



PRÉAVIS DE LA MUNICIPALITÉ AU CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

Préavis N° 2 / 2018

Mex, le 14 mai 2018

TRANSFORMATION DE L'AUBERGE COMMUNALE « AU MAI » ET CRÉATION D'UNE STRUCTURE D'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE

DEMANDE DU CRÉDIT DE CONSTRUCTION DE CHF 5'820'000.-

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

1 OBJET DU PRÉAVIS

Lors de sa séance du 17 juin 2013, sur la base du préavis n° 3/2013, le conseil général accordait à la municipalité le crédit de CHF 1'550'000.- à l'acquisition du bien-fonds n° 358 de Mex, soit l'auberge « Au Mai ».

Ce même conseil accordait en décembre 2015, sur la base du préavis 6/2015, un crédit d'étude de CHF 170'000.- pour la rénovation de l'auberge et des chambres d'hôte ainsi que pour la création d'appartements dans les combles.

En regard de l'évolution de la population du village et de ses besoins, la municipalité a souhaité intégrer à ce projet une crèche / garderie de 22 places pouvant, selon les standards, accueillir environ 60 enfants.

Entre le projet de base et celui présenté dans ce préavis, il y a eu passablement d'évolution et l'accent mis par le groupe de travail, composé des membres de la municipalité et de la commission ad hoc du conseil général, a été de réaliser une rénovation de qualité, pérenne, permettant à ce bâtiment communautaire de retrouver sa vocation de lieu de vie.

Le présent préavis a pour objet de solliciter du conseil général le crédit de construction à hauteur de CHF 5'820'000.- pour mener à bien l'ensemble des travaux.



2 BIEN-FONDS

Le projet a été développé sur la parcelle n° 358 dont les principales caractéristiques sont les suivantes :



Surface de la parcelle :	1'348 m ²
Dont :	
Bâtiment commercial :	372 m ²
Place jardin :	976 m ²
Volume selon la police ECA :	3'219 m ³
Distribution actuelle :	
Café – restaurant :	salle à manger de 50 m ² pour 30 places et café de 36 m ² pour 24 places
	Un appartement de service de quatre pièces
	Chambres : cinq chambres avec WC-douche à l'étage
	Combles : non aménagés

Fig. 1 – extrait plan cadastre

3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE CONSTRUCTION

3.1 Implantation et situation

Le projet transforme un ensemble bâti existant, composé de la salle villageoise et de l'auberge communale de Mex, lieu résolument public de la vie villageoise. L'objectif est d'y disposer un espace d'auberge, un logement de fonction, des chambres à louer, et d'y ajouter une crèche pour parfaire la dimension publique de cet ensemble.

S'inscrivant dans un contexte élargi du village de Mex qui présente une architecture minérale, classée et de qualité, la proposition cherche à revaloriser le patrimoine existant pour lui donner un aspect contemporain tout en conservant ses logiques et matérialités historiques.

Ainsi seront remis en valeur les éléments minéraux présents (escaliers, cadres de fenêtres, moulures, etc...) tout en préservant la matière existante des murs en moellons de ce type de construction. Cette attitude, réversible dans le temps et respectueuse de l'héritage d'une commune comme Mex, présente donc les qualités de la nostalgie combinées avec celles de la technologie.

