



**Municipalité**

**Au Conseil communal de L'Abbaye**

L'Abbaye, le 6 novembre 2023

**Préavis municipal n° 06/2023**  
**ASSAINISSEMENT DE L'HÔTEL DE VILLE ET**  
**EXTENSION DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE**

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

## **INTRODUCTION**

La Municipalité soumettait le 15 mars 2022, à votre approbation, le préavis n° 02/2022 – « Etude pour la rénovation de l'Hôtel de Ville » nécessitant un engagement financier de cinquante mille francs (CHF 50'000.--). En effet, l'évolution des normes énergétiques et écologiques de ces dernières années, l'âge du bâtiment et la nécessité de devoir toujours « repousser les murs » ne permettent plus de se contenter d'effectuer uniquement des travaux d'entretien.

Le bureau d'architecture mandaté initialement nous a fait part qu'il n'était plus en mesure d'assumer ce contrat, et nous a proposé de travailler avec le bureau d'architecture CCHE La Vallée SA, plus armé pour cette problématique. Ils sont à même de réaliser et de mener à bien l'entier du projet. Cette étude est la première pierre posée pour la rénovation « en profondeur » de notre Hôtel de Ville. La complexité des mises aux normes, la qualité des réalisations, les demandes de mises en conformités, nous obligent à nous entourer de professionnels.

La collaboration s'est très bien passée, leurs expérience et expertise nous a permis d'envisager les travaux et le projet que nous vous présentons aujourd'hui.

## 1. HISTORIQUE

1966, discussions quant à l'éventuelle rénovation ou vente de l'ancien Hôtel de Ville, actuellement nommé « La Croisée de Joux », et création d'un nouvel Hôtel de Ville.

Le 18 janvier 1967, Henri Berney, Bourgeois d'honneur de notre commune, adressait alors un courrier concernant le développement touristique à la Vallée de Joux. Ayant participé à la réalisation du nouveau téléski à L'Abbaye, il soumettait son opinion quant à la suite à donner à cette nouvelle étape. Il faisait remarquer le manque d'équipement hôtelier correspondant au tourisme moderne, et qu'il y avait lieu de considérer l'avenir en créant un restaurant et un Hôtel de Ville pouvant accueillir les touristes.

Le 26 juin 1967, le fiduciaire de la Société Suisse des Hôteliers SA remet l'étude visant à déterminer la rentabilité et le loyer économiquement supportable et exigible d'un nouvel Hôtel de Ville.

Le 11 décembre 1967, le Conseil communal vote, à forte majorité, le projet de construction d'un nouvel Hôtel de Ville à L'Abbaye, en accordant un crédit de CHF 1'100'000.--.

Du 1<sup>er</sup> au 11 mars 1968, le dossier de demande de permis de construire le nouvel Hôtel de Ville est déposé à l'enquête publique au nom de la Commune, par l'architecte Michel Fantoli, lequel avait été mandaté pour imaginer le nouveau bâtiment, comprenant également un café-restaurant.

Le 8 juin 1968, acquisition des parcelles propriété de Michel Fantoli, Charles Golay et la Fabrique de Limes Union SA, en vue de la création du nouvel Hôtel de Ville.

Le 24 septembre 1968, délivrance et octroi du permis de construire du nouvel Hôtel de Ville.

Le 15 novembre 1969, inauguration du nouvel Hôtel de Ville.

Le 1<sup>er</sup> janvier 1974, vente de l'ancien Hôtel de Ville à Paul Bolomey.

1988, création d'un bureau communal à l'Hôtel de Ville

Bons nombres de travaux ont été entrepris tout au long de ces années, que ce soit la réfection de la toiture à cause de la grêle en 1997, les reprises de faillites, les réfections des chambres et de l'ensemble de la cuisine, salle à manger, etc.

Cet ouvrage atypique est un symbole de notre commune et fait partie intégrante de notre patrimoine, raison pour laquelle le Conseil communal avait décidé, en son temps, de ne pas vendre le bâtiment et qu'il reste en main de la Commune.

## 2. SITUATION

L'Hôtel de Ville est édifié sur quatre niveaux distincts et idéalement situé dans le village de L'Abbaye, entre le DP 30 de la route de l'Hôtel de Ville et le DP 27 « Aux Epanchoirs ».

