

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal N° 3/11

Préavis d'intention portant sur l'Esplanade

Au Conseil communal d'Aubonne,
Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

La commission nommée par le bureau du Conseil communal dans sa séance du 29 mars 2011 est composée de Madame Christine Dubugnon, Messieurs Jean-Philippe Egger, Daniel Favre, Charles Gabella, Etienne Jaccard, Serge Thorimbert, ainsi que du soussigné rapporteur.

La commission s'est réunie à sept reprises. Lors de sa première séance, notre collègue conseiller et membre de la commission, M. Serge Thorimbert, nous a informé en détail des travaux du COPIL (le COmité de PILotage mis en place par la Municipalité) dont il faisait partie.

Lors de sa deuxième séance, elle a entendu M. le Municipal René Mamin, en charge du dossier. Par ailleurs, quelques membres de la commission ont eu différents contacts avec MM. David Golay (boursier communal), Jean-Pierre Jotterand (Président de la COmission des FINances), Luc-Etienne Rossier et Guy Mercier, architecte mandaté par la Municipalité et auteur du document « projet de rénovations, mise en conformité, transformation et extension » sur lequel a travaillé le COPIL. La commission remercie toutes ces personnes pour leur disponibilité et les informations fournies.

Objectif de ce préavis d'intention

Compte tenu des oppositions suscitées par la mise à l'enquête du projet à CHF 3,6 millions, du départ de M. Guillaume Trouillot et de points de vue divergents au sein de notre Exécutif, l'objectif de la Municipalité est de *demande au Conseil Communal de se positionner* par rapport aux trois options suivantes :

1. vente de l'immeuble;
2. assainissement, rénovation de l'immeuble et construction d'une annexe pour un montant de CHF 3,6 millions (projet mis à l'enquête publique et ayant suscité des oppositions);
3. assainissement et rénovation de l'immeuble pour un montant de CHF 1,8 million environ (projet de rénovation de l'immeuble « intra-muros », sans annexe; c'est-à-dire à l'intérieur des volumes actuels de cet immeuble).

En fait, le préavis ne déclare pas l'intention de la Municipalité mais sollicite celle du Conseil Communal. Selon notre Exécutif, cette démarche permettrait d'éviter d'entreprendre des études complémentaires qui occasionneraient des coûts additionnels pour notre commune.

Investigations de la commission

Afin de mieux cerner tous les aspects relatifs à l'exploitation, l'entretien, aux réfections/transformations de l'immeuble de l'Esplanade, la commission a fait l'inventaire des dépenses des 11 dernières années (2000-2010). Il s'agit notamment :

- de la « création d'un jardin d'hiver sur la terrasse de l'Esplanade »;
- de la « rénovation des toilettes et du hall d'entrée »;
- du « changement de tenancier »;
- de la « rénovation de la cuisine et du chauffage »;
- de « l'étude pour la rénovation du bâtiment »,

soit un investissement total de l'ordre de CHF 1,8 million dont plus de 1,6 million pour le restaurant. De plus, les frais de fonctionnement résultant de l'exploitation du restaurant, pour la même période, ne sont pas couverts par le loyer payé. Le découvert (sans tenir compte des intérêts sur investissement) se monte, en moyenne annuelle, à CHF 57'970,-.

La commission s'est aussi intéressée à l'état de l'immeuble qu'il a visité en compagnie de M. René Mamin. Elle a pu constater, notamment, la vétusté des installations électriques ainsi que le délabrement des fenêtres et portes-fenêtres du 1^{er} étage. Quant à la partie réservée aux loges et à la scène; elle n'est tout simplement bientôt plus utilisable.

Par ailleurs, la commission a voulu comprendre, par le détail, quels travaux seraient réalisés/non réalisés dans l'optique de la mise en œuvre de l'option No 3 (option à CHF 1,8 million). Elle a reçu de la Municipalité toutes les informations utiles à sa prise de décision (document de M. Guy Mercier du 17 mai 2011).

Avantages / inconvénients et appréciation des 3 options proposées

Vente de l'immeuble :

Avantages

1. revenu financier pour la Commune (fruit de la vente);
2. les travaux encore à réaliser ainsi que l'entretien seraient à la charge de l'acheteur.

Inconvénients

1. c'est une partie du patrimoine affectif de la commune qui disparaîtrait et ceci à un endroit stratégique (vitrine de notre Commune);
2. probable ou relative perte de contrôle en relation avec les activités de « l'auberge communale » et du théâtre.

Appréciation

La commission ne retient pas cette option car elle entend que la commune reste propriétaire du bâtiment de l'Esplanade.

Rénovation pour le projet mis à l'enquête publique pour un montant de CHF 3,6 millions

Avantages

1. Bien que réduit par rapport au projet découlant de la réponse aux besoins recueillis par le COPIL et l'architecte auprès des utilisateurs (projet évalué à 4,821 millions et considéré trop onéreux par la Municipalité), ce projet devrait répondre à presque tous les besoins exprimés;
2. la surface supplémentaire mise à disposition par cette option et destinée essentiellement à l'exploitation du restaurant, serait de l'ordre de 38 m².

