



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 01/2019



Objets du préavis

Extension et modification du Café du Marché - installation d'un ascenseur public reliant la rue de Lausanne à la Place du Marché

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le Café du Marché et son mobilier ont été acquis par la Commune en décembre 2009 pour le prix de Fr. 960'000.—. Le bâtiment est formé de deux lots de propriété par étage :

1. Rez de chaussée - PPE de 38/100, propriété de M. Bernard Staehlin
2. Rez inférieur - rez supérieur – 1^{er} étage – 2^e étage et combles, PPE de 62/100 propriété de la Commune de Payerne

L'ensemble de la partie communale du bâtiment a été rénové en 2014 pour un montant total de Fr. 660'000.—. Cette rénovation permettait notamment l'accueil de l'Office du Tourisme et l'exploitation du Café du Marché par l'Association des amis de la maison de l'Abbatiale. Les deux appartements sont loués l'un au Conseil Régional de la Broye de l'EERV et l'autre à une famille.

En avril 2017, le bâtiment a été sérieusement endommagé par l'incendie du bâtiment voisin. La remise en état a surtout été nécessaire aux 1^{er} et 2^e étages notamment les combles et la toiture. Les espaces du café et de l'Office du Tourisme ont, quant à eux, subi des dégâts moindres. Les dommages se sont élevés pour la Commune de Payerne à Fr. 240'000.—, pris en charge par l'ECA.

Lors des réflexions qui ont été menées dans le cadre du développement du projet de valorisation du site de l'Abbatiale en 2016-2017, le Café du Marché, par sa situation et son cachet, est apparu comme une opportunité à la valorisation touristique du site. Le nouveau concept de muséographie estime un futur de 30'000 à 40'000 visiteurs par an, les principaux pics des visites étant prévus durant la saison estivale. De ces conclusions, il est apparu très rapidement que le Café du Marché, dans sa forme et son modèle d'exploitation actuels, ne constitue pas une offre d'accueil suffisante bien que celle-ci soit d'une grande qualité. Néanmoins, il s'agit de relever les efforts de l'actuel tenancier.

Un groupe de travail a planché dans le but de développer un projet architectural et un modèle d'affaires propre à répondre à la tendance actuelle et à celles des populations payernoise et régionale et bien sûr des visiteurs.

En parallèle et intégrée dans l'extension du Café du Marché, il est prévu l'installation d'un ascenseur reliant la Place Paray-le-Monial sur la rue de Lausanne à la Place du Marché. Cette installation avait déjà été annoncée comme vitale pour favoriser les activités sur la Place du Marché lors de la présentation du préavis n° 10/2017.

2. Objets du préavis

L'objet du préavis est le réaménagement de l'actuel Café du Marché et l'extension sur la Place du Marché d'un espace de 60 places pour la restauration ainsi que l'installation d'un ascenseur. Les deux appartements des 1^{er} et 2^e étages ne sont pas concernés par le préavis.

2.1. Situation actuelle du Café du Marché

L'exploitation du Café du Marché a été confiée à l'Association « les amis de la maison de l'Abbatiale-Café du Marché ». L'association a pour but de gérer et promouvoir les activités du Café du Marché dans le cadre du projet Maison de l'Abbatiale en lien avec le Conseil Vie communautaire et culturelle de la Broye. Le restaurant compte environs 24 places intérieures et environs 20 places l'été sur la terrasse extérieure.

L'espace du rez-de-chaussée, bien occupé, est partagé avec l'Office du Tourisme.



Photos site internet du Café du Marché

Le café offre une petite restauration de qualité avec des produits locaux. L'équipement du restaurant ne comporte pas de cuisine professionnelle. Les WC sont situés au rez inférieur sans accès handicapé. L'établissement est fermé le lundi et mardi. Il ouvre le reste de la semaine de 10 h 00 à 18 h 00 et le samedi et dimanche de 10 h 00 à 16 h 00.

L'association bénéficie d'un bail formant la subvention communale jusqu'au 31 décembre 2019. Le bail a été dénoncé pour cette date avec toutefois un accord de principe pour une fin de l'activité vers la deuxième partie de 2019 selon l'échéancier du projet.

Sous cette forme, le Café du Marché jouit d'une bonne réputation tant au niveau de l'accueil que celui de son offre de restauration. Ce modèle, s'il convient actuellement avec un site de l'Abbatiale faiblement ouvert au public, ne sera pas en mesure de satisfaire une clientèle plus nombreuse.

Indépendamment d'une extension du Café du Marché, l'Office du Tourisme libèrera le rez-de-chaussée et l'étage inférieur au plus tard au mois de mai de l'année 2020. Cet espace disponible pourrait bien sûr augmenter le nombre de places assises dans le café mais en aggravant la difficulté de la production de repas toujours catégorisée sous l'étiquette de « petite cuisine ». L'espace de l'étage inférieur n'est pas non plus idéal à exploiter pour la restauration et encore moins pour y installer une cuisine professionnelle.

La difficulté de développer l'activité du Café du Marché dans les locaux existants pour une exploitation viable est solutionnée par les deux objectifs suivants :

- la création d'une cuisine professionnelle ;
- l'augmentation minimum à 60 places assises.

Pour atteindre ces deux objectifs, l'extension du café par une construction annexe demeure la seule alternative.

2.2. Stratégie et processus de développement du projet d'extension du Café du Marché

Le processus de développement du projet se compose des phases suivantes :



Ce processus a été accompagné selon les phases par la société Gastroconsult SA, le bureau d'architectes Yvan Kolecek, le bureau d'études en ventilation et chauffage BESM et le bureau 2M ingénierie civile. Le choix du bureau d'architectes s'est fait en prolongation du mandat de mise en valeur du site de l'Abbatiale notamment quant à la coordination avec le projet (en cours) de mise en valeur du site de l'Abbatiale et du présent projet ainsi que la mise en exploitation pour le tout prévu en mai 2020.

2.2.1. Définition de l'offre

L'étude confiée à Gastroconsult avait notamment pour but de définir le type de restaurant qui peut se développer sur la Place du Marché en regard à l'analyse de la situation sur le plan fonctionnel et commercial. L'extension du restaurant porterait à 60 places intérieures et environs 40 places en terrasse durant la période estivale. Le nombre de places est toutefois lié à la capacité de production de la cuisine.

La clientèle potentielle se décline en trois catégories :

Catégorie	Description	Fréquentation
Clientèle d'affaires	Demande à Payerne pour les repas de midi des personnes actives en ville et celles qui s'y déplacent – repas d'affaires – entreprises. Cette clientèle recherche une rapidité dans le service avec un rapport qualité-prix. Cette clientèle n'est pas en relation directe avec le développement touristique du site mais tout même dans la recherche d'un endroit agréable, d'une terrasse en été.	Midi
Habitants de Payerne et de la région	Recherche de l'authenticité de l'offre, de la qualité de l'accueil et du service. Fréquentation plutôt le soir avec une attente de mets variés et un renouvellement de la carte.	Soir
Tourisme - manifestations	Clientèle potentielle importante pour le restaurateur. Attente de mets simples et de la rapidité du service.	Midi

Concurrence

Il est recensé 41 licences de café-restaurant à Payerne sans les tea-rooms et bars à café. Cette densité est très élevée et représente une concurrence marquée dans le domaine. L'analyse de la concurrence permet toutefois de constater qu'elle laisse de la place à un établissement à condition qu'il offre de l'attractivité par son offre et sa qualité dans la mesure où ce type d'établissement n'est que peu représenté à Payerne.

Contraintes et solutions

Le Café du Marché, dans sa distribution des espaces très peu modulables, implique des contraintes qui influencent le choix du type de restaurant :

- la surface restreinte des espaces existants ;
- plusieurs niveaux ;
- la valeur historique du bâtiment et de son environnement.

Le type de restauration implique également des contraintes d'organisation des locaux et des équipements plus importantes et coûteuses selon que le choix se porte sur une cuisine traditionnelle ou une petite restauration.

Les scénarii répondent aux critères priorités suivants :

Critères	
Restaurant	La solution doit impérativement répondre à un besoin et formé une offre qualitative de restauration pour les visiteurs, la Ville de Payerne et la région
Bâtiment	L'ensemble construit doit s'intégrer au site historique et à la Place du Marché ainsi qu'obtenir l'aval du SIPAL.
Economique	La solution doit trouver le meilleur équilibre possible entre le coût de construction, le coût d'exploitation et le rendement locatif.

Type de restauration envisageable

Restauration gastronomique : n'est pas viable notamment du fait de la configuration des locaux et des surfaces à disposition. Elle a été fortement déconseillée par Gastroconsult et les autres consultants de la branche.

Restauration rapide : offre élevée à Payerne et chiffre d'affaires basé sur un important volume de ventes. Valeur ajoutée très faible pour le site et peu alignée au but recherché.

Restauration conventionnelle soignée style brasserie : solution la mieux adaptée pour le Café du Marché. Le concept pourrait se baser sur des mets de brasserie et du terroir avec quelques propositions phares. Ce projet fonctionne correctement moyennant une attention particulière sur certains aspects de fonctionnement.

Sur la base de ces arguments, le projet s'est développé autour d'un type de restaurant proposant une restauration conventionnelle style brasserie, unique solution qui corresponde aux besoins.

2.2.2. Etude de faisabilité

Résultat

L'étude de faisabilité a intégré les paramètres d'un restaurant à la cuisine classique mais également l'analyse des solutions de petite restauration et restauration saisonnière. Si la solution d'une cuisine classique a nécessité la recherche de solutions techniques, les autres types de restauration offrent plus de facilité technique sans pour autant atteindre les buts visés.

Scénarii	Estimation coûts	Localisation cuisine – bar	Installation Ventilation	Places salle et café	Remarques
Scénario 1 de base	Fr. 2.56 mio	Actuel Office du Tourisme	1 installation salle 1 installation cuisine	60 salle 12 café	Local technique dans magasin Stählin Adaptation hauteur pour hotte cuisine
Scénario 1bis	Fr. 2.1 mio	Actuel café	1 installation commune salle - café	60 salle	Extension sans sous-sol Toilettes sans entrée de l'extension
Scénario 3 bis Petite restauration	Fr. 1.95 mio	Actuel café	1 installation	60 salle 12 café	Extension sans sous-sol Toilettes sans entrée de l'extension
Scénario 4 Petite restauration d'été	Fr. 1.25 mio	Actuel café	Salle non ventilée Installation cuisine réduite	60 été 12 12 arr.-café	Extension non chauffée et non ventilée Extension sans sous-sol Toilettes existantes agrandies

Résumé des conclusions de l'analyse

Scénario 1 – Restauration classique avec 72 places :

Scénario idéal mais trop coûteux et devrait faire l'objet de l'acquisition de la PPE de M. Stählin : non retenu.

Scénario 1bis – Restauration classique avec 60 places :

Seul scénario qui permette d'atteindre les objectifs de résultat du projet. C'est le scénario qui a été retenu dans la mesure où l'équilibre est globalement assuré.

Scénario 3 bis – Petite restauration :

Scénario intéressant mais d'un coût trop élevé en regard du scénario 1bis qui dès lors est préféré en raison de la différence de coûts entre les deux scénarii.

Scénario 4 – Petite restauration d'été :

Scénario intéressant qui ne répond toutefois pas aux objectifs de développement de l'offre de restauration sur la Place du Marché.

Chiffre d'affaires réalisable :

Le modèle selon le scénario 1bis, pour autant que le futur restaurant s'inscrive comme un établissement de qualité tant au niveau de l'offre que de l'accueil, peut réaliser un chiffre d'affaires HT d'env. Fr. 635'000.— selon Gastroconsult. Après consultation d'autres professionnels exploitants, le chiffre d'affaires cité ci-

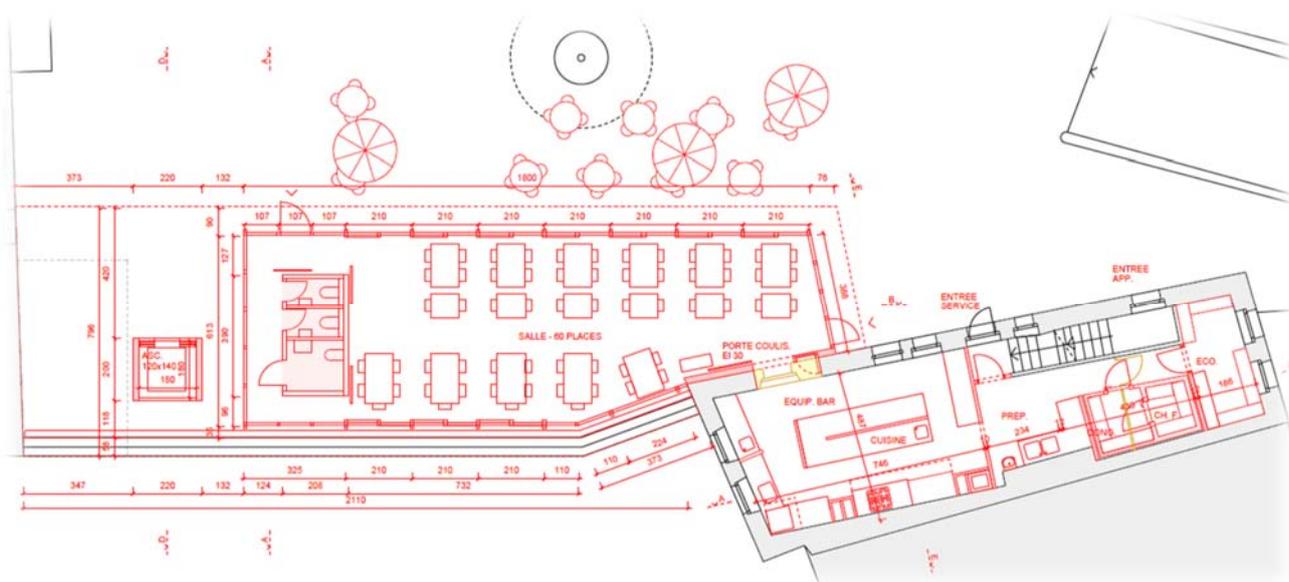
avant demeure très prudent et pourrait se monter dès lors de Fr. 750'000.— à Fr. 800'000.—. Les prévisions de chiffre d'affaires retenues pour les calculs de rentabilité tiennent compte de cette donnée moyennant que l'établissement soit ouvert 280 jours par an.

Dans le respect des ratios de la branche, ce chiffre d'affaires permet de disposer d'un loyer annuel de base de Fr. 50'000.— HT.

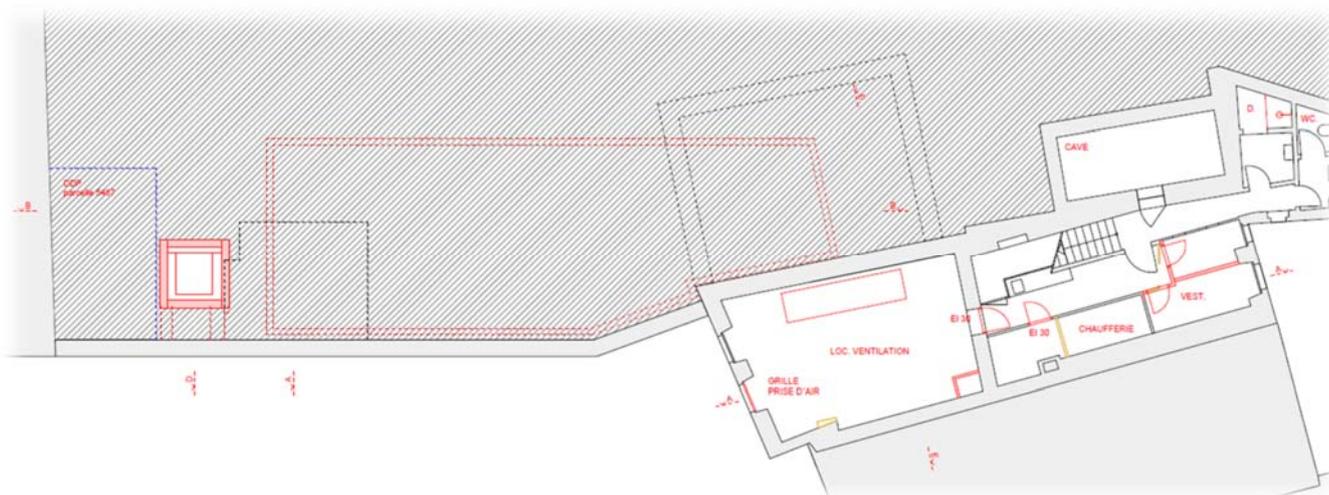
2.2.3. Projet

Le scénario 1bis retenu a fait l'objet d'une étude technique aussi complète que possible afin de s'assurer du fonctionnement de l'organisation du restaurant. L'aspect d'intégration de l'extension du bâtiment a fait l'objet de la construction d'une maquette, plus à même de permettre le jugement de l'impact du futur bâtiment dans l'environnement de la Place du Marché.

