



Commune de
PERROY

Perroy, le 12 février 2024 – JLR/MAGR/IRA

CONSEIL COMMUNAL

1166 PERROY

MUNICIPALITÉ

Le Prieuré 5
1166 Perroy

T. 021 825 38 45

E. greffe@perroy.ch

WWW.PERROY.CH

Conseil communal du 14 mars 2024

Préavis N° 03/2024

DEMANDE D'UN CREDIT D'ÉTUDE DE CHF 295'000.00 TTC POUR LA REPRISE DU PROJET DE RESTAURANT DE LA PLAGE ET DE LA CABANE DU PÊCHEUR

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

1. Historique et actualisation du projet initial

Pour mémoire, lors du Conseil Communal du 11 octobre 2018, celui-ci a décidé d'accepter le préavis d'une demande de crédit de CHF 3'420'000.00 pour la démolition et reconstruction des bâtiments du restaurant de la plage et de la cabane de pêche (préavis 08/2018).

Ce projet a fait l'objet d'un recours auprès des Tribunaux. A la suite de l'arrêt du 12 octobre 2022 de la Cour de droit administratif et public du tribunal cantonal (CDAP) qui met un point final au volet juridique du projet, la Municipalité a engagé une réflexion pour savoir s'il fallait maintenir le projet initial ou s'orienter vers une nouvelle construction. Dans ce but, elle a entrepris de faire évaluer le coût de la construction prévu en 2018, si celle-ci devait être réalisée en 2024. Elle a par ailleurs engagé une société de conseil dans la restauration pour effectuer une projection de chiffre d'affaires de la future exploitation, ceci pour en vérifier la viabilité et déterminer le montant du loyer cible que la Municipalité pourrait demander.

Dans un rapport du 10 décembre 2023, le bureau CCHE a actualisé les coûts du projet de 2018 qui passeraient CHF 3,4 millions à CHF 4,2 millions, soit une augmentation d'env. 25%. Cette actualisation prend en compte les aspects conjoncturels mais également les aspects environnementaux liés aux standards d'une écoconstruction durable.

D'autre part, l'étude entreprise par la société de conseil en restauration recommande vivement pour assurer la viabilité du projet de ramener de 70 à 50 couverts la capacité du restaurant durant les mois d'hiver.

Au vu des éléments précités, la Municipalité a décidé de présenter au Conseil communal une demande de crédit d'étude pour un nouveau projet de restaurant de la Plage qui respecte le programme initial mais en améliore à la fois l'enveloppe budgétaire et une philosophie de construction plus durable.

2. Nouveau projet

Le nouveau projet vise à répondre au besoin de redimensionnement architectural ainsi qu'à la diminution de l'enveloppe budgétaire. Il table sur une diminution du bâti de 25% environ et sur une réduction globale des coûts de l'ordre de 20% par rapport au crédit de construction voté en 2018.

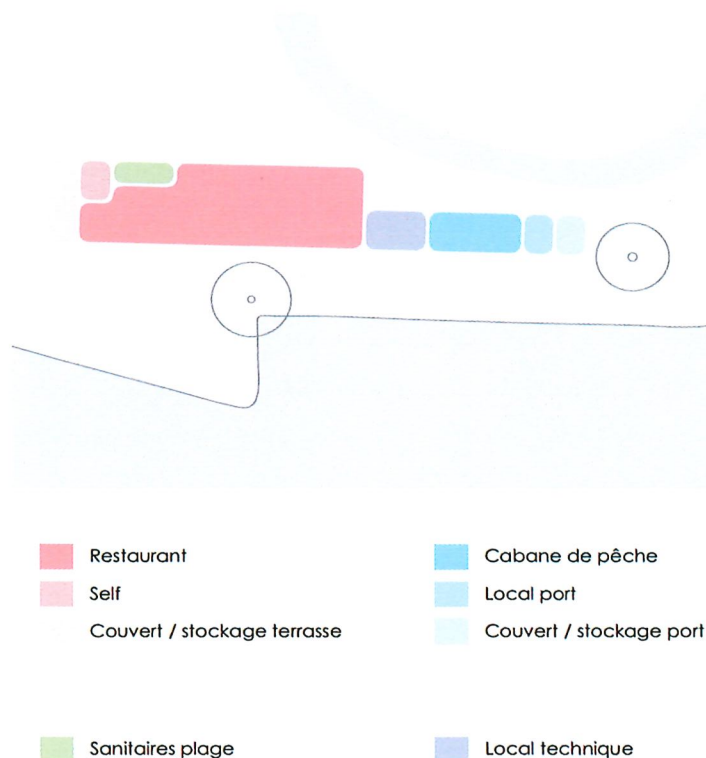


Commune de
PERROY

Le futur projet va être repensé de façon à simplifier son architecture afin que celle-ci soit plus adaptée à la spécificité des lieux.

