



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 07/2023



Objet du préavis

Travaux à la Brasserie Notre-Dame et au Café du Marché

Table des matières

1. Préambule / Historique.....	3
1.1. Café du Marché.....	3
1.2. Brasserie Notre-Dame.....	3
2. Objet du préavis	4
2.1. Café du Marché.....	4
2.2. Brasserie Notre-Dame.....	5
3. Récapitulatif du coût des travaux supplémentaires.....	7
4. Financement.....	7
5. Conclusions.....	8

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. Préambule / Historique

Les différents travaux prévus dans le préavis n° 15/2020 ont été réalisés conformément au cahier des charges et devis général. Le préavis prévoyait un montant total de Fr. 835'000.— de travaux pour la remise à niveau des deux établissements. Les travaux sont terminés.

1.1. Café du Marché

Pour mémoire, les travaux du Café du Marché consistaient aux réaménagements du rez et du niveau inférieur mais sans modifications majeures. Il s'agissait principalement d'aménager une cuisinette pour la confection d'une petite restauration selon le modèle de restauration préconisé et l'espace disponible. L'ensemble des travaux de réaménagement a été réalisé conformément au budget de Fr. 160'000.— et l'exploitation du café se déroule conformément aux objectifs.



Cuisinette du Café du Marché

1.2. Brasserie Notre-Dame

Le réaménagement de la Brasserie (anciennement le Café de la Vente) s'est appuyé sur des mesures d'amélioration relevant plutôt d'un lifting notamment de créer un espace de qualité et plus attractif visant à une restauration orientée vers la bistronomie. La cuisine et son équipement avaient été déclarés, à dire d'experts, en état et adaptés aux objectifs de base de la restauration.

L'ensemble des travaux projetés ont été réalisés conformément à la planification et au budget de Fr. 675'000.—.

Malgré tout, dès la mise en exploitation, l'équipement de la cuisine, notamment certains appareils, est apparu insuffisant pour un fonctionnement adapté à l'élaboration d'une cuisine plutôt élaborée. De plus, la mise en place d'un grill Jospser, outil central de l'exploitant et nouveau, a nécessité des mesures anti-feu, d'évacuation des fumées ainsi qu'un renforcement de la ventilation insuffisante pour assurer une aération de la cuisine conforme aux normes d'hygiène et de santé. Ces mesures ont été prises en urgence et elles

ont d'ailleurs fait l'objet d'une communication au Conseil communal à fin 2022. De plus, d'autres améliorations sont apparues nécessaires en regard des besoins de l'exploitant et le développement de son activité de la restauration qui affiche des résultats positifs.



Salle à manger de la Brasserie Notre-Dame

2. Objet du préavis

A la suite de la mise en exploitation des deux établissements en 2021, des améliorations et des besoins supplémentaires sont apparus en plus des mesures d'urgence déjà prises comme annoncé au Conseil communal en novembre 2022.

Dans ce cadre, le Service Bâtiments a recensé avec les exploitantes et exploitant les différents travaux supplémentaires nécessaires au fonctionnement des établissements et leur promotion.

2.1. Café du Marché

Depuis son ouverture en 2021, l'aménagement de la terrasse du Café du Marché ne donne pas satisfaction. La terrasse est soumise au vent quelle que soit la météo du moment et les parasols peinent à rester en place et intacts. La clientèle s'en plaint d'ailleurs.

En début d'année 2023, la place gravelée a été arborée afin de limiter l'îlot de chaleur que représente la place pavée de la Place du Marché. Dans ce contexte, un réaménagement de la terrasse est devenu nécessaire tout en tenant compte de la présence des arbres et de leur croissance sur le moyen terme.

Par ce préavis, le Service Bâtiments, notamment en coordination avec les exploitantes, a développé un projet aux critères suivants :