Plan du rez-de-chaussée



Plan de l'étage inférieur



2.2.4. Devis général

Descriptif des travaux

CFC	Descriptif	Estimation Fr./TTC
1	TRAVAUX PREPARATOIRES Etude géotechnique – démontages – percements pour les canaux de ventilation Fouilles archéologiques – installation de chantier	167'500.—
2	BATIMENT	
20	Terrassement et fouilles	26'200.—
21	Gros-œuvre Echafaudage, canalisations, maçonnerie, charpente et adaptations	239'600.—
22	Second-œuvre Façades – fenêtres – portes extérieures – ferblanterie – étanchéité – protections solaires extérieures	249'000.—
23	Installations électriques	98'000.—
24	Installation de chauffage et ventilation	337'200.—
25	Installations sanitaires	99'100.—
27	Menuiserie intérieure	47'000.—
28	Revêtements de sol, murs et plafonds, traitement des surfaces, nettoyages	177'000.—
28	Divers et imprévus	64'000.—
29	Honoraires architectes et ingénieurs	367'400.—
3	EQUIPEMENTS	
35	Cuisine et installations frigorifiques	203'000.—
5	FRAIS SECONDAIRES Taxes de raccordement – reproductions - divers	25'000.—
	TOTAL	2'100'000.—

2.3. Exploitation du Café du Marché

L'actuelle exploitation du Café du Marché est assurée par l'Association des Amis de la Maison de l'Abbatiale avec qui la Commune a conclu un bail. En parallèle une convention a été passée en 2013 avec l'Eglise évangélique réformée du canton de Vaud (EERV) pour la mise à disposition d'un espace de rencontre. Cet espace de rencontre est matérialisé par le Café du Marché pour lequel la Commune ne perçoit pas de loyer. L'EERV est toutefois locataire à part entière de l'appartement du 1^{er} étage.

Plusieurs séances d'information et des discussions positives ont déjà eu lieu avec les responsables, notamment Monsieur Patrice Haesslein, pasteur et exploitant du restaurant. Il est relevé que le modèle d'exploitation actuel ne sera pas applicable dans la nouvelle version tant au niveau de l'offre que celle des horaires d'ouverture. Dès lors, le bail et la convention sont dénoncés pour les dates contractuelles. L'échéance du bail est fixée au 31 décembre 2019 et le terme de l'exploitation sera calqué sur l'échéancier du chantier. Aucune contrepartie ou solution de remplacement réaliste n'a pu être proposée lors des échanges qui se sont déroulés jusqu'à ce jour dans une ambiance très positive.

Pour la future exploitation du Café du Marché, la Commune a consulté différents professionnels de la branche à même d'activer le réseau de la restauration orientée vers la gastronomie. Les premiers contacts avec d'éventuels intéressés ont déjà donné des signaux positifs mais la démarche n'en n'est qu'à ses débuts.

2.4. Revenu locatif du bâtiment

Sur la base de l'estimation effectuée par Gastroconsult et en fonction du chiffre d'affaires, le revenu locatif prévisionnel du café pourra s'appuyer sur le modèle suivant :

1. Le loyer de base en fonction du chiffre d'affaires prévisionnel, ce loyer est qualifié de loyer « plancher ».
2. En cas de chiffre d'affaires (CA) excédant le CA de référence du loyer, la partie excédentaire du CA sera imputée d'un loyer supplémentaire à hauteur de 7.9 % correspondant au ratio entre le CA et le loyer de base.

De l'avis de Gastroconsult, la charge du loyer peut se révéler difficile à supporter par le restaurateur du moment qu'elle sort de ce ratio. Ce modèle peut être plafonné du moment que l'objectif d'équilibre financier est atteint. Enfin, les premières années d'exploitation sont capitales au succès du restaurant et il apparaît très peu opportun de percevoir un loyer pénalisant l'essor du restaurant. Pour le calcul de rentabilité et selon les discussions avec les professionnels qui ont qualifié l'estimation de Gastroconsult de très prudente, nous avons pris le choix d'un chiffre d'affaires réaliste de Fr. 785'000.—.

Valeur d'immobilisation – Etat locatif ACTUEL			Total Fr.
	Immobilisation au 31 décembre 2018		1'464'009.—
	Rendement locatif y compris loyers comptables		72'360.—
	Amortissement annuel		54'600.—
	Intérêt annuel moyen sur 30 ans		15'960.—

Valeur d'immobilisation - Nouvel investissement			Total Fr.
	Nouvel investissement sur le Café du Marché		2'100'000.—
	Amortissement direct par prélèvement sur le fonds de développement économique		- 500'000.—
	Amortissement direct par prélèvement du fonds de réserve Bâtiments		-500'000.—
	Valeur d'immobilisation après travaux		1'100'000.—
	Amortissement annuel sur 30 ans		36'667.—
	Intérêt annuel moyen sur 30 ans		11'367.—

Compte de fonctionnement Bâtiments Café du Marché après travaux		Charges Fr.	Produits Fr.
	Maintenance (227 m ² à Fr. 20.—/m ²) du café	4'540.—	
	Amortissement annuel sur 30 ans selon investissements antérieurs	54'600.—	
	Intérêt moyen des investissements antérieurs sur 30 ans	15'960.—	
	Amortissement du nouvel investissement sur 30 ans	36'667.—	
	Intérêt annuel moyen sur 30 ans	11'367.—	
	Location de base du Café du Marché		50'000.—
	Location supplémentaire sur chiffre d'affaires à Fr. 785'000.— (+Fr. 150'000.— du CA de base)		12'015.—
	Etat locatif net des appartements		32'400.—
	Total	123'134.—	94'415.—
	Résultat		-28'719.—

Le résultat négatif est principalement le fait de l'amortissement de l'achat du bâtiment en 2009 et de l'investissement qui a suivi en 2014. La charge de ces derniers pèse passablement le compte d'exploitation. La seule exploitation du restaurant en regard du nouvel investissement présente un état locatif net de Fr. 62'015.—.

Les actuels loyers du Café du Marché et de l'Office du Tourisme se montent à Fr. 34'500.— et sont purement comptables. La situation initiale d'immobilisation du bâtiment issue de l'achat en 2009 et la rénovation en 2013 ne favorisent pas un équilibre financier après le nouvel investissement. Un aspect de la rentabilité de l'investissement qui pourrait par analogie s'apparenter à un goodwill réside principalement dans la valeur ajoutée pour l'animation de la place et de l'attractivité du site historique dont le Café du Marché est un acteur clé.

Le devis général ne comprend pas d'aménagement mobilier et outillage de cuisine. Cet aménagement sera convenu avec le futur exploitant sous la forme d'un prêt sans intérêt de la part de la Commune. Il a été estimé à environ Fr. 150'000.— à rembourser sur 10 ans.

Cet avantage assure une aide au démarrage au restaurateur tout en permettant à la Commune de participer activement au choix d'aménagement.

2.5. Réflexion sur l'exploitation du Café de la Vente (Pinte communale)

En parallèle de l'étude du projet du Café du Marché, une réflexion sur l'exploitation du café de la Vente a été menée avec Gastroconsult et le tenancier Monsieur Fabrice Bersier. Cette réflexion avait notamment pour objectif d'identifier les points d'amélioration de l'exploitation et les synergies possibles avec le futur Café du Marché. A ce stade, il est encore trop tôt pour déterminer des changements importants sur le mode de fonctionnement mais certaines mesures simples d'aménagement et de lifting du bâtiment pourront déjà être prises en 2019 par le biais du budget de fonctionnement. A préciser que Monsieur Bersier est au bénéfice d'un bail que la Municipalité souhaite réviser prochainement sans qu'il s'agisse de remettre en question la poursuite de la collaboration avec le tenancier actuel.

3. Installation d'un ascenseur public

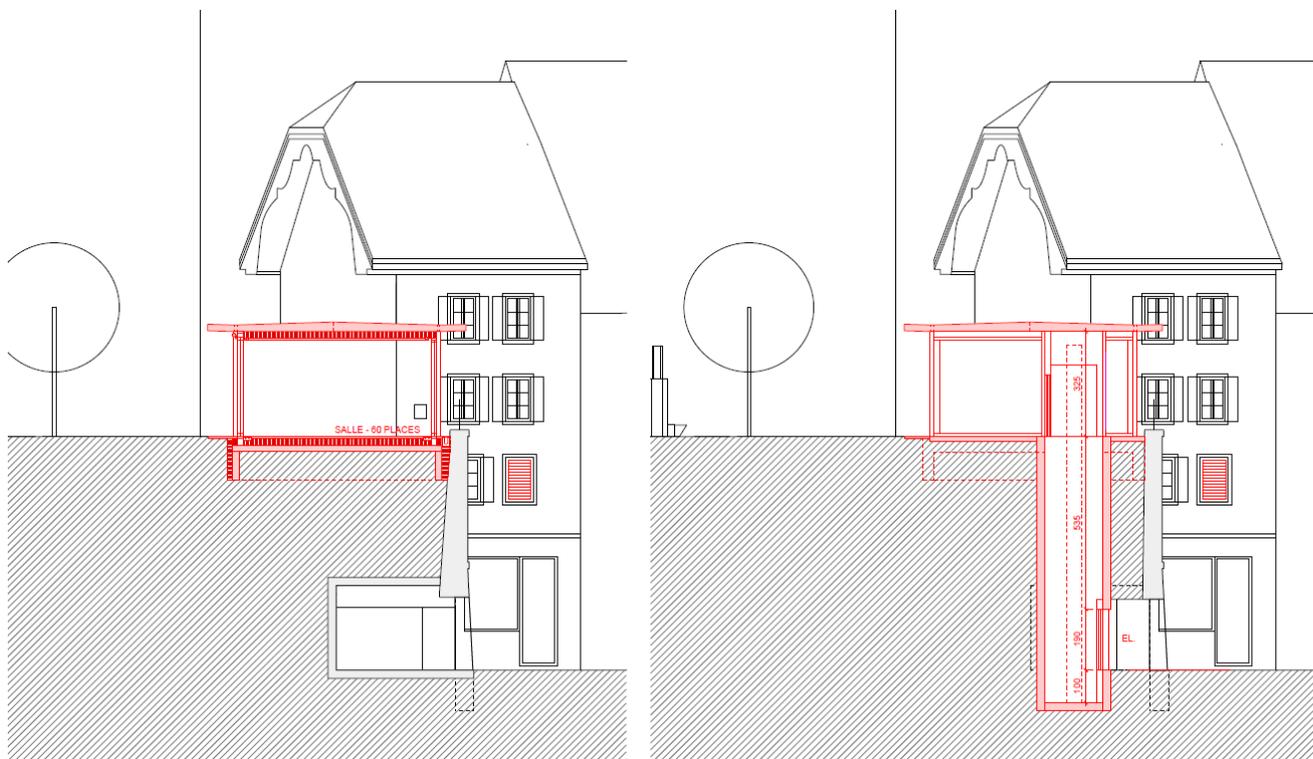
La nécessité de l'installation d'un ascenseur public reliant la rue de Lausanne, respectivement depuis la Place Paray-le-Monial à la Place du Marché, se justifie par les objectifs suivants :

- faciliter un accès à la Place du Marché pour les personnes à mobilité réduite ;
- faciliter l'accès aux clients et visiteurs aux activités de la Place du Marché et du café, accès depuis la zone de parcage de la rue de Lausanne ;
- relier la Place du Marché avec la rue de Lausanne qui est une artère commerciale importante de la Ville.

Elle répond à un besoin émis lors de la démarche participative et traduit un besoin d'un accès facilité depuis la rue de Lausanne. La solution d'un escalier a également été émise mais il est vite apparu que l'emprise sur la Place Paray-le-Monial serait importante et non moins coûteuse.

La future installation est totalement intégrée derrière le mur de la Place Paray-le-Monial. Cette solution nécessite des travaux plus conséquents qu'une installation extérieure en façade. Cette dernière a été rejetée principalement par l'impact visuel, très inesthétique, qu'elle projetait sur la Place Paray-le-Monial. Ensuite, une installation extérieure nécessite un entretien nettement plus important qu'une installation intérieure. Les critères suivants ont milité pour ce choix :

- l'intégration parfaite tant au niveau du mur de Paray-le-Monial que dans l'organisation du bâtiment du Café du Marché ;
- l'existence du local électrique sans travaux de démolition du mur.



CFC	Descriptif	Estimation Fr./TTC
1	TRAVAUX PREPARATOIRES Etude géotechnique – fonçage de palplanches - Fouilles archéologiques – installation de chantier	214'000.—
2	BATIMENT	
20	Terrassement et fouilles	20'000.—
21	Gros-œuvre Echafaudage, maçonnerie	48'000.—
22	Second-œuvre portes extérieures	27'000.—
23	Installations électriques	9'000.—
26	Installation d'ascenseur	94'000.—
27	Ouvrages métalliques	15'000.—
28	Divers et imprévus	12'000.—
29	Honoraires architectes et ingénieurs	74'000.—
5	FRAIS SECONDAIRES Taxes de raccordement – reproductions - divers	7'000.—
	TOTAL	520'000.—
	Coût d'entretien annuel TTC	4'232.—

4. Plan de communication

Un plan de communication a déjà été mis en place dans le but d'intégrer les parties prenantes au projet et obtenir une adhésion au projet.

		Thème	Date
1	Locataires du Café du Marché	Avance du projet – résiliation de baux – solution de remplacement	Juin – décembre 2018
2	Commerçants et propriétaires voisins	Présentation du projet, de l'offre de restauration, des synergies et opportunités	17 décembre 2018
3	Conseil communal	Justification de l'investissement pour la Ville de Payerne.	Janvier – février 2019

5. Planning des travaux

L'objectif de fin des travaux du Café du Marché est la date d'ouverture de l'Abbatiale en mai 2020. Ceci implique un planning des travaux relativement serré et la nécessité de planifier et mettre à l'enquête le projet avant la décision du Conseil communal. Les frais de cette planification sont maintenus dans la limite de la compétence accordée par le Conseil communal à la Municipalité.

N°	Prestations	Date
1	Etude et finalisation du projet	Décembre 2018
2	Décision sur le préavis par la Municipalité	Janvier 2019
3	Mise à l'enquête publique	Janvier 2019
4	Décision par le Conseil communal	Février 2019
5	Planification du projet et des travaux	Janvier à juin 2019
6	Permis de construire	Juillet 2019
7	Travaux de construction – café et ascenseur	Août 2019 à avril 2020
8	Mise en exploitation	Mai 2020

6. Récapitulatif des coûts et financement

	Descriptif	Estimation Fr./TTC
1	Extension du Café du Marché - transformation intérieure	2'100'000.—
2	Ascenseur public	520'000.—
	TOTAL	2'620'000.—

Il est prévu de financer les engagements de la Commune de Payerne soit Fr. 1'000'000.— à raison de Fr. 500'000.— par les liquidités courantes et Fr. 500'000.— par un prélèvement sur le fonds de développement économique de la Commune de Payerne. Le prélèvement sur le fonds de développement économique se justifie pleinement par l'adéquation du projet à l'objectif du programme de législature de dynamiser le centre-ville ainsi que la Place du Marché. En effet, le succès de l'ensemble du projet de valorisation du site de l'Abbatiale repose sur les mesures d'amélioration de l'attractivité du centre historique dont le Café du Marché sera un pilier.

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. 1'620'000.— (Fr. 2'620'000.— - Fr. 500'000.— - Fr. 500'000.—), le montant total des emprunts de la Commune de Payerne, ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués se situeraient aux environs Fr. 60'677'700.—.

Concernant l'extension du Café du Marché et sa transformation intérieure, la Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 500'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.2010 « Finances : fonds de développement communal ». Elle prévoit également d'amortir la somme de Fr. 500'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.3514 « Bâtiment : Café du Marché ».

Concernant l'ascenseur public, la Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 300'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.4310 « Voirie : Réfection Place du Marché ».

La Municipalité prévoit d'amortir le solde des travaux d'extension du Café du Marché, soit Fr. 1'100'000.— sur une durée de 30 et le solde de l'ascenseur soit Fr. 220'000.— sur une durée de 10 ans.

Frais annuels de fonctionnement – Café du Marché, extension

Amortissement	Fr. 1'100'000.— x 3.333% :	Fr. 36'666.—
Intérêts	Fr. 1'100'000.— x 2 % :	Fr. 22'000.—
Total :		<u>Fr. 58'666.—</u>

Frais annuels de fonctionnement – ascenseur

Amortissement	Fr. 220'000.— x 10 % :	Fr. 22'000.—
Intérêts	Fr. 220'000.— x 2 % :	Fr. 4'400.—
Total :		<u>Fr. 26'400.—</u>

7. Conclusions

Cet investissement est vital pour l'animation de la Place du Marché et l'offre touristique de Payerne.

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° 01/2019 de la Municipalité du 7 janvier 2019 ;
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 tels qu'annoncés dans le présent préavis pour un montant de Fr. 2'620'000.— ;
Article 2	:	d'autoriser la Municipalité à financer par le fonds de développement économique le montant de Fr. 500'000.— ;
Article 3	:	d'autoriser la Municipalité à financer par les liquidités courantes le montant de Fr. 500'000.— ;
Article 4	:	d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 1'620'000.— (Fr. 2'620'000.— - Fr. 500'000.— - Fr. 500'000.—) ;
Article 5	:	d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 500'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.2010 « Finances : fonds de développement communal » ;

- Article 6** : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 500'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.3514 « Bâtiment : Café du Marché » ;
- Article 7** : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 300'000.— par le fonds de réserve n° 9.282.4310 « Voirie : Réfection Place du Marché » ;
- Article 8** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le solde de Fr. 1'100'000.— et de l'amortir sur une durée de 30 ans ;
- Article 9** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le solde de Fr. 220'000.— et de l'amortir sur une durée de 10 ans ;
- Article 10** : d'autoriser la Municipalité à octroyer à l'exploitant un prêt de Fr. 150'000.— sans intérêt et remboursable sur une durée de 10 ans.