Une présentation succincte des intentions d'évolution du projet est remise en annexe du présent préavis.

Schéma fonctionnel provisoire du nouveau projet



Construction durable

Outre la recherche de diminution de coûts, la Municipalité vise à rendre le futur projet en adéquation avec les standards d'écoconstruction actuels, non envisagés il y a 6 ans.

De par son exposition, le pan de la toiture sud sera entièrement couvert de panneaux photovoltaïques. Visuellement, le pan nord sera constitué d'un matériau semblable pour former un ensemble cohérent.

Les bâtiments répondront au standard de construction MINERGIE-P-ECO combinant les objectifs de développement durable (MINERGIE-ECO) et de performance énergétique (MINERGIE-P).

L'utilisation d'une isolation maximale permettra de recourir à des énergies renouvelables pour le chauffage. Une conception cohérente du bâtiment sera dès lors indispensable afin d'éviter des ponts de froid pour obtenir une très faible consommation d'énergie. La production des panneaux photovoltaïques permettra une autoconsommation de l'électricité. Le surplus de production éventuel pourra être consommé sur place par des installations existantes comme, par exemple, le relevage des eaux usées vers la station de pompage.

Ces bâtiments offriront à la fois une grande performance thermique et une moindre consommation énergétique apportant un confort accru pour les utilisateurs.



Commune de
PERROY

Restaurant et Buvette-self

Dans une optique de ménager un équilibre financier de l'opération, l'ensemble du projet sera revu à la baisse allant dans le sens d'une simplicité souhaitée.

La géométrie simplifiée du nouveau projet permettra d'optimiser les coûts. La nouvelle architecture reprendra néanmoins les codes du projet initial. Les avant-toits généreux, agrandis pour le self, seront profitables à tous, en toutes saisons.

La capacité de la salle du restaurant sera réduite de 70 à 50 places. L'ajout d'un coin lounge avec cheminée pour une dizaine de places agrémentera les lieux pour une attractivité hivernale et complètera l'éventail des activités accessoires possibles (événements, formations, mariages, dîners privés, etc.).

La structure de la cuisine sera adaptée au nouveau programme tout en restant fonctionnelle.

Terrasses

La buvette et le bar seront ouverts sur la plage. Les terrasses du restaurant et de la buvette-self seront distinguées de manière à s'adapter à la clientèle (nageurs-mangeurs). La capacité des terrasses du restaurant et de la buvette sera d'environ 150 places, à répartir entre les deux, avec extensions possibles sur la pelouse selon les besoins.

Cabane du pêcheur

La reconstruction de la cabane du pêcheur est un élément important qui est maintenu dans le programme. La construction sera équipée pour le travail, le traitement, la conservation du poisson et comprendra un guichet de vente. La cabane du pêcheur n'est pas habitable.

Les locaux devront répondre à la réglementation en matière d'hygiène. Les équipements seront à choisir avec le pêcheur en temps utile; un poste de réserve sera prévu à cet effet. Le projet sera basé sur les conseils de pêcheurs professionnels ainsi que sur la visite de locaux similaires récemment construits.

Au vu du manque d'infrastructures pour la profession, la recherche de locataire ne devrait pas être problématique pour autant que le loyer soit en adéquation avec les revenus d'exploitation, ce qui a été pris en compte dans le plan locatif.

Structures d'accueil pour la plage

Des WC douches hommes et femmes seront disponibles pour le public. Une structure pour personnes à mobilité réduite complètera ce dispositif.

De nouvelles douches extérieures seront disponibles en été.

Le couvert du futur projet pourra être utilisé par les baigneurs d'hiver qui pourront aussi disposer d'une douche chaude dans un local qui leur sera destiné.

Les terrains de pétanque existants seront déplacés sur le site.

Activités du port et du pêcheur

Un nouveau dégagement devant le local du port et la cabane du pêcheur facilitera leurs activités.



Commune de
PERROY

3. Coût global envisagé des travaux

Au stade de l'avant-projet, la cible budgétaire pour la construction du nouveau projet est de CHF 3'000'000.--, y compris le présent crédit d'étude.

4. Coût de l'étude

Le développement du projet nécessite l'engagement de multiples compétences coordonnées par l'architecte qui sera épaulé dans sa tâche notamment par des ingénieurs spécialisés.

L'étude permettra la définition précise du projet et des coûts de réalisation. La loi sur les marchés publics est applicable pour la mise en soumission et les différents appels d'offres qui seront menés pour ce projet.

