



Préavis n°12/24 au Conseil communal

Crédit d'étude pour la transformation de l'Esplanade



Délégué municipal :
- M. Yves Charrière

Aubonne, le 19 novembre 2024

Table des matières

1. Préambule	3
1.1. <i>Résumé du projet</i>	3
1.2. <i>Objectifs de la Municipalité</i>	3
1.3. <i>Descriptif de l'immeuble</i>	3
a. <i>Historique</i>	3
b. <i>Programme existant</i>	4
c. <i>Evaluation des infrastructures</i>	4
2. Devis estimatif des coûts d'études pour l'élaboration d'un avant-projet incluant l'appel d'offres	5
3. Procédure relative aux marchés publics	6
4. Démarches futures	6
5. Financement et amortissement	6
6. Développement durable	7
7. Conclusion	7

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

1.1. Résumé du projet

Le présent préavis a pour but de solliciter le financement d'un crédit d'études pour l'assainissement et la transformation de l'Esplanade, également appelé parfois ancien Casino d'Aubonne, qui ne répond plus aux normes et standards actuels.

1.2. Objectifs de la Municipalité

A ce stade de la réflexion et des investigations, la Municipalité souhaite conserver, sur le site de l'Esplanade du Chêne, les deux affectations communales actuelles, soit :

- Auberge communale
- Salle communale.

Les travaux projetés permettront d'améliorer l'efficacité énergétique notoirement insuffisante de cet immeuble et d'optimiser la praticité et l'accessibilité tout en améliorant le confort des utilisateurs.

Un entretien régulier du patrimoine immobilier est crucial pour garantir sa pérennité et sa valeur. La politique générale de la Municipalité, en la matière, vise à la conservation des objets, à leur entretien, à la diminution des coûts d'exploitation, à l'amélioration énergétique et également à la rationalisation des volumes utiles.

La situation et la valeur patrimoniale de ce bâtiment encourage la municipalité à vouloir le rénover avec la plus grande attention. Elle est convaincue que c'est un joyau très cher au cœur des aubonnois

1.3. Descriptif de l'immeuble

a. Historique

Selon le recensement architectural, le premier bâtiment a été construit au XVIII^e siècle pour abriter un petit stand de tir à la carabine. Celui-ci a été démoli en 1859.

En 1860, la Municipalité entreprit la reconstruction de la maison du tirage sur l'esplanade du Chêne. Ce nouveau bâtiment accueillait un stand de sept places, accompagné d'une salle de rafraîchissement au rez-de-chaussée et d'une salle des fêtes à l'étage. L'activité du tir fut pratiquée jusqu'à la fin du 19^e siècle. Au fil des ans, ce bâtiment a fait l'objet de plusieurs travaux d'agrandissement et d'aménagement. C'est en 1959 que l'auberge communale « L'Esplanade » a été aménagée.

b. Programme existant

Actuellement, l'ancien casino est affecté à une auberge communale et à une salle communale disponible à la location. Les locaux, toutes affectations confondues, sont actuellement répartis dans les étages de la manière suivante :

- à l'extérieur : un local container, une zone pour les installations techniques, un cabanon pizza, une terrasse, des places de parc.
- sous-sol partiel : une cave à vin, une chambre froide, un local technique.
- rez-de-chaussée : une lingerie, un hall, un bureau du chef, un WC femmes, un WC hommes, un WC handicapés, un espace lounge, un bar, une cave du jour, une laverie, une cuisine chaude, une salle pour les mets au fromage, une cuisine froide, une chambre froide, un réduit, une salle à manger.
- entresol : une loge mixte.
- étage 01 : un hall, une caisse, un local électrique, une buvette/bar, une grande salle, une scène, une arrière scène.
- à l'extérieur : un balcon, une coursive.
- étage 02 : deux chambres, une cuisine, une salle de douche, une régie/galerie
- un local technique, combles froid.

Avec une répartition par affectation comme suit :

	auberge	salle	techniques
sous-sol	42 m2		7 m2
rez-de-chaussée	361 m2	45 m2	1 m2
à l'extérieur	90 m2		
entresol		15 m2	
étage 01		232 m2	5 m2
étage 02	28 m2	31 m2	
total	521 m2	323 m2	13 m2

A noter que la partie du rez-de-chaussée, comprenant le hall d'entrée et les locaux sanitaires, est utilisée par l'auberge et la salle de l'étage, potentiellement en simultané. A ce stade, les surfaces au sol sont dans ce sens comptabilisées dans les deux affectations (double env. 45 m2)

Les locaux du rez-de-chaussée sont chauffés au gaz alors que ceux de l'étage le sont à l'électricité.