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

Ainsi adopté le 7 janvier 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

C. Luisier Brodard

S. Wicht

- Annexes** : 1 jeu de plans et coupes du projet
1 dossier des scénarii évalués
- Annexe pour l'original du préavis** : 1 dossier
- Municipaux délégués** : Mme Christelle Luisier Brodard
M. André Bersier, Municipal

COMMUNE DE PAYERNE
ASSOCIATION POUR LA RESTAURATION DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Hôtel de Ville
 1530 Payerne
 Chemin de Crêtes 8
 1530 Payerne

Commune :
PAYERNE
 Adresse :
Place du Marché 20

Type d'intervention :
CAFE DU MARCHÉ

Nature du document :
PLAN POUR MISE A L'ENQUETE

Nom du complexe :
SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Type de document :
PLAN REZ-DE-CHAUSSEE

Intervenant :
ARCHITECTE
 N° de plan :
001

Révisé :
 Elaboré par :
 mars 2016
 Ivan Kolecek atelier d'architecture
 Polygone architectes SA

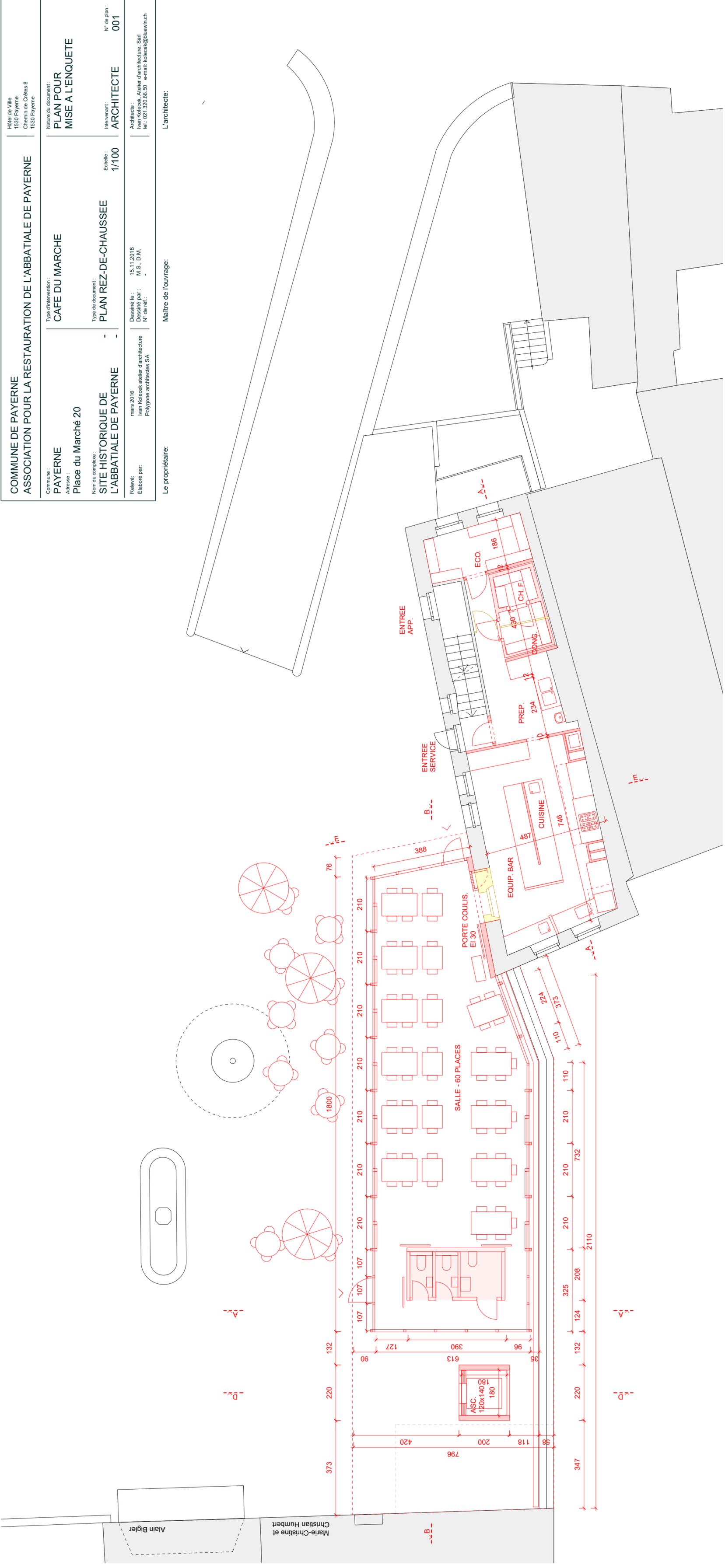
Designé le :
 Dessiné par :
 N° de réf. :
 15.11.2018
 M.S. - D.M.
 -

Architecte :
 Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, Sarl
 tel.: 021.320.88.80 e-mail: kolecek@bluewin.ch

Le propriétaire:

Maître de l'ouvrage:

L'architecte:



Alain Bigler

Marie-Christine et
 Christian Humbert

COMMUNE DE PAYERNE
ASSOCIATION POUR LA RESTAURATION DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Hôtel de Ville
1530 Payerne
Chemin de Crêtes 8
1530 Payerne

Commune : PAYERNE	Type d'intervention : CAFE DU MARCHÉ	Nature du document : PLAN POUR MISE A L'ENQUETE	N° de plan : 002
Adresse : Place du Marché 20			
Nom du complexe : SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE DE PAYERNE	Type de document : PLAN REZ INFÉRIEUR 1	Intervenant : ARCHITECTE	
Relevé : mars 2016	Dessiné le : 15.11.2018	Architecte : Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, Sarl	
Elaboré par : Ivan Kolecek, atelier d'architecture Polygone architectes SA	Dessiné par : M.S., D.M.	tel.: 021.320.86.50 e-mail: kolecek@bluewin.ch	

Le propriétaire: _____ Maître de l'ouvrage: _____ L'architecte: _____



COMMUNE DE PAYERNE
ASSOCIATION POUR LA RESTAURATION DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Hôtel de Ville
1530 Payerne
Chemin de Crêtes 8
1530 Payerne

Commune :
PAYERNE
Adresse :
Place du Marché 20
Nom du complexe :
**SITE HISTORIQUE DE
L'ABBATIALE DE PAYERNE**

Type d'intervention :
CAFE DU MARCHÉ
Type de document :
PLAN REZ INFÉRIEUR 2

Nature du document :
**PLAN POUR
MISE A L'ENQUETE**
Intervenant :
ARCHITECTE
Echelle :
1/100
N° de plan :
003

Relevé :
Elaboré par :
mars 2016
Ivan Kolecek atelier d'architecture
Polygone architectes SA

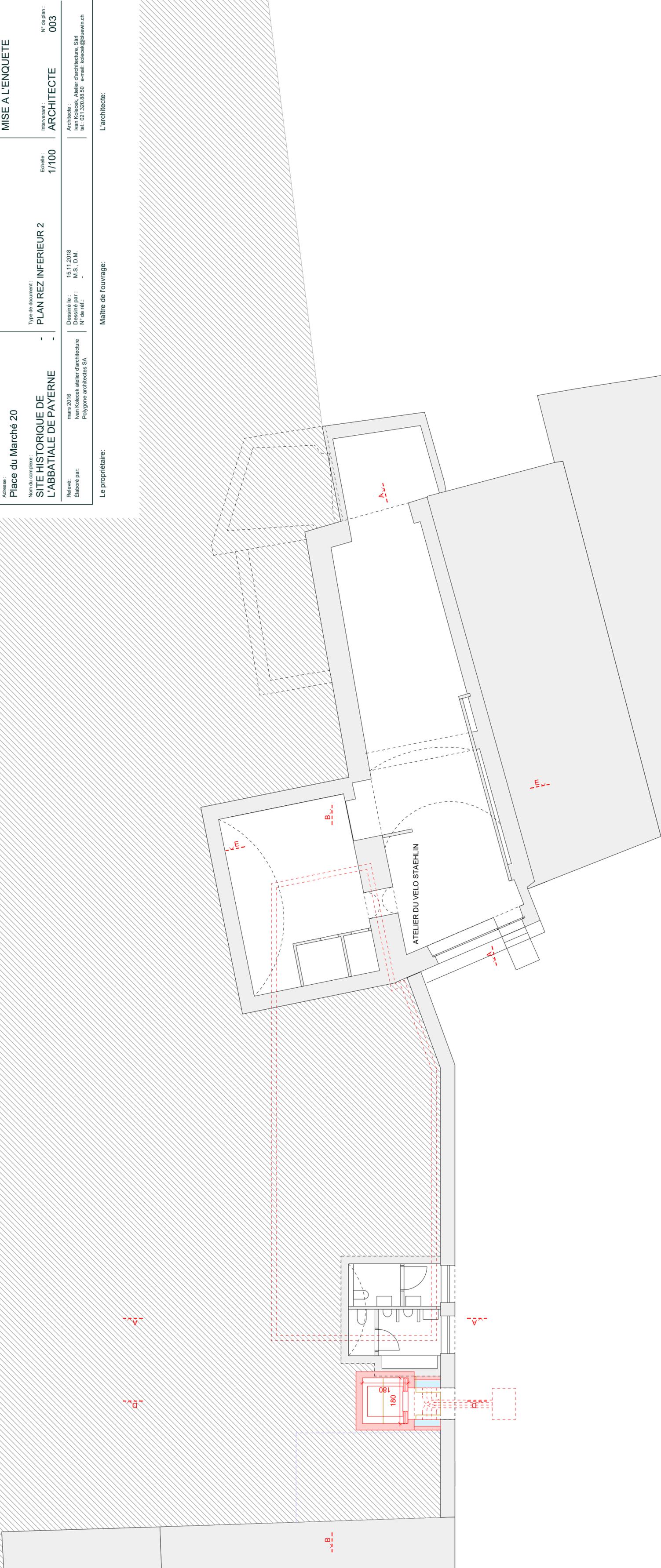
Dessiné le :
Dessiné par :
N° de ref. :
15.11.2018
M.S. - D.M.

Architecte :
Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, Sarl
tél.: 021.320.86.50 e-mail: kolecek@bluewin.ch

Le propriétaire:

Maitre de l'ouvrage:

L'architecte:



COMMUNE DE PAYERNE
ASSOCIATION POUR LA RESTAURATION DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Hôtel de Ville
1530 Payerne
Chemin de Crêtes 8
1530 Payerne

Commune :
PAYERNE
Adresse :
Place du Marché 20
Nom du complexe :
**SITE HISTORIQUE DE
L'ABBATIALE DE PAYERNE**

Type d'intervention :
CAFE DU MARCHÉ

Type de document :
PLAN REZ SUPERIEUR 1,2,3

Echelle :
1/100

N° de plan :
004

Relevé :
Elaboré par :
mars 2016
Ivan Kolecek atelier d'architecture
Polygone architectes SA

Dessiné le :
Dessiné par :
N° de ref. :
15.11.2018
M.S. - D.M.

Architecte :
Intervenant :
ARCHITECTE

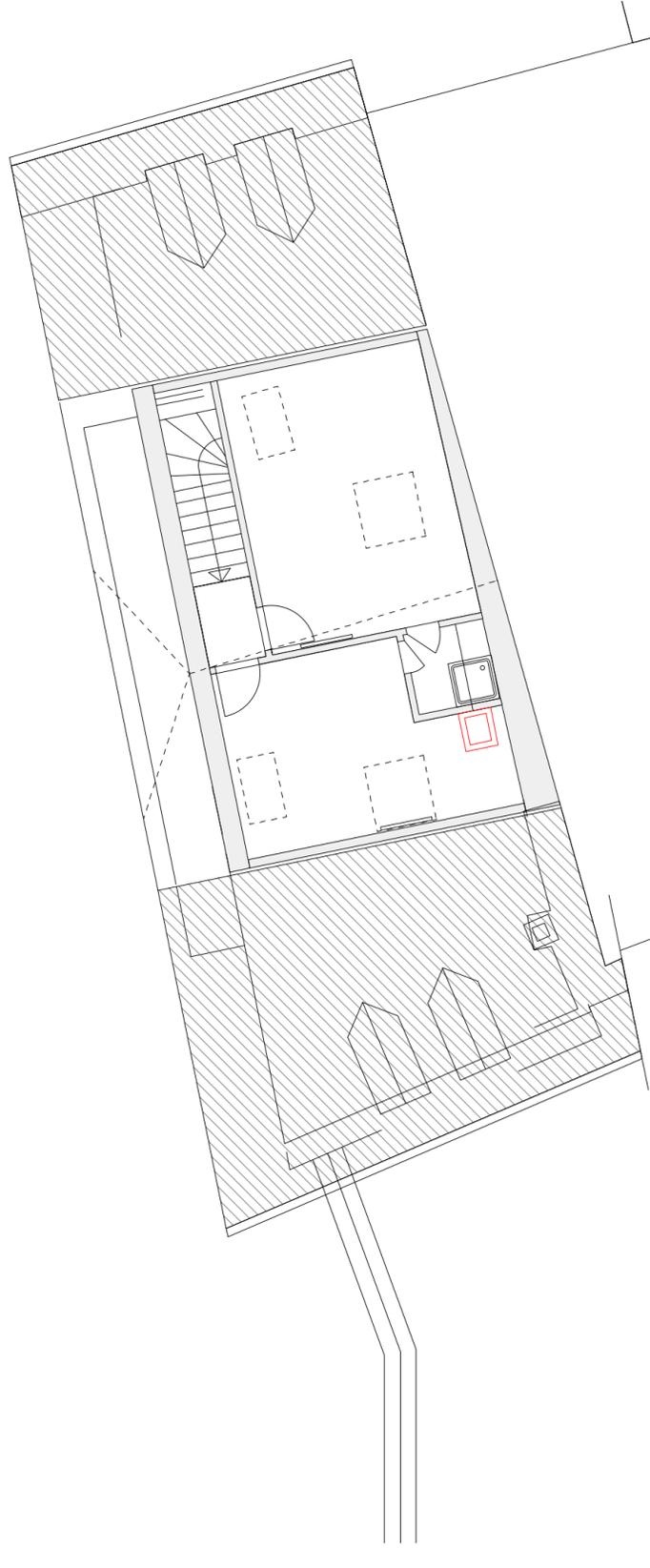
Architecte :
Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, Sarl
Tél.: 021.320.86.50 e-mail: kolecek@bluewin.ch

Le propriétaire:

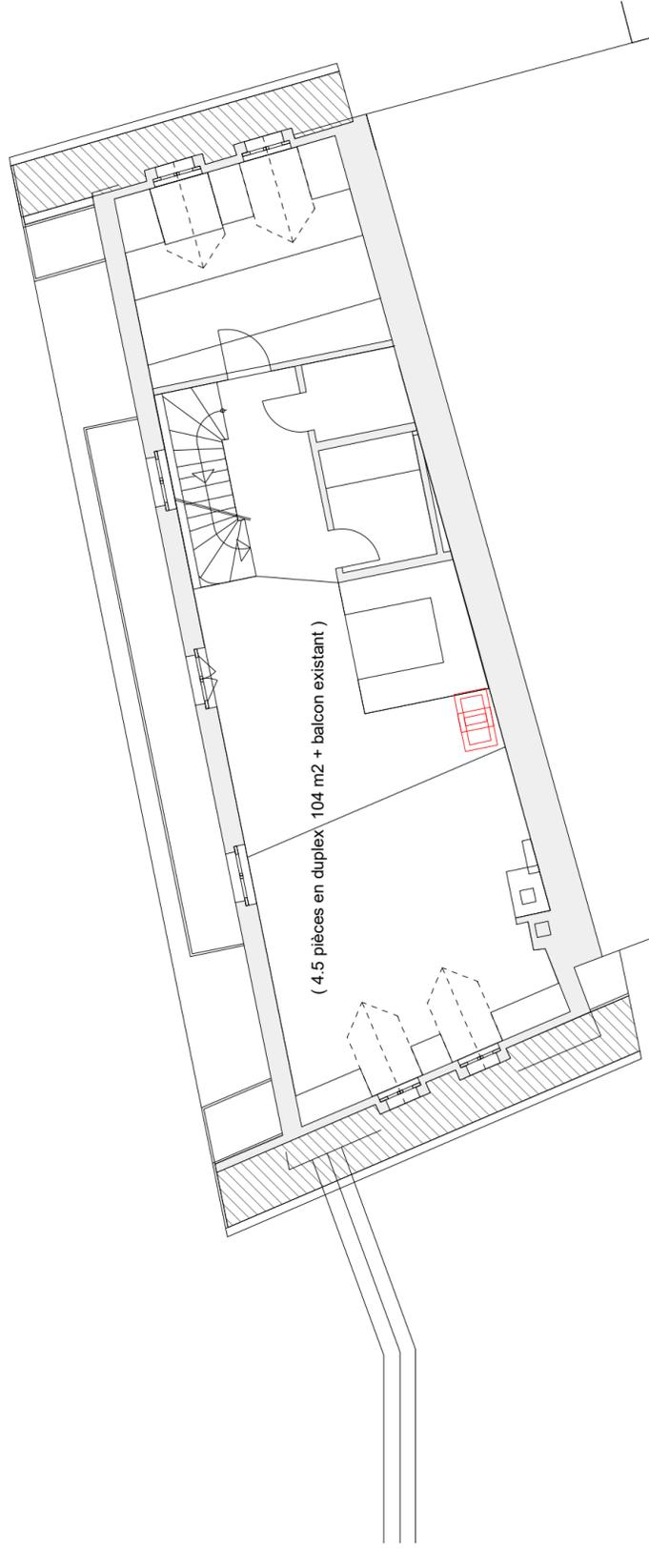
Maitre de l'ouvrage:

