



RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 940'000.- pour la rénovation de cuisines et sanitaires dans différents établissements communaux, soit la rénovation des cuisines du café de la Grenette, du restaurant de la Grange, du café du Château, et des W.-C. de la buvette du Stand et du Théâtre Benno Besson

Etablissement communaux	1
Buvette du Stand	2
Café de la Grenette :	2
Communication au Conseil communal	3
Café du Château :	3
Café de la Grange :	4
Bâtiment du Théâtre Benno Besson	4
Aspects financiers	5
Récapitulation des coûts :	5
Charges annuelles	5
Revenus locatifs :	5
Remarques :	5
Planification des travaux	6
Conclusions :	6

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Etablissement communaux

Plusieurs établissements dévolus à la restauration appartiennent à la Ville, soit :

- Buvette du Stade ;
- Buvette des Rives du Lac ;
- Buvette de la Patinoire-Piscine ;
- Buvette du Camping ;
- Buvette du Stand ;
- Café de la Grenette ;
- Café du Château ;
- Café de la Grange.

Ils procurent d'appréciables recettes à la commune, pour la plupart depuis de nombreuses années. Mais certains d'entre eux, soit les quatre derniers de la liste précitée (Stand, Grenette, Château, Grange) nécessitent aujourd'hui un réinvestissement afin d'assurer la pérennité de leur rentabilité. En effet, des travaux de remise à niveau, principalement des

équipements de cuisines, des sanitaires ou divers, sont indispensables, car ils ne sont plus performants quand ils ne sont carrément plus conformes aux normes d'hygiène.

La buvette du Stade elle-même n'implique pas de travaux pour le moment. Sa rénovation devra toutefois être étudiée une fois liquidées les incertitudes qui continuent à planer sur la durée de l'activité de l'actuel tenancier. En attendant, seules des interventions mineures sont envisagées, prises sur le budget ordinaire.

En revanche, des travaux de rénovation des installations sanitaires, peinture et divers sont aussi nécessaires dans le bâtiment du Théâtre Benno-Besson. Nous vous proposons donc de réunir tous ces éléments dans un seul et même préavis.

Un petit mandat d'étude a été confié à un bureau d'architecture de la place, de manière à analyser la situation (mis à part la buvette du Stand qui a été traité directement par le Service de l'urbanisme et des bâtiments), établir un projet pour chaque objet et articuler le coût en relation. L'analyse a été rendue dernièrement et son détail vous est soumis ci-après.

Buvette du Stand

Les W.-C. hommes et femmes du restaurant, qui servent aussi au stand de tir du petit calibre, sont vétustes et les canalisations présentent des signes de vieillissement. Plusieurs interventions dans les sanitaires ont dû être effectuées cette année. La tenancière a aussi présenté une demande pour l'installation d'une douche, afin de proposer un service supplémentaire aux routiers (l'établissement occupe également le créneau de relais routier depuis 1985). Ce complément permettrait de dynamiser encore plus le chiffre d'affaires de l'établissement le soir et en dehors des horaires de tir, ce qui augmenterait encore le rendement locatif, augmentation déjà acceptée par la tenancière en cas de réalisation de l'équipement. Les travaux prévus comprennent :

- démolition intérieure des W.-C. existants ;
- réorganisation des W.-C. hommes et femmes, adjonction d'un local douche ;
- travaux de maçonnerie ;
- modification des canalisations ;
- travaux de sanitaire, électricité, ventilation ;
- carrelage ;
- menuiserie et agencement de cabines de W.-C. ;
- plâtrerie, peinture et faux-plafonds ;
- déplacement de la nourrice d'introduction sanitaire ;
- création d'une production de chaleur eau sanitaire et chauffage ;
- remplacement des fenêtres par des éléments avec vitrage isolant ;
- divers petits travaux d'entretien ;
- honoraires d'architecte.