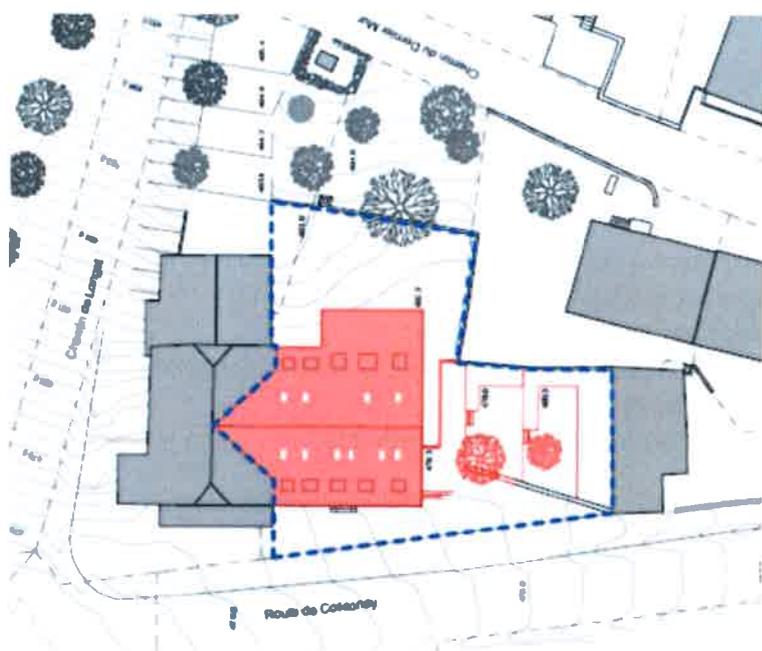


Fig. 2 - Périmètre du projet

3.2 Descriptif succinct du projet architectural

En retravaillant le volume existant de l'auberge, la proposition cherche à offrir à chaque programme une situation singulière et adaptée.

Ainsi viennent prendre place des espaces de restauration au rez-de-chaussée (capacité d'environ 100 places), de plain-pied avec l'extérieur et avec une nouvelle relation au jardin-terrace via une verrière sur la façade sud. Ces espaces sont servis par des locaux de cuisine et de services, parfaitement adaptés au fonctionnement d'un restaurant tenu par un couple. Différents sous-espaces sont proposés pour les salles de restaurant-café, permettant une flexibilité et un usage différencié de ces volumes (restauration, société privée, banquet, fondues, ...). Des connexions sont également proposées avec la salle Arlequin et la salle villageoise, afin de permettre au tenancier de servir ces espaces dans le cadre de différents événements (conférences, banquets, mariages, ...).

Au 1er étage, en lien avec l'accès arrière du bâtiment (à côté de celui de la salle villageoise), vient se positionner une crèche, offrant un cadre naturel, végétalisé et sécurisé pour les espaces extérieurs des enfants, tout en donnant à chaque tranche d'âge un espace privatif et singulier aux quatre angles du bâtiment. Cette typologie, travaillée spécifiquement pour ce projet, permet un fonctionnement et une autonomie exemplaire pour les futurs usagers qui ont été consultés lors du développement.

Dans les combles et sur-combles, avec accès direct depuis l'extérieur par l'arrière du bâtiment, se trouvent les espaces de logement (duplex de 4.5p, 100 m²) ainsi que ceux des chambres de l'auberge, comprenant une variété de typologie adaptée à la future demande (trois chambres, deux studios en duplex, un studio en simplex). La position du logement à l'avantage de profiter de trois orientations, est, ouest et sud, et d'offrir des espaces mansardés, lumineux et singuliers.



3.3 Distribution des locaux

La distribution des locaux est la suivante :

Rez-de-chaussée :

310 m² de surface utile dédiée au café-restaurant comprenant notamment :

- Deux salles à manger de respectivement 32 et 36 places pouvant être exploitées indifféremment ;
- Une salle de café et une véranda pour recevoir confortablement 32 clients ;
- Une cuisine professionnelle intégralement équipée de 60 m² ;
- Les locaux de service (réception des marchandises, chambre froide, congélateur, locaux de stockage, déchèterie, vestiaire – sanitaire)

Le tout de plain-pied qui permet une exploitation rationnelle de l'ensemble.

De plus une terrasse généreuse de plus de 100 m² sur deux paliers vient compléter le tout.

Des liaisons intérieures sont également prévues, l'une avec la salle Arlequin, la deuxième avec les locaux de service de la salle villageoise, dont la cuisine. Ces liaisons permettront d'offrir un service « traiteur » tant pour la salle Arlequin que pour la grande salle.

Neuf places de parc sur le front direct de l'établissement, ainsi que onze places sur l'autre côté de la route cantonale, sont réservées prioritairement à l'établissement.

1^{er} étage

Le premier étage est dédié à la crèche-garderie de 22 places avec accès direct depuis le nord-ouest.