L'architecte:

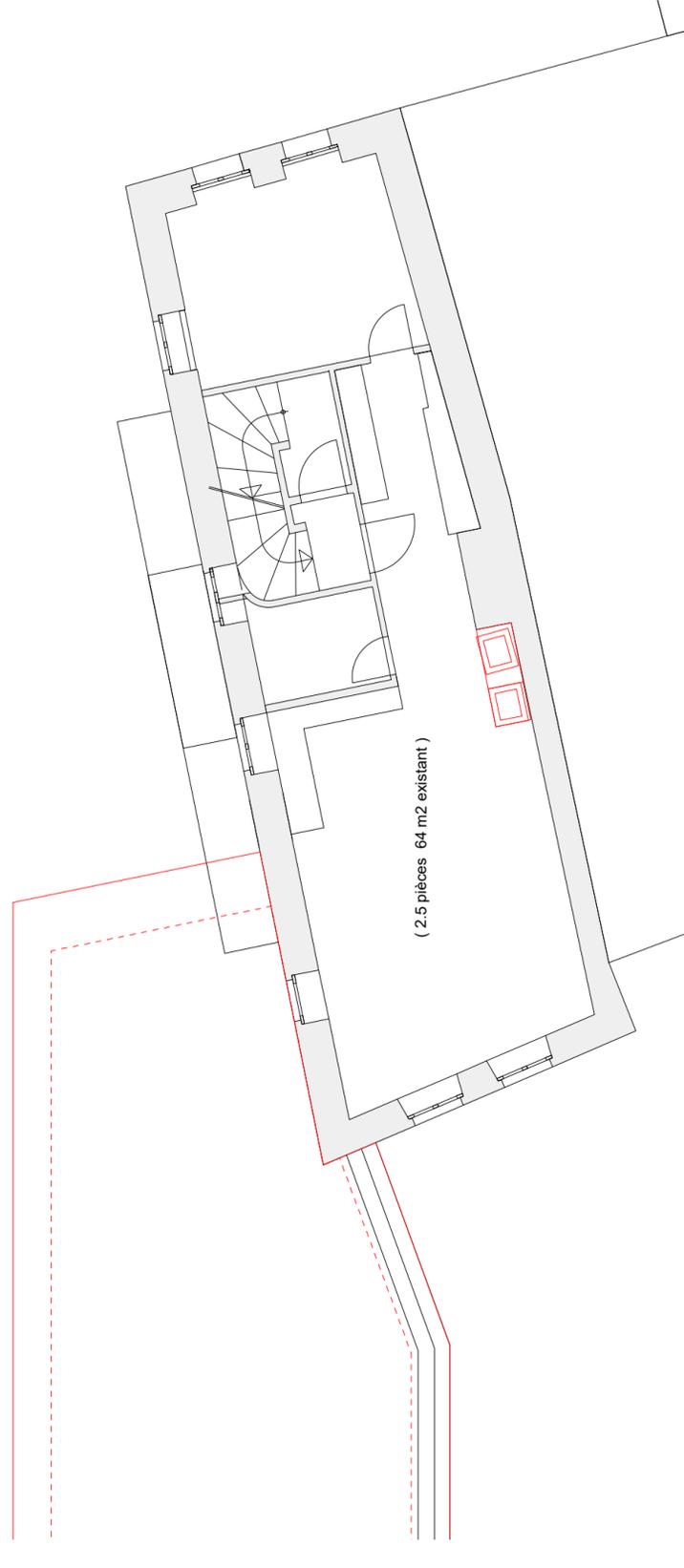
PLAN REZ SUPERIEUR 3



PLAN REZ SUPERIEUR 2



PLAN REZ SUPERIEUR 1



COMMUNE DE PAYERNE
ASSOCIATION POUR LA RESTAURATION DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Hôtel de Ville
1530 Payerne
Chemin de Crêtes 8
1530 Payerne

Commune :
PAYERNE
Adresse :
Place du Marché 20

Type d'intervention :
CAFE DU MARCHÉ

Nature du document :
PLAN POUR
MISE A L'ENQUETE

Nom du complexe :
SITE HISTORIQUE DE
L'ABBATIALE DE PAYERNE

Type de document :
COUPE LONGITUDINALE A-A

Intervenant :
ARCHITECTE
N° de plan :
005

Relevé :
Elaboré par :
mars 2016
Ivan Kolecek atelier d'architecture
Polygone architectes SA

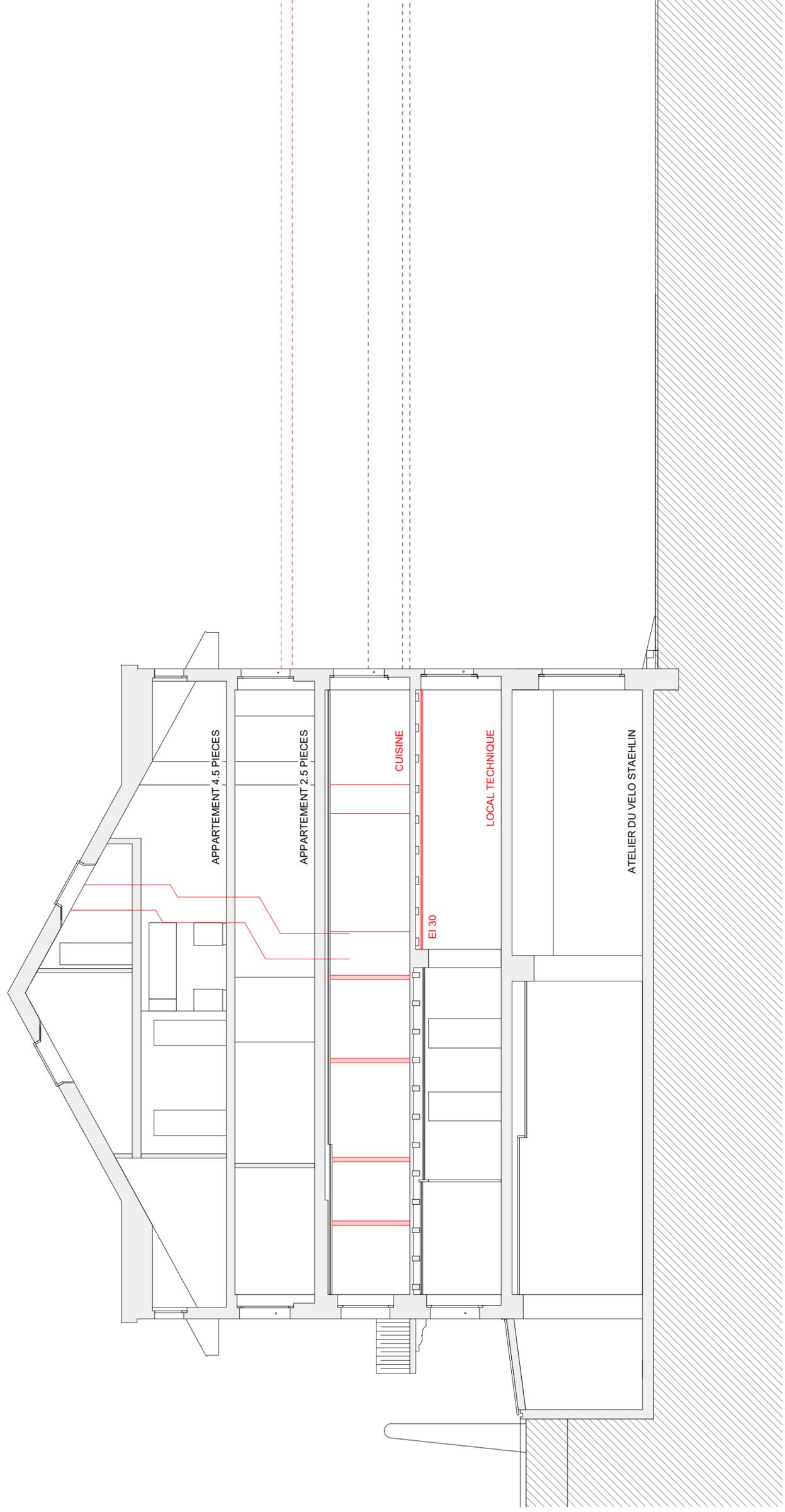
Dessiné le :
Dessiné par :
N° de réf. :
15.11.2018
M.S. / D.M.
-

Architecte :
Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, Sarl
tel.: 021.320.88.50 e-mail: kolecek@bluewin.ch

Le propriétaire:

Maitre de l'ouvrage:

L'architecte:



COMMUNE DE PAYERNE
ASSOCIATION POUR LA RESTAURATION DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Hôtel de Ville
1530 Payerne
Chemin de Crêtes 8
1530 Payerne

Commune :
PAYERNE
Adresse :
Place du Marché 20

Type d'intervention :
CAFE DU MARCHÉ

Nature du document :
**PLAN POUR
MISE A L'ENQUETE**

Nom du complexe :
**SITE HISTORIQUE DE
L'ABBATIALE DE PAYERNE**

Type de document :
COUPE LONGITUDINALE B-B

Intervenant :
ARCHITECTE
Echelle :
1/100
N° de plan :
006

Relevé :
Elaboré par :
mars 2016
Ivan Kolecek atelier d'architecture
Polygone architectes SA

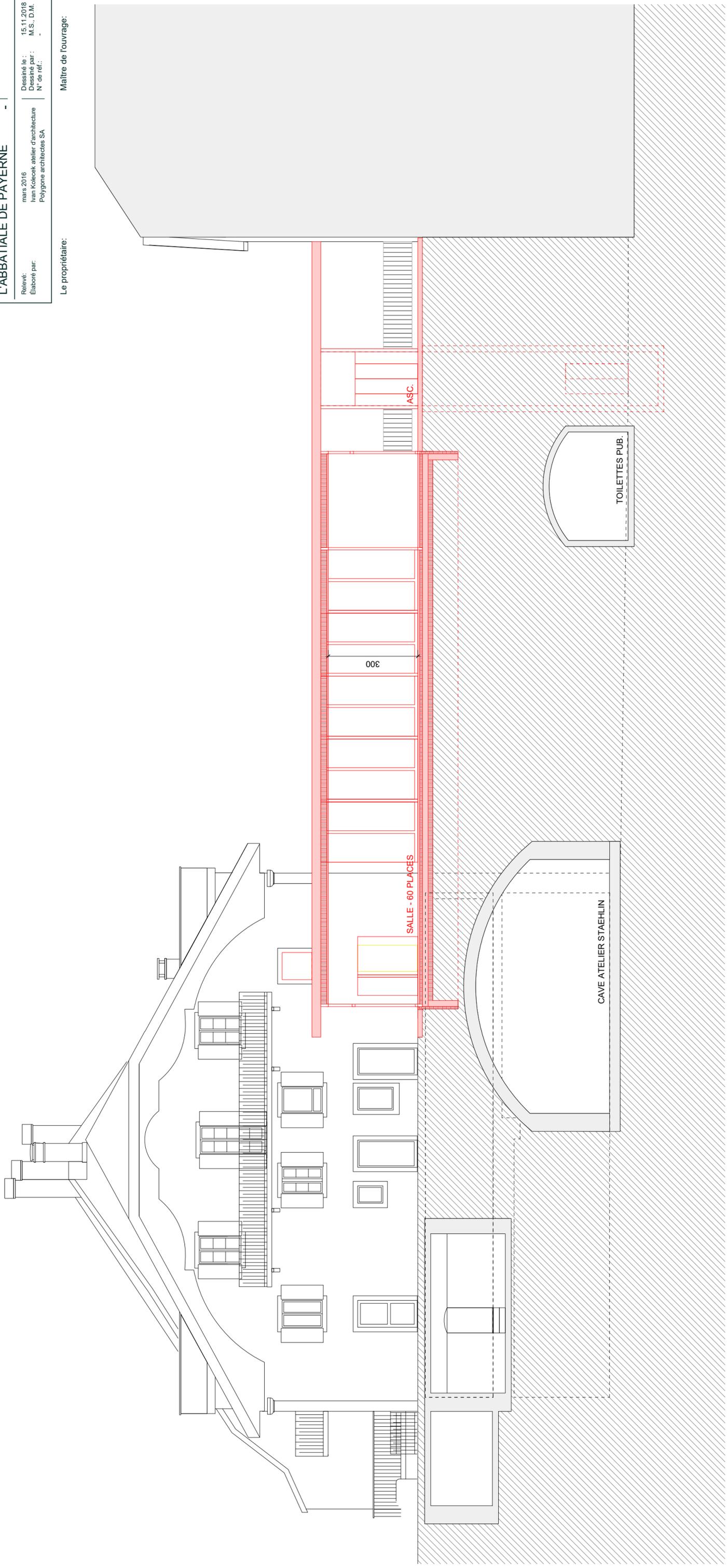
Dessiné le :
Dessiné par :
N° de ref. :
15.11.2018
M.S. - D.M.
-

Architecte :
Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, Sarl
tel.: 021.320.88.50 e-mail: kolecek@bluewin.ch

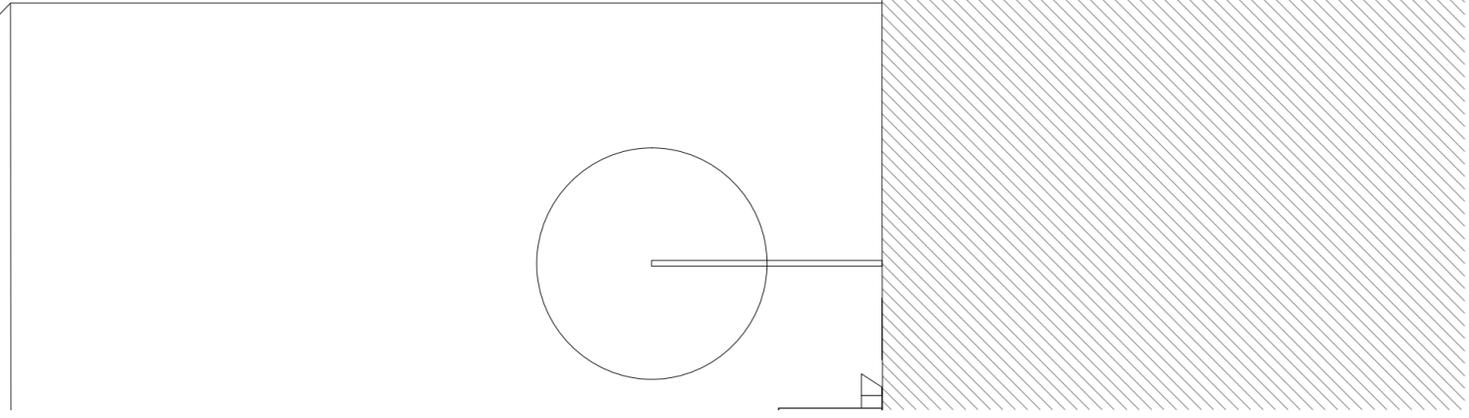
Le propriétaire:

Maitre de l'ouvrage:

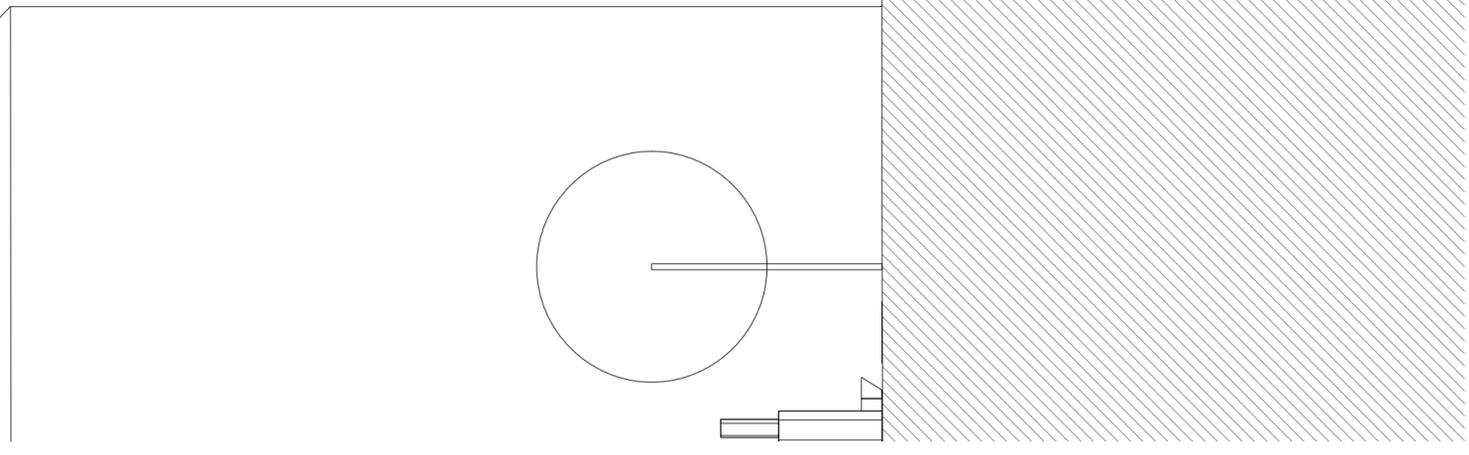
L'architecte:



