



COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Préavis N° 51/2016-2021

**Demande de crédit d'un montant de
CHF 747'000.00 TTC en vue de financer des
travaux portant d'une part sur l'entretien et
l'agrandissement du restaurant du Centre
sportif, et d'autre part sur la couverture de la
terrasse**

Responsabilité du dossier :
Bâtiments communaux
M. Denis Lehoux - municipal

Founex, le 5 octobre 2018

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	3
2.	Description des travaux	3
3.	Coût des travaux	4
4.	Planification des travaux	4
5.	Conclusions	5

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Depuis quelques années, la Municipalité étudiait la faisabilité de la couverture de la terrasse afin d'en permettre une utilisation entre les saisons. D'entente avec le gérant du restaurant, elle a souhaité profiter de ces travaux pour refaire les sanitaires et agrandir la salle du café.

Elle a ensuite souhaité mettre aux normes actuelles les éléments d'enveloppe du restaurant (façades, vitrages, toiture), travaux qui s'inscrivent dans le cadre de la réfection des bâtiments communaux devant permettre à la Commune de répondre aux critères de la stratégie énergétique 2050.

La Municipalité a mandaté le bureau d'architecte G. Lecoultre & Associés pour l'étude et la réalisation de ces travaux.

Un préavis de crédit d'étude (N° 31/2016-2021) a été présenté et accepté lors de la séance du Conseil du 11 décembre 2017 afin de préparer les études techniques nécessaires à l'établissement de soumissions qui ont fait l'objet d'une mise en soumission de gré à gré comparative.

C'est sur la base des offres proposées par les entreprises que le budget, qui fait l'objet de la présente demande de crédit de construction, a été préparé.

2. Description des travaux

a) Transformation et agrandissement du restaurant

- Remplacement des revêtements de sol
- Adaptation du système de chauffage (chauffage de sol)
- Déplacement de la façade sud jusqu'au droit de l'avant-toit
- Isolation et réfection de la toiture
- Remplacement des vitrages fixes côté est par des fenêtres coulissantes
- Création d'un sas d'entrée
- Agrandissement du WC Dames, désamiantage et mise à neuf des revêtements des WC
- Changement du meuble bar

b) Couverture de la terrasse

- Démolition du dallage de la terrasse
- Pose d'un dallage béton pour le sol de la terrasse et pose de nouvelles dalles sur taquets
- Déplacement des murs de soutènement, des plantations et modification du chemin d'accès aux vestiaires
- Pose de pergolas avec couverture en lames orientables et étanches

3. Coûts des travaux

L'estimation des coûts est basée sur les soumissions rentrées lors des appels d'offre. Certaines d'entre-elles doivent encore être négociées, ce qui donne une réserve supplémentaire.

DESIGNATIONS	MONTANTS TTC
Démolition	21'000.00
Echafaudages	2'400.00
Désamiantage des WC	15'500.00
Maçonnerie - aménagements extérieurs	123'000.00
Isolations-charpente	20'500.00
Menuiseries extérieures PVC	18'000.00
Menuiseries extérieures métalliques	43'000.00
Ferblanterie-couverture	54'000.00
Electricité	15'000.00
Chauffage	23'000.00
Ventilation	7'900.00
Installations sanitaires	26'000.00
Plâtrerie-Peinture	17'000.00
Serrurerie pergola	143'000.00
Menuiserie intérieure	11'000.00
Portes automatiques	5'600.00
Carrelage	47'000.00
Plafonds plâtre	3'200.00
Agencement bar - Appareils - Meubles inox	54'000.00
Décoration - agencement complémentaire	19'000.00
Nettoyage du bâtiment	3'200.00
Architecte	32'100.00
Ingénieur civil	8'600.00
Frais reproduction, images de synthèse	4'000.00
Divers et imprévus	30'000.00
TOTAL TTC	747'000.00

Pour rappel, le crédit d'étude se montait à CHF 68'000.00.

La Municipalité a convenu avec le gérant d'une répartition de l'amortissement des coûts en fonction de la nature des travaux, soit qu'ils soient de l'ordre de l'entretien du bâtiment (à la charge de la Commune) ou de l'amélioration des conditions d'exploitation de l'établissement (à la charge du gérant). Cette répartition est de l'ordre de 50% pour chacune des parties.

4. Planification des travaux

Les travaux seront exécutés à partir du début de l'année 2019 et dureront environ 3 à 4 mois.

