



Municipalité
de Luins

PREAVIS MUNICIPAL N° 1/2024

Crédit complémentaire de
CHF 93'000.- pour l'acquisition des
documents de l'avant-projet pour la
renovation de l'auberge communale

Responsables du dossier :

M. Olivier Dutruy, Syndic

Historique et contexte :

Pour rappel lors du Conseil général du 16 juin 2022 l'amendement demandé par la commission de finances de limiter le crédit d'étude à CHF 30'000.- a été rejeté et le Conseil général a accepté le préavis municipal 3/2022 pour un crédit d'étude de CHF 60'000.--.

L'assemblée du Conseil général du 15 juin 2023 a rejeté le préavis 3/2023 relatif à la demande de crédit pour le financement de la rénovation de l'auberge communale de CHF 2'500'000.--.

Lors du Conseil général du 12 octobre 2023, la Municipalité a présenté une nouvelle demande de crédit pour l'étude du projet de rénovation de l'auberge communale pour un montant de CHF 180'000.--. Ce préavis a été refusé.

Les décisions du 15 juin 2023 et du 12 octobre 2023 ont amené la Municipalité à devoir mettre un terme prématuré à la relation de travail avec le bureau Paterr.

Néanmoins, afin de pouvoir utiliser librement la documentation et de disposer du dossier d'étude, il est nécessaire de régler le montant du travail important fourni par Paterr.

Ce nouveau « crédit complémentaire de CHF 93'000.— pour l'acquisition des documents de l'avant-projet pour la rénovation de l'auberge communale » permet de clore le dossier auprès du bureau Paterr et de pouvoir disposer et utiliser les documents librement en vue de la poursuite du projet de rénovation.

Dates clés :

- | | |
|---------------------|--|
| Juin 2022 : | premier préavis de CHF 60'000.— (diverses études CECB, diagnostic amiante) |
| Novembre 2022 : | rencontre avec la Municipalité |
| Février 2023 : | présentation des premiers résultats, un travail plus précis du bâtiment doit être réalisé |
| Avril 2023 : | Correction et mise à jour des plans par un géomaticien |
| Juin 2023 : | Présentation de l'étude de faisabilité. Le préavis est refusé. Selon le Conseil général la démarche de rénovation est positive, mais le projet n'est pas assez abouti et les futurs coûts sont jugés peu transparents. Le projet doit être retravaillé afin d'être plus précis |
| 4 septembre 2023 : | Suite au Conseil général du mois de juin 2023 séance informelle avec les commissions finances et adhoc des chiffres et métrés détaillés ainsi qu'un projet plus abouti sont présentés par le Syndic, un Municipal et le bureau Paterr, représenté par Monsieur Bidari. |
| 26 septembre 2023 : | Une offre d'étude pour une seconde variante des travaux est présentée. L'offre proposée est pour une variante de rénovation en démolissant l'intérieur du bâtiment. Ce devis est fourni par le bureau Paterr. Monsieur Bidari n'est pas présent lors de ce rendez-vous, le Syndic fournit les documents demandés. Les documents établis à ce jour ont permis d'établir un dossier très complet et précis d'étude de faisabilité. |

Documents en possession de la Municipalité en date du préavis :

- Évaluation des options de faisabilité
- Analyse des exigences et des objectifs du projet
- Conception architecturale
- Recueil des données et documents de travail nécessaires
- Correspondances avec la Municipalité pour échange d'informations
- Intégration des retours des professionnels approchés lors de ce projet
- Conception pour l'efficacité énergétique en matière d'assainissement
- Calcul des superficies
- Etude structurelle et choix des types de revêtement sols
- Mises à jour des plans avant-projet
- Elaboration d'esquisses pour la rénovation complète de l'auberge
- Annotations et mise à jour des documents en continu
- Révision des documents après chaque réunion
- Demandes d'offres incluant la séance, la discussion et l'analyse des propositions
- Compilation d'un dossier photographique
- Planification prévisionnelle du projet

Le projet :

L'élaboration et la création du projet de rénovation ont généré des frais plus élevés que prévus. Un avant-projet a été demandé afin de pouvoir présenter au Conseil général du 15 juin 2023 une étude de faisabilité cohérente et au plus proche de la réalité pour une rénovation de l'auberge ; financièrement supportable pour la commune, et raisonnable en terme de coûts et de revenus futurs de ce bâtiment.

Afin de pouvoir répondre aux questions des commissions et pour compléter le projet, des prestations supplémentaires ont été fournies par le bureau Paterr.

Le choix de la Municipalité a été de travailler avec le bureau Paterr en qualité de BAMO (bureau d'assistance au maître d'ouvrage) jusqu'à la mise à l'enquête publique, puis de choisir un bureau d'architectes pour la direction des travaux, tout en sachant que ce mandat serait mis au concours.

Conséquence du refus :

A la demande de la Municipalité, les prestations fournies jusqu'au 15 juin 2023 avaient pour but de faire une présentation du projet au Conseil général. Celles-ci sont bien évidemment soumises au droit d'auteur, donc propriété du bureau Paterr.

Afin de pouvoir disposer de façon légale de ces documents de travail présentés jusqu'au 4 septembre 2023, la Municipalité doit s'acquitter de la facture du bureau Paterr.

Suite du projet :

La Municipalité en sa qualité d'autorité communale se doit de montrer l'exemple et d'entretenir et rénover son patrimoine. A savoir que les dernières rénovations importantes de l'auberge datent des années 70.

La classe énergétique du bâtiment de l'auberge montre qu'il est nécessaire d'entreprendre des travaux d'assainissement. Le système de chauffage est énergivore, l'enveloppe du bâtiment est dépassée et la rénovation s'impose.

Le dossier de plan remis à ce jour par l'entreprise HKG géomatique est une étape importante pour connaître avec exactitude les volumes à disposition.

Le dossier du bureau Paterr donne à la Municipalité une base solide pour la suite des travaux de rénovation. La mise en valeur de ces données par un prochain architecte sera un fondement précieux pour l'avenir du projet.

Conclusion :

Le Syndic regrette le dépassement financier lié à l'élaboration d'une étude de faisabilité pour un futur projet supportable financièrement pour notre commune, néanmoins cette première étape de la rénovation de l'auberge est un passage obligatoire avant de pouvoir passer à la rénovation elle-même.

L'objectif est de pouvoir présenter un projet le plus transparent possible afin de répondre aux différentes questions au sujet de cette rénovation. L'auberge est une partie importante du patrimoine communal et régional, un soin particulier est donc nécessaire.

Décision du Conseil général :

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Vu le préavis municipal No. 1/2024 pour crédit complémentaire de CHF 93'000.- pour l'acquisition des documents de l'avant-projet pour la rénovation de l'auberge communale

ouï les rapports de la commission des finances

attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre de jour

décide de valider que la Municipalité ait engagé le montant de CHF 93'000.-

Adopté par la Municipalité le 17 avril 2024.

Luins, le 26 mars 2024

Au nom de la Municipalité

Le Syndic La Secrétaire
Olivier Dutruy Tamara Courvoisier