COUPE TRANSVERSALE C-C



COUPE TRANSVERSALE D-D



COMMUNE DE PAYERNE
ASSOCIATION POUR LA RESTAURATION DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Hôtel de Ville
1530 Payerne
Chemin de Crêtes 8
1530 Payerne

Commune :
PAYERNE
Adresse :
Place du Marché 20

Nom du complexe :
SITE HISTORIQUE DE
L'ABBATIALE DE PAYERNE

Relevé :
Elaboré par :
mars 2016
Ivan Kolecek atelier d'architecture
Polygone architectes SA

Type d'intervention :
CAFE DU MARCHÉ

Type de document :
COUPE TRANSVERSALE C-C
COUPE TRANSVERSALE D-D

Dessiné le :
Dessiné par :
N° de réf. :
15.11.2018
M.S. - D.M.
-

Nature du document :
PLAN POUR
MISE A L'ENQUETE

Intervenant :
ARCHITECTE

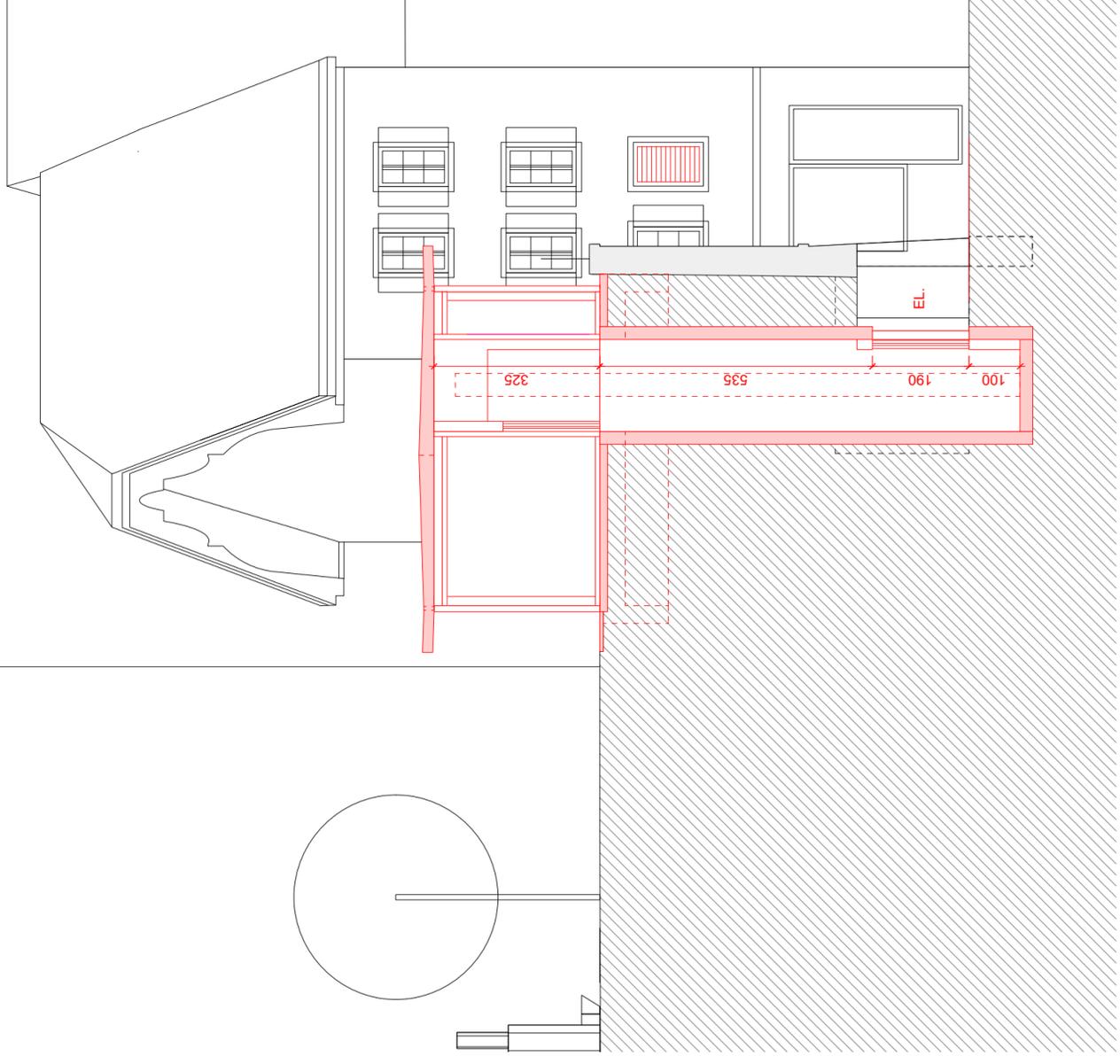
Architecte :
Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, Sarl
tel.: 021.320.86.50 e-mail: kolecek@bluewin.ch

N° de plan :
007

Le propriétaire:

Maitre de l'ouvrage:

L'architecte:



COMMUNE DE PAYERNE
ASSOCIATION POUR LA RESTAURATION DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Hôtel de Ville
1530 Payerne
Chemin de Crêtes 8
1530 Payerne

Commune :
PAYERNE
Adresse :
Place du Marché 20

Type d'intervention :
CAFE DU MARCHÉ

Nature du document :
**PLAN POUR
MISE A L'ENQUETE**

Nom du complexe :
**SITE HISTORIQUE DE
L'ABBATIALE DE PAYERNE**

Type de document :
ELEVATION FACADE EST

Intervenant :
ARCHITECTE

Echelle :
1/100

N° de plan :
008

Relevé :
Elaboré par :
mars 2016
Ivan Kolecek atelier d'architecture
Polygone architectes SA

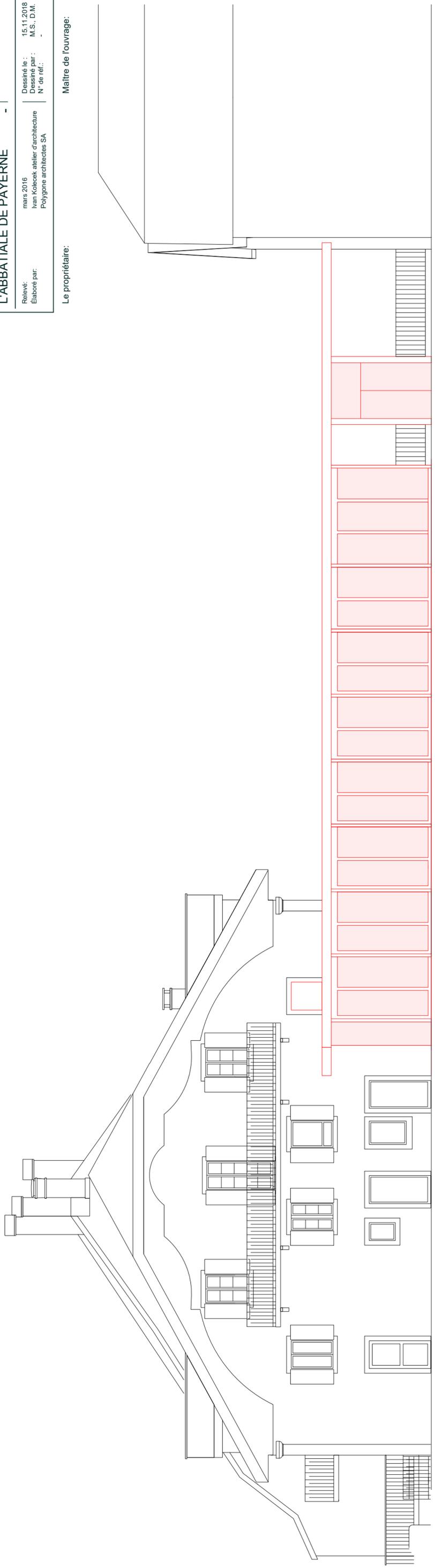
Dessiné le :
Dessiné par :
N° de ref. :
15.11.2018
M.S. / D.M.
-

Architecte :
Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, Sarl
Tel.: 021.320.88.50 e-mail: kolecek@bluewin.ch

Le propriétaire:

Maitre de l'ouvrage:

L'architecte:



COMMUNE DE PAYERNE
ASSOCIATION POUR LA RESTAURATION DE L'ABBATIALE DE PAYERNE

Hôtel de Ville
1530 Payerne
Chemin de Crêtes 8
1530 Payerne

Commune :
PAYERNE
Adresse :
Place du Marché 20
Nom du complexe :
**SITE HISTORIQUE DE
L'ABBATIALE DE PAYERNE**

Type d'intervention :
CAFE DU MARCHÉ
Type de document :
ELEVATION FACADE OUEST

Nature du document :
**PLAN POUR
MISE A L'ENQUETE**
Intervenant :
ARCHITECTE
Echelle :
1/100
N° de plan :
009

Relevé :
Elaboré par :
mars 2016
Ivan Kolecek atelier d'architecture
Polygone architectes SA

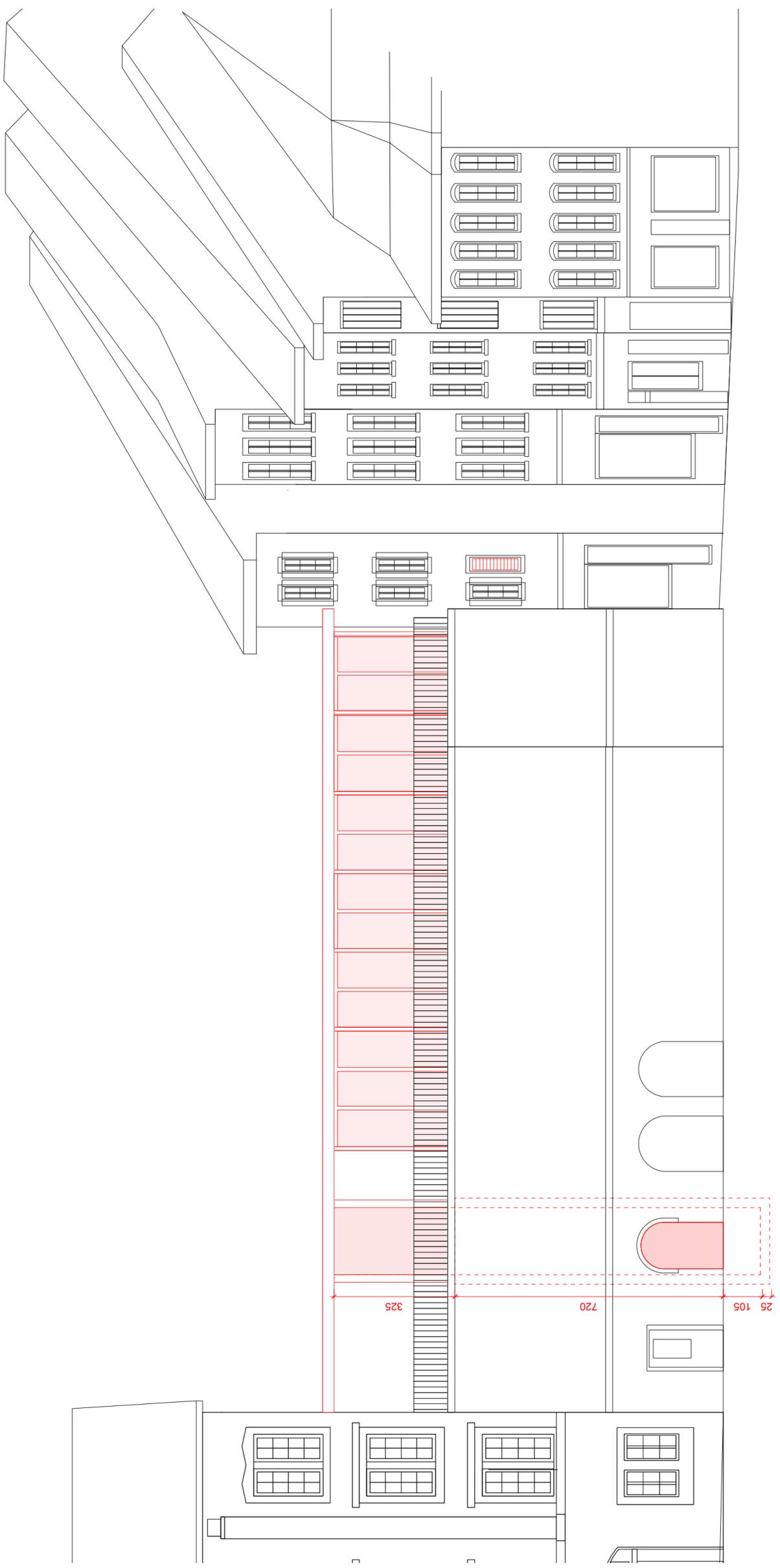
Dessiné le :
Dessiné par :
N° de réf. :
15.11.2018
M.S. - D.M.
-

Architecte :
Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, Sarl
Tél.: 021.320.86.50 e-mail: kolecek@bluewin.ch

Le propriétaire:

L'architecte:

Maître de l'ouvrage:





COMMUNE DE PAYERNE
CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT
DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATALE DE PAYERNE

PROJET CAFE DU MARCHE
SCENARIOS

août 2018

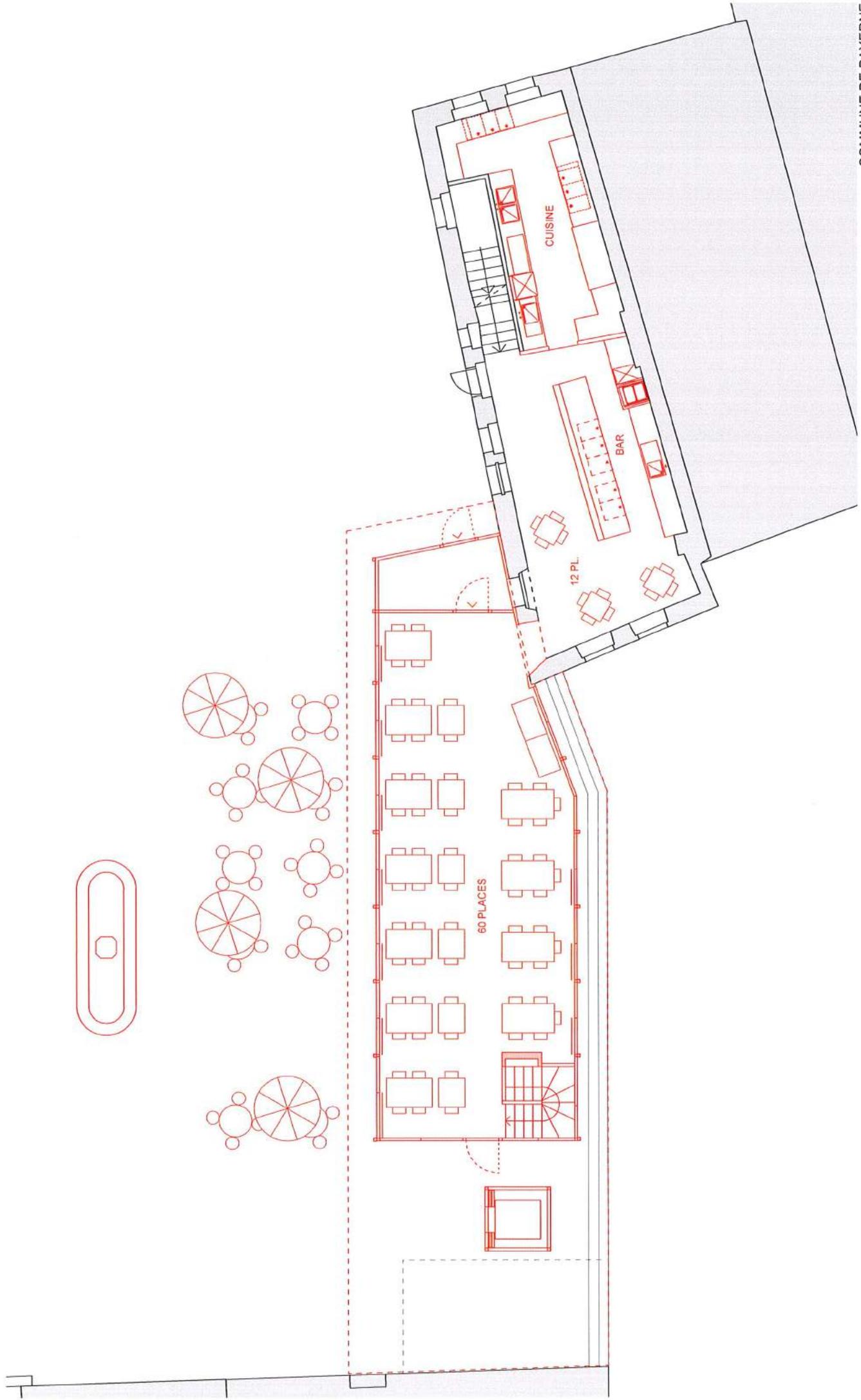
PAYERNE - CAFE DU MARCHÉ

	Estimation coût	Localisation cuisine - bar	Places salle café	Installation ventilation	Notes
Projet mai 2018	2,56 millions	actuel office de tourisme	60 12	1 installation salle 1 installation cuisine	- local technique dans magasin Stählin - adaptation hauteur 2,2 - 2,4 m. pour hotte
Scénario 1 bis	2,1 millions	actuel café	60	1 installation commune salle - cuisine	- extension sans sous-sol - toilettes sas entrée extension
Scénario 3 bis petite rest.	1,95 millions	cuisine - bar actuel café	60 12	1 installation salle - cuisine réduite	- extension sans sous-sol - toilettes sas entrée extension - organisation infrastructure identique 1bis
Scénario 4 petite restauration été	1,25 millions	cuisine - bar actuel café	60 été 12 12 arrière café	salle non ventilée installation cuisine réduite	- salle extension non ventilée et non chauffée - extension sans sous-sol - toilettes existantes agrandies