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

- Vu** le préavis municipal N° 51/2016-2021, concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 747'000.00 TTC en vue de financer des travaux portant d'une part sur l'entretien et l'agrandissement du restaurant du Centre sportif, et d'autre part sur la couverture de la terrasse
- Ouï** le rapport de la Commission des finances
- Ouï** le rapport de la Commission des constructions
- Attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

- D'autoriser** la Municipalité à mener des travaux d'entretien et d'agrandissement du restaurant du Centre sportif et des travaux sur la couverture de la terrasse
- De lui octroyer** à cet effet un crédit de CHF 747'000.00
- D'autoriser** la Municipalité à financer ce montant par la trésorerie courante ou de recourir à l'emprunt si nécessaire
- D'amortir** ce montant sur une durée de 30 ans

Ainsi approuvé par la Municipalité le 8 octobre 2018, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

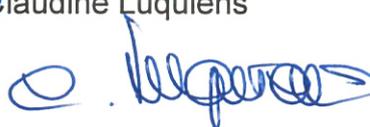
le Syndic :

François Debluë



la secrétaire :

Claudine Luquiens



Le municipal responsable :

Denis Lehoux



Rapport de la Commission des Constructions sur le préavis municipal N°51/2016-2021 Demande de crédit de CHF 747'000.00 TTC en vue de financer des travaux d'entretien et d'agrandissement du restaurant du Centre Sportif ainsi que de couverture de la terrasse

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le préavis municipal N°51 /2016-2021, nous a été présenté par MM. Denis Lehoux et Bernard Cintas lors de la séance de présentation du 31 octobre 2017.

Egalement présents : MM, François Debluë, syndic, Jean-Pierre Debluë, Audrey Barchha Municipaux, Adrien Vallotton, Claudine Luquiens, et Samantha Kucharik.

Préambule

Le 11 décembre 2017, un crédit d'étude No 31/2016-2021 a été proposé et accepté par le Conseil Communal. Le projet portait sur la nécessité de procéder à des travaux de mise aux normes et d'entretien du restaurant du Centre Sportif.

Parallèlement, des améliorations de la qualité d'accueil et du service étaient envisagées, notamment en aménageant la terrasse bordant celui-ci.

Rappel : Etat du bâtiment

Ce bâtiment, construit en 1985, rénové en 2000 n'a plus fait l'objet depuis, d'une mise aux normes de l'isolation thermique.

Dans l'état actuel, l'accès au restaurant, les sanitaires, l'ergonomie générale ainsi que le confort de la clientèle présentent un gros potentiel d'améliorations.

Travaux d'entretien

Les travaux de mise aux normes portent sur l'isolation périphérique (vitrages), l'isolation de la toiture, le passage d'un chauffage par convecteurs à un chauffage par le sol.

Des vitrages isolants seront également installés sur la façade côté Jura.

L'agencement des sanitaires, après désamiantage, sera entièrement revu et offrira un confort nettement amélioré.

Le bar sera aménagé de manière à permettre une meilleure circulation du personnel de service. L'accès au restaurant sera élargi et bénéficiera d'un vestiaire digne de ce nom.

Extension de la partie « terrasse »

La partie couverte extérieure actuelle, côté sud, sera englobée dans le restaurant proprement dit permettant une qualité d'accueil améliorée en toutes saisons.

Deux baies vitrées coulissantes côté lac, et deux parois « en accordéon » côté sud sont prévues et permettront une communication directe entre le restaurant et la terrasse.

La terrasse actuelle sera couverte par une structure mobile (volets pivotants) pour assurer un meilleur confort entre saisons, ainsi qu'une protection pluie/soleil modulable.

Des stores verticaux coupe-vent souples sont aussi envisagés sur le pourtour de la surface couverte.

Notes

Les travaux d'entretien et de mise aux normes seront bien entendu à la charge de la Commune. En revanche, d'entente avec l'exploitant du restaurant du Centre Sportif, l'amortissement des coûts relatifs à l'extension de la zone restaurant en terrasse se traduira par une adaptation du loyer de l'établissement.

Les travaux seront menés pendant la fermeture annuelle du restaurant, de fin décembre 2018 à mars/avril 2019 pour réduire au minimum les pertes d'exploitation.

Conclusion

Considérant les éléments précités, la Commission des constructions vous recommande Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers :

D'approuver le préavis municipal n° 51/2016-2021, concernant une demande de crédit de CHF 747'000.00 TTC pour les travaux d'entretien du restaurant du Centre Sportif ainsi que l'agrandissement de la couverture de la terrasse existante.

Ainsi fait à Founex, le 19 octobre 2018

Pour la commission des constructions :

Letizia FARINE

Caroline MULLER

Sandra THUNER

Nicolas PAQUIER

Philippe MAGNENAT

Cédric STERN

Rapport de la Commission des finances sur le préavis municipal No. 51/2016-2021 Demande de crédit de CHF 747'000.- TTC concernant des travaux d'entretien et d'agrandissement du restaurant du Centre sportif ainsi que sur la couverture de la terrasse

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la demande de la Municipalité, le 8 octobre 2018, en présence de M. François Debluë, Syndic, Mme Audrey Barchha et M. Denis Lehoux, Municipaux, accompagnés de Mme Claudine Luquiens, secrétaire municipale et de Monsieur Adrien Vallotton et de Monsieur Christophe Hermanjat, chefs de service.

