

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 63/ 2011-2016

**BATIMENT DELISLE – YVERDON 4
AMENAGEMENT ZONE RESTAURANT
(REZ-DE-CHAUSSEE ET SOUS-SOL)**

**Date retenue pour la commission d'étude :
Lundi 10 novembre 2014 à 19h30
Bâtiment administratif de Chisaz, salle n°1**

3 novembre 2014

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le préavis n° 46/2011-2016 relatif à la « Requalification Centre-Bourg Pinte communale – Rénovation, démolition ancienne grande salle et création rampe provisoire de parking » a fait l'objet de deux amendements. Le premier, demandant d'étudier une diminution de la largeur de la rampe d'accès au parking souterrain, a été pris en compte dans le préavis n° 58/2011-2016, porté à l'ordre du jour du Conseil communal du 3 novembre 2014.

Le second amendement demande à la Municipalité de présenter un nouveau préavis plus complet avec un projet cohérent pour un établissement compétitif, prenant en considération tous les éléments d'extension, éventuellement prévus et/ou souhaités pour permettre de choisir en connaissance de cause un équipement adéquat. Suite à l'acceptation de cet amendement, c'est donc un montant de 603'900 francs qui a été déduit du crédit total demandé par le préavis n° 46/2011-2016.

C'est pour répondre à ce second amendement que la Municipalité présente le présent préavis.

2. Rappel du contexte

Suite aux décisions du Conseil communal, l'ancienne grande salle est maintenant détruite et les travaux de rénovation de l'enveloppe du bâtiment et des 5 logements seront achevés en principe en juillet 2015.

Les espaces dédiés au restaurant (rez-de-chaussée et sous-sol) n'ont fait l'objet d'aucune rénovation depuis 35 ans et sont vétustes. Pour conserver ou plutôt recréer un centre du village vivant, la Municipalité souhaite conserver un endroit où l'on peut se rencontrer et se restaurer. L'idée de créer des appartements supplémentaires n'est donc pas retenue.

Pour rappel, les objectifs municipaux en relation avec le secteur peuvent se résumer comme suit :

- Structurer et réorganiser fonctionnellement ce secteur selon les orientations du PDL, notamment par rapport au futur centre scolaire agrandi de la Romanellaz.
- Améliorer les conditions d'accès pour l'ensemble du secteur concerné.
- Ajouter un nouvel élément au réseau de cheminement pour piétons dans ce secteur centre.
- Créer un ensemble de places de parc, en surface et souterraines, privées et publiques, pour améliorer les conditions de stationnement au centre du village.

- Requalifier le bâtiment Delisle et ses environs immédiats pour conserver à terme un restaurant et une place de village conviviale, favorisant les rencontres et les manifestations festives.
- Rentabiliser au mieux le patrimoine financier communal.

Ces objectifs pourront être totalement atteints lorsque le Plan partiel d'affectation 3.8, actuellement en cours d'examen par les services cantonaux, sera réalisé.

