



Payerne

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 15/2020



Objet du préavis :

Rénovations et transformations du Café de la Vente et du Café du Marché

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule / Historique

Par le présent préavis, la Municipalité de Payerne sollicite le Conseil communal pour l'octroi d'un crédit en vue des rénovations et transformations de l'intérieur du Café du Marché et du Café de la Vente.

Une commission extraparlamentaire s'est réunie à plusieurs reprises en début d'année pour évoquer les scénarii possibles dont le sujet central a été le Café du Marché. Le Café de la Vente a été englobé dans la réflexion dès que la résiliation du bail annoncée par le tenancier Monsieur Fabrice Bersier a été connue.

Les deux cafés communaux sont fermés, le Café du Marché depuis le 1^{er} juillet 2019 et le Café de la Vente depuis le 31 mars 2020. Les deux établissements se distinguent par leur emplacement, leur aménagement et l'offre qu'ils peuvent respectivement proposer à la clientèle locale ou en visite à Payerne.

Le résultat de cette réflexion n'a pas engendré un scénario unique mais bien plutôt des pistes envisageables issues du brainstorming du groupe de travail. Sur la base de ces pistes, la Municipalité a développé un projet pour chaque café en lien avec les moyens de la Commune de Payerne en tenant compte de la fréquentation projetée de la Place du Marché, de l'Abbatiale et son parcours de visite muséal.

Dans ce contexte, l'idée de développer une seule exploitation pour les deux établissements n'a pas séduit le groupe de travail car, au final, les synergies d'un tel modèle n'apparaissaient pas pertinentes. En effet, une seule exploitation pourrait diluer l'offre et péjorer la qualité de celle-ci. Au contraire, des collaborations dans l'offre pourraient se révéler plus profitables, de même qu'avec les restaurants proches de la place, le tout dans une saine concurrence. Si ce scénario se présentait lors de l'appel d'offres, la Municipalité analysera plus en détail les avantages et inconvénients de ce modèle d'exploitation.

2. Synthèses de la réflexion du groupe de travail et de la Municipalité

2.1. Café du Marché

Le groupe de travail a réfléchi à 3 scénarii envisageables pour le Café du Marché :

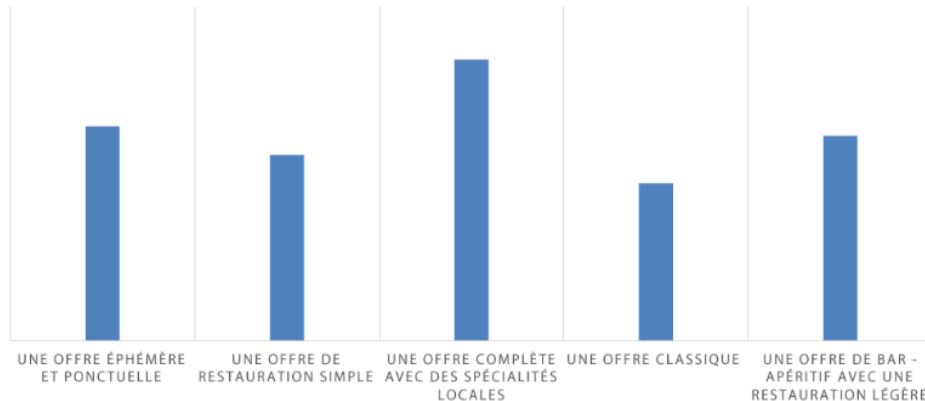
2.1.1. Scénario de l'extension du Café du Marché par une véranda et le réaménagement de la partie existante

Ce scénario se révèle toujours le plus adapté pour fournir une offre de restauration complète en adéquation du résultat de la consultation publique. La tendance était à vouloir profiter d'une offre complète de restauration. Hormis l'investissement de Fr. 2.1 mios que le projet nécessite, celui-ci répond à tous les critères issus de la consultation publique.