Préambule :

Les derniers travaux d'importance concernant le réaménagement et les transformations du restaurant du Centre sportif datent de 2002. Depuis cette date, uniquement des travaux d'entretien ont été réalisés.

A la demande de la Municipalité, il nous est demandé d'accorder un crédit de CHF 747'000.-- pour réaliser des travaux d'importance au niveau du restaurant et de sa terrasse auquel il faudra ajouter le crédit d'étude déjà accordé qui était de CHF 68'000.--, ce qui représente un coût total d'investissement de CHF 815'000.--

Une partie de ces travaux sont des travaux d'amélioration sur le plan technique et sur l'isolation. Un montant relativement important doit être consacré à la partie cosmétique pour l'amélioration de l'exploitation du restaurant.

En effet, le Centre sportif, dans son ensemble, a connu, ces 10-15 dernières années, une sérieuse augmentation de fréquentation. On peut même le considérer aujourd'hui comme un lieu incontournable de la commune de Founex. Le dernier exemple étant l'ouverture de la nouvelle place de jeux qui a littéralement été prise d'assaut depuis son ouverture.

Selon les plans qui nous ont été fournis par l'architecte en charge de cette réalisation, M. Bernard Cintas cela démontre clairement que le futur restaurant correspondra plus à la demande actuelle qu'à celle des années 2000.

Les travaux qui vont être effectués vont augmenter le nombre de places intérieures passant de 58 à 70 places après travaux. Quant à la terrasse, elle pourra avoir une capacité totale de 90 places. Toujours selon le dossier qui nous a été remis par l'architecte, il est prévu de réaliser une couverture fixe sur toute la terrasse avec des panneaux sur la partie supérieure qui seront amovibles, ce qui permettra en cas d'intempéries d'être complètement protégé étant donné qu'un système d'évacuation d'eau est prévu sur ce genre de construction. Cette réalisation peut nous laisser penser qu'elle permettra en fonction des conditions atmosphériques des années futures de pouvoir prolonger l'utilisation de la terrasse.

La Municipalité a convenu avec le gérant que sur la totalité des coûts des travaux à savoir, CHF 815'000.-- qui correspond à CHF 747'000.-- + CHF 68'000.- de crédit d'étude, le 50% serait pris en considération pour un réajustement du loyer mensuel actuel qui est de CHF 4'000.-- .

Lors de la présentation du préavis, la Municipalité nous a laissé entendre qu'elle prévoyait une augmentation de loyer mensuel de l'ordre de CHF 800.--

L'amortissement de ces travaux se fera sur 30 ans pour les comptes de la Commune, de ce fait le coût de cet investissement se monte à CHF 27'000.- par année (sans les intérêts potentiels). Si le 50% de ce montant doit être amorti par l'exploitant du restaurant, cela donne un montant annuel de 13'500.-, soit bien en dessus du montant de CHF 9'600.- prévu dans les discussions. La commission des Finances est d'avis que l'augmentation de loyer n'est pas suffisante. En effet, les coûts d'amortissement avec une hausse de CHF 800.- voudraient dire un « remboursement » de celui-ci en 42 ans, ce qui nous semble être bien au-delà de la durée d'utilisation de la structure prévue dans ce préavis.

Etant entendu qu'aucun intérêt n'a été pris en compte pour la durée de l'amortissement.

Recommandation :

La Commission des finances suggère que la Municipalité obtienne d'ores et déjà un engagement signé, sous forme d'avenant au bail à loyer actuel, afin de fixer le montant du futur loyer applicable dès la fin des travaux.

Remarques et conclusion :

Comme détaillé ci-dessus, la commission des Finances pense que l'augmentation de loyer envisagée avec le gérant de l'établissement n'est pas suffisante au vu de la nouvelle capacité de l'établissement et de la durée du remboursement calculée avec cette augmentation. Nous espérons qu'un terrain d'entente sera trouvé.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous remercie, M. le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- D'approuver** le préavis n° 51/2016-2021, concernant une demande de crédit de CHF 747'000.-- TTC en vue de financer des travaux portant sur l'entretien et l'agrandissement du restaurant du Centre sportif ainsi que la couverture de la terrasse.
- D'accorder** à la Municipalité un crédit de CHF 747'000.-- TTC
- D'autoriser** la Municipalité à financer ce montant par la trésorerie courante ou recourir à l'emprunt nécessaire.
- D'amortir** Ce montant sur une durée de 30 ans

Fait à Founex, le 29 octobre 2018

Les membres de la Commission des finances :

Jean Righetti

Hervé Mange

Lucie Kunz-Harris

Marc Barbé

François Girardin

Laurent Kilchherr

Gerhard Putman-Cramer