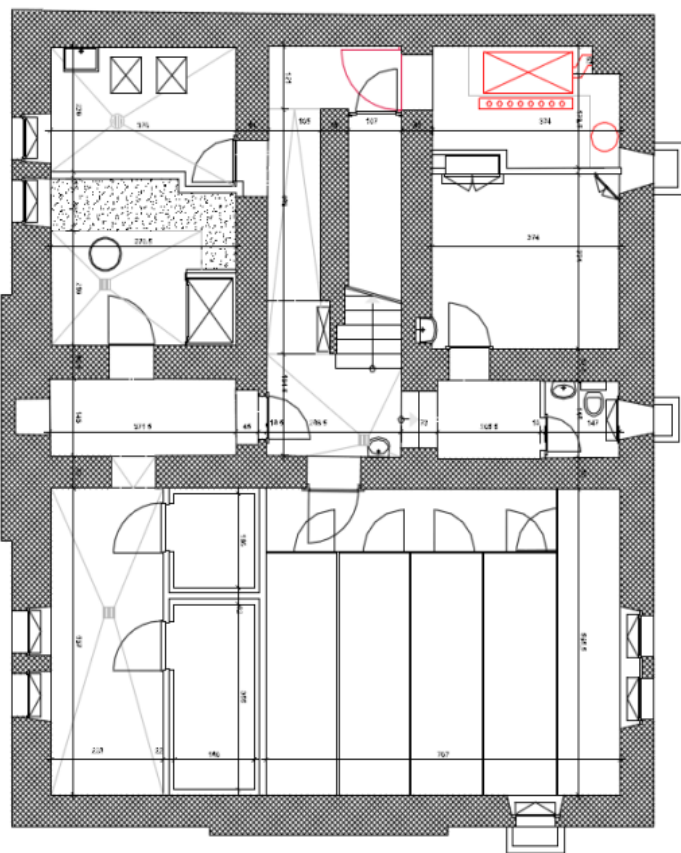
3. Descriptif du projet

Concept

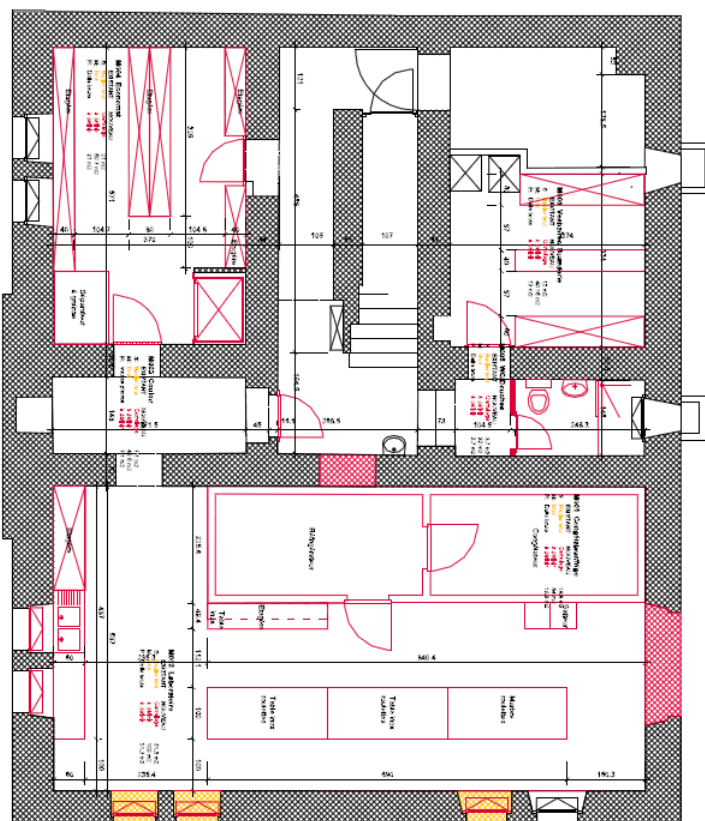
Le Service du Patrimoine communal propose de créer dans l'espace actuel du restaurant un concept intégrant tea-room, pâtisserie, confiserie et chocolaterie offrant également des plats du jour et une carte de mets de type brasserie. L'établissement serait ouvert 7 jours sur 7. Un dossier correspondant aux caractéristiques ci-dessus est actuellement à l'étude. Le choix du concept n'est pas exclusif et permet par des adaptations mineures à la charge du preneur des locaux de créer un espace pour un restaurant traditionnel ou typique.

Pour réaliser ce concept, il est nécessaire d'entreprendre les travaux décrits ci-dessous.

Sous-sols :