Le bâtiment de l'ancien casino a une note 2 au recensement architectural du canton de Vaud, c'est à dire que le bâtiment est d'intérêt régional et que c'est un objet pour lequel une mesure de protection est en principe requise. La note s'étend à l'ensemble du bâtiment comportant le numéro ECA 512, à savoir y compris l'extension de 1999 de la véranda, le local container, la coursive extérieure, etc...

L'importance d'intérêt régional du bâtiment nécessitera, en cas de travaux, la mise en place d'une Commission de Restauration au sein de laquelle siègera la conservatrice de la DGIP-DAP-MS en charge d'Aubonne, qui devra être intégrée dans tout le processus de projet de transformation du bâtiment.

c. Evaluation des infrastructures

La Municipalité a mandaté le bureau d'architectes Graf et Rouault, - qui a œuvré à la transformation et à la réhabilitation de nombreux bâtiments publics recensés au patrimoine architectural cantonal -, pour une phase d'études préliminaires (phase 2 SIA 102). L'objectif de cette étude était de lui permettre de se positionner sur les différentes alternatives de rénovation du bâtiment de l'ancien casino en regard des avantages et des contraintes de chacune d'entre elles, sous les angles normatifs, réglementaires et patrimoniaux

Ce bureau arrive à la conclusion que les travaux liés à la rénovation de l'enveloppe et à la mise en conformité des locaux, ainsi que de leurs aménagements sont inévitables à court ou moyen terme. Ils sont par ailleurs en grande partie indépendants des choix programmatiques même s'il semble délicat qu'ils fassent l'objet d'un chantier séparé.

Le maintien du programme tel qu'actuel avec uniquement un rafraîchissement et une mise aux normes des techniques n'apparaît pas recommandé au vu de la surexploitation générale du bâtiment due notamment à un manque de locaux et aux lacunes normatives qui touchent en même temps les installations techniques et le programme lui-même. De plus, l'auberge communale ne pouvant rester en fonction sans désagrément pendant les travaux, il ne semble pas avisé de proposer une rénovation du bâtiment sans réfléchir directement à une refonte complète du programme.

Le programme d'origine de 1860 était bien plus modeste. Les agrandissements l'ont complexifié une première fois entre 1913 et 1914, à nouveau dès 1959 pour loger l'auberge communale et encore une fois en 1999 avec l'agrandissement sous forme de véranda. Cette perte de sobriété programmatique se ressent également en façade avec la disparition de ses qualités architecturales.

Le bâtiment devrait primer sur le programme et non l'inverse. Il est donc primordial de définir un projet conciliant programme et bâtiment.

2. Devis estimatif des coûts d'études pour l'élaboration d'un avant-projet incluant l'appel d'offres

a. Avant-projet

Compte tenu de la complexité de la problématique et des connaissances préalablement acquises, la Municipalité préconise de mandater le bureau Graf & Rouault architectes, auteur de l'étude de faisabilité, pour l'élaboration d'un avant-projet pour la rénovation et l'extension de l'ancien casino.

Cet avant-projet conciliera l'optimisation énergétique et la mise aux normes techniques du bâtiment et devra harmoniser les notions de rénovation et de restauration tout en prenant en compte la maintenance et l'exploitation. La note 2 avec inscription à l'inventaire établit de surcroît que l'objet revêt un intérêt patrimonial important et qu'il mérite d'être conservé dans sa forme et sa substance originelle.

Coût estimatif : CHF 160'000.- TTC

b. Autres mandataires dont l'intervention est nécessaire pour la phase d'avant-projet

Pour accompagner l'architecte, les mandataires suivants sont nécessaires :

- ingénieur civil
- ingénieur électricien
- ingénieur chauffage - ventilation - climatisation
- ingénieur sanitaire
- spécialiste / expert AEAI (mandat partiel)

Coût estimatif : CHF 50'000.- TTC

- relevé architectural vectorisé (type Archéotech)

Coût estimatif : CHF 20'000.- TTC

- divers et imprévus

Coût estimatif : CHF 20'000.- TTC

c. Appel d'offres

Sur la base de l'avant-projet (phase 31 selon SIA 102), le maître de l'ouvrage sera en mesure d'organiser un appel d'offres pour le solde du marché, soit pour la suite des études et la réalisation du projet (phases 32, 33, 4 et 5 selon SIA 102).