200 m² sont prévus à cet effet, dont le programme est le suivant :

- Un espace pour les « bébés » de cinq places avec accès spécifique depuis le balcon, espace extérieur permettant aussi au bébé d'évoluer à l'extérieur en toute sécurité ;
- Un espace pour les « trotteurs » de sept places ;
- Un espace pour les « grands » de dix places ;
- Un espace d'accueil et vestiaire
- Une salle polyvalente de 38 m² pouvant accueillir plus de 20 enfants ;
- Un bureau de direction et un espace réservé aux éducateurs ;
- Les locaux de service usuels

Une place de jeux dédiée à la crèche - garderie sera également créée dans la cour

Combles et sur-combles

Les combles seront aménagés de telle manière à recevoir :

- Un appartement de 4.5 pièces en duplex d'environ 100 m² ;
- Deux studios en duplex de 33 et 34 m² ;
- Un studio de 24 m² ;
- Trois chambres avec bloc sanitaire de 17 et 18 m²



L'accès aux chambres et à l'appartement pourra se faire directement par un accès spécifique depuis la cour au nord. Un accès intérieur aux chambres et à l'appartement depuis le café est également prévu (escalier et ascenseur).

3.4 Surfaces et volumes du projet selon SIA 416

	-1	Raz	-1	Comblee	Surcomblee	Totale	Total
Surface de plancher (SP SIA 416)	106 m ²	426 m ²	290 m ²	254 m ²	135 m ²		1211 m ²
Surface nette (SN SIA 416)	91 m ²	352 m ²	232 m ²	240 m ²	110 m ²		934 m ²
Surface utile (SU SIA 416)	0 m ²	317 m ²	220 m ²	162 m ²	94 m ²		813 m ²
Surface utile principale (SUP SIA 416)	0 m ²	251 m ²	210 m ²	178 m ²	94 m ²		733 m ²
Surface utile secondaire (SUS SIA 416)	0 m ²	66 m ²	10 m ²	4 m ²	0 m ²		80 m ²
Surface de dégagement (SD SIA 416)	14 m ²	32 m ²	11 m ²	25 m ²	0 m ²		82 m ²
Surface d'installation (SI SIA 416)	78 m ²	3 m ²	1 m ²	3 m ²	16 m ²		100 m ²
Surface de construction (SC SIA 416)	15 m ²	74 m ²	58 m ²	44 m ²	25 m ²		216 m ²
Volume bât (VB SIA 416)	265 m ³	1'440 m ³	850 m ³	764 m ³	483 m ³		3'801 m ³

3.5 Production d'énergie, installation de ventilation

Production d'énergie

Dans le cadre du développement du projet, différents scénarios de production d'énergie ont été étudiés ainsi que l'opportunité de mutualiser les installations techniques de la maison villageoise ainsi que le raccordement à la chaufferie centrale des logements en construction avec une conduite à distance.

La solution retenue consiste en une production de chaleur à gaz d'une puissance de 120 kW dont 66 kW pour les besoins en eau chaude sanitaire, 30 kW pour le chauffage et 26 kW pour la ventilation.

Une installation de production solaire thermique (surface de 26 m² implantée sur le toit de la maison villageoise) permettra de couvrir les 30% de la consommation d'eau chaude (obligation légale).

Installation de climatisation

Afin de répondre aux exigences du service de l'hygiène, une installation de climatisation d'une puissance de 2 kW a été prévue pour maintenir la température du local « poubelle »

Installation de ventilation

Trois monoblocs de ventilation ont été prévus pour couvrir les besoins minimums de renouvellement d'air soit :

- Pour le restaurant débit : 3'367 m³/h
- Pour la cuisine débit : 3'800 m³/h
- Pour les locaux borgnes de la crèche : débit : 240 m³/h



Installation solaire photovoltaïque

Selon la nouvelle loi sur l'énergie 20% des besoins en énergie électrique du bâtiment et 50% pour les installations de climatisation doivent être couverts par une installation de production solaire photovoltaïque. A cet effet 46 m² de panneaux seront disposés sur le toit de la maison villageoise.

