

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 91/ 2011-2016

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

**Date retenue pour la commission d'étude :
Lundi 16 novembre 2015 à 19h30
Bâtiment administratif de Chisaz, salle Chamberonne**

2 novembre 2015

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Lors de la séance du Conseil communal du 04 novembre 2013, la Municipalité présentait 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 ».

Le préavis a fait l'objet d'un amendement demandant 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.

Après l'acceptation du préavis n° 46/2011-2016, les travaux des étages du bâtiment Delisle ont été entrepris et terminés en juillet 2015. Depuis le 15 août 2015 les cinq appartements sont occupés.

Depuis le 15 août 2015 les cinq appartements sont occupés.

Au mois de novembre 2014, le Conseil communal a accepté le préavis 58/2011-2016 relatif à la construction du parking Centre-Bourg. Les travaux sont actuellement en cours et la mise en service au premier trimestre 2016.

En décembre 2014 le préavis n° 63/2011-2016, proposant l'aménagement du rez-de-chaussée, zone restaurant et sous-sol pour le développement d'un tea-room, boulangerie et chocolaterie permettant de servir des repas chauds, a été refusé par le Conseil communal.

Il convient de rappeler que les espaces dédiés au restaurant (rez-de-chaussée et sous-sol) n'ont fait l'objet d'aucune rénovation depuis 35 ans et étaient donc vétustes. Par ailleurs, pour conserver ou plutôt recréer un centre du village vivant, la Municipalité souhaite conserver à cet endroit un lieu de rencontre où l'on peut se restaurer.

C'est pour répondre à l'amendement du préavis n°46/2011-2016 que le Municipalité propose le présent préavis.

2. Etudes et appel d'offres

Pour répondre aux attentes exprimées par le Conseil communal, la Municipalité a décidé de procéder à un appel d'offres public pour l'exploitation des locaux de la zone restaurant. Le dossier d'appel d'offres est paru dans la Feuille d'Avis Officiels du canton de Vaud le 17 avril 2015, ainsi que dans les quotidiens régionaux et locaux. Il est joint au présent préavis. Il expose notamment le souhait de la Municipalité, à savoir la création d'un établissement proposant une restauration de bon rapport qualité/prix. La date du 15 juin 2015 a été fixée pour le retour des candidatures. Le dossier contient la description des locaux, accompagnée d'un jeu de plans représentant la configuration de l'ancienne pinte communale. Le fonds de commerce, le matériel d'exploitation ainsi que les conditions du bail et de loyer y sont annexés.

13 demandes de consultation du dossier nous sont parvenues, mais aucune candidature ne nous a été retournée dans le délai fixé. Surpris de ce manque d'intérêt, le Service du patrimoine communal a contacté l'ensemble des personnes ayant retiré le dossier afin d'en connaître les raisons.

- 1/3 n'ont pas répondu au sondage lui-même
- 1/3 sont des raisons personnelles (pas de patente, pas le moment opportun etc.)
- 1/3 sont des raisons économiques

Etonnamment, personne ne semble trouver les locaux trop exigus ou inadaptés et le délai de rendu du dossier n'était pas trop court. Il semble que les sommes en jeu, loyer et investissements, sont trop importantes pour que les candidats prennent le risque d'investir par rapport aux bénéfices prévisibles.

Durant l'été le « bouche à oreille » a fonctionné puisque quatre nouvelles demandes de dossier nous sont parvenues. De nouveau, trois intéressés nous ont répondu négativement, et finalement un seul candidat est très intéressé par les locaux mis à disposition. Le dossier de candidature remis par ce candidat est complet et présente une exploitation crédible et rentable de l'ancienne pinte communale.

Le concept proposé est de créer une micro-brasserie qui produirait ses propres bières, mais servirait également les bières de brasseries régionales associées à leur projet. L'établissement envisagé serait ouvert le matin pour le café et proposerait une carte des vins produits par les vignerons régionaux. Midi et soir, des mets également composés de produits régionaux seraient à la carte.

3. Descriptif du projet

Concept

Après étude en collaboration avec l'architecte mandaté depuis le début du projet, nous avons revu la disposition de l'ensemble des locaux, afin de proposer une salle à manger offrant une bonne capacité en places assises. Une réflexion a été également entreprise quant aux positionnements des locaux tels que cuisine, WC hommes, WC femmes, WC handicapés, locaux de stockage, locaux de production et locaux techniques.

Anciennement, les WC se situaient au rez-de-chaussée côté bâtiment du piqueur. Cette surface non négligeable peut être utile à une affectation pour l'exploitation du restaurant en déplaçant les WC au sous-sol. C'est un gain qui permet une meilleure flexibilité et une surface supplémentaire pour le restaurant.

Proposer les WC au sous-sol implique un accès depuis la cage d'escalier de l'immeuble, l'accès aux étages étant restreint mécaniquement aux locataires des logements.