SITE DE L'ABBATIALE DE PAYERNE - TRAVAUX ETAPE 2

TRANSFORMATION ET EXTENSION DU CAFE DU MARCHÉ
ET CREATION D'UN ASCENSEUR PUBLIC

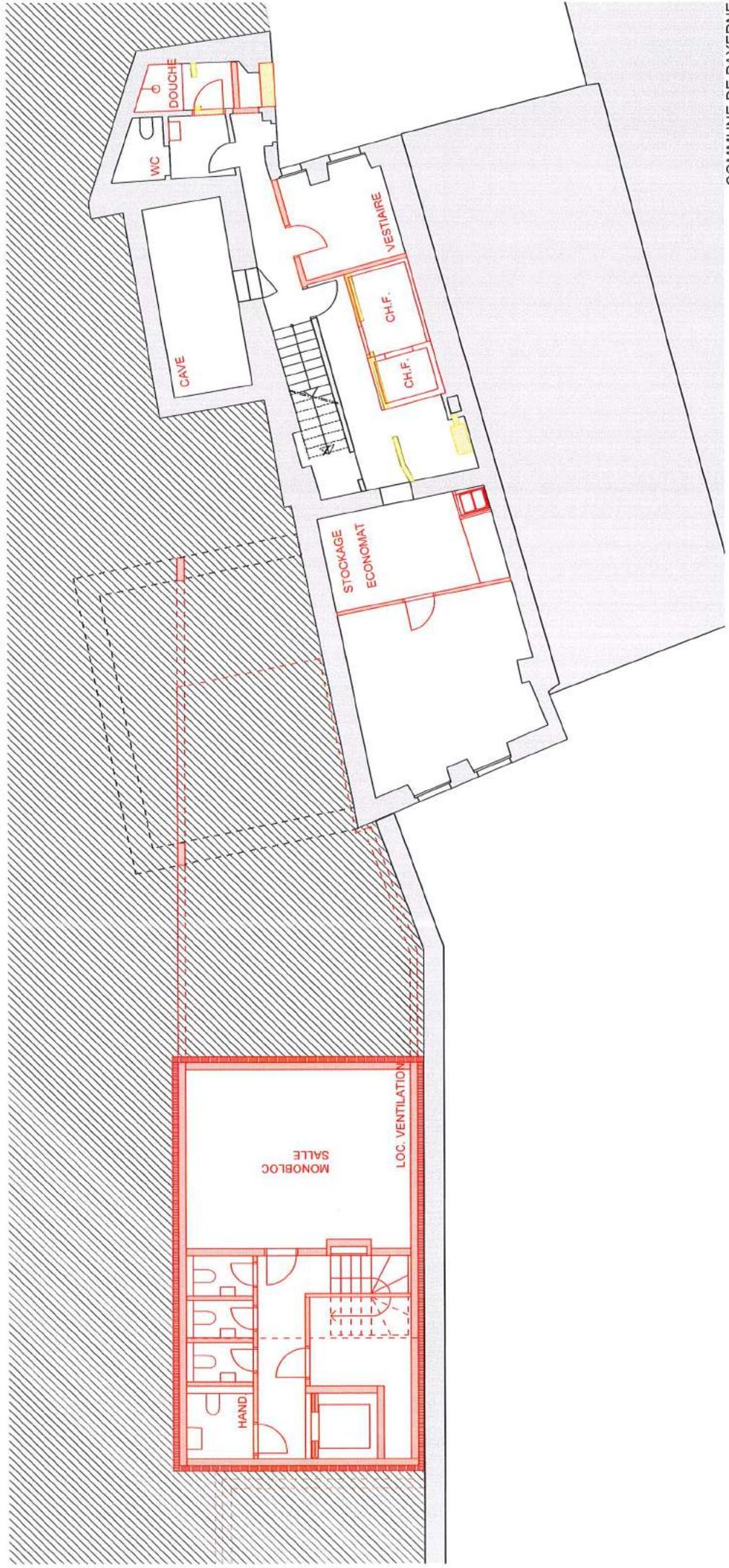
DEVIS	PROJET MAI 2018	Ascenseur public	Café extension	Café existant	Café total
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	135 700	133 500	84 300	
112	démontages, démolitions			25 000	
121	étayage et reprises en sous œuvre mur de soutènement	10 000	0		
121	percements pour canaux de ventilation et canaux PE			11 300	
121	modification structure existante			18 000	
130	installations de chantier en commun	10 000	33 500	10 000	
153	adaptation réseau électrique (armoire basse tension Groupe E)	35 000			
171	travaux spéciaux: fonçage de palplanches	30 700			
179	fouilles archéologiques préventives	? 50 000	100 000	20 000	
2	BATIMENT	302 600	1 297 300	804 900	
201	terrassements et fouilles	20 000	81 600	10 000	
211	travaux de l'entreprise de maçonnerie				
211 1	échafaudages extérieurs	12 000	5 000		
211 2	reprise mur de soutènement Paray le Monial	25 000			
211 3	canalisations		8 000	7 000	
211 5	structure béton armé	34 600	199 300		
211 5	variante dalle de couverture salle en porte à faux: plus value:				215 000
211 6	maçonnerie, percements			85 000	
221	façades fenêtres, portes extérieures	27 000	173 000	3000	
224	étanchéité ferblanterie		33 000	5 000	
228	protections solaires extérieures (stores toiles)		35 000		
230	installations électriques	5 000	61 000	36 000	
233	fourniture de lustrerie	2 000	20 000	5 000	
240	installations chauffage		96 400	84 000	
244	ventilation cuisine et salle à manger		67 300	132 100	
247	MCR		26 700	21 800	
248	calorifugeage		7 000	11 900	
250	installations sanitaires		35 000	81 500	
261	installation d'ascenseur	94 000	3 000		
272	ouvrages métalliques	15 000			
273	menuiserie intérieure		23 000	15 000	
281	chapes et revêtements de sol		41 000	33 000	
283	plâtrerie et faux plafonds		28 000	25 000	
285	traitements de surfaces		7 000	34 100	
287	nettoyages	1 000	3 000	4 000	
289	divers 5% cfc 2	12 000	48 000	30 000	
291	honoraires architecte tarif A	40 000	143 000	116 000	
292	honoraires architecte tarif B		50 000	10 000	
292	honoraires ingénieur civil	15 000	57 000	15 000	
294	honoraires ingénieur CVS		46 000	40 500	
3	EQUIPEMENTS			213 000	
358	cuisine			183 000	
361	passé plat cuisine			30 000	
5	FRAIS SECONDAIRES		27 000		
524	reproductions		5 000		
539	divers		22 000		
9	MOBILIER	172 000	0		
90	meuble intérieur (tables, chaises)	50 000			
90	meuble intérieur (installation de tirage, habillage du comptoir)	10 000			
91	meuble terrasse (tables, chaises, parasols)	33 000			
93	caisse enregistreuse, machine à café	27 000			
93	décoration et divers	20 000			
93	petit matériel	32 000			
	CONSTRUCTION D'UN ASCENSEUR PUBLIC	CHF TTC 438 300			
			1 457 800	1 102 200	
	TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT CAFE DU MARCHÉ				2 560 000
	TOTAL ASCENSEUR ET CAFE	CHF TTC			2 998 300



COMMUNE DE PAYERNE
 CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE
 PROJET CAFE DU MARCHE - TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT
 NIVEAU - PLACE DU MARCHE
 ECHELLE 1:150

PROJET MAI 2018

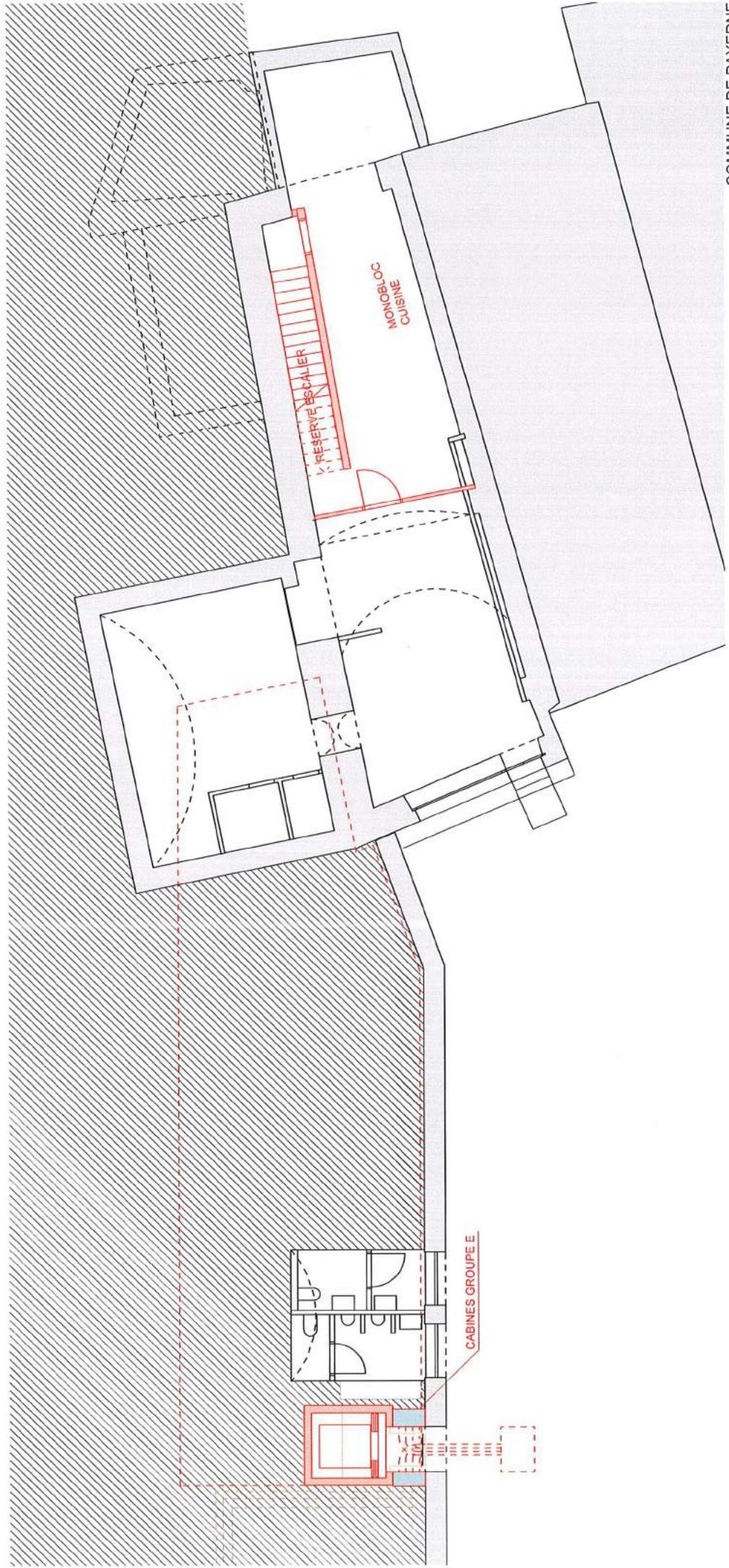
Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, août 2018



COMMUNE DE PAYERNE
 CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE
 PROJET CAFE DU MARCHE - TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT
 SOUS-SOL
 ECHELLE 1:150

PROJET MAI 2018

Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, août 2018



COMMUNE DE PAYERNE
CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE
PROJET CAFE DU MARCHE - TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT
NIVEAU PLACE PARAY-LE-MONIAL
ECHELLE 1:150