Estimation du coût des travaux	Fr.	90'000.-
Divers et imprévus, 10%	Fr.	9'000.-
Intérêts intercalaires	Fr.	1'500.-
	Fr.	<u>100'500.-</u>

Café de la Grenette :

Plusieurs tractations ont eu lieu depuis quelque temps avec le tenancier actuel, avec lequel un accord a été trouvé au début de septembre pour qu'il cesse son activité à fin novembre 2007. Les nouveaux tenanciers qui reprendront l'établissement (si possible au 1^{er} janvier 2008 en fonction du temps nécessaire à l'exécution de travaux) ont été retenus en date du 23 octobre 2007.

L'équipement de la cuisine a plus de 20 ans et nécessite d'être remplacé car il n'est plus adapté aux besoins actuels. De même, une chambre froide doit être créée.

Des travaux sont donc à entreprendre avant l'arrivée du nouveau tenancier, respectivement :

- modification et révision de tuyauterie (gaz, ventilation électricité, etc.) ;
- travaux de carrelage salle, réfection de joints au sol et parois de la cuisine ;
- plâtrerie et peinture ;
- création d'une chambre frigorifique ;
- modification de l'agencement de la cuisine et compléments ;
- travaux de menuiserie ;
- remplacement des vitrines et sas d'entrée ;
- divers petits travaux d'entretien ;
- honoraires d'architecte.

Estimation du coût des travaux	Fr.	160'000.-
Divers et imprévus, 10%	Fr.	16'000.-
Intérêts intercalaires	Fr.	3'000.-
	Fr.	<u>179'000.-</u>

Communication au Conseil communal

Pour éviter que l'établissement de la Grenette ne reste vide durant plusieurs mois, la Municipalité a décidé d'engager les dépenses nécessaires sans attendre la décision du Conseil communal, en invoquant la clause d'urgence prévue à l'art. 49 du règlement de la Municipalité. Il convient en effet d'entreprendre impérativement les travaux en décembre 2007 et de passer sans tarder les commandes nécessaires pour la fourniture de la chambre froide.

Café du Château :

Des travaux dans la partie du bâtiment affectée au restaurant n'étaient pas prévus dans le cadre de la rénovation partielle du Café du Château, mis à part les sanitaires, car les interventions ont été concentrées sur les 1^{er} et 2^{ème} étages pour créer des locaux pour la collection Jules Verne et des bureaux pour la Maison d'Ailleurs (voir préavis N° 21 du 1^{er} juin 2006).

L'agencement de cuisine qui a déjà plus de 10 ans, n'est plus performant et nécessite quelques compléments pour le devenir à nouveau, à la demande judicieuse du tenancier. La chambre froide serait quant à elle déplacée et mise en conformité, afin de rationaliser l'espace dévolu à la cuisine qui est très exigü. Le plafond, composé de bacs métalliques suspendus, doit être remplacé pour correspondre aux normes actuelles de l'ECA. Une détection incendie a aussi été prévue dans l'immeuble et sera aussi complétée à cet endroit-là. La ventilation existante, pulsion et extraction, est en fin de vie, ce qui implique son remplacement ; les conduits sont eux conservés. Les travaux prévus comprennent :

- modification et révision de tuyauterie (gaz, ventilation électricité, etc.) ;
- travaux de carrelage, réfection des joints au sol et parois de la cuisine ;
- plâtrerie et peinture ;
- déplacement et mise en conformité de la chambre frigorifique ;
- modification de l'agencement de la cuisine et compléments ;
- travaux de menuiserie et divers petits travaux d'entretien ;
- modification du hall d'entrée côté place Pestalozzi ;
- honoraires d'architecte.