Compte tenu de la sensibilité du contexte, il est préconisé que l'appel d'offres selon SIA 144, se déroule en procédure sélective et soit organisé par un architecte figurant sur la liste des experts de la SIA-VD.

Coût estimatif : CHF 50'000.- TTC

Le montant total du crédit d'étude demandé s'élève donc à CHF 300'000.- TTC

3. Procédure relative aux marchés publics

Les montants des honoraires relatifs à l'étude de l'avant-projet, - nécessaires à l'exécution complète de la phase 31 selon la norme SIA 102 -, permettent une adjudication de gré à gré selon les dispositions légales en matière de marchés publics.

4. Démarches futures

Pour autant que la demande de crédit d'études soit validée par le Conseil communal, une fois la phase de projet terminée, ce dernier fera l'objet d'une enquête publique. Une fois le permis de construire délivré et l'appel d'offres consolidé, un crédit d'ouvrage sera présenté au Conseil communal.

5. Financement et amortissement

5.1 Plan des investissements

Cet investissement figure au plan quinquennal (projet N° 351.02) intégré dans le plan qui figure dans le budget 2025, pour un montant global de 6,5 mios (estimation sommaire) à réaliser dès 2028.

5.2 Financement

Le crédit d'étude de Fr. 300'000.00 sera couvert dans un premier temps par la trésorerie courante et fera l'objet ensuite d'un emprunt pour tout ou partie du montant avec le crédit d'ouvrage, si ce dernier est accepté.

5.3 Amortissement

Le bâtiment de l'Esplanade figure au bilan dans le patrimoine financier de la commune (compte 9123.07) avec une valeur à CHF 623'661.95. L'estimation fiscale actuelle du bâtiment est de CHF. 800'000.- (révision 2006) et sa valeur à l'assurance incendie est de CHF 3'293'632.- à l'indice 100. Il existe également un fonds de réserve qui se monte à CHF 348'021.95 (compte N° 9282.13).

Les directives et les principes établis pour les amortissements dans le nouveau manuel comptable MCH2 sont pris en compte pour ce préavis. A cet effet, les bâtiments du patrimoine financier ne font pas l'objet d'un amortissement. Les immobilisations sont portées au bilan à leur prix de revient (acquisition ou construction), sans passer par le compte des investissements. Dans tous les cas, si la valeur vénale d'un actif du patrimoine financier se trouve de manière durable en-dessus de sa valeur au bilan, une correction doit être effectuée.

Dans ce cas, les coûts d'études seront ajoutés à la valeur au bilan actuelle. Un ajustement de l'estimation fiscale sera demandé à l'issue des travaux de rénovation, ce qui nous permettra ainsi d'effectuer une réévaluation sous forme de correction dans notre bilan. Le fonds de réserve sera alors également dissout.

5.4 Impact sur le compte de fonctionnement

A ce stade, pas d'impact supplémentaire sur le compte de fonctionnement.

6. Développement durable

Ce projet s'inscrit doublement dans une démarche de développement durable. En effet, d'une part, il permet de réduire la consommation énergétique du bâtiment et, d'autre part, de permettre à la Municipalité de se positionner sur les différentes alternatives de rénovation du bâtiment en regard des avantages et des contraintes de chacune d'entre elles, sous les angles normatifs, réglementaires et patrimoniaux afin de maintenir le patrimoine de la Commune.

7. Conclusion

Ainsi et comme mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n°12 /24 relatif au « crédit d'étude pour la transformation de l'Esplanade »,
- oui le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet,
- oui le rapport de la Commission des finances,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- autorise la Municipalité à procéder à l'étude mentionnée dans ce préavis;
- autorise la Municipalité à entreprendre toutes les démarches utiles à cet effet;
- octroie à la Municipalité un crédit de CHF 300'000.- TTC pour la réalisation de l'étude pour la transformation de l'Esplanade ;
- autorise la Municipalité à prélever cette somme dans un premier temps sur la trésorerie courante ;

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 19 novembre 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :

La secrétaire :

Y. Charrière

M. Luy-Gaillard

Délégué de la Municipalité

- M. Yves Charrière, syndic

Préavis déposé au Conseil communal dans sa séance du 26 novembre 2024.

Annexe : fiche financière