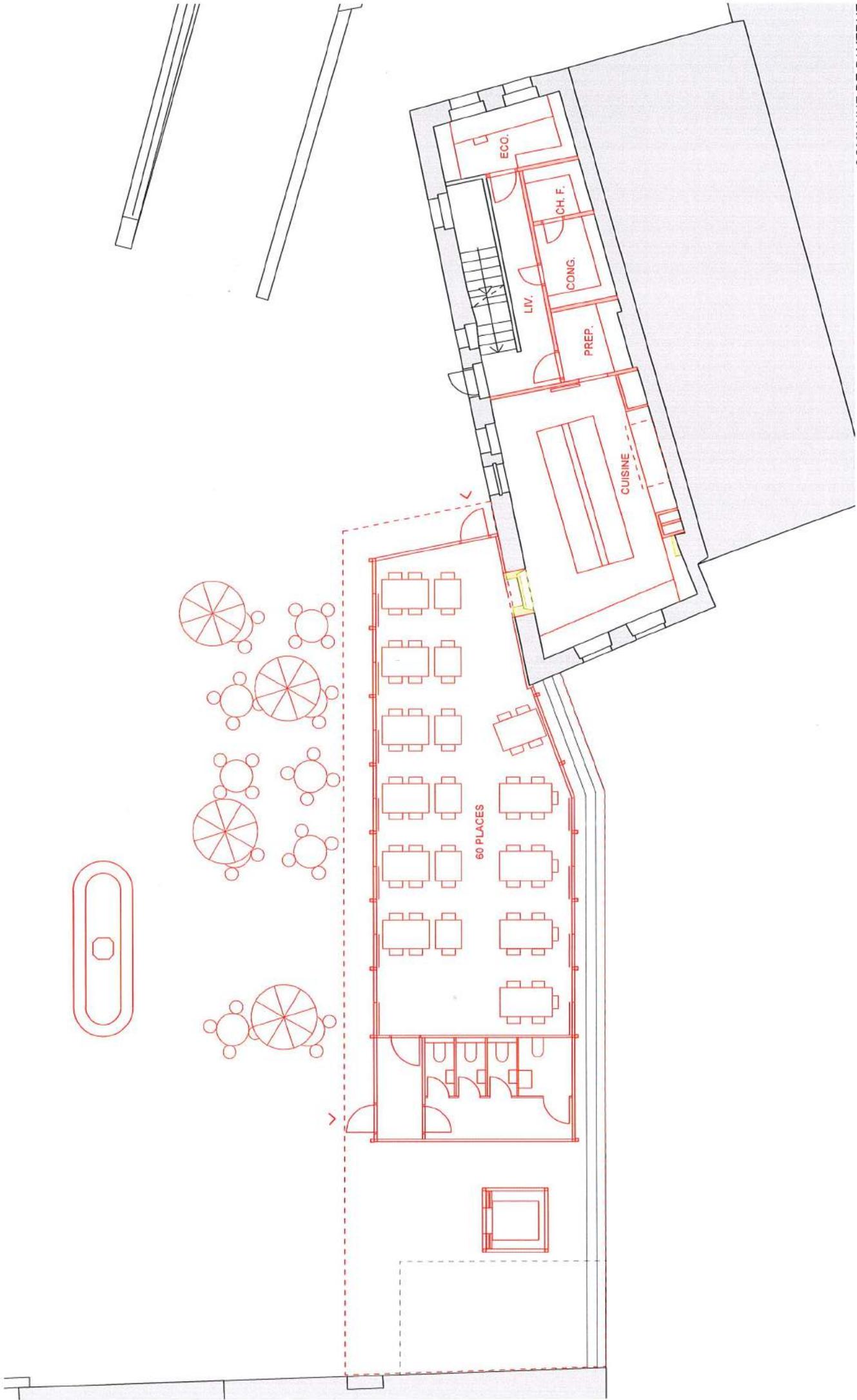
PROJET MAI 2018

Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, août 2018

SITE DE L'ABBATIALE DE PAYERNE - TRAVAUX ETAPE 2

TRANSFORMATION ET EXTENSION DU CAFE DU MARCHÉ
ET CREATION D'UN ASCENSEUR PUBLIC

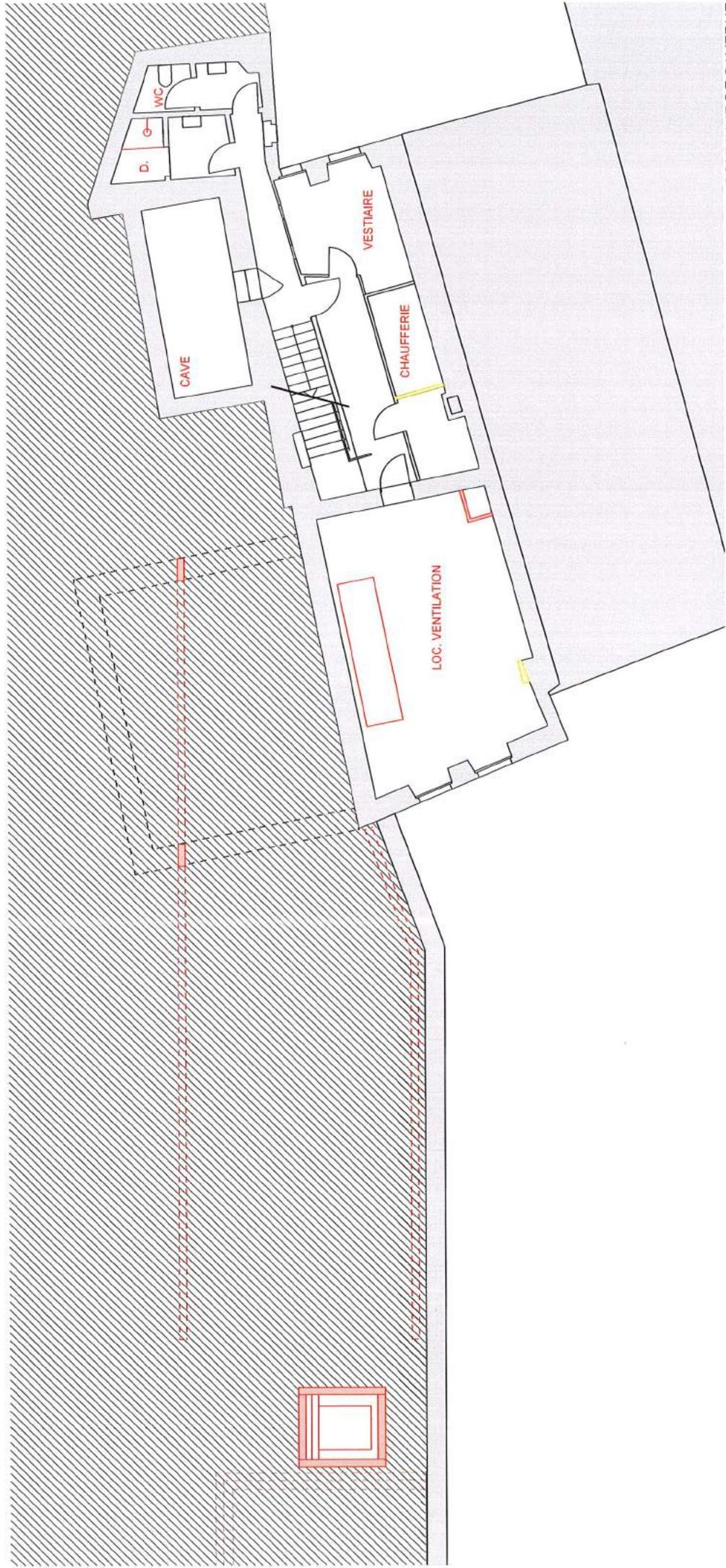
ESTIMATION SCENARIO 1BIS				Ascenseur public	Café extension	Café existant	Café total
1	TRAVAUX PREPARATOIRES			135 700	71 500	64 300	
112	démontages, démolitions					25 000	
121	étayage et reprises en sous œuvre mur de soutènement			10 000	0		
121	percements pour canaux de ventilation et canaux PE					11 300	
121	modification structure existante					18 000	
130	installations de chantier en commun			10 000	31 500	10 000	
153	adaptation réseau électrique (armoire basse tension Groupe E)			35 000			
171	travaux spéciaux: fonçage de palplanches			30 700			
179	fouilles archéologiques préventives		?	50 000	40 000	0	
2	BATIMENT			302 600	1 133 300	620 900	
201	terrassements et fouilles			20 000	41 600		
211	travaux de l'entreprise de maçonnerie						
211 1	échafaudages extérieurs			12 000	5 000		
211 2	reprise mur de soutènement Paray le Monial			25 000			
211 3	canalisations				8 000	7 000	
211 5	structure béton armé			34 600	134 300		
211 5	variante dalle de couverture salle en porte à faux: plus value:	215 000					
211 6	maçonnerie, percements					32 000	
221	façades fenêtres, portes extérieures			27 000	173 000	3 000	
224	étanchéité ferblanterie				33 000	5 000	
228	protections solaires extérieures (stores toiles)				35 000		
230	installations électriques			5 000	51 000	36 000	
233	fourniture de lustrerie			2 000	20 000	5 000	
240	installations chauffage				96 400	84 000	
244	ventilation cuisine et salle à manger				67 300	62 100	
247	MCR				26 700	21 800	
248	calorifugeage				7 000	11 900	
250	installations sanitaires				35 000	81 500	
261	installation d'ascenseur			94 000			
272	ouvrages métalliques			15 000			
273	menuiserie intérieure				23 000	15 000	
281	chapes et revêtements de sol				41 000	33 000	
283	plâtrerie et faux plafonds				28 000	25 000	
285	traitements de surfaces				7 000	34 100	
287	nettoyages			1 000	3 000	4 000	
289	divers 5% cfc 2			12 000	42 000	23 000	
291	honoraires architecte tarif A			40 000	120 000	92 000	
292	honoraires architecte tarif B				50 000	10 000	
292	honoraires ingénieur civil			15 000	40 000	15 000	
294	honoraires ingénieur CVS				46 000	20 500	
3	EQUIPEMENTS					183 000	
358	cuisine					183 000	
361	passé plat cuisine						
5	FRAIS SECONDAIRES				27 000		
524	reproductions				5 000		
539	divers				22 000		
9	MOBILIER	non compris	172 000		0		
90	meuble intérieur (tables, chaises)		50 000				
90	meuble intérieur (installation de tirage , habillage du comptoir)		10 000				
91	meuble terrasse (tables, chaises, parasols)		33 000				
93	caisse enregistreuse, machine à café		27 000				
93	décoration et divers		20 000				
93	petit matériel		32 000				
CONSTRUCTION D'UN ASCENSEUR PUBLIC				CHF TTC	438 300		
					1 231 800	868 200	
TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT CAFE DU MARCHÉ							2 100 000
TOTAL ASCENSEUR ET CAFE				CHF TTC			2 538 300



COMMUNE DE PAYERNE
 CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE
 PROJET CAFE DU MARCHÉ - TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT
 NIVEAU - PLACE DU MARCHÉ
 SCENARIO 1bis, ECHELLE 1:150

SCENARIO 1bis

Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, août 2018



COMMUNE DE PAYERNE
CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE
PROJET CAFE DU MARCHÉ - TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT
SOUS-SOL
SCENARIO 1bis, ECHELLE 1:150

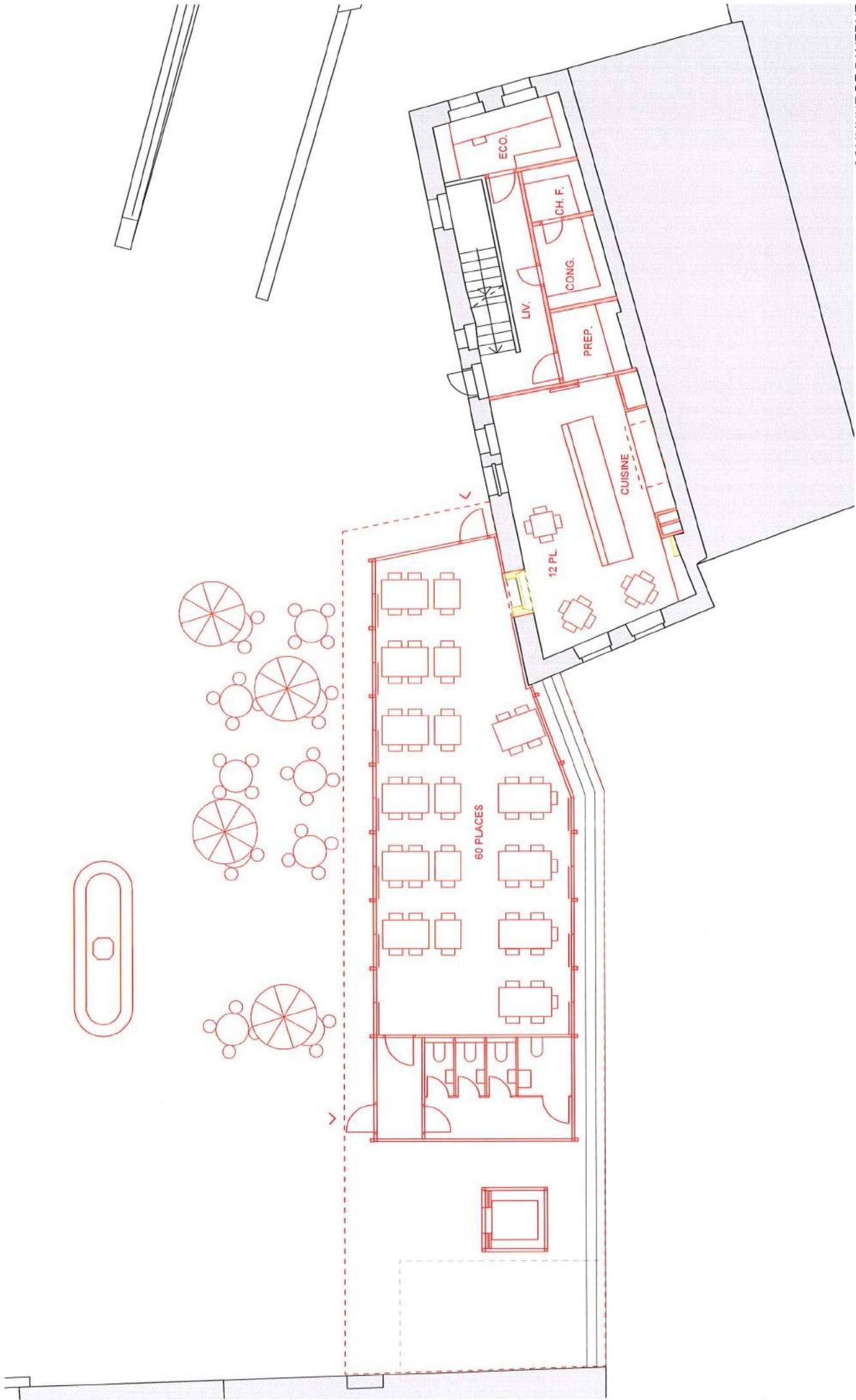
SCENARIO 1bis

Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, août 2018

SITE DE L'ABBATIALE DE PAYERNE - TRAVAUX ETAPE 2

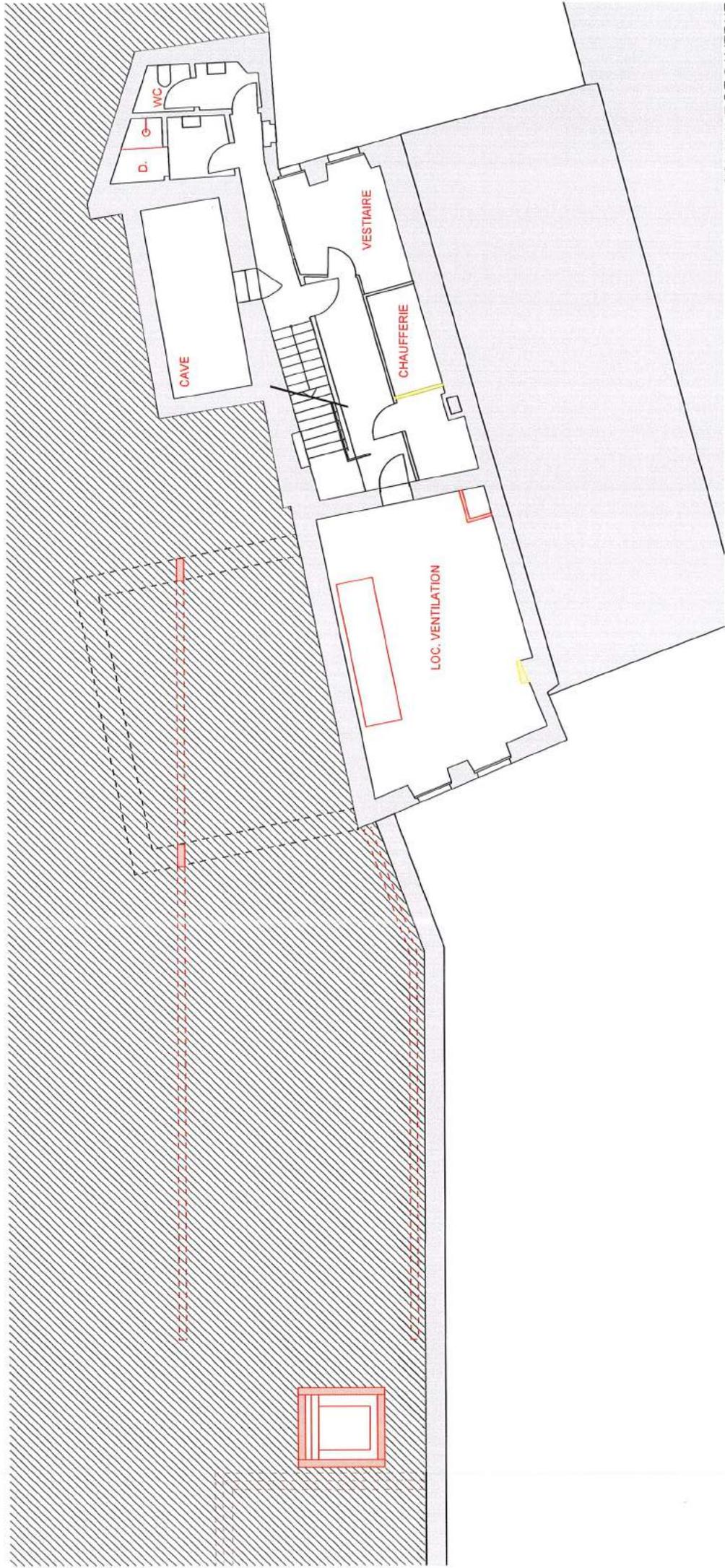
TRANSFORMATION ET EXTENSION DU CAFE DU MARCHÉ
ET CREATION D'UN ASCENSEUR PUBLIC

ESTIMATION SCENARIO 3 BIS				Ascenseur public	Café extension	Café existant	Café total
1	TRAVAUX PREPARATOIRES			135 700	71 500	64 300	
112	démontages, démolitions					25 000	
121	étayage et reprises en sous œuvre mur de soutènement			10 000	0		
121	percements pour canaux de ventilation et canaux PE					11 300	
121	modification structure existante					18 000	
130	installations de chantier en commun			10 000	31 500	10 000	
153	adaptation réseau électrique (armoire basse tension Groupe E)			35 000			
171	travaux spéciaux: fonçage de palplanches			30 700			
179	fouilles archéologiques préventives		?	50 000	40 000	0	
2	BATIMENT			302 600	1 133 300	586 900	
201	terrassements et fouilles			20 000	41 600		
211	travaux de l'entreprise de maçonnerie						
211 1	échafaudages extérieurs			12 000	5 000		
211 2	reprise mur de soutènement Paray le Monial			25 000			
211 3	canalisations				8 000	7 000	
211 5	structure béton armé			34 600	134 300		
211 5	variante dalle de couverture salle en porte à faux: plus value:	215 000					
211 6	maçonnerie, percements					32 000	
221	façades fenêtres, portes extérieures			27 000	173 000	3 000	
224	étanchéité ferblanterie				33 000	5 000	
228	protections solaires extérieures (stores toiles)				35 000		
230	installations électriques			5 000	51 000	36 000	
233	fourniture de lustrerie			2 000	20 000	5 000	
240	installations chauffage				96 400	84 000	
244	ventilation cuisine et salle à manger				67 300	47 100	
247	MCR				26 700	21 800	
248	calorifugeage				7 000	11 900	
250	installations sanitaires				35 000	81 500	
261	installation d'ascenseur			94 000			
272	ouvrages métalliques			15 000			
273	menuiserie intérieure				23 000	15 000	
281	chapes et revêtements de sol				41 000	33 000	
283	plâtrerie et faux plafonds				28 000	25 000	
285	traitements de surfaces				7 000	33 100	
287	nettoyages			1 000	3 000	4 000	
289	divers 5% cfc 2			12 000	42 000	22 000	
291	honoraires architecte tarif A			40 000	120 000	75 000	
292	honoraires architecte tarif B				50 000	10 000	
292	honoraires ingénieur civil			15 000	40 000	15 000	
294	honoraires ingénieur CVS				46 000	20 500	
3	EQUIPEMENTS					67 000	
358	cuisine					67 000	
361	passé plat cuisine					0	
5	FRAIS SECONDAIRES				27 000		
524	reproductions				5 000		
539	divers				22 000		
9	MOBILIER	non compris	172 000		0		
90	meuble intérieur (tables, chaises)		50 000				
90	meuble intérieur (installation de tirage, habillage du comptoir)		10 000				
91	meuble terrasse (tables, chaises, parasols)		33 000				
93	caisse enregistreuse, machine à café		27 000				
93	décoration et divers		20 000				
93	petit matériel		32 000				
CONSTRUCTION D'UN ASCENSEUR PUBLIC				CHF TTC	438 300		
					1 231 800	718 200	
TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT CAFE DU MARCHÉ							1 950 000
TOTAL ASCENSEUR ET CAFE				CHF TTC			2 388 300