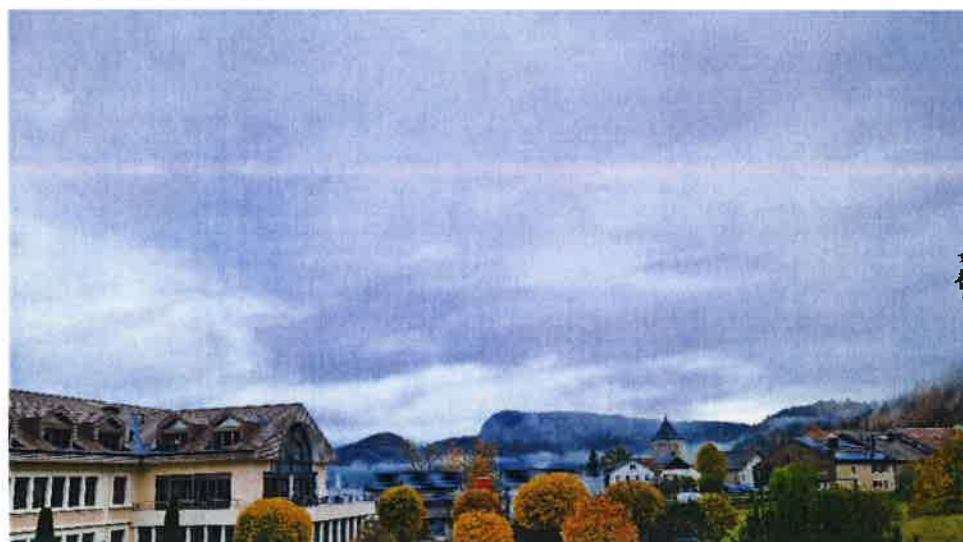
Il est situé au centre, entre le lac et la place de jeux, la rivière de la Lionne et le téléski. Un panorama idéal pour une ambiance de détente et de loisirs.



Vue générale du bâtiment



Sa construction en hauteur permet une vue et un dégagement sur la nature, où que l'on se situe dans le bâtiment.



## Données techniques au Registre foncier

### Extrait du registre foncier Bien-fonds L'Abbaye / 720

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Carton de

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5871 L'Abbaye
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	720
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH567483451637
Surface	2'823 m <sup>2</sup> , numérique
Mutation	07.11.2008 008-2008/500/0 Division de bien-fonds , 276 m <sup>2</sup> à pille 721 12.11.2014 006-2014/8354/0 Cadastration 19.04.2021 007-2021/2519/0 Groupement de bâtiment dans la BDCO

Autre(s) plan(s):

No plan: 1

Désignation de la situation L'Abbaye

Couverture du sol

Route de l'Hôtel de Ville 14  
Bâtiment(s), 700 m<sup>2</sup>  
Accès, place privée, 207 m<sup>2</sup>  
Jardin, 1'916 m<sup>2</sup>

Bâtiments/Constructions

Bâtiment commercial, N°  
d'assurance: 652, 591 m<sup>2</sup>  
Bâtiment public, N°  
d'assurance: 1109  
Surface totale 109 m<sup>2</sup>  
(sur plusieurs immeubles)

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

1'500'000.00

2014 (10.03.2015)

#### Propriété

Propriété individuelle

L'Abbaye la Commune, L'Abbaye,

#### Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

#### Servitudes

04.07.2014 006-2014/4768/0

(C) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 04.07.2113  
ID.006-2014/002242

en faveur de DDP L'Abbaye 5871/1697

04.07.2014 006-2014/4768/0

(C) Passage à pied et avec tous véhicules ID.006-  
2014/002243

en faveur de DDP L'Abbaye 5871/1697

### Données techniques ECA

Altitude	1'012 m.
Parcelle n°	720
Surface	591 m <sup>2</sup>
Volume ECA	5'408 m <sup>3</sup>
Valeur ECA année 2023 (indice 135)	CHF 6'060'663.72



Récapitulatif de l'avis de primes 00.50.15.52.58/23039751  
00.50.15.52.58 : Commune de L'Abbaye

# 2023

Police Bâtiment n° 100081550-1/2 – (période: 01.2023 à 12.2023)

Hôtel de ville

N° ECA 652 - 139 L'Abbaye

L'Abbaye, Rte de l' Hôtel de Ville 14

Valeur assurée à l'indice 135

Prime (N°0050155258-230003)

Timbre fédéral 5% \*

Total de la prime

Fr. 6 060 663.72

Fr. 5 999 20

Fr. 200 95

Fr. 6 200.15

### 3. RECOMMANDATIONS

Les éléments analysés dans le présent rapport présentent dans leur ensemble une dégradation nécessitant de l'entretien et de la réfection. Malgré le niveau de vétusté de certaines parties, une partie de ces éléments ne nécessiterait pas de travaux urgents, mais à prévoir.