Estimation du coût des travaux	Fr.	200'000.-
Divers et imprévus, 10%	Fr.	20'000.-
Intérêts intercalaires	Fr.	3'900.-
	Fr.	<u>223'900.-</u>

Café de la Grange :

La cuisine présente des carences au niveau du respect des normes d'hygiène, essentiellement concernant les carrelages, peintures et surtout les chambres froides, qui ne sont absolument plus conformes et trop gourmandes en énergies (eau et électricité). La ventilation nécessite aussi un complément. Un rafraîchissement du restaurant (peinture) est aussi envisagé. Les travaux prévus comprennent :

- modification et révision de tuyauterie (gaz, ventilation électricité, etc.) ;
- travaux de carrelage, réfection des joints au sol et parois de la cuisine ;
- modification d'écoulements dans la cuisine et réfection du W.-C. du personnel ;
- plâtrerie et peinture cuisine et restaurant ;
- remplacement des quatre chambres frigorifiques, plus conformes ;
- petites modifications de l'agencement de la cuisine ;
- complément de la ventilation actuelle un peu poussive de la cuisine ;
- travaux de menuiserie et divers petits travaux d'entretien ;
- honoraires d'architecte.

Estimation du coût des travaux	Fr.	168'000.-
Divers et imprévus, 10%	Fr.	16'000.-
Intérêts intercalaires	Fr.	3'300.-
	Fr.	<u>187'300.-</u>

Bâtiment du Théâtre Benno Besson

Il est nécessaire de procéder à la démolition et rénovation complète des W.-C. au sous-sol du théâtre, au restaurant de la Grange (au sous-sol et à l'étage).

Les travaux portent aussi sur la création d'un nouveau bar, indépendant du restaurant sis dans la zone du foyer sous les gradins du théâtre, avec la suppression de celui qui est actuellement contigu au restaurant.

Les travaux porteront encore sur la rénovation de toute la cage d'escalier, côté restaurant, de même que celle de l'appartement du 2^{ème} étage loué au tenancier. Les travaux prévus comprennent :

- démolition des W.-C. existants (Grange et TBB) ;
- réorganisation des W.-C. hommes et femmes (Grange et TBB) ;
- maçonnerie, canalisations ;
- travaux de sanitaire, électricité, ventilation ;
- carrelage ;
- menuiserie et agencement de cabines de W.-C. ;
- plâtrerie, peinture et faux-plafonds, et divers petits travaux d'entretien ;
- agencement de bar avec frigos intégrés ;
- honoraires d'architecte.

Estimation du coût des travaux	Fr.	223'000.-
Divers et imprévus, 10%	Fr.	22'000.-
Intérêts intercalaires	Fr.	4'300.-
	Fr.	<u>249'300.-</u>

Aspects financiers

Récapitulation des coûts :

Travaux Buvette du Stand	Fr.	100'500.-
Travaux Café de la Grenette	Fr.	179'000.-
Travaux Café du Château	Fr.	223'900.-
Travaux Café de la Grange	Fr.	187'300.-
Travaux bâtiment TBB	Fr.	<u>249'300.-</u>
Coût global	Fr.	<u>940'000.-</u>

Charges annuelles

La dépense sera amortie sur 10 ans.

Les charges annuelles seront de fr. 110'500.- ; ce montant comprend les frais d'intérêts variables du capital investi estimés à fr. 16'500.- et l'amortissement, fr. 94'000.-.

Revenus locatifs :

Pour l'ensemble des établissements, nous sommes en train d'étudier la possibilité de majorer les locations en fonction des travaux à entreprendre, pour tout ce qui ne relève pas de l'entretien courant, mais constitue des éléments de plus-value, afin d'augmenter le rendement et permettre de valoriser une partie de la dépense.