La place libérée au rez-de-chaussée par les WC, amène à réfléchir quand à l'aménagement de cet espace. Afin d'offrir une cuisine plus fonctionnelle qu'auparavant, il est proposé de déplacer celle-ci du côté Est du bâtiment. Ceci permet d'offrir deux accès à cette cuisine, soit un accès sortant pour les mets (zone de production dite zone propre) et un accès entrant des assiettes et plat de retour de salle (zone de lavage dite zone sale). Cette situation permet de respecter les croisements de flux et de ne pas mélanger les zones propre et sale.

Ce positionnement de la cuisine permettra également un service facilité de la terrasse extérieure par l'accès sur la façade Est. Le bar prend également un nouveau positionnement par rapport à l'ancienne pinte. Il est déporté côté Est.

L'emplacement de l'ancienne cuisine offre une surface supplémentaire de salle à manger ou d'espace d'exploitation supplémentaire en fonction des besoins du futur locataire. Dans le projet de micro-brasserie, les potentiels repreneurs souhaitent y installer leur machine de production de bière afin que les clients puissent être « spectateur » de la mise en œuvre du breuvage.

Le nombre de places assises dans la salle à manger a également été optimisé. La mise en place de banquettes ou bancs fixes est préconisée, cette solution permet d'assurer au minimum 62 places assises auxquelles s'ajoutent les places au bar.

Le WC handicapé est conservé au rez-de-chaussée pour des raisons pratiques et son positionnement est proposé à l'arrière du bar entre les deux murs porteurs du bâtiment. Ces espaces restreints sont peu utiles pour l'exploitation même du restaurant et y intégrer des WC et un réduit est une bonne opportunité.

A l'entrée, l'ancien sas intérieur est supprimé, et une nouvelle porte est mise en place. Une rampe d'accès handicapés sera aménagée ainsi qu'une volée de 7 marches.

Les caves ont été transférées dans les combles et adaptées à la morphologie d'un galetas. L'espace libéré au sous-sol permet de créer un local spacieux pour tout type d'exploitation future. La chambre froide dans tous les cas de figure prendra place dans ce local. Dans le cas de la micro-brasserie cet espace sera utilisé pour le stockage et la fermentation de la bière, ainsi

que le traitement des grains et le nettoyage des fûts. La chambre froide située sous le bar permet également un raccordement direct en boisson, sous pression avec rafraîchissement.

Ce local des anciennes caves doit être traité thermiquement et contre l'humidité. La mise en place d'un drain en périphérie du bâtiment est nécessaire en particulier coté rue d'Yverdon et sur la face avant du bâtiment. Sur les autres faces, la problématique est déjà traitée par la nouvelle construction du parking. Pour l'exploitation de ce local, la mise en place de grilles de sol ainsi que d'un réseau de collecteur d'évacuation des eaux sont nécessaires. Le coût de ces travaux n'était pas spécifiquement prévu dans le premier concept du préavis n°46/2011-2016 voté en 2013. Mais ils pourront être exécutés sans dépassement du financement global du dit préavis.

Le reste des travaux au sous-sol concerne la création des nouveaux WC hommes et femmes, d'un local de séparateur à graisse obligatoire pour la cuisine ainsi que la réfection du local de stockage ou d'exploitation dans lequel se situe le monte-charge à rénover.

A l'extérieur, l'espace terrasse est repensé en collaboration avec le service de l'urbanisme en vue d'améliorer la convivialité de la place Frédy Girardet. La surface de terrasse future sera plus importante et plus accueillante, elle pourra recevoir l'équivalent de vingt à trente places assises.

En cas d'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, le planning de travaux en l'état actuel prévoit de débuter au courant du mois de mars après la phase de demande d'autorisation, pour une mise en exploitation en juillet 2016, soit une année après la fin des travaux des appartements. En cas de refus, la période d'inoccupation de ces espaces se prolongera.

4. Investissements

Rappel des coûts du préavis n° 46-2011/2016 et qui se décomposent comme suit :

CFC 1 : Travaux préparatoires	Fr. 207'600.- TTC
CFC 2 : Bâtiment	Fr. 2'297'700.- TTC
CFC 3 : Equipement d'exploitation (montant amendé)	Fr. 603'900.- TTC
CFC 4 : Aménagements extérieurs	Fr. 181'700.- TTC
CFC 5 : Frais secondaire et compte d'attente	Fr. 538'700.- TTC
<u>TOTAL TTC CFC1 à CFC5 rénovation de la Pinte</u>	<u>Fr. 3'829'600.- TTC</u>

Le montant facturé des travaux tout CFC confondus pour la zone appartement s'élève à :

<u>Coût TTC travaux appartement</u>	<u>Fr. 2'312'229.- TTC</u>
--	-----------------------------------

Le solde du crédit du préavis n°46/2011-2016 s'élève à :

<u>Solde TTC du préavis n° 46/2011-2016</u>	<u>Fr. 1'517'371.- TTC</u>
--	-----------------------------------

Le coût devisé des travaux restant, y compris les équipements d'exploitation s'élève à :