Pour rappel, l'objectif du diagnostic est d'identifier les éléments à rénover et d'identifier les possibilités d'amélioration des performances thermiques et sécuritaires de l'hôtel.

A la suite des diverses analyses réalisées, certains travaux sont plus urgents et devraient être entrepris dans les plus brefs délais, afin d'éviter des risques au niveau de la sécurité des utilisateurs et des dégradations supplémentaires irréversibles. De ce fait, nous avons listé les travaux à entreprendre dans l'ordre d'urgence.

### 4. PRÉSENTATION

Lors de la séance du Conseil communal du 10 octobre dernier, il vous a été fait une présentation du projet de rénovation de l'Hôtel de Ville et de l'extension de l'Administration communale.

L'assainissement du bâtiment existant est indispensable, notamment pour des raisons énergétiques.

Selon votre Municipalité, entreprendre ces travaux sans imaginer une rénovation complète du bâtiment porterait préjudice à la viabilité et à l'exploitation de celui-ci, car elle se verrait dans un avenir proche obligée de procéder à d'autres investissements qui, à son sens doivent être entrepris en même temps.

Le bureau d'architecture et la Municipalité ont exploré plusieurs pistes, en tenant compte du cahier des charges suivant pour l'étude de rénovation de l'Hôtel de Ville :

- Garder un hôtel-restaurant en activité à L'Abbaye ;
- Conserver les bureaux de la Commune avec des salles de séances ;
- Dynamiser le bâtiment pour le rendre plus attractif ;
- Favoriser la transition route-lac et orienter l'activité du côté du lac.

L'étude a également relevé les points suivants :

- Que l'hébergement et l'hôtellerie fait fonctionner l'établissement ;
- Que le restaurant est important mais que, sans une amélioration en qualité et en quantité des chambres, il devient difficile voire impossible de rentabiliser les investissements ;
- Que la situation du bâtiment (géographique) nous donne de nombreux atouts pour dynamiser le bâtiment ;
- A permis de chiffrer les travaux.

## 5. TRAVAUX

### 5.1. Hôtel, café, restaurant

Les travaux à prévoir pour l'activité commerciale de l'hôtel-café-restaurant peuvent être scindés en trois chapitres, à savoir :

#### 5.1.1. TRAVAUX URGENTS

Ces travaux doivent être effectués dans les plus brefs délais, compte tenu des diverses législations et normes en vigueur appliquées pour les établissements publics.

Ils consistent à :

1. Le sol de la cuisine n'est plus étanche, ce qui provoque des fuites et des dégâts au sous-sol.
2. Réfection et/ou remplacement de l'ensemble des garde-corps qui ne sont pas aux normes de sécurité (hauteur de 88 cm au lieu de 100 cm).
3. La majorité des portes ne sont pas conformes du point de vue de la sécurité et des dimensions :
  - Les portes techniques des locaux électriques, chaufferie, ascenseurs, etc. ne sont pas EI30.
  - Les portes des chambres ont des dimensions limitées en largeur (80 cm) et ne sont ni insonorisées, ni EI30.
  - La cage d'escalier entre les étages n'est pas équipée de portes coupe-feu.
4. Le bilan thermique des façades n'est pas satisfaisant ; une réfection en profondeur est à réaliser :
  - Le toit en pente n'est pas isolé.
  - Les façades ne sont pas isolées et sont usées et à rénover.
5. Les conduites d'eaux pluviales dans le garage sont piquées par la rouille et l'une d'entre elles fuit abondamment ; prévoir un changement de conduites.

#### 5.1.2. TRAVAUX À ENTREPRENDRE À MOYEN TERME

1. Toutes les portes des salles de bains ne sont plus aux normes de largeur.
2. Remplacement de la moitié des fenêtres qui n'ont pas été changées et sont vétustes.