4. PLANNING PRÉVISIONNEL

Le planning prévu pour cette opération est le suivant :

Obtention du crédit de construction :	juillet 2018
Demande d'autorisation de construire :	juillet 2018
Obtention du permis de construire :	mi-septembre 2018
Travaux préparatoires :	octobre – novembre 2018
Gros œuvre :	décembre 2018 – avril 2019
Second œuvre :	mai – novembre 2019
Ouverture de l'auberge :	fin 2019
Ouverture de la crèche – garderie :	début 2020

5 COÛT DE L'OPÉRATION

5.1 Coût de revient

Les montants figurant ci-dessous, incluant la TVA, proviennent du devis général consolidé sur la base des coûts des honoraires des mandataires, des coûts de construction calculés sur la base des avant-projets des ingénieurs et architectes ainsi que sur des offres cadres d'entreprises pour les postes importants.

CFC 0	Frais liés à l'acquisition du bien-fonds	CHF	115'000.-
CFC 1	Travaux préparatoires (démolition et préparation du terrain)	CHF	365'000.-
CFC 2	Tavaux de construction	CHF	4'400'000.-
CFC 3	Équipements d'exploitation	CHF	450'000.-
CFC 4	Aménagements extérieurs	CHF	175'000.-
CFC 5	Frais secondaires	CHF	335'000.-
CFC 6	Réserve du maître de l'ouvrage	CHF	<u>150'000.-</u>
Coût de revient hors acquisition du bien-fonds		CHF	5'990'000.-
Acquisition du bien-fonds		CHF	<u>1'550'000.-</u>
Coût global de l'opération		CHF	7'540'000.-



COMMUNE DE MEX

Le coût global de l'opération comprend notamment :

- CHF 150'000.- pour la réserve du maître de l'ouvrage (divers, imprévus, évolution du projet à sa demande) CFC 6.
- CHF 36'000.- pour les taxes communales (taxes raccordement eau, assainissement) CFC 5.
- CHF 90'000.- pour l'indemnité de départ du tenancier ainsi que le rachat des équipements d'exploitation CFC 0.
- CHF 225'000.- pour la mise en œuvre d'installations de ventilation spécifiques à la cuisine et au restaurant CFC 2.
- CHF 45'000.- pour une place de jeux dédiée à la garderie CFC 4.

De plus, sur le conseil avisé de Gastroconsult, les équipements d'exploitation fixes et le mobilier du restaurant et des chambres sont acquis par le propriétaire du bien-fonds, soit :

- CHF 290'000.- pour la cuisine professionnelle, comptoir, chambre froide et congélateur CFC3.
- CHF 110'000.- pour le mobilier du restaurant, des chambres et de la terrasse CFC 3.

Si nous faisons abstraction du foncier, acquis en 2013, et dont finalement le projet ne prévoit la conservation que de deux murs, le coût total peut paraître élevé, mais il est tout à fait comparable aux coûts (hors foncier) des autres auberges communales réalisées par d'autres communes vaudoises. A titre d'exemple :

Dailens : Auberge de 60 places, deux duplex et trois studios	788 m ² / 3'400 m ³	CHF	5'000'000.-
Mezières : Auberge de 80 places, six chambres, un appartement, des bureaux	1003 m ² / 3'670 m ³	CHF	5'500'000.-
Trélex : Auberge 80 places, cinq chambres, trois appartements	850 m ² / 3'200 m ³	CHF	5'800'000.-
Mex : Auberge 100 places, six chambres, une crèche 22 places, un appartement	994 m ² / 3801 m ³	CHF	5'990'000.-

5.2 Comptes d'exploitation

Charges

Les charges d'exploitation courantes, (énergie, nettoyage, contrat d'entretien, taxes) seront prises en charge par les différents locataires.

La commune prendra en charge :

- Assurance bâtiment (RC, ECA)
- Frais de gérance interne
- Entretien des extérieurs (hors terrasse du restaurant)



COMMUNE DE MEX

<u>Estimation des coûts des charges</u>	<u>Mensuel</u>		<u>Annuel</u>	
Assurances immeubles :			CHF	7'500.-
Entretien immeuble :			CHF	12'000.-
Coût de la dette (1.5% constant sur 5'500'000.-) :			CHF	82'500.-
Amortissement de la dette (1% de 5'500'000.-) :			<u>CHF</u>	<u>55'000.-</u>
Total des charges et frais financiers			<u>CHF</u>	<u>157'000.-</u>
<u>Recettes</u>				
Café-Restaurant (8% du CA escompté)	CHF	6'000.-	CHF	72'000.-
Appartement	CHF	2'250.-	CHF	27'000.-
Studios (3)	CHF	750.-	CHF	27'000.-
Chambres (3)	CHF	500.-	CHF	18'000.-
Structure d'accueil	CHF	4'500.-	<u>CHF</u>	<u>54'000.-</u>
Total des recettes			<u>CHF</u>	<u>198'000.-</u>

Le solde disponible servira comme fonds de rénovation, soit CHF 41'000 / année.