<u>Cout TTC travaux zone restaurant</u>	<u>Fr. 1'365'685.- TTC</u>
--	-----------------------------------

Le montant indiqué ci-dessus comprend l'ensemble des travaux communaux suivants :

- Démolitions maçonnerie intérieures, piquage dalle et chape et démolition diverses
- Assainissement mur sous-sol extérieur
- Démolitions sanitaires
- Travaux de maçonnerie, mur, muret, habillage linteau fenêtre, percement de dalle chapes, etc.
- Fenêtres, remplacement des impostes au sous-sol et cuisine.
- Porte principale, portes internes et portes métalliques
- Crépis intérieur
- Electricité
- Chauffage
- Sanitaire
- Ventilation
- Installation de réfrigération
- Equipements de cuisine et bar
- Rénovation monte-charge
- Plâtrerie, peintures et plafonds acoustique
- Menuiserie
- Cloisons fixes WC
- Carrelages et faïences WC, cuisine et locaux d'exploitation
- Parquet salle à manger
- Honoraires architecte et ingénieurs

Les travaux et équipements suivants dans le cadre de la micro-brasserie sont à charge du futur tenancier :

- Mobiliers y compris les bancs fixes dans la salle à manger
- Mobiliers extérieurs
- Décoration intérieur y compris équipement en menuiserie ornements mur et bar
- Vaisselles, verres et tous équipements associés
- Ustensiles et batterie de cuisine
- Hi-fi, informatique, internet, centrale de caisse et de paiement, TV, etc.
- Machine à café
- Système de brassage
- Système de nettoyage
- Matériel de stockage
- Matériel de fermentation
- Générateur de vapeur
- Cuve d'eau chaude
- Production de froid liée à la fermentation
- Chambre de moulin à malt
- Equipement de serrurerie liée à l'exploitation de micro-brasserie
- Murets en maçonnerie de retenue d'eau autour des cuves.
- Surcoûts engendrés par des équipements autres que ceux proposés en soumission et pris en charge par la commune, comme le type de luminaire, type de carrelage, sanitaire etc.

6. Compte d'exploitation annuel

Charges

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.-

Produits

La durée du bail à loyer est fixé à 10 ans, renouvelable de 5 ans en 5 ans, selon les éléments précisés ci-après. Les surfaces de rez-de-chaussée représentant 135m2 et celles du sous-sol d'environ 110 m2.

Loyer	1ère année	2ème année	3ème année	4ème année	5ème année
Minimum:	fr. 40'000	fr. 40'000	fr. 44'000	fr. 48'000	fr. 48'000
Maximum:	-	fr. 50'000	fr. 60'000	fr. 70'000	fr. 70'000
% de chiffre d'affaires	-	7%	7%	7%	7%

Pour rappel

<i>Revenu de location zone restaurant avant travaux</i>	<i>Fr.</i>	<i>36'000.-</i>
<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 restaurant, aucun engagement ou accord de principe écrit n'a été signé par la Municipalité à ce jour.

7. Plan financier des investissements 2015

Plan des investissements 2015-2019

Les investissements du présent préavis figurent au plan quinquennal 2015-2019, pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant prévu : Fr. 603'900.--

Total des investissements prévus de 2015 à 2019		Fr. 78'716'000.00
Divers préavis déjà votés		Fr. 20'211'100.00
Préavis en cours au 2.11.2015		
67/2011-16	Secteur "En Chise" - Octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation de mandats d'étude parallèles (MEP)	
69/2011-16	Secteur Voirie - Remplacement de la tondeuse hélicoïdale Ransomes (1989)	
70/2011-16	Secteur Voirie - Remplacement du bus Toyota Hiace (1999)	
71/2011-16	Demande de crédit d'étude relatif au plan de quartier (PQ) "Château"	
73/2011-16	Informatique - remplacement des serveurs et mise à niveau des logiciels bureautiques	
84/2011-16	Requalification du Ch. des Uttins	
85/2011-16	Entente Mèbre-Sorge - Réhabilitation collecteur intercommunal - secteur 5 - Blancherie	
83/2011-16	Rénovation urbaine du secteur de la gare Deuxième étape du chantier	
90/2011-16	Crédit d'étude - Réaménagement de la RC 82 et la création de piste mixte de mobilité douce	
91/2011-16	Bâtiment Delisle - Yverdon 4 Aménagement zone restaurant	Fr. 5'348'748.00
Solde des investissements à voter selon plan 2015-2019		Fr. 53'318'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2015-2019		Fr. 161'848.00

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 une prélèvement de Fr. 603'900.-- dans le fonds de réserve no 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° 91/2011-2016 du 2 novembre 2015
- 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 la libération du montant amendé du préavis n° 46/2011-2016 s'élevant à **Fr 603'900.-- TTC**, selon détails du plan de financement figurant dans le présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 2 novembre 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

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

Annexes : Dossier d'appel d'offres et plans existants
Plans projet futur avec équipement d'exploitation micro-brasserie
Dossier de présentation Brewhouse