De l'avis de certains membres du groupe de travail, il est jugé coûteux, voire trop luxueux. Enfin, la qualité architecturale du projet semble discutable, surtout l'extension qui coupe définitivement la vue sur la rue de Lausanne.

Selon vous, quelle offre, en matière de restauration, est envisageable sur la Place du Marché ?

Illustration des tendances, réponses en pondération sur l'échelle de 1 peu pertinent à 6 très pertinent.



2.1.2. Scénario d'un réaménagement du Café du Marché, sans extension, uniquement dans le bâtiment existant et en propriété communale

Il s'agit de réaménager le restaurant pour un minimum de 60 places ainsi qu'une cuisine professionnelle, le tout occupant la totalité des niveaux de la partie communale du bâtiment. Une étude succincte a été effectuée par le bureau d'architectes Kolecek afin de réexaminer la faisabilité technique. La solution envisagée par le groupe de travail avait été écartée sur les conseils de Gastroconsult lors de l'étude initiale, jugeant qu'une cuisine efficace devait se situer au même étage que les clients, voire visible par ces derniers. La solution est envisageable mais souffre du manque d'hauteur entre le plancher et le plafond et renvoie la cuisine au dernier étage qui peut bénéficier du démontage des combles pour placer notamment la ventilation. L'investissement est estimé à Fr. 1.7 mios, à cela s'ajoute la disparition des appartements des 1^{er} et 2^e étages. La solution est jugée trop coûteuse en regard à un fonctionnement du café difficile sur plusieurs niveaux et l'impact sur le coût d'exploitation et une perte importante du revenu locatif du bâtiment.

2.1.3. Scénario d'un réaménagement du Café du Marché « provisoire », scénario proposé dans ce préavis

Ce scénario prévoit un réaménagement du rez-de-chaussée et du niveau inférieur, sans modifications majeures. Il s'agirait notamment d'aménager une cuisinette pour la confection de petite restauration. La solution est basée sur les prévisions de la fréquentation du parcours muséographique des visites de l'Abbatiale et, pour l'autre partie, de répondre aux besoins d'une animation de la place du Marché.

Le scénario représente un risque financier plutôt faible pour la Commune ainsi que la réponse immédiate au besoin d'ouvrir le café en coordination avec l'ouverture de l'Abbatiale en 2020. Dans une seconde étape, et si les indicateurs sont favorables, il s'agira de développer une offre de restauration plus complète avec les scénarii 1 ou 2.

Ce scénario devra obéir à certains critères qui ont fait défaut à l'exploitation précédente au niveau de l'espace de cuisine ainsi que la question des horaires qui devraient plutôt s'apparenter à un restaurant normal. Le tout devra cependant respecter la réglementation en la matière.

Au final, le scénario 3 a été retenu par la Municipalité. Il permet une ouverture rapide en se laissant la possibilité future de développer un projet plus en adéquation avec l'objectif d'un restaurant proposant une offre complète ou de poursuivre le scénario 3 dans la mesure où il fonctionne bien.

A l'heure où le préavis est rédigé, il est prévu que le Café du Marché soit ouvert en coordination avec l'ouverture de l'Abbatiale prévue vers le début juillet 2020 sans autres travaux hormis le démontage de l'accueil de l'Office du Tourisme, ce dernier étant inclus à l'accueil du musée. Vers le début de l'automne, le café fermera pour la durée nécessaire des travaux de la 1^{ère} étape.

1^{ère} étape :

- réaménagement sommaire des locaux du café et de l'Office du Tourisme ;
- équipement éventuel d'une cuisine de base permettant l'élaboration d'une petite restauration avec des produits du terroir sur un modèle plutôt branché et de l'exploitation de la terrasse durant la belle saison.

La Municipalité a décidé de recourir à un appel d'offre public pour l'exploitation du Café du Marché afin de disposer du plus grand choix possible.

2^{ème} étape (dispositive) :

Selon l'évolution des fréquentations, en principe après un laps de temps de trois à cinq ans, l'activation du scénario 1 voire du scénario 2 pourrait avoir lieu. Cette étape dépendra bien entendu du bilan d'exploitation du café, du feedback des clients, de la fréquentation de la place et, au final, de la volonté populaire de disposer d'une offre de restauration complète sur la Place du Marché.