	Buvette Stand	Café Grenette	Café Château	Café Grange
Tenancier actuel	Mme Ottonin	M. Pereira	M. Garzilli	M. Pellicciotta
Locataire depuis	1995	2000	2006	1986
Loyer actuel minimum	7'800.- / an	26'400.- / an	81'500.- / an	120'000.- / an
% sur chiffre affaires net	8.5%	9%	9%	9%
Loyers totaux dès début	243'000.-	194'700.-	107'000.-	3'081'000.-
Moyenne des loyers	20'265.- / an	27'814.- / an	107'000.- / an	140'074.- / an
Montant du dernier loyer	30'300.- / an	26'400.- / an	107'000.- / an	120'000.- / an
Tenancier futur	Idem	M. Jannet	idem	idem
Loyer futur min. proposé	10'000.- / an	28'000.- / an	85'000.- / an	idem

Remarques :

La location actuelle de la Buvette du Stand, exploitée par Mme Ottonin depuis 1995, est en constante progression. La réfection des sanitaires, avec l'intégration d'une douche individuelle à disposition des routiers, ne fera que favoriser cette progression. Lors de l'installation en 2003 d'un chauffage à gaz avec production d'eau chaude sanitaire et divers

travaux de peinture et carrelage, le loyer n'avait pas été réadapté. Les travaux prévus seront l'occasion de le faire aujourd'hui.

La future location de la Grenette devrait être de Fr. 28'000.-/an au minimum, mais le sera probablement davantage, avec un loyer de 9% sur le chiffre d'affaires net. Cet établissement, qui sera ouvert midi et soir, week-end compris, devrait avoir un chiffre d'affaires en très nette progression.

Le chiffre d'affaires net du Café du Château, exploité par M. Garzilli depuis 2006, devrait être en augmentation pour 2007. Le fait de réaménager la cuisine pour la rendre nettement plus fonctionnelle favorisera aussi cette progression. Le loyer minimum, au vu des travaux à entreprendre, sera aussi à réactualiser.

Il n'est pas envisagé de modifier le loyer initial minimum du restaurant de la Grange, exploité par M. Pelliciotta depuis 1986, malgré le fait que des travaux d'entretien importants vont être entrepris, du fait qu'il s'agit d'entretien et non de rénovation. De plus, depuis l'entrée en fonction de M. Pelliciotta en 1986, il n'y a guère eu de travaux dans cet établissement, mis à part la ventilation de la cuisine et un petit entretien minimum courant.

La proposition d'augmentation des loyers n'a encore pas fait l'objet de discussions avec les locataires, dans l'attente de la décision du Conseil communal sur ces objets.

Il n'a pas été tenu compte dans les montants ci-dessus d'un éventuel dédommagement aux locataires pour la fermeture de leur établissement durant les travaux ou certaines phases d'entre eux.

Planification des travaux

Mis à part les travaux de la Grenette qui nécessitent une intervention immédiate, les rénovations dans les autres établissements sont prévues pour la première partie de l'année 2008 en fonction des accalmies dans les activités des établissements et du théâtre.

Conclusions :

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- La Municipalité est autorisée à entreprendre la rénovation de cuisines et sanitaires dans différents établissements communaux, soit :

- a) la rénovation des cuisines du café de la Grenette,
- b) la rénovation des cuisines du restaurant de la Grange,
- c) la rénovation des cuisines du café du Château,
- d) la rénovation des W.-C. de la buvette du Stand, et
- e) la rénovation des W.-C. du Théâtre Benno Besson

Article 2.- Un crédit d'investissement de fr. 940'000.- lui est accordé à cet effet.

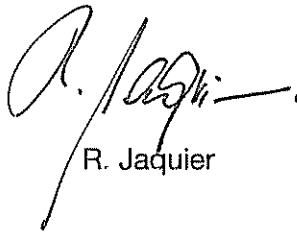
Article 3.- La dépense sera financée par la trésorerie générale, amortie sur 10 ans au plus, et imputée aux comptes :

3364 « Grenette »	par fr. 179'000.-
3365 « Grange »	par fr. 187'300.-
3367 « Café du Château »	par fr. 223'900.-
3368 « Buvette Stand »	par fr. 100'500.-
3369 « TBB – WC »	par fr. 249'300.-

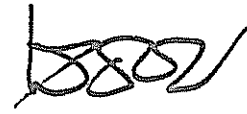
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire adjoint :



R. Jaquier



M. Wirz

Délégué de la Municipalité : M. P.-A. Treyvaud