



**PREAVIS MUNICIPAL No 04/2024**

**Demande de crédit de CHF 154'000.00 TTC pour entreprendre la démolition du bâtiment de l'ancienne « Auberge des Cheseaux ».**

Délégué municipal : **MATHEZ Laurent**

Au Conseil communal de St-Cergue

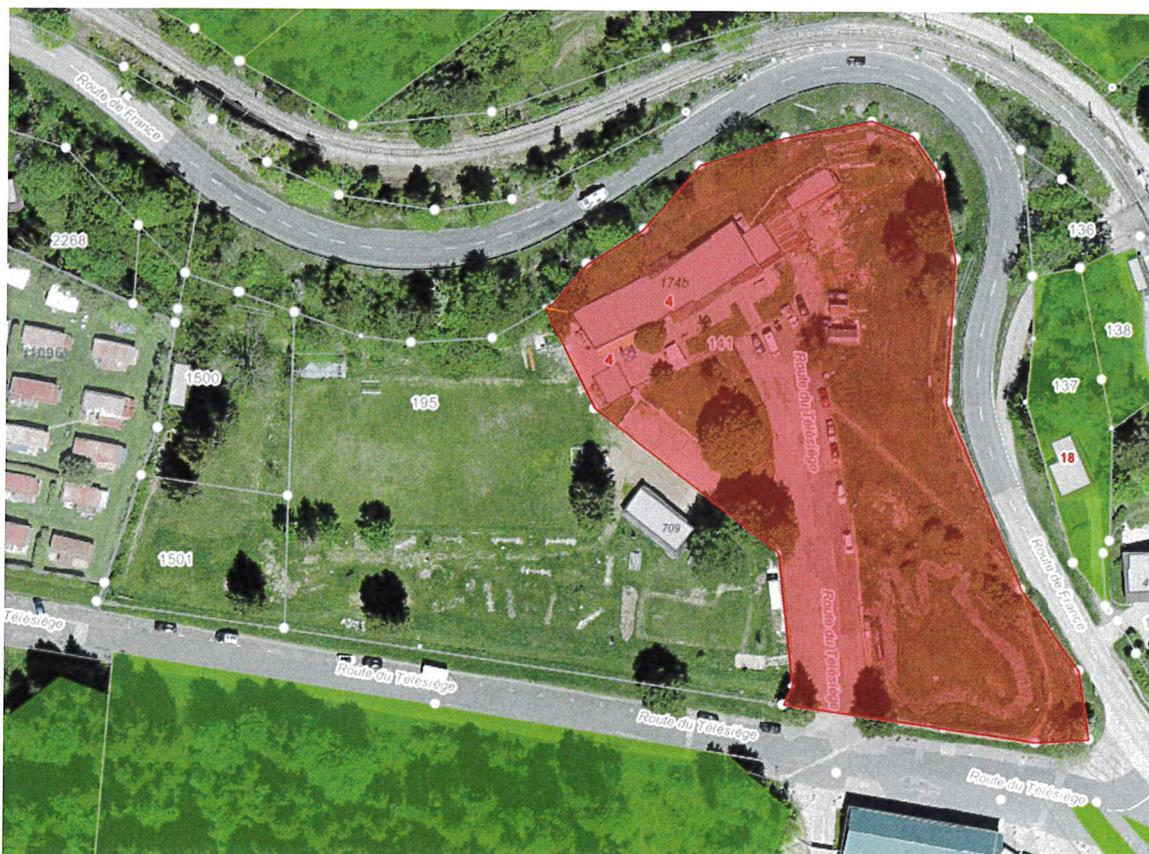
Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

**1. But**

Le présent préavis a pour but d'entreprendre la démolition du bâtiment : l'ancienne « Auberge des Cheseaux ».

**2. Préambule**

En 2021, La Municipalité a fait l'acquisition, pour un montant de 670'000 CHF, du domaine des Cheseaux, réunissant les parcelles n°1500, 1501, 195, 141, sur une surface totale de 16'311 m<sup>2</sup>, situées en zone d'équipement touristique.