3. Remplacement des stores à rouleaux qui sont vétustes.
4. Les 2 monoblocs de pulsions séparés pour la salle à manger et le café sont vétustes et énergivores.
5. La nourrice sanitaire est vétuste.

#### 5.1.3. TRAVAUX À ENTREPRENDRE À LONG TERME

1. Réfection de la moitié des salles de bains qui sont trop petites et vétustes.
2. Remplacement de toutes les armoires des chambres et des couloirs qui sont vétustes.
3. Rénovation de certains murs intérieurs qui ne sont pas isolés contre des locaux non chauffés.
4. Isolation des plafonds des zones non chauffées du sous-sol.
5. Passage au LED pour les luminaires.

## 5.2. Administration communale

Depuis plus d'une législature, et à chaque visite annuelle du Préfet pour l'inspection de nos autorités, le collège municipal se fait rappeler à son bon souvenir quant au manque de respect quant à la loi sur la protection des données et de la confidentialité des échanges à la réception de l'administration communale, entre les administrés, et du traitement des dossiers de droit privé des personnes se rendant au bureau communal, du fait que nos locaux ne répondent pas aux normes y relatives.

Aussi, et au vu de la charge de travail qui augmente, les conseillers municipaux apprécient travailler au bureau communal afin de pouvoir collaborer plus étroitement avec ses collaborateurs de l'administration, pour y assurer le suivi des dossiers.

En 2017, Henri Burnier, ancien municipal en charge des bâtiments, avait alors établi un programme identifiant les besoins de l'administration communale, afin d'assurer le bon fonctionnement de celle-ci, tenant compte de la charge de travail qui ne fait qu'augmenter, de la collaboration en présentielle des municipaux/employés et du respect du secret de fonction.

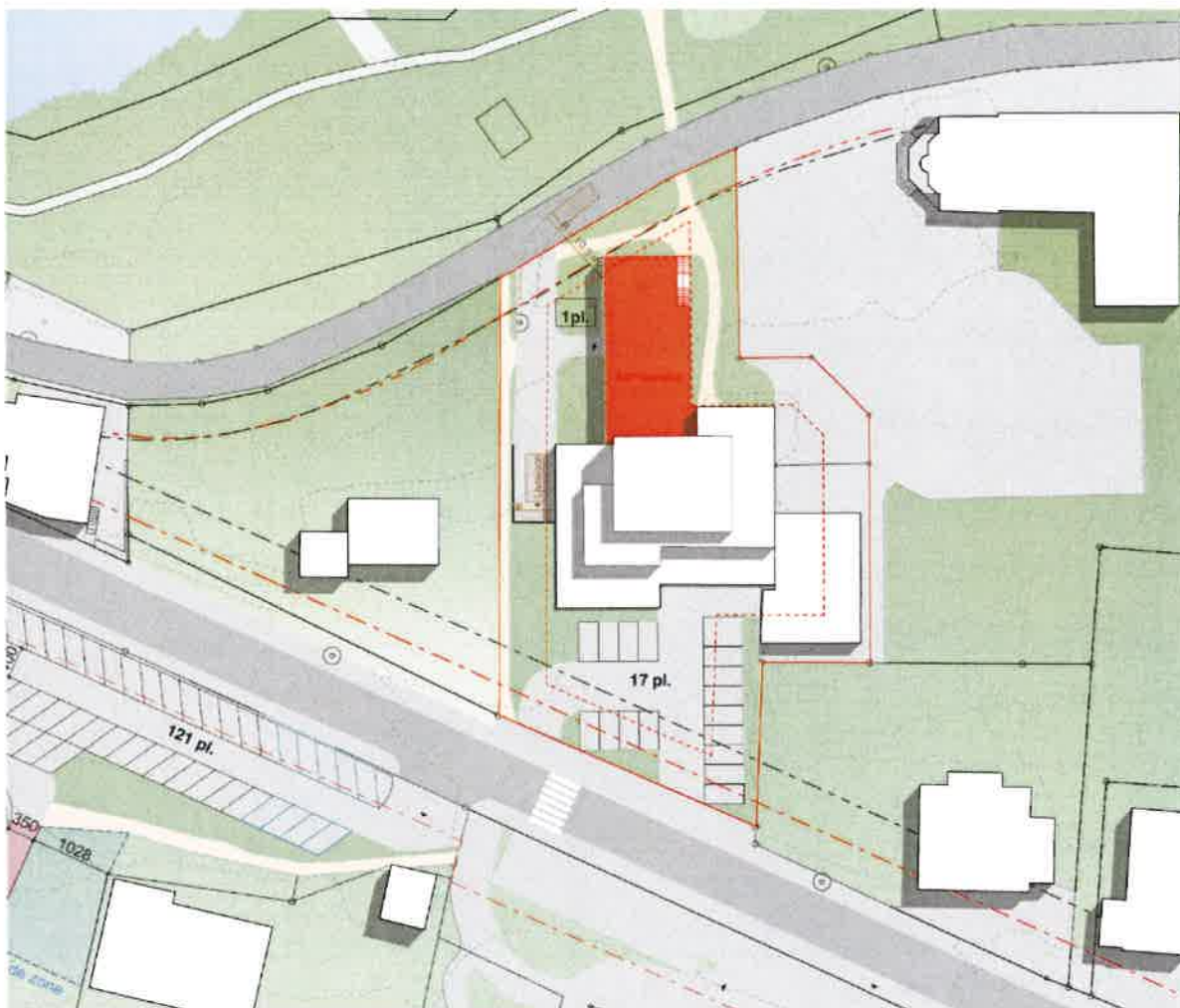
C'est alors qu'en 2018, la Municipalité a décidé d'agrandir le bureau communal en reprenant deux chambres situées au rez-inférieur du bâtiment, initialement destinées aux employés de l'Hôtel de Ville. Cette solution a permis d'agrandir l'espace de travail, sans pour autant que la problématique de confidentialité soit résolue et respectée et que l'espace souhaité ne soit résolu.

