



Cuarnens, le 2 novembre 2022

Municipalité de Cuarnens

PREAVIS MUNICIPAL No 09/2022

Mise en valeur du complexe Hôtel de France

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Dans sa séance du 16 juin 2022, le Conseil général a accordé à la Municipalité un crédit de CHF 17'800.-TTC pour financer la recherche d'un processus de mise en œuvre et la définition d'un programme pour la mise en valeur du complexe de l'Hôtel de France.

Cette première étape effectuée, la Municipalité souhaite poursuivre la procédure avec la définition du projet de construction et la mise en concurrence axée sur le projet.



1. Contexte et rappel historique

La Commune est propriétaire des bâtiments sis sur la parcelle 106 comprenant l'Hôtel-restaurant de France, l'épicerie, l'administration communale, la grande salle et le congélateur communal. Consciente de l'état vétuste des bâtiments ainsi que des nouveaux enjeux urbains et territoriaux de Cuarnens, la Commune a souhaité prendre le projet à bras de corps et lancer une réflexion globale sur l'avenir du site. Pour ce faire, un projet participatif intitulé « Un projet un village un avenir » ainsi que deux groupes de réflexion (« Cuarnens demain » et « La Cuarnanaise ») ont réfléchi à l'avenir du site et plus globalement à son rôle pour le Village. Fort de ses réflexions, la Municipalité a déposé un préavis qui fût accepté pour une étude concernant l'exploitation du bâtiment intitulée la « Cuarnanaise ». Dans ce contexte et afin de permettre à la Commune de

construire un complexe harmonieux et dynamique au cœur du Village, le Conseil général a accepté la demande de crédit pour l'acquisition de la Grange Chappuis et de la parcelle 104 qui permis leur achat en mars 2021.

Durant l'été 2022, la Municipalité a continué ses réflexions et s'est adjoint les services d'un bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour élaborer un processus de mise en œuvre ainsi que le programme du site. Aujourd'hui, il s'agit de passer à l'étape suivante en élaborant la définition du projet de construction (cf. chapitre suivant).

2. Description du mandat et déroulement général du projet :

Le déroulement général du projet articulé en quatre étapes, conformément aux normes SIA¹ peut être illustré comme suit :



L'étape 1, phase SIA 11 soit la définition du projet, a été partiellement réalisée à ce jour. Elle doit être complétée par une étude de marché qui permettra, notamment, de répondre au postulat de Yann Delacretaz ainsi que de préciser les potentiels de l'Hôtel de France et du restaurant. Durant cette étape, le programme du site devra être davantage consolidé notamment concernant l'hôtel-restaurant et les logements. Par ailleurs, il s'agit également de produire le relevé du bâtiment ainsi que les bases cadastrales.

L'étape 2, phase SIA 21 concernant l'étude de faisabilité, sera lancée sur la base d'un cahier des charges élaboré à la suite de l'étape 1. Cette étude permettra de préciser et tester le programme du site ainsi que d'établir des coûts-cibles en vue de la phase suivante.

L'étape 2, phase SIA 22 concerne la procédure de choix de mandataires. Elle est proposée sous la forme de mandats d'étude parallèles (MEP) qui se baseront sur les étapes précédentes. Les MEP sont une forme de mise en concurrence de propositions de solution élaborées par différents bureaux. Ce type de concours non-anonymes se déroule dans le cadre d'un dialogue direct entre les participants et un Collège d'experts. Les MEP conviennent ainsi particulièrement à l'élaboration de solutions devant répondre à des programmes complexes dont les termes ne sont pas préalablement détaillés de manière suffisante et définitive. Le dialogue direct durant le processus permet en effet, sous une forme flexible et interactive, de préciser et de compléter les termes du cahier des charges en vue de trouver des solutions qui répondent de la manière la plus adéquate aux critères conceptuels, formels, sociaux, écologiques, économiques et techniques.

Le présent préavis porte ainsi sur la suite de l'étape 1 partiellement réalisée ainsi que l'étape 2 soit :

- Phase SIA 11 : Définitions des objectifs (partiellement)
- Phase SIA 21 : Définition du projet de construction, étude de faisabilité
- Phase SIA 22 : Procédure de choix de mandataires, organisation des MEP

¹ Les normes SIA (acronyme pour Société suisse des Ingénieurs et des Architectes) sont un recueil de règles comprenant des normes techniques, des textes de nature réglementaire, ainsi que des conditions générales pour la construction.

3. Proposition

Le crédit sollicité se monte à CHF 375'000.-. Il est composé comme suit (montant TTC):

A	Phase SIA 1 : relevé complet des bâtiments	7'000.-
B	Phase SIA 1 : plan cadastral et relevé du géomètre	3'000.-
C	Phase SIA 1 : étude de marché (hôtel/restaurant)	10'000.-
D	Phase SIA 21 : étude de faisabilité	15'000.-
E	Phase SIA 22 : coûts des MEP (sans organisation)	230'000.-
F	AMO : étude de faisabilité et organisation MEP	75'000.-
G	Imprévus	35'000.-
	Total TTC	375'000.-

En cas d'acceptation du crédit d'étude, la Municipalité entreprendra la deuxième étape de la mise en valeur du complexe de l'Hôtel de France.

A l'issue des résultats des MEP, un nouveau préavis de demande de crédit d'étude sera déposé au Conseil général.

4. Calendrier

Le planning prévu pour la procédure des MEP est le suivant :

- Janvier 2023 : Etude de faisabilité
- Mars 2023 : Procédure sélective
- Avril 2023 : Choix des candidats
- Mai 2023 : Lancement des MEP
- Juillet 2023 : 1^{er} dialogue intermédiaire
- Octobre 2023 : 2^{ème} dialogue intermédiaire
- Janvier 2024 : Dialogue final
- Mars 2024 : Publication des résultats des MEP et exposition des projets

5. Aspects financiers

3.1 Financement

La Municipalité vous propose de prélever le montant de CHF 375'000.- sur les liquidités courantes et/ou emprunt.

3.2 Amortissement

L'amortissement de cette étude sera compris dans le préavis de la réalisation du projet.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de voter la conclusion suivante :

Le Conseil général de Cuarnens

vu le préavis municipal 09/2022 ;
ouï les rapports de la commission de gestion et des finances et de la commission technique ;
considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

décide :

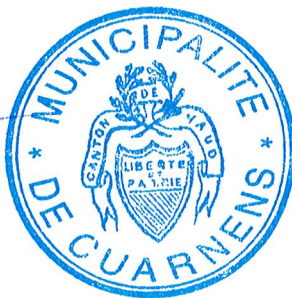
1. d'accorder un crédit de CHF 375'000.-- TTC pour financer la recherche de processus et de programme pour la mise en valeur du complexe Hôtel de France ;
2. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche utile à cet effet ;
3. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie générale et/ou emprunt ;
4. d'amortir cette étude lors du préavis de réalisation du projet.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 7 novembre 2022.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic


Frédéric Chappuis



La Secrétaire


Laetitia Rochat

Membres de la Municipalité répondant pour ce dossier : M. René Jomini