Les zones de verdure, regroupant les parcelles n°1500, 1501 et 195, ont été préservées et entretenues. Les vestiaires du bâtiment ECA n°709 et le terrain de foot ont été réhabilités, permettant ainsi au club « Les Loups de Saint-Cergue » de se développer et d'accueillir une quarantaine d'enfants lors des entraînements pendant la période estivale.

L'Auberge des Cheseaux, située sur la parcelle n°141, est constituée de 3 bâtiments pour une emprise au sol de 486 m<sup>2</sup> :

- ECA n°174 – Habitation principale avec affectation mixte (pension)
- ECA n°338 – Dépendance
- ECA n°449 – Garage

Le bâtiment principal possède une toiture à 2 pans et demi-croupes, les revêtements des toits ne sont pas identiques (tuiles type ardoise et tôles zinguées peintes). Le bâtiment principal est construit en murs moellons, avec des dalles, sur rez-de-chaussée et sur étage, en hourdis brique et terre-cuite. La charpente est traditionnelle en bois avec poinçons et tirants.

L'annexe côté droite possède une structure bois, des façades en lames non isolées et une toiture en tôle ondulée.

L'annexe côté gauche, l'ancienne salle à manger du restaurant, possède une structure en brique, des vitrages métalliques et une toiture plate en béton avec une étanchéité bitumineuse, sans récupération des eaux résiduaires.

La production de chaleur et de l'eau chaude sanitaire est au mazout. La distribution s'effectue par radiateurs avec vannes thermostatiques.

A savoir que le bâtiment principal n'est pas recensé architecturalement.



### **3. Données techniques**

Au printemps 2022, la Municipalité a mandaté un bureau d'architecte pour établir une expertise complète de l'auberge. Les analyses ont été entreprises selon 3 axes :

- Contrôle général de l'état du bâtiment
- Evaluation des travaux à envisager à court et moyen terme
- Réflexion sur l'utilisation du bâtiment.

Le rapport de l'ingénieur a fait ressortir de nombreux points d'insuffisance tant en matière de salubrité, de sécurité que des normes de construction. Les principaux défauts du bâtiment sont les suivants :

- Les murs contre terre sur la façade arrière présentent de grosses remontées capillaires, il n'y a pas de drainage et pas d'étanchéité contre les murs
- Les murs moellons ne sont pas isolés à l'intérieur, cela représente une grosse déperdition de chaleur
- Le balcon bois côté entrée est en mauvais état, les poutres sont en partie pourries
- Les zones de bardage bois sur les façades sont en mauvais état et non entretenues
- La toiture plate présente des gravillons complètement moussés, l'eau coule contre la façade arrière en l'état, et il n'y a pas de récupération des eaux pluviales
- La toiture est non isolée, sous-couverture en panneaux type PAVATEX non jointoyés, dans le cas d'une tuile cassée ou tôle fissurée, il n'y a pas de protections réelles contre les fuites intérieures
- La toiture non isolée et ouverte au niveau des soubassements provoque de grosses pertes de chaleur, la consommation d'énergie est importante
- Les berceaux d'avant-toits sont incomplets et mal fermés, ils sont en mauvais état général
- Les menuiseries PVC en doubles vitrages ne répondent pas aux standards actuels
- La production de chaleur, au mazout, est vétuste
- La distribution de chaleur en tuyaux cuivres sertis, l'ensemble de la tuyauterie semble également très vétuste
- Le réseau de radiateurs est ancien, la plupart des vannes thermostatiques sont bloquées et/ou cassées
- Les installations sanitaires sont vétustes, les WC avec les chasses hautes consomment d'avantage d'eau que les WC modernes, certains WC sont condamnés et ne fonctionnent plus
- Certaines pièces sanitaires sont inutilisables et pourrissent, les peintures se décollent et la ventilation n'est pas correcte pour permettre une utilisation saine salubre
- Les douches sont toutes en mauvais état
- Pas de ventilation correcte des locaux humides
- Les installations électriques sont à contrôler complètement, certaines zones sont non fonctionnelles, les éclairages manquent
- Les compartimentages, chemins de fuites, éclairages de sécurité ne répondent pas aux normes AEAI
- La cuisine professionnelle incomplète, beaucoup d'appareils manquants ou non fonctionnels
- Les chambres froides pourrissent et sont non fonctionnelles
- Les séparations entre les chambres ne permettent pas de tenir les normes acoustiques dans le cas d'une utilisation comme auberge
- Toutes les pièces sanitaires doivent être rénovées.