2.2. Café de la Vente

Le groupe de travail s'est posé la question de la valorisation du Café de la Vente dont la fermeture annoncée pour le 31 mars 2020 est intervenue dans le même temps que la réflexion menée pour le Café du Marché. L'annonce de la fin de l'activité de Monsieur Fabrice Bersier a été perçue comme une opportunité d'apporter un changement d'aménagement du restaurant ainsi qu'une nouvelle offre. La définition de cette dernière revient plutôt au futur restaurateur moyennant un alignement aux objectifs de la Commune. Cette démarche avait été engagée avec Monsieur Fabrice Bersier tout au long de 2019.

Pour la Municipalité, une orientation de l'offre vers une cuisine de bistronomie/brasserie semble évidente dans ce bâtiment sans qu'il s'agisse pour autant de réaliser des transformations d'envergure. Le café actuel bénéficie de l'atout du nombre de places, d'une cuisine équipée mais souffre d'un aménagement obsolète, d'une salle à manger peu conviviale, le tout nécessitant une décoration rafraîchie. La qualité de l'accueil tiendra bien sûr de la personnalité de l'exploitant mais également de l'aménagement du café et c'est notamment sur ce point que le service des Bâtiments a travaillé. Le concept proposé s'appuie sur des mesures d'amélioration relevant plutôt d'un lifting que d'une transformation. L'installation de la cuisine reste au sous-sol et n'est pas ramenée au rez-de-chaussée à la place de la salle à manger. Une telle transformation multiplierait par quatre le coût des travaux et, au final, limiterait l'offre du restaurant. Un appel d'offres public sera publié pour la mise en location de l'établissement communal.

3. Objet du préavis

Le processus suivant est applicable pour définir une solution pour chaque café :

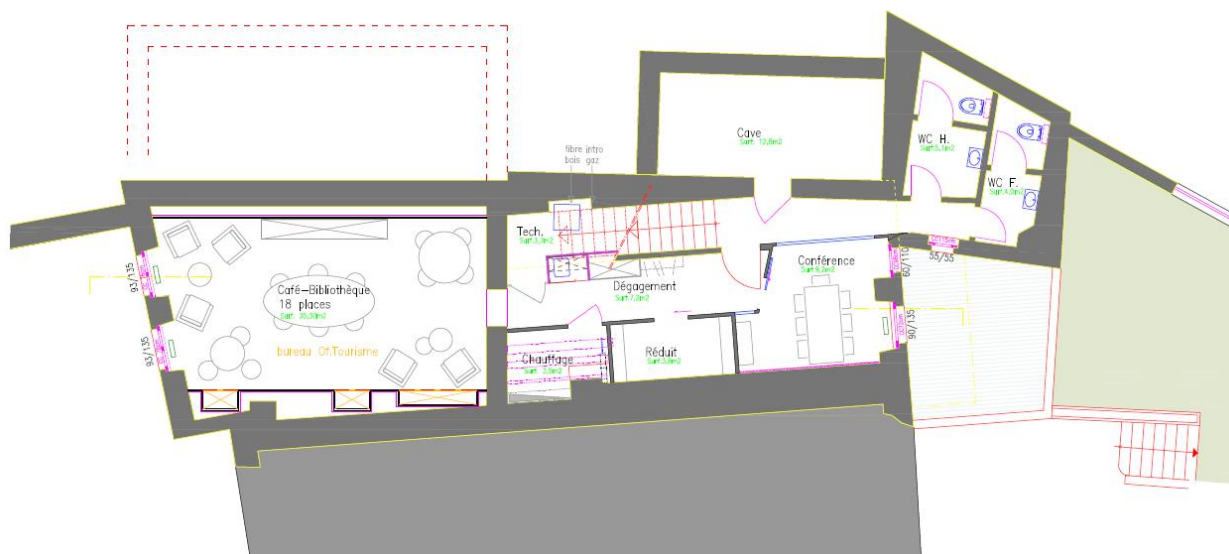


3.1. Café du Marché

Le projet représente une solution d'aménagements pour une exploitation élémentaire dans la mesure des résultats de la fréquentation du café influencée a priori par celle du parcours de visite muséal.