Inconvénients

1. Après avoir déjà dépensé dans les 11 dernières années plus de CHF 1,6 million pour l'exploitation du restaurant, la commission ne juge pas équitable, vis-à-vis des autres restaurateurs et artisans de la commune, d'augmenter cette participation d'une somme de CHF 2,3 millions;
2. une augmentation substantielle de l'investissement ne pourrait pas être répercutée sur la location du restaurant. Une telle augmentation de loyer par rapport à la taille de l'exploitation n'est tout simplement pas envisageable sous peine de rendre l'activité non rentable;
3. la mise à l'enquête de ce projet a suscité des oppositions. Bien que ces oppositions soient plus d'ordre esthétique que réglementaire; notre Exécutif ne cherche pas à engager une confrontation avec les opposants à ce projet si cette solution ne recueille pas les suffrages du Conseil Communal.

Appréciation

La commission ne retient pas cette option à cause des inconvénients mentionnés ci-dessus.

Rénovation de l'immeuble dans son enveloppe actuelle pour un montant de CHF 1,8 millions

Avantages

1. c'est la solution la moins onéreuse;
2. elle répond aux besoins d'assainissement et de rénovation du bâtiment principal (charpente, façades, fenêtres, utilisation optimale des volumes existants, ferblanterie, électricité, peinture, etc.) ainsi que les transformations nécessaires de l'entresol, du 1^{er} et du 2^{ème} étage;
3. elle consolide les travaux résiduels à réaliser pour l'exploitation du restaurant (séparateur de graisses, local à poubelles, installation définitive du chauffage, camouflage de la ventilation, etc.);
4. la rénovation de la salle de spectacle et de la scène permettra d'offrir un lieu de représentation dans un cadre plus intimiste que le Centre Culturel du Chêne;
5. Cette option sans extension du bâtiment existant ne devrait pas nécessiter une mise à l'enquête publique autre que la modification de la façade Est (bardage pour cacher la ventilation).

Inconvénients

Cette option ne prend pas en compte la mise à disposition des loges pour les acteurs du théâtre, l'installation d'un ascenseur du rez au 1^{er} étage (accès handicapés et utilisation de la salle par le restaurateur), la création d'un local de repos, des vestiaires, des sanitaires pour le personnel du restaurant (souhaité par l'office du travail), la mise à disposition d'un local pour l'économat, les ordures et une chambre froide ainsi qu'une mise à niveau de la véranda selon les critères énergétiques en vigueur.

Appréciation

La commission retient cette option qui propose une utilisation optimale des volumes existants sans extension du bâtiment principal. Cette option, tout en étant adéquate à moyen terme, n'exclut pas des extensions futures.

La commission est consciente que l'enveloppe financière de cette option ne permet pas de réaliser tous les desiderata énumérés ci-dessus. Certains, du reste, ne sont pas jugés nécessaires par le tenancier (local de repos, vestiaires ou sanitaires pour le personnel, chambre froide). Par ailleurs, un emplacement d'hiver pour le mobilier de la terrasse pourrait être trouvé à proximité (locaux PC ?). Enfin, une solution pour les ordures ménagères du restaurant et du quartier (de type Molok) pourrait aussi être étudiée.

Recommandations de la commission

La commission est convaincue de la nécessité d'assainir le bâtiment, de rénover la salle de spectacle et la scène et de consolider les travaux résiduels relatifs à l'activité du restaurant. Ces travaux sont nécessaires à l'heure actuelle et devraient permettre de marquer une étape importante dans la remise à niveau de l'Esplanade.

Bien qu'il ne s'agisse que d'un préavis d'intention, la commission tient à ce que la variante pour laquelle elle s'est déterminée soit limitée aux réalisations décrites dans le document de M. Guy Mercier du 17 mai 2011. Le coût des travaux devrait se situer aux alentours de CHF 1,8 million.

La commission recommande donc l'option No 3; c'est-à-dire la réalisation des travaux d'entretien et de rénovation de l'immeuble dans son enveloppe actuelle. Elle propose à la Municipalité d'étayer plus avant cette option et de proposer au Conseil Communal un préavis détaillant les différents travaux à réaliser, les coûts associés à cette démarche ainsi qu'un calendrier de réalisation.

Rapport de la COmmission des FINances

La commission a sollicité la COmmission des FINances qui renonce à prendre position pour l'une ou l'autre des options présentées par la Municipalité; elle se prononcera dans le cadre du préavis à venir. La COFIN note, cependant, que « l'autorité délibérante ne devrait pas accepter un nouvel investissement pour l'Esplanade sans connaître l'affectation future du bâtiment et le degré de rentabilité de l'argent dépensé ».

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter la décision suivante :

« Vu le 'préavis d'intention No 03/11 portant sur l'Esplanade';
Où le rapport de la commission chargée d'étudier ce préavis;
Attendu que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

le Conseil communal d'Aubonne indique à la Municipalité que sa préférence va à l'option No 3; c'est-à-dire, la rénovation de l'immeuble dans son enveloppe actuelle pour un montant de CHF 1,8 million environ ».

Aubonne, le 14 juin 2011

Pour la commission
Le rapporteur

Jean-M. Page