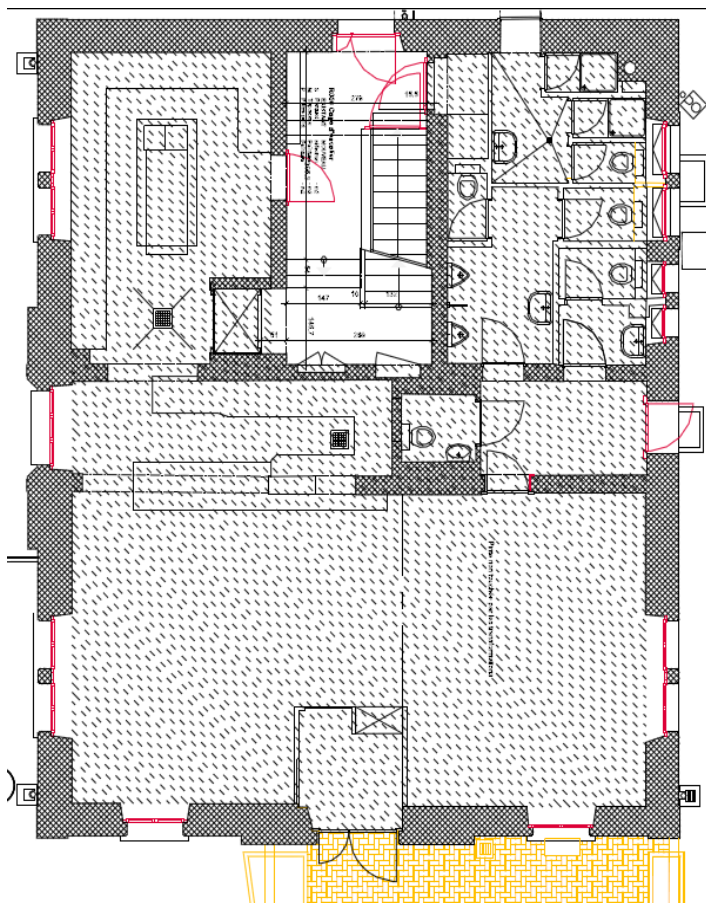
Avant travaux



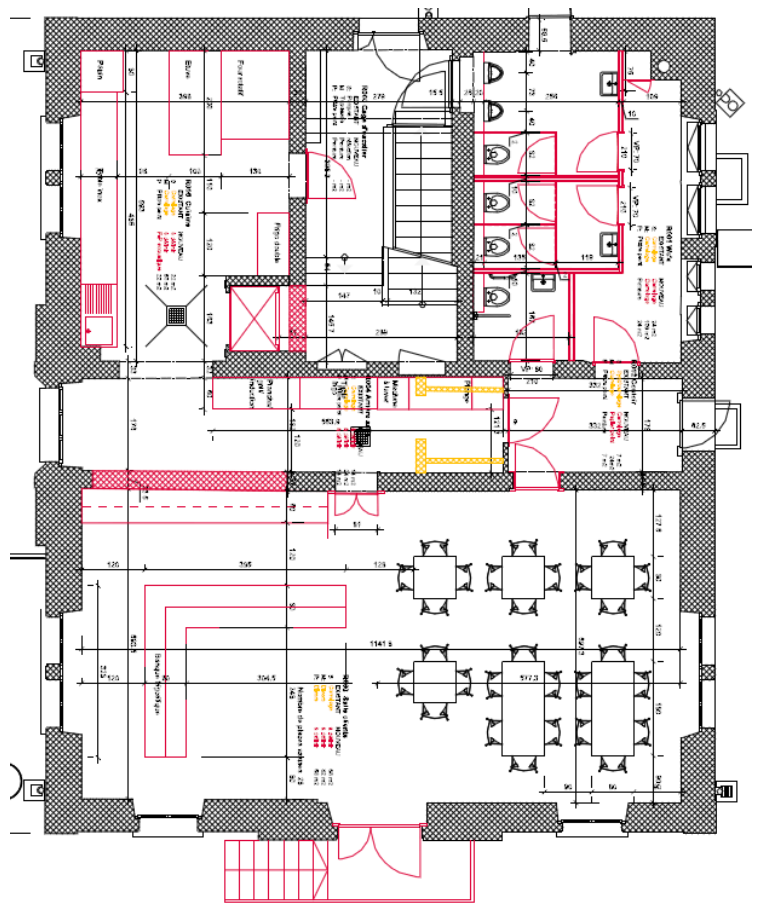
Après travaux

- Aménagement d'un laboratoire de cuisine, impliquant la suppression des caves qui sont transférées aux combles et converties en galetas. Ce laboratoire peut servir à tout type de préparation culinaire, chaude, froide, service traiteur, pâtisserie, etc.
- Création d'ouvertures dans la façade du sous-sol pour assurer le minimum d'apport de lumière naturelle réglementaire dans les locaux de travail.
- Déplacement et remplacement des chambres froides.
- Création d'une réserve plus volumineuse par la suppression de l'ancienne cloison de la buanderie, tout en conservant, à l'emplacement initial, le monte charge.
- Création dans l'ancien carnotzet d'un local vestiaire pour les employés et agrandissement des WC pour intégrer une douche.

