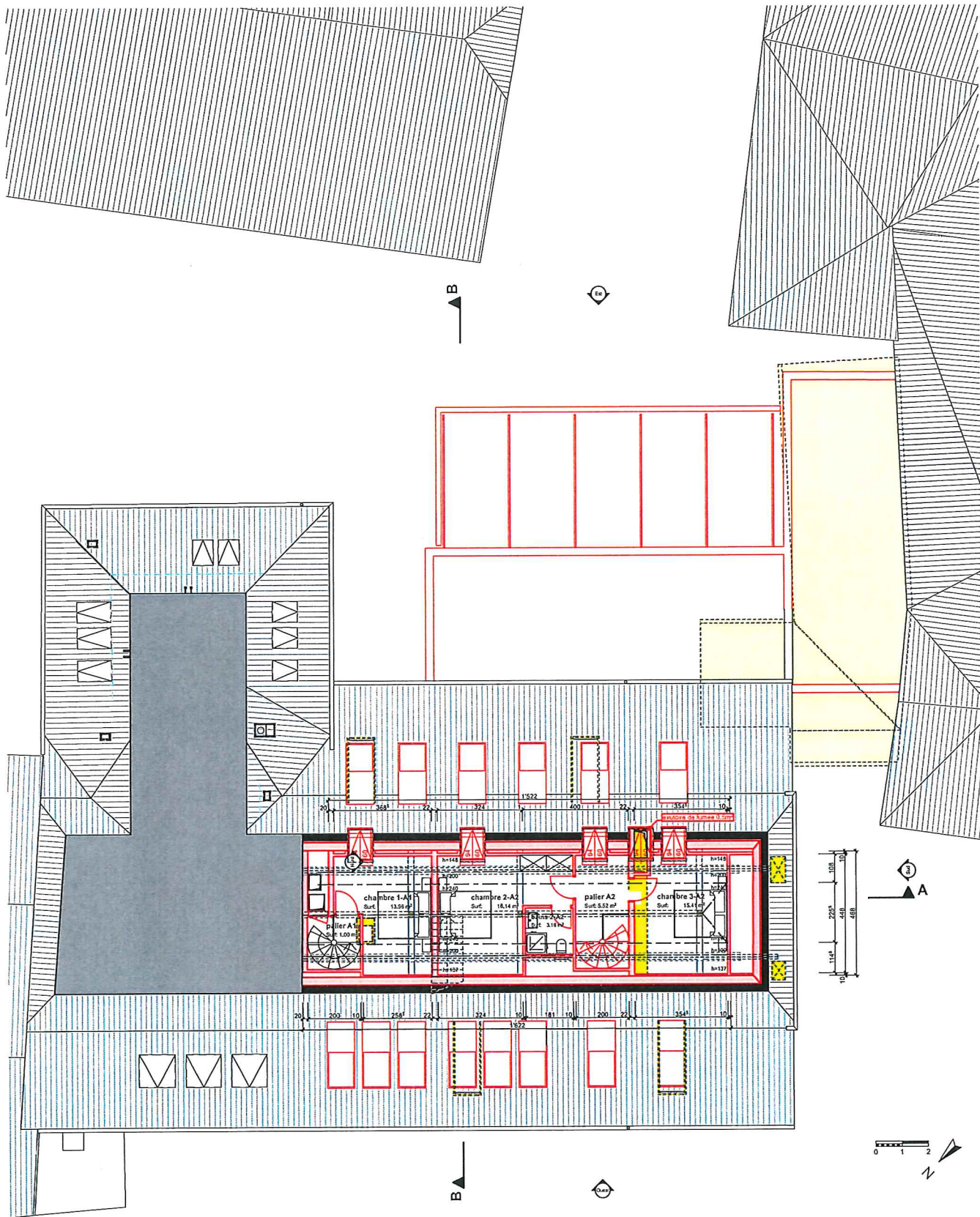
<p>ATELIER D'ARCHITECTURE JEAN-CLAUDE VUFFRAY SA RUE JUSTE-OLIVIER 7 - 1260 NYON</p>	<p>T 022 365 63 00 F 022 365 63 10 atelier@vuffray-architecte.ch www.vuffray-architecte.ch</p>	<p>Commune de Trélex - Parcelle n° 87 - ECA n° 118 - Note LPNMS: 3 Place de la Tour 2-4-6 - 1270 Trélex Transformation de l'auberge communale et création de 3 appartements dans les combles et sur-combles</p>	<p>TRELAUB 4607 Date: TR / 20.05.2016 Echelle: 1/200</p>
--	---	--	---



Dossier d'enquête réduit 1:200e

Combles - ENQ 200 / 200-04

<p>ATELIER D'ARCHITECTURE JEAN-CLAUDE VUFFRAY SA RUE JUSTE-OLIVIER 7 - 1260 NYON</p>	<p>T 022 365 63 00 F 022 365 63 10 ale@vuffray-architecte.ch www.vuffray-architecte.ch</p>	<p>Commune de Trélex - Parcelle n° 87 - ECA n° 118 - Note LPNMS: 3 Place de la Tour 2-4-6 - 1270 Trélex Transformation de l'auberge communale et création de 3 appartements dans les combles et sur-combles</p>	<p>TRELAUB 4607 Date: TR / 20.05.2016 Echelle: 1/200</p>
--	---	--	--



 Existant

 A construire

 A démolir

Dossier d'enquête réduit 1:200e

Surcombles - ENQ 200 / 200-05

<p>ATELIER D'ARCHITECTURE JEAN-CLAUDE VUFFRAY SA RUE JUSTE-OLIVIER 7 - 1260 NYON</p>	<p>T 022 365 63 00 F 022 365 63 10 atelier@vuffray-architecte.ch www.vuffray-architecte.ch</p>	<p>Commune de Trélex - Parcelle n° 87 - ECA n° 118 - Note LPNMS: 3 Place de la Tour 2-4-6 - 1270 Trélex Transformation de l'auberge communale et création de 3 appartements dans les combles et sur-combles</p>	<p>TRELAUB 4607 Date: TR / 20.05.2016 Echelle: 1/200</p>
--	---	--	---