A relever qu'un des points, non-négligeable à cette étude, était le fait que la salle de Municipalité ne devait plus être « entremêlée » à un lieu public tel qu'un hôtel-café-restaurant et que l'on se devait d'améliorer la confidentialité de l'administration communale.

Tenant compte des exigences mentionnées ci-dessus, votre autorité a jugé approprié de créer deux lieux distincts, soit l'un destiné à l'activité commerciale, et l'autre dédié à l'administration communale, en procédant à l'assainissement complet du bâtiment existant et en créant une extension entre le bâtiment existant et le DP 33, selon le plan de situation ci-dessous.



## Plan de situation



Aussi, et afin d'optimiser les travaux, il est préférable qu'ils soient entrepris en même temps, afin que les clients de l'établissement public ne soient pas dérangés par les nuisances relatives à la création de l'extension et, vice-versa, pour la transformation des locaux communaux actuels et l'usage de ceux-ci par les employés de l'administration.

## 6. ESTIMATION DES COÛTS ET ÉCHÉANCIER

### 6.1. Bâtiment existant

+/-20%

#### Bâtiment existant (variante optimale CVSE)

Base de Calcul: Etude de faisabilité du 06.06.2023

		<b>Total</b>
<b>CFC 0</b>	<b>TERRAIN</b>	<b>0.00</b>
<b>CFC 1</b>	<b>TRAVAUX PREPARATOIRES</b>	<b>117 601.00</b>
<b>CFC 2</b>	<b>BATIMENT</b>	<b>3 197 103.00</b>
	Sous-sol	215 754.00
	Rez-de-chaussée	224 620.00
	1er - 2ème et 3ème étage	360 030.00
	Enveloppe	730 280.00
	CVSE	967 200.00
	Honoraires 25% de 1 à 4	Arr 699 219.00
<b>CFC 4</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>181 390.00</b>
	Parking Hôtel de ville	
	Surfaces vertes et plantations	62 540.00
	Surfaces dures	118 850.00
<b>CFC 5</b>	<b>FRAIS + DIVERS</b>	<b>111 875.00</b>
	4% des CFC 1,2,4	Arr 111 875.00
<b>TOTAL frais de construction HT</b>		<b>3 607 969.00</b>
		7.7%
		277 813.60
<b>TOTAL frais de construction TTC</b>		<b>3 885 783.00</b>
		Arr

CFC 1 et 2 avec honoraires HT	1'130 m2	Arr	Prix m2	2 933.37
CFC 1 et 2 avec honoraires HT	3'500 m3	Arr	Prix m3	947.06