Payerne	BATIMENT DU CAFE DU MARCHE		
	REZ SUPERIEUR		
	PROPRIETE DE LA COMMUNE DE PAYERNE	DATE : 21.10.2014 MODIFIE LE: 21.04.20	1/100 DESSIN : SN



sur base des plans de POLYGONE ARCHITECTURE SA

Payerne	BATIMENT DU CAFE DU MARCHE		
	REZ INFÉRIEUR		
	PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE DE PAYERNE	DATE : 21.10.2014 MODIFIE LE: 21.04.20	1/100 DESSIN : SN



L'aménagement qui est illustré sur les plans n'est qu'un scénario possible. L'aménagement définitif se fera en coordination avec la Commune et l'exploitant du café du Marché dans la limite du budget autorisé.

3.1.1. Transformations nécessaires

Pour matérialiser ce projet, le service des Bâtiments propose une solution d'aménagements qui permet d'exploiter environ 40 places assises y compris avec la terrasse.

Le réaménagement sommaire concerne principalement :

- l'achat de mobilier intérieur ainsi que l'aménagement de la terrasse, 2 niveaux ;
- l'extension du bar avec un équipement d'une cuisine basique permettant plutôt l'élaboration de plats froids, exploitation de la terrasse durant la belle saison, rez supérieur ;
- la mise en place de spots dans les faux-plafond, rez supérieur ;
- la mise en place de l'éclairage de secours, 2 niveaux ;
- la démolition et le rhabillage de cloisons légères, rez supérieur ;
- la mise en place d'une ventilation de cuisine simple pour la hotte dans le conduit existant, rez-supérieur.

