

***Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis 02/2012,
concernant les travaux de rénovation et d'entretien de l'Auberge communale***

Membres de la commission

Président M. Parick Brunshawig
Rapporteur M. Jean-Luc Burgy
Mme Michèle Petetin
M. Jean Dupraz
M. François Golay

Excusés Mme Laurence Zimmermann Kehlstadt, malade et remplacée par M. Brunshawig
Mme Tommasina Maurer, M. Patrick Bays

La commission s'est réunie le 8.2.2012 à 20h00 à la salle des mariages de l'Auberge communale.

Nous remercions Messieurs Gérald Gygli, municipal délégué, Stéphane Roulet, boursier et Pierre Ducraux, architecte pour leurs renseignements et réponses à nos questions.

Historique

Après l'abandon du projet de crèche-garderie, la Municipalité a planché à nouveau sur les travaux nécessaires à entreprendre car certains travaux étaient déjà compris dans ceux de l'annexe de la crèche. La première estimation se montait à 2 Mio CHF mais au vu de la situation financière de la commune, la Municipalité a décidé de se limiter au minimum urgent et d'entreprendre ensuite des travaux complémentaires dans le cadre de l'entretien courant au fil des années, raison pour laquelle cet entretien annuel est estimé à environ 10% de la valeur du bâtiment. Il a notamment été renoncé à 3 chambres supplémentaires et un accès facilité depuis la terrasse. On a pris un peu de retard car lorsqu'on a mandaté un architecte pour l'étude sommaire, on a remarqué que les plans n'étaient pas à jour et il a fallu les recréer afin de calculer les modifications prévues.

Vision à long terme et utilisation de l'Auberge

La vision de la Municipalité quant à l'extension de l'Auberge n'est pas de l'agrandir absolument au-dessus des garages mais plutôt l'aménagement de l'étage supérieur de l'abattoir une fois le toit réparé (en plus des quelques aménagements entrepris lors d'entretien cités au paragraphe précédent).

Il n'est pas non plus prévu de vendre l'Auberge, objet du patrimoine communal.

Afin de rentabiliser les travaux, il est prévu de louer l'Auberge au plus vite à un repreneur exploitant. Pour ce faire, la Municipalité a mandaté Mme Bourquin (ex CTCl mais maintenant indépendante) pour établir le cahier des charges et proposer un choix de tenanciers potentiels, en principe pour la séance de Municipalité du 20 février. Le bail ne sera évidemment signé qu'après l'accord du Conseil communal sur ce préavis. Le bail de 10 ans prévoit un loyer fixé à 60'000.- CHF par an, plus les charges étant directement réglées par l'exploitant (sauf contrats d'entretien d'immeuble, par ex l'ascenseur). Ce loyer passera à 7% du CHA si ce dernier devait dépasser 900'000.-. Il faut signaler que le loyer précédent était à l'origine également de 60'000.-, il fut ensuite monté à 72'000 avant de redescendre à 48'000.-. Il semble que le revenu de la location des chambres ait couvert le loyer ces dernières années.

Travaux à entreprendre

Il est prévu au rez une douche, un WC avec lavabo et un vestiaire pour le personnel, sans luxe, mais répondant aux normes usuelles. La situation actuelle où le personnel doit se changer « dans un coin » au sous-sol et utiliser les sanitaires des clients est effectivement pas tenable.

L'accès aux salles devrait se faire en principe par l'entrée au sous-sol (côté grande salle), qui sera ouverte sur réservation. Sinon pour des cas isolés et pour les personnes à mobilité réduite, elle se fera par le restaurant où une porte sera créée à l'entrée de l'ancienne salle à manger ; il faut signaler que la nouvelle disposition du restaurant sera du type brasserie sans séparation avec la salle à manger : la poutre et le muret de séparation seront supprimés. Les clients ne passeront donc plus par l'office.

Les murs du restaurant seront repeints en jaune clair à l'éponge afin de garantir la clarté et la gaieté des lieux, tout en gardant les boiseries ; les encadrements des appliques seront remplacés par des spots et de nouveaux luminaires à basse consommation (par ex. LED) seront utilisés. Les fenêtres ayant été changées il y a deux ans, l'isolation est assurée sur ce point.

Pour le chauffage, l'utilisation de la technique de pompe à chaleur est jugée inopportune car elle entraînerait des frais disproportionnés par rapport à la variante au gaz choisie, au vu de l'éloignement relatif du terrain pour la collecte de la chaleur. Il faut noter que le raccordement au gaz est existant.

Concernant le détail des coûts prévus (page 8 du préavis), les CFC 281 concernant le sol de l'appartement et le CFC 282 concernant le sol du restaurant sont jugés généreux par la commission et devraient permettre une économie réelle. Le CFC 519 comprend les frais de reproduction, les déplacements de l'architecte, la modification de l'introduction du gaz et les frais de fin de chantier.

La Commission a visité les locaux et peut attester de leur vétusté, particulièrement l'appartement d'une surface utile de plus de 90m². La nécessité d'entreprendre ces travaux est partagée par l'ensemble des membres présents de la commission et même si certains aimeraient en faire plus, la commission est consciente de la situation financière de la commune et juge cet investissement de près de 800'000.- déjà élevé, bien que nécessaire et qu'il est dès lors urgent de relouer l'objet.

Conclusion

En conclusion, la commission ad hoc vous recommande, à l'unanimité des membres présents et sous réserve des conclusions de la commission des finances, d'adopter les conclusions du préavis 02/2012 telles que présentées à savoir :

- Autoriser la Municipalité à exécuter les travaux décrits dans le présent préavis et à signer tous les documents nécessaires ;
- Octroyer à cet effet à la Municipalité un crédit de CHF 833'500.- ;
- Financer par un emprunt de CHF 800'000.- ;
- Amortir cet investissement sur une durée de 20 ans au maximum.

Le président



Patrick Brunschwig

Le rapporteur



Jean-Luc Burgy