COMMUNE DE PAYERNE
 CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE
 PROJET CAFE DU MARCHÉ - TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT
 NIVEAU - PLACE DU MARCHÉ
 SCENARIO 3bis, ECHELLE 1:150

SCENARIO 3bis - PETITE RESTAURATION



COMMUNE DE PAYERNE
CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE
PROJET CAFE DU MARCHÉ - TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT
SOUS-SOL

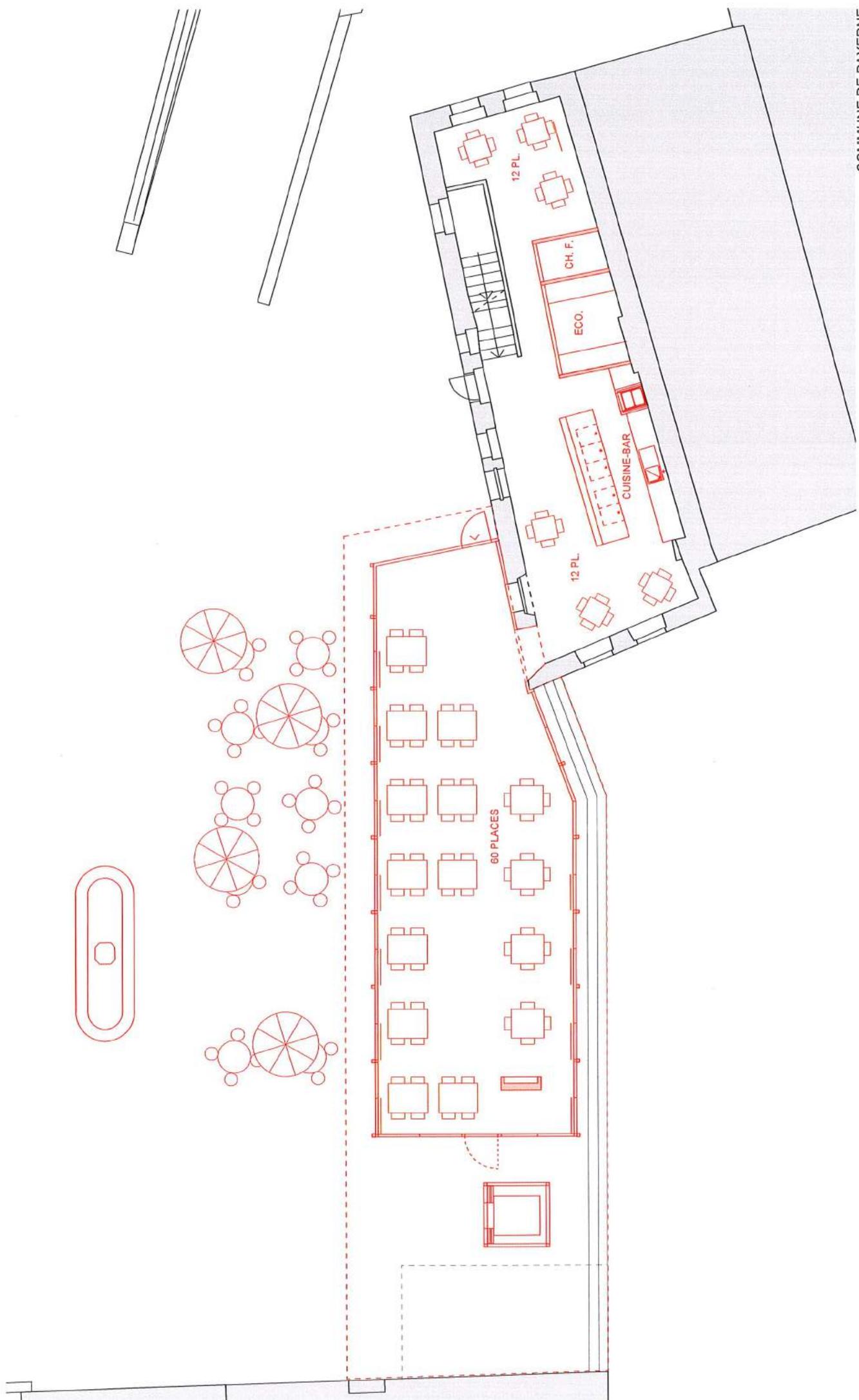
SCENARIO 3bis - PETITE RESTAURATION

SCENARIO 3bis, ECHELLE 1:150
Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, août 2018

SITE DE L'ABBATIALE DE PAYERNE - TRAVAUX ETAPE 2

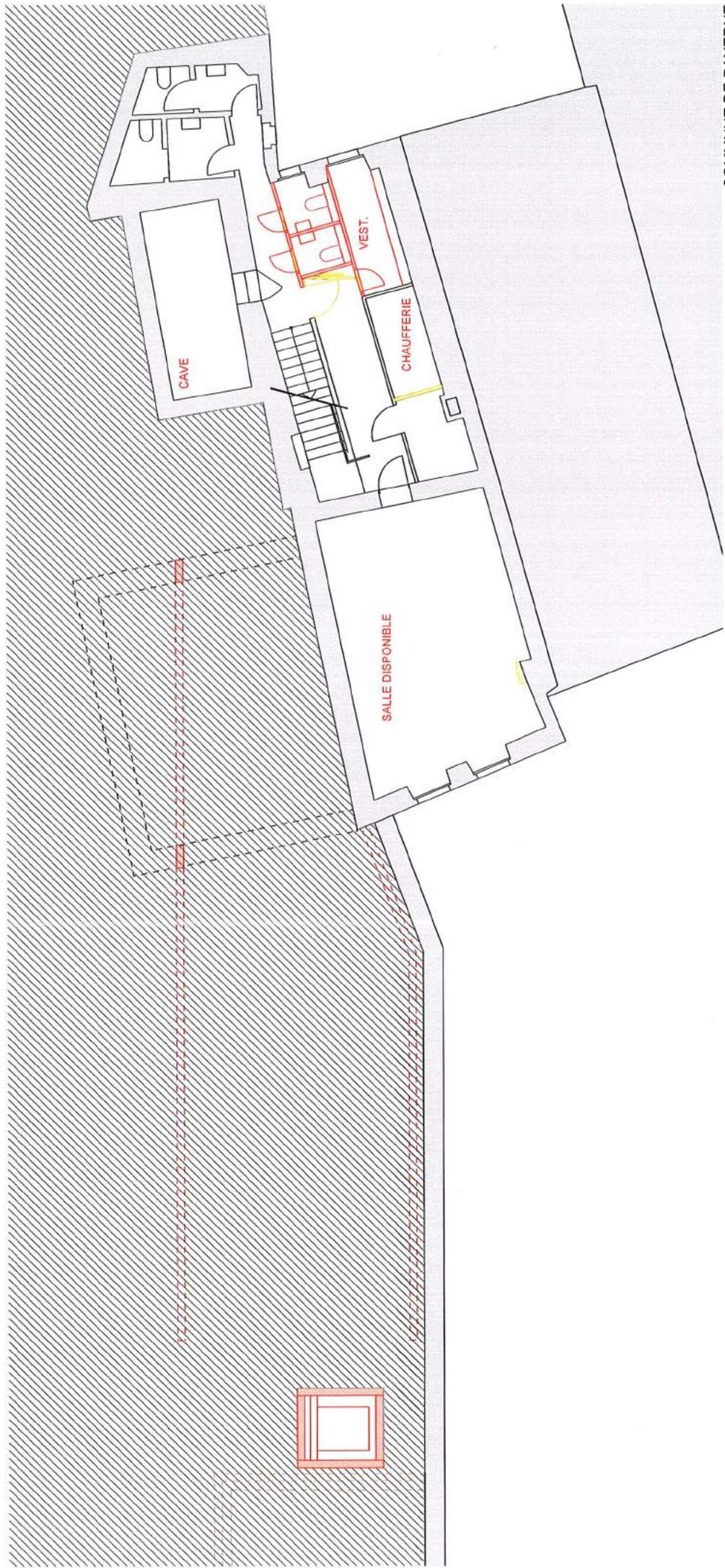
TRANSFORMATION ET EXTENSION DU CAFE DU MARCHE- VERSION PETITE RESTAURATION
ET CREATION D'UN ASCENSEUR PUBLIC

ESTIMATION SCENARIO 4 ÉTÉ				Ascenseur public	Café extension	Café existant	Café total
1	TRAVAUX PREPARATOIRES			135 700	69 000	23 000	
112	démontages, démolitions					5 000	
121	étayage et reprises en sous œuvre mur de soutènement			10 000	0		
121	percements pour canaux de ventilation et canaux PE					0	
121	modification structure existante					18 000	
130	installations de chantier en commun			10 000	29 000	0	
153	adaptation réseau électrique (armoire basse tension Groupe E)			35 000			
171	travaux spéciaux: fonçage de palplanches			30 700			
179	fouilles archéologiques préventives		?	50 000	40 000	0	
2	BATIMENT			310 600	789 200	281 800	
201	terrassements et fouilles			20 000	37 800	0	
211	travaux de l'entreprise de maçonnerie						
211 1	échafaudages extérieurs			12 000	5 000		
211 2	reprise mur de soutènement Paray le Monial			25 000			
211 3	canalisations				8 000	0	
211 5	structure béton armé			34 600	131 900		
211 5	variante dalle de couverture salle en porte à faux: plus value:	215 000					
211 6	maçonnerie, percements					5 000	
221	façades fenêtres, portes extérieures			27 000	173 000	3000	
224	étanchéité ferblanterie				33 000	0	
228	protections solaires extérieures (stores toiles)				35 000		
230	installations électriques			5 000	41 000	18 500	
233	fourniture de lustrerie			2 000	10 000	5 000	
240	installations chauffage - fourneau				20 000	0	
244	ventilation cuisine et salle à manger				0	47 100	
247	MCR				0	0	
248	calorifugeage				0	0	
250	installations sanitaires				0	81 500	
261	installation d'ascenseur			94 000	0		
272	ouvrages métalliques			15 000			
273	menuiserie intérieure				10 000	5 000	
281	chapes et revêtements de sol				41 000	10 000	
283	plâtrerie et faux plafonds				28 000	5 000	
285	traitements de surfaces				7 000	22 200	
287	nettoyages			1 000	3 000	1 000	
289	divers 5% cfc 2			12 000	29 000	10 000	
291	honoraires architecte tarif A			48 000	82 000	38 000	
292	honoraires architecte tarif B				45 000	8 000	
292	honoraires ingénieur civil			15 000	40 000	10 000	
294	honoraires ingénieur CVS				9 500	12 500	
3	EQUIPEMENTS					67 000	
358	cuisine					67 000	
361	passé plat cuisine					0	
5	FRAIS SECONDAIRES				20 000		
524	reproductions				5 000		
539	divers				15 000		
9	MOBILIER	non compris	172 000		0		
90	meuble intérieur (tables, chaises)		50 000				
90	meuble intérieur (installation de tirage, habillage du comptoir)		10 000				
91	meuble terrasse (tables, chaises, parasols)		33 000				
93	caisse enregistreuse, machine à café		27 000				
93	décoration et divers		20 000				
93	petit matériel		32 000				
CONSTRUCTION D'UN ASCENSEUR PUBLIC				CHF TTC	446 300		
					878 200	371 800	
TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT CAFE DU MARCHE							1 250 000
TOTAL ASCENSEUR ET CAFE				CHF TTC			1 696 300



COMMUNE DE PAYERNE
 CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE
 PROJET CAFE DU MARCHE - TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT
 NIVEAU - PLACE DU MARCHE
 SCENARIO 4 PETITE RESTAURATION ETE, ECHELLE 1:150
 Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, août 2018

SCENARIO 4 - PETITE RESTAURATION ETE



COMMUNE DE PAYERNE
 CONSERVATION - RESTAURATION ET REAMENAGEMENT DU SITE HISTORIQUE DE L'ABBATIALE
 PROJET CAFE DU MARCHE - TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT
 SOUS-SOL

SCENARIO 4 - PETITE RESTAURATION ETE

SCENARIO 4 PETITE RESTAURATION ETE, ECHELLE 1:150
 Ivan Kolecek, Atelier d'architecture, août 2018

SITE DE L'ABBATIALE DE PAYERNE - TRAVAUX ETAPE 2

TRANSFORMATION ET EXTENSION DU CAFE DU MARCHÉ
ET CREATION D'UN ASCENSEUR PUBLIC

COMPARAISON SCENARIO 3 BIS ET SCENARIO 4

		SCENARIO 3 BIS		SCENARIO 4 ÉTÉ		DIFFERENCE	
		Café extension	Café existant	Café extension	Café existant	Café extension	Café existant
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	71 500	64 300	69 000	23 000	-2 500	-41 300
112	démontages, démolitions		25 000		5 000		-20 000
121	étagage et reprises en sous œuvre mur de soutènement	0		0			
121	percements pour canaux de ventilation et canaux PE		11 300		0		-11 300
121	modification structure existante		18 000		18 000		
130	installations de chantier en commun	31 500	10 000	29 000	0	-2 500	-10 000
153	adaptation réseau électrique (armoire basse tension Groupe E)						
171	travaux spéciaux: fonçage de palplanches						
179	fouilles archéologiques préventives	? 40 000	0	40 000	0		
2	BATIMENT	1 133 300	586 900	789 200	281 800	-344 100	-305 100
201	terrassements et fouilles	41 600		37 800	0	-3 800	
211	travaux de l'entreprise de maçonnerie						
211 1	échafaudages extérieurs	5 000		5 000			
211 2	reprise mur de soutènement Paray le Monial						
211 3	canalisations	8 000	7 000	8 000	0		-7 000
211 5	structure béton armé	134 300		131 900		-2 400	
211 5	variante dalle de couverture salle en porte à faux: plus value:		215 000				
211 6	maçonnerie, percements		32 000		5 000		-27 000
221	façades fenêtres, portes extérieures	173 000	3 000	173 000	3000		
224	étanchéité ferblanterie	33 000	5 000	33 000	0		-5 000
228	protections solaires extérieures (stores toiles)	35 000		35 000			
230	installations électriques	51 000	36 000	41 000	18 500	-10 000	-17 500
233	fourniture de lustrerie	20 000	5 000	10 000	5 000	-10 000	
240	installations chauffage	96 400	84 000	20 000	0	-76 400	-84 000
244	ventilation cuisine et salle à manger	67 300	47 100	0	47 100	-67 300	
247	MCR	26 700	21 800	0	0	-26 700	-21 800
248	calorifugeage	7 000	11 900	0	0	-7 000	-11 900
250	installations sanitaires	35 000	81 500	0	81 500	-35 000	
261	installation d'ascenseur			0			
272	ouvrages métalliques						
273	menuiserie intérieure	23 000	15 000	10 000	5 000	-13 000	-10 000
281	chapes et revêtements de sol	41 000	33 000	41 000	10 000		-23 000
283	plâtrerie et faux plafonds	28 000	25 000	28 000	5 000		-20 000
285	traitements de surfaces	7 000	33 100	7 000	22 200		-10 900
287	nettoyages	3 000	4 000	3 000	1 000		-3 000
289	divers 5% cfc 2	42 000	22 000	29 000	10 000	-13 000	-12 000
291	honoraires architecte tarif A	120 000	75 000	82 000	38 000	-38 000	-37 000
292	honoraires architecte tarif B	50 000	10 000	45 000	8 000	-5 000	-2 000
292	honoraires ingénieur civil	40 000	15 000	40 000	10 000		-5 000
294	honoraires ingénieur CVS	46 000	20 500	9 500	12 500	-36 500	-8 000
3	EQUIPEMENTS		67 000		67 000	0	0
358	cuisine		67 000		67 000		
361	passé plat cuisine		0		0		
5	FRAIS SECONDAIRES	27 000		20 000		-7000	0
524	reproductions	5 000		5 000			
539	divers	22 000		15 000		-7000	
9	MOBILIER						
	non compris	172 000	0	0		0	0
90	meuble intérieur (tables, chaises)	50 000					
90	meuble intérieur (installation de tirage, habillage du comptoir)	10 000					
91	meuble terrasse (tables, chaises, parasols)	33 000					
93	caisse enregistreuse, machine à café	27 000					
93	décoration et divers	20 000					
93	petit matériel	32 000					
CONSTRUCTION D'UN ASCENSEUR PUBLIC							
	CHF TTC						
TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT CAFE DU MARCHÉ		1 231 800	718 200	878 200	371 800	-353 600	-346 400
TOTAL TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT CAFE DU MARCHÉ							
	CHF TTC	1 950 000		1 250 000		-700 000	