L'évaluation des recettes du restaurant et des chambres est basée sur les méthodes de calcul recommandées par Gastroconsult, mais aussi sur les méthodes utilisées dans d'autres communes qui ont également rénové des auberges communales ces dernières années (Daillens, Mézières, Trélex, Arzier, Aclens). Pour le restaurant, la municipalité pense établir avec le gérant une méthode mixte, basée sur un prix de base (CHF 6'000.-/mois), auquel s'ajoutera un intéressement sur le chiffre d'affaires dépassant un certain seuil.

Au vu des chiffres proposés, il est parfaitement clair que ni l'auberge, ni la crèche ne permettront à la commune de dégager un rendement. Le but n'est pas là, mais bien d'avoir un lieu de vie et de rencontres, qui fait cruellement défaut à l'heure actuelle dans notre village.

5.3 Subvention

S'agissant d'une transformation, le projet pourra bénéficier du programme de subvention M01 « isolation thermique » pour le toit et les deux murs conservés. Cette subvention s'élève à CHF 70.-/m². En cas d'éligibilité et de disponibilité des ressources financières du Canton, la subvention escomptée pourrait être à hauteur de CHF 40'000.-

La commune renonce à solliciter le fonds communal d'encouragement pour les économies d'énergies et le développement durable.



5.4 Montant de la présente demande de crédit

Coût global du projet	CHF	7'540'000.-
Crédit accordé dans le cadre du préavis 3/2013 (achat du foncier)	CHF	1'550'000.-
Crédit accordé dans le cadre du préavis 6/2015 (crédit d'étude)	<u>CHF</u>	<u>170'000.-</u>
Total de la présente demande	CHF	5'820'000.-

6 ATTRIBUTION DES LOCAUX

6.1 Café-restaurant

La municipalité a rencontré à plusieurs reprises la société Gastroconsult tant pour définir le type d'établissement que le potentiel d'un tel établissement. De plus, l'avant-projet lui a été également soumis ; il en résulte les différentes remarques et commentaires suivants :

- Les surfaces commerciales sont généreuses et permettent une exploitation d'un établissement d'une centaine de places entre le café et le restaurant.
- La configuration, avec deux salles à manger pouvant aussi être réunies, permet le service à des groupes tout en gardant le service usuel.
- La cuisine et les locaux d'exploitation (cave, économat, chambre froide) sur le même étage permet une exploitation rationnelle.
- Le dimensionnement des locaux de services et de la cuisine est parfaitement adapté à l'établissement.
- Les locaux de services et les espaces clientèle sont bien délimités
- Ce type d'établissement est destiné à une cuisine conventionnelle et des mets du terroir de bon rapport qualité-prix offrant un accueil particulièrement soigné.
- Cet établissement devrait dans l'idéal être exploité par un couple de professionnels
- Le propriétaire des murs devrait idéalement mettre à disposition des locaux entièrement équipés.

La procédure de sélection de l'exploitant sera lancée en parallèle à la demande d'autorisation de construire. Dans la mesure du possible, l'exploitant sera consulté pour le choix définitif des équipements d'exploitation et du mobilier.

6.2 Studios et chambres

A ce niveau des études, ces différents locaux pourraient être exploités en tant que chambres d'hôtel mais également loués à la semaine ou au mois avec ou sans service hôtelier. Une offre alternative à la location simple de chambres d'hôtel pourrait être intéressante pour les entreprises de l'ouest lausannois recevant des collaborateurs de l'étranger.

La proximité de l'ouest lausannois, la facilité d'accès et de parcage constituent un avantage indéniable.