Rez-de-chaussée



Avant travaux



Après travaux

- Remplacement complet des sanitaires de la Pinte, y compris création aux normes d'un WC pour personnes à mobilité réduite.
- Remplacement complet des revêtements de sols-murs-plafonds, y compris mise en place d'un plafond acoustique dans la salle à manger.
- Remplacement du sas d'entrée, reporté à l'extérieur afin de gagner de la place et signalant une intervention contemporaine dans un bâtiment historique
- Rénovation complète de la cuisine
- Suppression d'un WC pour la création d'une zone laverie
- Murage d'une partie de l'ancien espace bar afin d'installer des présentoirs de ventes.

Aménagements extérieurs :

- Démolition de la terrasse actuelle pour ouvrir et agrandir l'espace terrasse au niveau du revêtement actuel alentour et création d'un accès handicapé sur le côté ouest.
- Divers travaux de retouche des revêtements de sol sont prévus, notamment après la démolition de la terrasse.
- Divers petits équipements comme banc, lampadaires, etc.
- Aménagements végétaux.

Le planning de travaux prévoit une fin des interventions dans les mêmes délais que ceux de la rénovation des appartements, soit en juillet 2015 afin de limiter les perturbations liées au chantier

4. Extension

Une possibilité d'extension existe à l'arrière du bâtiment, sur la rampe d'accès au parking souterrain. Le local peut être créé à cet endroit et pourrait servir comme lieu de conférences, de réceptions, de réunions ou de manifestations. Les futurs tenanciers du tea-room, mais aussi les sociétés et autorités communales pourraient y trouver intérêt. L'utilisation de ce bâtiment serait, en partie au moins, payante.

Un tel projet ne peut pas être lancé avant l'adoption du PPA CB3.8 par le Conseil communal. Il est par ailleurs souhaitable de voir comment marchera le nouvel établissement avant de planifier cet investissement.

5. Investissements

Le coût des travaux est conforme à celui annoncé dans le préavis n° 46-2011/2016 et se décompose comme suit :

Coûts pour la rénovation de la zone restaurant

CFC 3 : Equipement d'exploitation

CFC 313 Construction métallique	Fr.	97'200.-
CFC 332 Installations à courant fort	Fr.	37'800.-
CFC 344 Installation de ventilation	Fr.	75'600.-
CFC 346 Installation de réfrigération	Fr.	100'000.-
CFC 358 Agencement de cuisine	Fr.	140'400.-
CFC 361 Ascenseurs et monte-charge	Fr.	21'600.-
CFC 379 Divers aménagements intérieurs (bar)	Fr.	43'200.-
CFC 391 Honoraires architectes	Fr.	88'100.-

<u>TOTAL rénovation de la zone restaurant</u>	Fr.	<u>603'900.- TTC</u>
--	------------	-----------------------------

6. Budget de fonctionnement

Charges annuelles

Conciergerie	Fr.	400.-
Produits de nettoyage	Fr.	200.-
Eau	Fr.	2'000.-
Entretien bâtiment – rdc et sous-sol	Fr.	5'000.-
Assurances, gérance	Fr.	6'000.-

Montant total des charges diverses restaurant Fr. 13'600.-

Le mobilier et les équipements d'exploitation fixes sont à la charge de la commune (chambres froides, monte-charge, tables frigorifiques, four ventilé, office cuisine et machine à laver), les autres équipements d'exploitation sont à la charge du locataire (mobilier de salle, décoration, TV hi-fi, table inox, banque frigorifique de vente, présentoir de vente et matériel de confection etc.).

Produits annuels

Le Service du patrimoine est en relation avec un groupe de personnes intéressées à conclure un bail à loyer d'une durée de 10 ans, renouvelable de 5 ans en 5 ans, selon les éléments précisés ci-après. Les surfaces de rez-de-chaussée de cuisine, sanitaire, salle et local de vente représentant 135m2 et celle du sous-sol d'environ 110 m2.

