

LA MUNICIPALITE

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ**

PREAVIS No 12-2007

**relatif à la réhabilitation
du restaurant de La Châ**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de commission:
le jeudi 7 juin 2007 à 17h00, sur place
selon convocation
aux bureaux des Conseils communaux
de St-Légier - La Chiésaz et de Blonay

St-Légier-La Chiésaz, le 21 mai 2007

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

But du préavis

Le présent préavis a pour but la réhabilitation du restaurant de La Châ.

Depuis 50 ans que cette buvette est exploitée, aucune rénovation n'a été entreprise hormis l'installation d'un chauffage à mazout et d'un lave-vaisselle.

La cuisine pose de gros problèmes pour une activité telle que pratiquée aujourd'hui : la place existante est insuffisante et l'équipement n'est plus adapté.

L'actuel chauffage à mazout pose des problèmes de sécurité causés par l'utilisation de la hotte de ventilation.

Bien que ces installations ne soient utilisées qu'en hiver, elles doivent répondre aux critères de sécurité et d'hygiène imposées par la législation.

Cette réhabilitation minimale permettra l'ouverture et l'exploitation de la buvette pour la prochaine saison de ski et le tenancier sera en mesure d'assumer les tâches qui lui sont confiées.

Historique - situation actuelle

C'est en 1956 que la S.A. du Monte-pente des Pléiades a fait construire ce bâtiment. 20 ans plus tard, cette société a été liquidée et le restaurant de La Châ vendu à la Compagnie des Chemins de Fer Electriques Veveysans (CEV), pour un montant de CHF 79'360.-.

Les tavillons d'origine ont été remplacés en 1982.

En 1995, la valeur ECA de ce bâtiment était estimée à CHF 550'000.-, pour un volume de 600 m³. La location annuelle était de CHF 2'466.-. Un calorifère à mazout a été installé dans la partie « restaurant » ainsi qu'un lave-vaisselle dans la cuisine.

Dans un courrier interne des CEV, il est écrit que la mise en conformité de l'établissement nécessiterait un investissement de l'ordre de CHF 50'000.- à CHF 100'000.-. La direction devait alors prendre la décision de poursuivre l'exploitation (et consentir les investissements nécessaires) ou alors de la cesser. Las, cette dernière s'est poursuivie, sans aucun investissement.

En 1999, M. Aebischer (service intercommunal des denrées alimentaires) signale à plusieurs reprises l'état déplorable des conditions sanitaires. Les travaux ne sont toutefois pas entrepris.

En juin 2003, le MOB vend le restaurant aux communes de St-Légier - La Chiésaz et Blonay, pour un franc symbolique.

Le 14 juin 2005, le tenancier, M. Bruno Rechsteiner, informe les Municipalités de la non-conformité du restaurant, relative aux normes d'hygiène prescrites, de sécurité et de confort.

Le 6 novembre 2006 enfin, les Municipalités, lors de leur réunion commune, décident de présenter un préavis pour la réhabilitation de ce bâtiment.

Réflexions et démarches entreprises

Dès lors, en qualité de propriétaires, les Municipalités ont entrepris des réflexions concernant les travaux de réhabilitation indispensables à l'exploitation de cet établissement.

Le projet établi en décembre 2005 comprenant des plans et un descriptif des travaux urgents est transmis aux Municipalités par M. Rechsteiner ; il s'inscrit dans les volumes existants, il est simple et ramené au strict nécessaire.

Celui du mois d'avril 2007 comprend un chauffage à bois et l'agrandissement de la cuisine. Il s'agit cette fois d'un projet comprenant tout l'équipement nécessaire à une utilisation optimale du restaurant. C'est sur la base de ce nouveau concept que les Municipalités de St-Légier - La Chiésaz et Blonay ont entamés leurs réflexions et pris les contacts nécessaires.

1^{ère} étape - 17 avril 2007

Visite au SAT (service d'aménagement du territoire) où la délégation est reçue par M. Frische.

Le projet est estimé recevable, moyennant les autorisations du SEVEN au sujet de l'évacuation des eaux usées.

2^{ème} étape - 27 avril 2007

Au vu de la complexité des travaux et les nombreux services de l'Etat à contacter, mais aussi la sensibilité relative au site des Pléiades, il est décidé de faire appel à un architecte.

M. Pierre Ducraux est désigné pour la signature des plans, la gestion des travaux ainsi que le suivi financier.

3^{ème} étape - 7 mai 2007

Les maîtres d'état sont convoqués sur place afin de fournir des devis basés sur les mètres calculés directement sur le bâtiment. Les résultats sont transmis à l'architecte mandataire à la fin de la semaine.