6.3 Appartement

L'appartement, de par sa configuration et de ses possibilités d'accès indépendant, pourrait être loué soit à l'exploitant, soit à un tiers.

6.4 Accueil de la petite enfance

La structure d'accueil de la petite enfance fait d'ores et déjà partie de la planification du réseau AJE Jura – Nord Vaudois. L'avant-projet lui a été soumis et correspond pleinement à ses attentes.

Les responsables du réseau seront intégrés au comité de pilotage pour le développement du projet, le choix des matériaux ainsi que les équipements d'exploitation fixes.

7 FINANCEMENT

La municipalité s'oriente vers un financement à court terme (libor à trois mois) pendant la phase de travaux. Les taux actuels sur le court terme restent proches de 0%. Cette option permettrait d'éviter des frais supplémentaires de type « crédit de construction ».

Pour la consolidation du financement, en fonction des liquidités disponibles, il est prévu d'emprunter environ CHF 5'500'000.-. Un panachage en plusieurs tranches sera effectué, ceci afin d'obtenir un taux moyen de 1.5%. Malgré la hausse des taux à long terme observée depuis quelques mois, cet objectif semble réalisable.

L'amortissement financier sera de 1% par année, sur les 5'500'000, soit CHF 55'000 par an. Tout excédent de liquidité servira en premier lieu à rembourser plus rapidement cet emprunt, ceci afin de limiter au maximum les risques futurs (perte de revenus locatifs temporaire ou hausse des taux).

8 PLAFOND D'ENDETTEMENT

Notre commune a fixé en septembre 2016 son plafond d'endettement pour la législature 2016-2021 à un montant maximum de CHF 20'000'000.- (préavis 8/2016). Il s'élève à ce jour à CHF 4'710'080. Compte tenu de l'investissement lié à l'auberge et à la crèche et de son financement par de l'emprunt, soit CHF 5'500'000, mais également de l'emprunt qui sera contracté dans le cadre du projet de construction de logements (préavis 1/2018), pour CHF 11'000'000, ce plafond sera dépassé d'ici fin 2019. Dès lors, il conviendra d'établir un nouveau préavis pour l'augmenter. Si la commune avait le loisir de le fixer librement en début de législature, cette modification devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Conseil d'Etat. La municipalité a demandé un avis au service cantonal des communes, en expliquant la situation, et a reçu une réponse positive. La modification du plafond d'endettement fera donc l'objet d'un préavis auprès du conseil général à l'automne 2018.

9 APPRÉCIATION D'ENSEMBLE

Notre commune a racheté en 2013 l'auberge communale vendue dans les années 60. Au moment du rachat, il était clair que des travaux de rénovation devaient être entrepris, ainsi qu'une meilleure utilisation de l'immense espace qui tient dans les combles et les sur-combles. Par ce préavis, la municipalité vous présente un projet ambitieux, dynamisant totalement le bâtiment et son



COMMUNE DE MEX

environnement. Elle est partie, quasiment, d'une feuille blanche pour aboutir à un projet qui convienne aux exploitants de l'auberge et de la crèche, mais aussi et surtout aux habitants du village afin qu'ils puissent profiter d'un endroit convivial qu'ils seraient fiers de faire découvrir à leurs amis, leurs familles ou leurs connaissances.

La première étape est d'offrir un outil permettant ce rêve. La deuxième sera de dénicher les exploitants de qualité dont la motivation permettra de faire revivre notre auberge communale.

10 CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

Vu le préavis 2 / 2018 de la Municipalité adopté en séance du 14 mai 2018 ;

Oùï le rapport de la commission gestion-finances ;

Oùï le rapport de la commission ad hoc sur les opportunités du projet ;

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

Décide

- D'accorder un crédit de CHF 5'820'000.- pour la réalisation de l'ouvrage
- D'autoriser la municipalité à conclure les emprunts nécessaires aux meilleures conditions du marché
- De prélever les charges courantes et d'exploitation directement sur le compte de fonctionnement de la commune
- De fixer les amortissements comptables au taux de 1%,
- De constituer un fond de rénovation destiné à couvrir les dépenses extraordinaires futures.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Gregory Wyss



La Secrétaire

Brigitte Beuchat