Nous prévoyons un loyer de départ minimum de Fr. 48'000.- annuel et plafonné à un maximum de Fr. 84'000.- (entre 4'000 et 7'000 francs par mois), correspondant à un chiffre d'affaires d'un montant maximum de Fr. 1'200'000.- hors TVA. Le chiffre d'affaires estimé comprend la vente sur place ainsi qu'un éventuel service traiteur.

<i>Revenu de location zone restaurant avant travaux</i>	<i>Fr.</i>	<i>36'000.-</i>
<i>Revenu de location minimum après travaux</i>	<i>Fr.</i>	<i>48'000.-</i>
<i>Revenu de location maximum après travaux</i>	<i>Fr.</i>	<i>84'000.-</i>

Pour rappel

<i>Revenu de location appartements avant travaux</i>	<i>Fr.</i>	<i>46'680.-</i>
<i>Revenu de location appartement après travaux</i>	<i>Fr.</i>	<i>97'800.-</i>

Les produits estimés ci-dessus sont dans la ligne des conditions actuelles du marché. La partie appartements ne présente en principe pas ou très peu de risque. Pour la partie tea-room, aucun engagement ou accord de principe écrit n'a été signé par la Municipalité lors de la rédaction du préavis.

En fonction de la date d'ouverture de l'établissement, les frais de fonctionnement feront l'objet d'un complément au budget 2015.

7. Plan financier des investissements 2014

Plan des investissements 2014-2018

Les investissements du présent préavis en cours figurent au plan quinquennal 2014-2018, actuellement pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant prévu : Fr. 603'900.--

Total des investissements prévus de 2014 à 2018		Fr. 65'197'000.00
Divers préavis déjà votés		Fr. 24'400'000.00
Amendement du préavis no 46/2011-2016 Requalification Centre-Bourg voté en novembre 2013 (aménagement de la zone restaurant - rez et sous-sol)		Fr. -603'900.00
Préavis en cours au 3.11.2014		
50/2011-16	Secteur Voirie - Achat d'un véhicule de nettoyage (Remplacement des vélomoteurs)	
		Fr. 80'000.00
54/2011-16	Secteur Infrastructures et travaux - Mesures PGEE 16,18 et 109 (Crédit d'étude)	Fr. 182'000.00
55/2011-16	Secteur Voirie - Remplacement de la Piste Vita par un parcours fitness	Fr. 65'000.00
62/2011-16	Collecteur EC Cresentine, Alouette, Ferrage, A1 Sorge (PGEE 1 élargie)	Fr. 1'430'000.00
58/2011-16	Requalification Centre-Bourg - Construction du parking public du village	Fr. 3'235'000.00
61/2011-16	Réhabilitation collecteur Mèbre - Chavannes-près-Renens - Secteur 4 Blancherie/Concorde	Fr. 170'877.00
63/2011-16	Bâtiment Delisle - Aménagement de la zone restaurant (rez et sous-sol)	Fr. 603'900.00
Solde des investissements à voter selon plan 2014-2018		Fr. 36'239'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2014-2018		Fr. 604'877.00

Plan de financement des investissements proposé

Montant du crédit souhaité		Fr. 603'900.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante	
Amortissement	Ces dépenses d'investissement seront amorties immédiatement par un prélèvement de Fr. 603'900.-- dans le fonds de réserve n° 9282.50 "Investissements futurs".	
Charges de fonctionnement	Le chapitre 6 du présent préavis traite des charges de fonctionnement.	

8. Conclusions

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 63/2011-2016 du 3 novembre 2014
- vu le rapport de la commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

D'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux décrits dans le présent préavis.

ACCORDE

A la Municipalité le montant du crédit total de **Fr 603'900.-- TTC** , selon détails du plan de financement figurant dans le présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 3 novembre 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