Le bâtiment, dans son ensemble, ne pourrait plus accueillir du public et être utilisé comme auberge. Les chemins de fuites ne sont pas corrects et l'état de la cuisine et de la chambre froide ne répondent plus aux normes d'hygiène actuelles.

Par ailleurs, un diagnostic établi par le bureau d'étude HSE a révélé la présence d'amiante dans plusieurs pièces du bâtiment, notamment, dans la toiture.

Il apparaît très clairement que les travaux nécessaires à la réfection et à l'utilisation correcte et actualisée du bâtiment seraient lourds et très coûteux. Une estimation grossière du prix des travaux pour un assainissement du bâtiment (toiture, isolation, drainage et mises aux normes de sécurité, incendie et électrique) a été articulée par l'ingénieur : entre 600 et 900 CHF par m<sup>3</sup> SIA, soit entre 1'110'000 CHF et 1'665'000 CHF.

Avec les charges et les coûts d'entretien, d'électricité et de mazout, le budget annuel alloué au bâtiment est d'environ 25 kCHF. Cependant l'état général du bâtiment continue à se détériorer. La dégradation de certains aménagements extérieurs et des abords toujours accessibles au public, présentent désormais des risques de sécurité.

La solution préconisée par l'architecte de démolir le bâtiment semble la plus raisonnable pour la Municipalité.

La création d'un nouveau bâtiment permettrait de mieux valoriser les espaces, de rendre le projet plus compact et mieux pensé, pour une utilisation dédiée, écoresponsable et efficiente. La zone d'affectation du bâtiment peut être modifiée dans le cadre du nouveau Plan Général d'Affectation, pour éventuellement une utilisation autre que des activités liées au tourisme. Plusieurs projets de réhabilitation sont en cours d'étude actuellement.

La démolition de l'Auberge des Cheseaux fera, de tout évidence, l'objet d'une demande d'autorisation qui sera soumise à l'enquête publique pendant 30 jours.

#### **4. Financement**

Des devis ont été demandés à plusieurs entreprises. L'offre la moins onéreuse a été retenue par la Municipalité.

Voici la décomposition des coûts de cet investissement :

<b>Travaux</b>	<b>CHF</b>
<b>Démarches administratives et demande d'autorisation</b>	4'000.00
<b>Travaux de démolition</b>	139'400.35
<b>Suivi pour le désamiantage</b>	1'250.00
<b>Evacuation des déchets meubles</b>	1'500.00
<b>Divers et imprévus 5%</b>	7'849.65
<b>Total TTC</b>	<b>154'000.00</b>

Ces travaux seront amortis sur une durée de 10 ans, conformément aux prescriptions MCH2.

## 5. Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur de vous prier, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le conseil communal de Saint-Cergue,

- vu le préavis No 04/2024 de la Municipalité,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- ouï le rapport de la commission d'urbanisme
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

### DECIDE

- **d'autoriser** la municipalité à entreprendre la démolition du bâtiment de l'ancienne « Auberge des Cheseaux »
- **d'octroyer** à cet effet un crédit de **CHF 154'000.00 TTC**
- **de financer** ce montant par la trésorerie courante.

*Ainsi délibéré en séance de municipalité du 12 février 2024.*

Au nom de la municipalité

Le syndic

Paul Ménard



La secrétaire

Joëlle Carriot