4^{ème} étape - 14 mai 2007

Le coût global des travaux, sans rabais ni mise en concurrence et avec toutes les réserves d'usage, est estimé à plus de CHF 900'000.-. Municipalités, architecte et bureau technique sont d'avis qu'il ne sert à rien de chercher des économies sur ce projet car, il semble que le montant, même affiné, apparaît disproportionné et ne pourrait être assumé financièrement par les deux communes, surtout pour une exploitation saisonnière.

Cette variante ne peut donc être retenue et il est dès lors raisonnable aux Municipalités de revenir à celle établie en 2005, ne comprenant aucune modification des volumes extérieurs existants.

Intentions municipales

Le projet sur lequel les conseils communaux devront se prononcer comporte 4 volets :

- 1° Modification de l'agencement, mise en conformité de la cuisine et travaux intérieurs
- 2° Rafraîchissement du bâtiment
- 3° Mise en conformité des écoulements
- 4° Modification de l'installation de chauffage.

Aspects financiers

SITUATION ACTUELLE - COMPARATIF

Travaux	Projet abandonné (projet « 2007 »)	Projet retenu (base « 2005 ») Devis estimatifs
Mise en conformité de la cuisine et travaux intérieurs	CHF 460'000.-	CHF 288'000.-
Entretiens urgents <ul style="list-style-type: none"> - déplacement d'une fenêtre - réhabilitation de la terrasse - installation de sanitaire à l'étage (pour le personnel) 	CHF 0.-	CHF 48'000.-
Entretiens <ul style="list-style-type: none"> - extérieurs du bâtiment - sanitaire au sous-sol - sas d'entrée - divers 	CHF 300'000.-	CHF 0.-
Evacuation des eaux usées	CHF 60'000.-	CHF 0.-
Modification du système de chauffage	CHF 65'000.-	CHF 13'000.-
Etudes diverses déjà entreprises	CHF 15'000.-	CHF 15'000.-
TOTAL (à répartir, à hauteur de 50%, par les deux communes propriétaires)	CHF 900'000.-	CHF 364'000.-

Il est à préciser que lors du traitement du présent préavis par les organes délibérants des deux communes, les montants seront définitifs, sur la base de soumissions rentrées (projet retenu « base 2005 »).

Ces travaux, basés sur le projet de 2005, doivent être impérativement réalisés cette année.

SITUATION FUTURE - OBJECTIFS

L'installation d'un nouveau chauffage fera l'objet de réflexions futures. Les écoulements et le traitement des eaux usées n'ont pas de caractère urgent, mais relèvent d'avantage d'un devoir politique. Les rafraîchissements sont nécessaires pour que l'endroit réponde aux standards de confort et d'accueil de la part de collectivités publiques telles que les nôtres.

Les rénovations futures seront entreprises dans le cadre de l'entretien courant et par le biais des budgets.

A ce jour, les études entreprises laissent entrevoir un montant d'environ CHF 250'000.- pour le bâtiment et CHF 50'000.- pour les écoulements.

En procédant de cette manière, nous garantissons le maintien d'une activité pour ces prochaines saisons hivernales. Nous espérons rattraper le retard sur l'entretien de ce bâtiment, négligé depuis son édification, d'ici à 2011.

Les communes de St-Légier - La Chiésaz et Blonay assument ainsi leur rôle de propriétaire de ce joyau des Pléiades et confirment ainsi leur volonté de maintenir l'attractivité touristique de ce site.

Location

Il apparaît exclu de rentabiliser, par le biais d'un loyer, les dépenses entreprises dans le cadre de cette réhabilitation, tenant compte de la période d'exploitation, limitée à la saison hivernale.

Le financement

La Municipalité propose de financer ces travaux par la trésorerie courante.

L'amortissement

La Municipalité propose d'amortir cet investissement sur une période de 10 ans au maximum.

Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité propose à ce qu'il plaise au Conseil communal :

- ⇒ Autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de réhabilitation du restaurant de La Châ
- ⇒ Lui octroyer à cet effet un crédit de CHF 182'000.-
- ⇒ Financer cette dépense par la trésorerie courante
- ⇒ Amortir cet investissement sur une période de 10 ans au maximum.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

J. de Gautard

J. Steiner

Annexe : plan rénovation cuisine

Municipal délégué : M. Gérald Gygli

RESAUNAJ DE LA CITA RENOVATION CUISINE.
PLAN 1/50. 12.05.
B. Redkemer