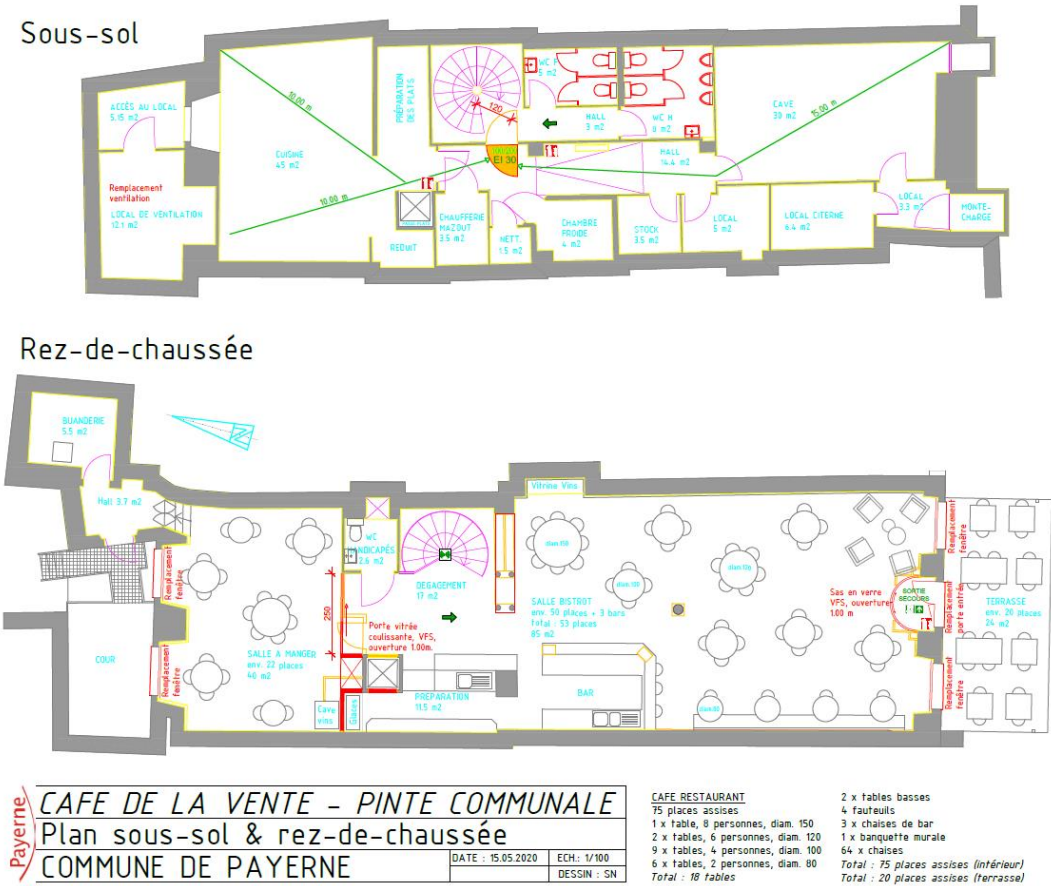


Quelques images de l'existant

Les modifications des locaux et le changement d'affectation du rez inférieur sont soumis à une mise à l'enquête publique.

3.2. Café de la Vente

Le projet a pour objectif de proposer une solution d'aménagements, de rafraîchissements du Café de la Vente en vue de sa réouverture après les travaux.



(Plan Café de la Vente - annexe 2)

L'aménagement qui est illustré sur les plans n'est qu'un scénario possible. L'aménagement définitif se fera en coordination avec la Commune et l'exploitant du Café de la Vente dans la limite du budget autorisé. Il représente néanmoins une diminution de 15 places (de 90 à 75 places) au profit d'une exploitation plus spacieuse et des distances sociales plus confidentielles pour les clients.

3.2.1. Transformations nécessaires

Les espaces et le nombre de places sont réduits en comparaison à la situation actuelle de 90 places avant fermeture. Le café comptera :

au rez-de-chaussée :

- une salle à manger de 22 places située à l'arrière ;
- une salle bistrot de 53 places située à l'avant ;
- un bar ;
- un WC pour personnes à mobilité réduite ;

au sous-sol :

- WC femmes et hommes ;
- une cuisine avec monte-plats.

Les travaux ont pour objectif de mettre en valeur le café dans un nouveau décor. Une nouvelle carte des mets avec une cuisine de brasserie voire de bistronomie permettra d'attirer une nouvelle clientèle tout en accueillant toujours l'habituelle. Ces réaménagements permettront également de mettre en valeur les vins de la Commune et les produits régionaux, de proposer un lieu dynamique et agréable aux populations payernoise et régionale, et d'amener une plus-value aux touristes en visite à Payerne.

Les rénovations/transformations comprennent principalement :

- le remplacement des fenêtres pour l'amélioration du bilan énergétique ;
- la création d'une menuiserie intérieure par la mise en place d'un sas à l'entrée et d'une porte vitrée coulissante entre salles ;
- la démolition d'anciennes maçonneries ;
- le nettoyage et l'entretien de la façade avec la mise en place d'une nouvelle enseigne ;
- les remplacements du tableau électrique principal, du tableau de commande d'éclairage, du chauffe-plats, et du câblage ;
- les révisions du monte-charge et du tableau de la chambre froide ;
- la mise en place d'éclairages Led et d'un éclairage de secours ;
- la rénovation complète des trois sanitaires ;
- les peintures murales et des boiseries ;
- la pose et la mise en place d'un nouveau faux-plafond ;
- le remplacement du mobilier intérieur ;
- le changement des revêtements de sol ;
- le remplacement des monoblocs de ventilation.