Le coût de l'étude a été calculé sur la base d'un objectif de coût de construction de CHF 3'000'000.--.

Le tableau ci-dessous reprend les coûts TTC des principales prestations :

Prestations	Projet (SIA* 3) 167'490.00	Appel d'offres (SIA 4) 95'300.00	TOTAL TTC 295'000.00	100%
Architecte	114'620.00	63'580.00	178'200.00	60.5%
Ingénieur civil	11'350.00	6'810.00	18'160.00	6%
Ingénieurs CVSE	30'170.00	18'100.00	48'270.00	16.5%
Ingénieur cuisine	11'350.00	6'810.00	18'160.00	6%
Ingénieur thermicien		en bloc	5'950.00	2%
Autres prestations		en bloc	22'480.00	8%
Géomètre		en bloc	3'780.00	1%

*SIA : Société suisse des ingénieurs et architectes.

5. Calendrier et phases du projet

Le Conseil communal doit se prononcer sur l'ensemble du projet en deux phases : la première liée à l'octroi du crédit d'étude qui fait l'objet du présent préavis, la seconde relative au crédit de construction pour la réalisation de l'ouvrage qui sera soumis au Conseil communal dans un deuxième temps.

Ces deux étapes correspondant à la norme SIA 102 sont résumées dans le tableau de synthèse ci-dessous :

Phase	SIA 102	Construction
		32 mois
Phase I	Etude de projet	3 Etude du projet 12 mois
		4 Appel d'offres
Phase II	Réalisation	5 Réalisation 20 mois
		6 Exploitation

Sauf imprévu, le projet démarré en 2024 pourrait être réalisé d'ici à fin 2026.



Commune de
PERROY

Seules les études seront engagées contractuellement dans la Phase I, les dépenses liées aux appels d'offres ne seront engagées qu'à la suite de l'obtention du permis de construire entré en force.

6. Route RC1 – Sécurité et accès

Le projet de requalification de la route cantonale RC1 est désormais engagé par le canton avec pour objectif une réalisation en 2027-2030. L'accès à la plage sera examiné dans ce cadre. La capacité de stationnement de la Plage ne sera pas agrandie, hormis pour la mobilité douce.

✓ L'affluence exceptionnelle des week-ends d'été sera réglée par un service d'ordre, afin de sécuriser la traversée piétonne de la route suisse (RC1 limitée 80 km/h) et d'éviter les débordements du stationnement. A noter que la RC1 est une route cantonale dont les aménagements sont du ressort de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) du canton.

7. Financement

Par les liquidités de la bourse communale ou par le biais d'un emprunt auprès d'un organisme financier reconnu.

8. Amortissement

Le coût du crédit d'étude sera amorti de la façon suivante :

Dans le cas où le crédit de construction est accordé par le Conseil communal, l'ensemble des coûts, crédit d'étude compris, sera comptabilisé sur un seul compte de projet et amorti une fois les travaux terminés.

Dans le cas où le crédit de construction n'est pas accordé, les frais liés au crédit d'étude seront amortis en une seule fois dans l'année en cours.

9. Traitement des préavis 10/2016 et 08/2018

En cas d'acceptation du crédit d'étude soumis au Conseil communal par le présent préavis, la Municipalité propose d'abandonner, de facto, le projet initial et d'amortir comptablement en une seule fois les préavis relatifs à l'ancien projet :

- Préavis 10/2016 - Etude reconstruction buvette plage : solde à amortir de CHF 74'333.80
- Préavis 08/2018 - Démolition et reconstruction des bâtiments de la plage : solde à amortir de CHF 70'689.35

10. Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :

le Conseil communal de Perroy

- vu le préavis N° 03/2024,
- entendu le rapport de la commission de gestion & finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,



Commune de
PERROY

décide

- d'adopter le préavis municipal N° 03/2024 et d'octroyer un crédit d'étude de CHF 295'000.00 TTC pour la reprise du projet de restaurant de la plage et de la cabane du pêcheur ;
- de financer cette opération avec les liquidités de la bourse communale ou par le biais d'un emprunt ;
- d'abandonner le projet initial et d'amortir en une fois le préavis N° 10/2016 pour CHF 74'333.80 et le préavis N° 08/2018 pour CHF 70'689.35.

La Municipalité se tient à votre disposition pour tous renseignements complémentaires dont vous pourriez avoir besoin et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, ses salutations distinguées.

Ainsi accepté par la Municipalité
dans sa séance du 12 février 2024

La Vice-Syndique

La Secrétaire municipale


Juliette Leprince-Ringuet


Isabelle Reymond Aubert



Ann. ment.

Municipale responsable : Madame Juliette Leprince-Ringuet