#### Compris

- Honoraires Architectes et Mandataires
- CVSE variante y compris recommandations
- Remplacement des fenêtres PVC en bois / aluminium

#### Non compris:

- Déménagement préalable
- Désamiantage
- Reprise en sous-œuvre, renforcement structurel,
- Travaux spéciaux, dépollution, etc.
- CFC 2 Plus value pour bardage métallique bâtiment au lieu du bois HT 178 100.00
- CFC2 moins-value pour vitrages PVC sans remplacement existants HT 123 140.00
- CFC 9 Aménagement mobilier mobile

## 6.2. Extension de l'Administration communale

+/-20%

### Extension (variante optimale CVSE)

Base de Calcul: Etude de faisabilité du 06/06/2023

		Total
<b>CFC 0</b>	<b>TERRAIN</b>	<b>0</b>
<b>CFC 1</b>	<b>TRAVAUX PREPARATOIRES</b>	<b>0</b>
<b>CFC 2</b>	<b>BATIMENT</b>	<b>963 784.00</b>
	Administration Enveloppe extérieure	412 145.00
	Administration Construction intérieure	256 190.00
	CVSE	89 100.00
	Honoraires 25% de 1 à 4	Arr 206 349.00
<b>CFC 4</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>67 960.00</b>
	Parking Administration	
	Surfaces vertes et plantations	45 000.00
	Surfaces dures	22 960.00
<b>CFC 5</b>	<b>FRAIS + DIVERS</b>	<b>33 016.00</b>
	4% des CFC 1,2,4	Arr 33 016.00
<b>TOTAL frais de construction HT</b>		<b>1 064 760.00</b>
		7.7%
		81 986.50
<b>TOTAL frais de construction TTC</b>		<b>1 146 747.00</b>
		Arr.

CFC 1 et 2 avec honoraires HT : 200 m2	Arr.	Prix m2	4 818.92
CFC 1 et 2 avec honoraires HT : 770 m3	Arr.	Prix m3	1 251.67

#### Compris

- Honoraires Architectes et Mandataires
- CVSE variante y compris recommandations
- Fenêtre bois / aluminium

#### Non compris:

- Déménagement préalable
  - Désamiantage
  - Reprise en sous-œuvre, renforcement structurel,
  - Travaux spéciaux, dépollution, etc
  - CFC2 moins-value pour vitrage PVC
  - CFC 9 Aménagement mobilier mobile
- HT 40 000.00

Il y a lieu d'ajouter à ces coûts, le montant correspondant à la location de locaux temporaires, nécessaires à l'accueil de l'administration communale.

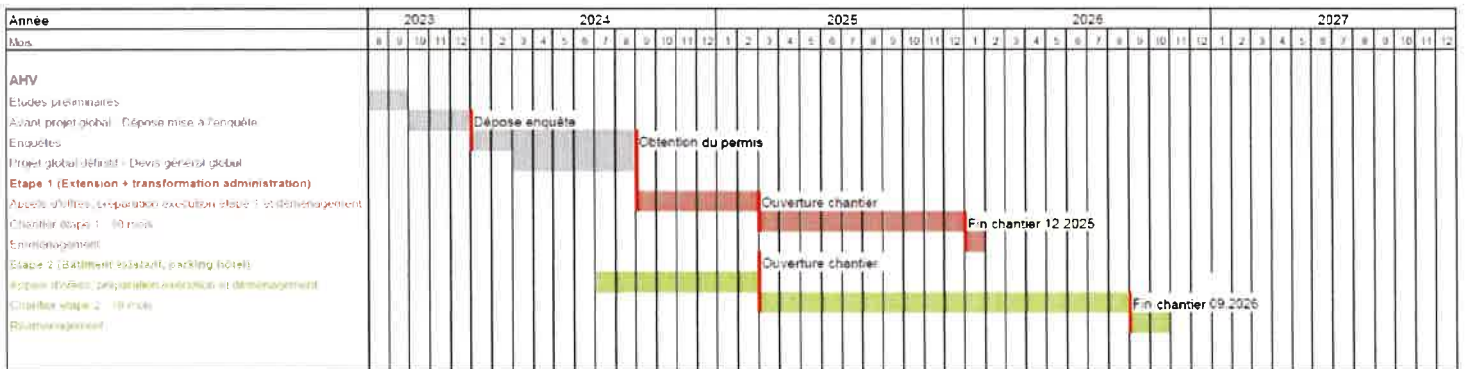
### 6.3. Echancier

#### 6.3.1. Bail

Lors de la signature du bail en cause, la résiliation de bail commercial avait été anticipée avec nos locataires actuels. De ce fait, il ne sera pas possible aux locataires de faire un quelconque recours à notre décision d'annonce de cessation d'activité/résiliation de bail, afin d'entreprendre les travaux envisagés.