Quelques images de l'existant

4. Echéancier prévisionnel des mesures et travaux

Planning	Délai Café du Marché	Délai Café de la Vente
Validation de la Municipalité	24 juin 2020	244 juin 2020
Ouverture provisoire pour la période estivale sans réaménagement	8 juillet 2020	-
Approbation du préavis par le Conseil communal	3 septembre 2020	3 septembre 2020
- Appel d'offre d'un exploitant - Sélection d'un exploitant - Conclusion d'un bail	1 ^{er} octobre 2020	1 ^{er} septembre 2020
- Conclusion d'un bail	15 novembre 2020	15 novembre 2020
Mise à l'enquête publique	30 juin 2020	30 juin 2020
Planification détaillée des travaux	31 août 2020	31 août 2020
Fermeture durant les travaux	4 octobre 2020	
Autorisation anticipée des travaux : Travaux de démontage – rhabillage – peinture - réaménagement	4 octobre 2020	07 septembre 2020
Fin des travaux de ventilation, installations électriques,	-	31 octobre 2020
Fin de l'aménagement mobilier	30 novembre 2020	30 novembre 2020
Réouverture et fin de travaux	1 ^{er} décembre 2020	1 ^{er} décembre 2020

5. Coûts des travaux

Les coûts des travaux sont estimés sur la base d'offres reçues et d'estimations basées sur les études.

5.1. **Frais d'études du Café du Marché et de l'ascenseur**

Le devis général concernant le Café du Marché comprend les frais engagés pour ces deux études de projet qui ont démarré en 2018. Du résultat de ces études, différentes variantes réalistes et chiffrées avaient pu être présentées, notamment la version de projet avec une extension du Café du Marché et la création d'un ascenseur. A la suite du retrait du préavis de transformation du Café du Marché et de la construction d'un ascenseur, l'investissement préalable de l'étude avait été mis dans l'attente d'un nouveau préavis afin de l'amortir normalement.

Prestations	Etudes préliminaires	Café du Marché Fr. (TTC)	Café de la Vente Fr. (TTC)
CFC 21 Travaux de gros-œuvre 1	-	2'000.—	18'300.—
CFC 22 Travaux de gros œuvre 2	-	-	10'800.—
CFC 23 Installations électriques	-	10'000.—	32'300.—
CFC 24 CVSE Remplacement de la ventilation	-	-	176'000.—
CFC 24 CVSE Installation d'un déshuileur	-	10'000.—	-
CFC 25 Installations sanitaires – Rénovation des WC sous-sol et handicapés	-		39'300.—
CFC 27 Aménagements intérieurs 1 (agencement – menuiserie – façade)	-	58'000.—	66'800.—
CFC 28 Aménagements intérieurs 2 (rhabillage peinture et retouches crépis, joints) (plafonds, sols, peinture)	-	3'000.—	129'200.—
CFC 90 Ameublement et décoration (40 places et 90 places)	-	35'000.—	93'000.—
CFC 9 Procédure de protection incendie	-	5'000.—	10'800.—
CFC 9 Mise à l'enquête publique	-	15'000.—	15'000.—
CFC 9 Procédure d'appel d'offres publique pour l'exploitation	-	5'000.—	10'000.—
Divers +/- 10 %	-	15'000.—	73'500.—
Etude préliminaire et projections de variantes 2018-2020 Café du Marché	60'000.—	-	-
Etude ascenseur et Place du Marché	60'000.—	-	-
Total arrondi TTC	120'000.—	160'000.—	675'000.—

6. Exploitation/Chiffre d'affaire/Valeurs immobilisées

Pour les deux établissements, le compte d'exploitation prévisionnel demeure très aléatoire. Selon les règles de la branche, le loyer est lié au chiffre d'affaire. Dès lors, il n'apparaît pas raisonnable de prétendre à un loyer qui sortirait de cette norme sous peine de pénaliser le démarrage et la possibilité de développer l'offre pour le restaurateur. Dès lors, les loyers affichés ne sont qu'une projection indicative à ce stade. De plus, la période de lancement des deux établissements pourrait requérir des loyers préférentiels visant à favoriser le démarrage pour les exploitants.