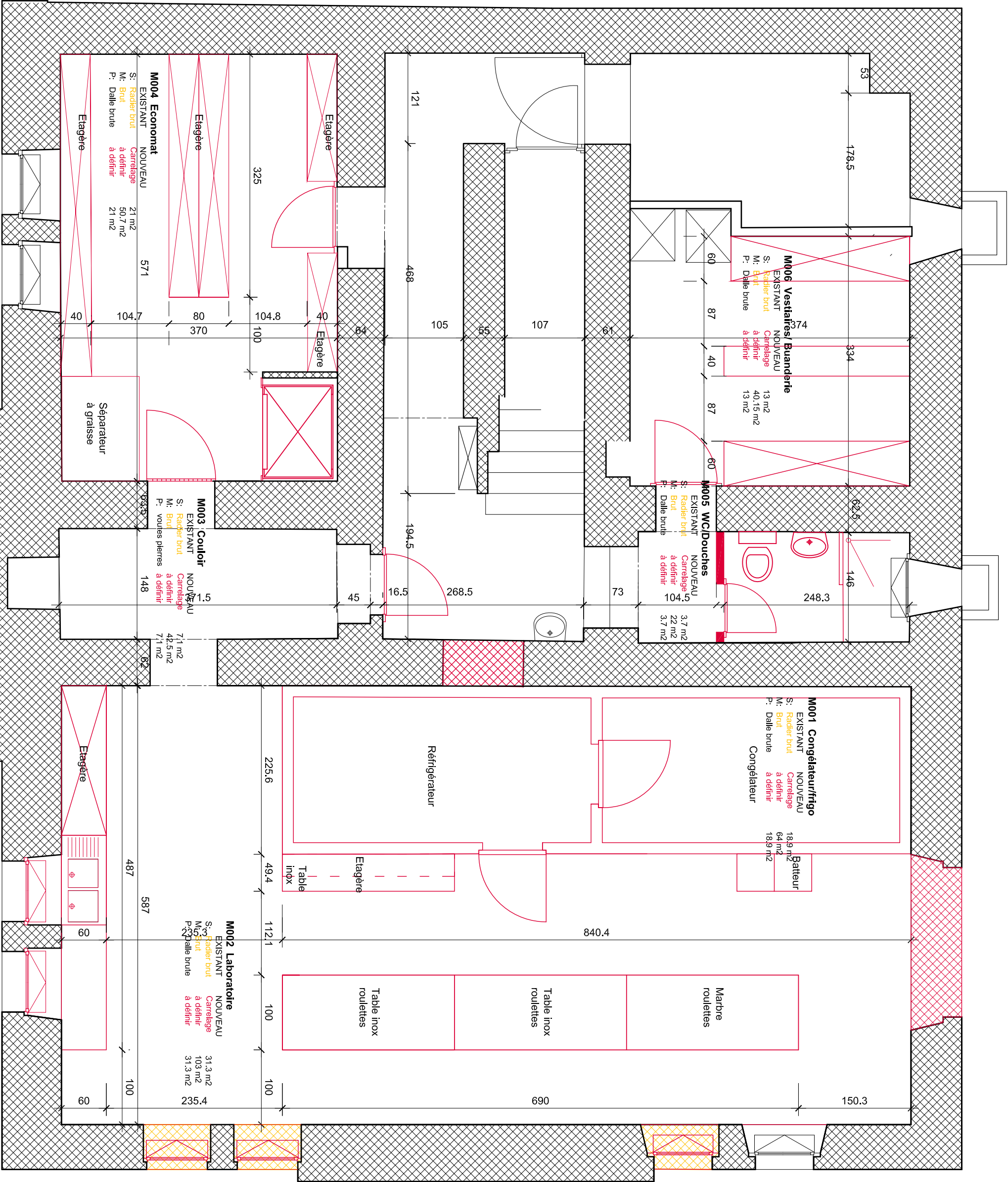
Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

Annexes : 2 plans

Délégué de la Municipalité à convoquer: Monsieur Stéphane REZSO, Municipal



031
Maison communale de Crissier

Plan
Sous sol

Phase
Mise à l'enquête

Maître d'Ouvrage
Date / Sign. _____ / _____

Architecte
Date / Sign. _____ / _____

Rue D'Yverdon 4
CH-1023 Crissier

échelle
format
remarques:

n° plan
créé le
modifié le

COMMUNE DE CRISSIER
Chemin de Chisaz 1
T é l : 0 2 1 6 3 1 9 6 1 1
F a x : 0 2 1 6 3 1 9 6 1 9
E M A I L : i n f o @ c r i s s i e r . c h

WIDMER ARCHITECTES SARL
AVENUE DAPPLÉS 17
TEL 021 601 12 28
EMAIL: info@widmer-architectes.ch