#### 6.3.2. Travaux

L'échéancier intentionnel envisagé, pour les travaux en cause et avec interruption de l'exploitation, était initialement le suivant.



Cet échéancier d'intention sera réadapté lorsque le préavis relatif à la deuxième conclusion du présent préavis aura été validé par votre Conseil.

## 7. STRATÉGIE ET RENDEMENT

Pour une meilleure rentabilité de l'investissement, l'augmentation de l'offre hôtelière apparaît indispensable, en plus d'améliorer les bureaux communaux qui n'offrent pas la qualité requise, notamment en matière d'accueil, de confidentialité et de protection des données.

L'hôtel serait augmenté de sept (7) chambres par un réaménagement et, de ce fait, disposerait d'un total de dix-neuf (19) chambres, tout en supprimant l'appartement des gérants et en déplaçant la salle de Municipalité dans les locaux de l'Administration communale.

L'Administration communale s'agrandit contre le lac dans un pavillon, libérant ainsi de la place pour l'accueil hôtelier.

Nous vous proposons un partenariat public-privé, afin de pouvoir effectuer les travaux et ne pas grever les finances communales de manière disproportionnée.

### 7.1 Partenariat avec un investisseur privé

Afin de garantir des finances saines au bon fonctionnement de notre commune, et pour respecter la décision du Conseil communal d'alors, il semble judicieux à la Municipalité de déléguer la responsabilité et la gestion de l'ensemble de l'Hôtel de Ville, comprenant l'accueil public en relation avec la location de chambres et l'exploitation du café et du restaurant, et de créer un partenariat avec un investisseur privé.

Cette manière de procéder permettrait à la commune de :

- rester propriétaire du fonds ;
- rénover et d'assainir complètement le bâtiment ;
- gérer l'établissement public.

### 7.2 Investissement public

Créer un nouveau bâtiment en extension de l'existant, afin d'y accueillir l'Administration communale répondant aux exigences légales publiques.

Si l'avenir communal devait évoluer dans les années à venir, le pavillon pourrait être loué à une entreprise privée souhaitant installer ses locaux à proximité du centre du village et des activités lacustres, mais pourrait également être repris par le gestionnaire de l'Hôtel de Ville, l'Administration villageoise, l'éventuelle future commune, etc.

Ce préavis a pour but de valider la stratégie proposée par le collège municipal en vue de la transformation du bâtiment de l'Hôtel de Ville et de fixer les montants d'investissement pour l'agrandissement de l'Administration communale.

## 8. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, afin de pouvoir mener à bien les travaux indispensables de rénovation de l'Hôtel de Ville, la Municipalité vous invite, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### **Le Conseil Communal de L'Abbaye**

- Vu le préavis n° 06/2023 du 6 novembre 2023 de la Municipalité,
- Oui le rapport de la commission chargée de l'étude,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### **décide**

- 1) **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre toute démarche avec un/des investisseur(s) privé(s), en vue d'un partenariat public/privé(s) pour la rénovation du bâtiment existant de l'Hôtel de Ville,
- 2) **d'autoriser** la Municipalité à présenter un préavis, en vue de la création d'un nouveau bâtiment, afin d'y accueillir les locaux de l'Administration communale.

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité, dans sa séance du 6 novembre 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  
  
Christophe Bifrare



La Secrétaire  
  
Laetitia Nicod

Municipalité : Christophe Bifrare, Patrick Berktold, Carole Harlé, Luc Berney, Claude Piazzini

Délégué municipal : Luc Berney

Membres de la Commission chargée de l'étude du préavis n° 06/2023 :

Rapporteur : Eloïse Golay  
Membres : Véronique Rochat  
Nadine Touri  
Julien Bocion  
Jean-Victor Bonny  
Roberto Cabras  
Thoma Cotting  
Suppléants : Isabelle Jossevel  
Louis-François Berney