Compte de fonctionnement prévisionnel des bâtiments	Café du Marché Fr.	Café de la Vente Fr.
Charges annuelles du bailleur	5'000.—	10'000.—
Amortissement annuel du préavis n° 11/2009	32'650.—	-
Amortissement annuel du préavis n° 16/2013	21'950.—	-
Intérêts sur capital engagé	29'470.—	-
Amortissement comptable annuel sur 30 ans – préavis n° 15/2020 (sans prélèvement)	5'333.—	22'500.—
Intérêt sur capital engagé 2 %, préavis n° 15/2020 (sans prélèvement)	3'200.—	13'500.—
Total des charges	97'603.—	46'000.—
Loyer estimé (environ 7 %) (sans les charges)	17'500.—	45'000.—
(Chiffre d'affaire estimé annuel)	(250'000.—)	(630'000.—)
Loyers des appartements	32'400.—	
Total des produits	49'900.—	45'000.—
Résultat annuel	-47'703.—	-1'000.—

Valeurs immobilisées au 31 décembre 2019	Café du Marché Fr.	Café de la Vente Fr.
Préavis n° 11/2009, valeur immobilisée	848'165.—	-
Préavis n° 16/2013, valeur immobilisée	570'893.—	-
Immobilisation totale	1'419'058.—	-

L'amortissement s'étendra jusqu'en 2045. Il représente l'achat du bâtiment ainsi que le réaménagement du Café du Marché, de l'Office du Tourisme et des deux appartements, respectivement en 2009 et 2013-2014.

7. Financement

Pour financer ces travaux, il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 24/2016), en prenant la totalité du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 955'000.—. Le total des emprunts de la Commune de Payerne, ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués se situeraient aux environs de Fr. 63'871'750.—.

La Municipalité prévoit d'amortir les dépenses de la manière suivante :

Café du Marché :

- prélèvement de la somme de Fr. 220'000.— sur le fonds de réserve n° 9.282.3514 « Café du Marché » ;
- prélèvement de la somme de Fr. 60'000.— sur le fonds de réserve n° 9.282.4310 « Réfection Place du Marché ».

Café de la Vente :

- prélèvement de la somme de Fr. 150'000.— sur le fonds de réserve n° 9.282.3504 « Café de la Vente » ;
- prélèvement de la somme de Fr. 280'000.— sur le fonds de réserve n° 9.282.3514 « Café du Marché ».

Le prélèvement ci-dessus, bien que destiné au Café du Marché, peut servir au financement du Café de la Vente dans la mesure où les deux établissements servent le même objectif. Depuis la création des deux fonds, le retrait du préavis n° 01/2019 et la consultation de la commission extraparlamentaire, la Municipalité a adapté sa stratégie.

Il est prévu d'amortir le solde sur une durée de 30 ans

Amortissements sur 30 ans :	3.33 %	de Fr. 245'000.—	Fr. 8'167.—
Intérêts :	2 %	de Fr. 245'000.—	Fr. <u>4'900.—</u>
Total :			Fr. <u>13'067.—</u>

8. **Conclusions**

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 15/2020 de la Municipalité du 24 juin 2020 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser les travaux de rénovations/transformations tels que décrits dans le présent préavis concernant les 2 cafés et pour un montant global de Fr. 955'000.—;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 955'000.—;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 220'000.— relative au Café du Marché par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.3514 « Bâtiments : Café du Marché » ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 60'000.— relative au Café du Marché par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.4310 « Voirie : réfection Place du Marché » ;
- Article 5** : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 150'000.— relative au Café de la Vente par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.3054 « Bâtiments : Café de la Vente »
- Article 6** : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 280'000.— relative au Café de la Vente par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.3514 « Bâtiments : Café du Marché » ;
- Article 7** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le solde relatif au Café de la Vente soit un montant de Fr. 245'000.— et de l'amortir sur une durée de 30 ans ;

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 24 juin 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Vice-président :

Le Secrétaire :

(LS)

A. Bersier

S. Wicht

Annexes : plans Café du Marché
plans Café de la Vente

Municipal délégué : Julien Mora