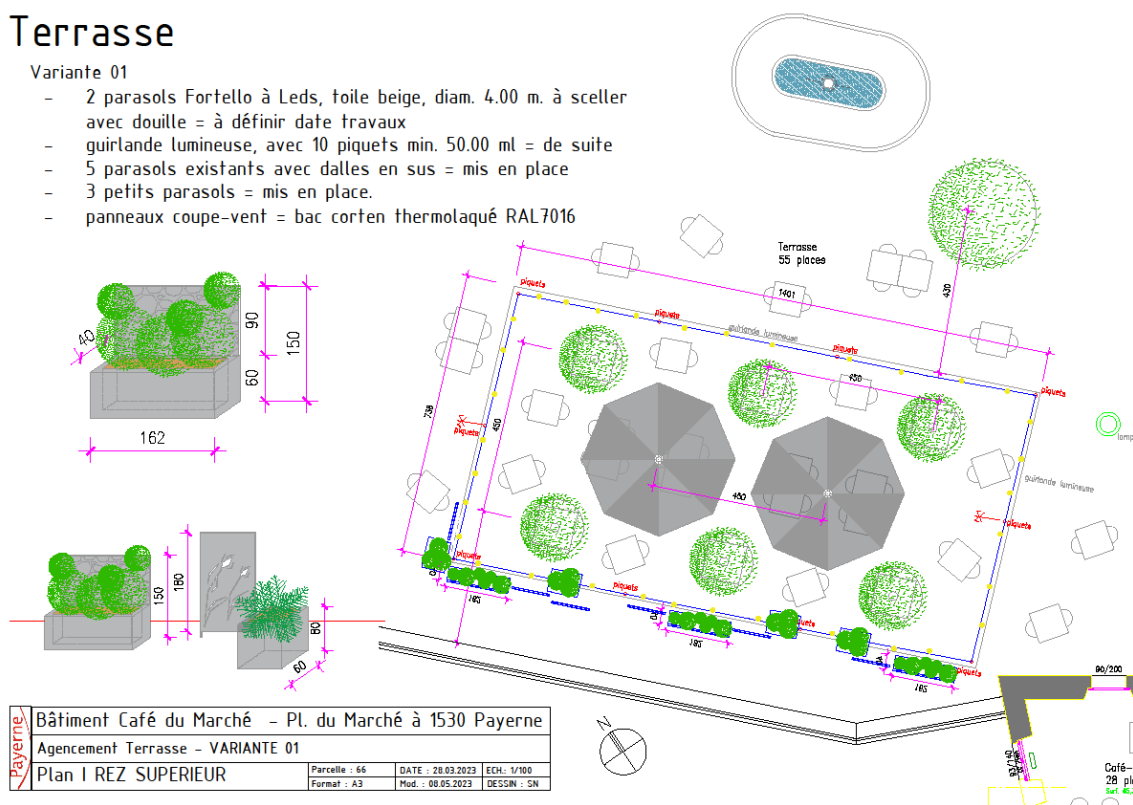
- créer des zones d'ombrage par la mise en place de parasols adaptés et professionnels ;
- protéger la clientèle du vent pour un meilleur confort par des coupe-vent vitrés ;
- éclairer la terrasse en soirée par des chaînes lumineuses ;
- maintenir le nombre actuel des places.

Ces mesures, relativement sobres, ne nécessitent pas de frais importants mais ne rentrent pas dans le cadre du budget de fonctionnement mais représentent une réelle plus-value pour l'établissement. Conformément aux conditions du bail, ces frais reviennent au bailleur. Par la suite, les charges d'entretien reviennent aux exploitantes.

Terrasse

Variante 01

- 2 parasols Fortello à Leds, toile beige, diam. 4.00 m. à sceller avec douille = à définir date travaux
- guirlande lumineuse, avec 10 piquets min. 50.00 ml = de suite
- 5 parasols existants avec dalles en sus = mis en place
- 3 petits parasols = mis en place.
- panneaux coupe-vent = bac corten thermolaqué RAL7016



Plan de la future terrasse du Café du Marché

Prestations supplémentaires	Coût TTC Fr.
Réaménagement de la terrasse	25'000.—
TOTAL	25'000.—

2.2. Brasserie Notre-Dame

L'activité de la Brasserie a pris un bel essor depuis son ouverture et après plusieurs mois d'exploitation, certaines améliorations au niveau de l'équipement et des infrastructures sont apparues indispensables et ont été exécutées de suite dans le but de ne pas stopper ou réduire l'activité du restaurant. A préciser que conformément au bail, ces dépenses d'investissement demeurent à la charge du bailleur soit la Commune de Payerne. Par la suite la charge d'entretien revient à l'exploitant.

En complément de ces mesures d'urgence, la construction d'une terrasse d'été ainsi que le déplacement du dégraisseur dont l'emplacement actuel dans le sous-sol de la cuisine sont proposées. A relever que la construction de la terrasse est prévue dans le budget de fonctionnement 2023 pour un montant de Fr. 25'000.—.

Ces travaux supplémentaires sont nécessaires quant aux besoins de l'exploitant mais également intéressants en regard de la plus-value qu'ils apportent au bâtiment de la Commune. L'assainissement du dégraisseur actuel répond à la nécessité du respect des normes d'hygiène principalement lors de la vidange du dégraisseur. Actuellement, des dispositions particulières sont prises pour la vidange de celui-ci en dehors de l'exploitation du restaurant. Ceci dit, ces dispositions n'apparaissent pas pérennes pour l'exploitation du restaurant. Dans ce sens, la Municipalité souhaite régler définitivement cette situation qui ne donne pas satisfaction.

Prestations supplémentaires	Exécution	Coût TTC Fr.
Modification du conduit de cheminée pour évacuer les fumées du grill Josper jusqu'en toiture. Les fumées sont trop importantes dans le local de cuisine	Travaux réalisés	26'998.—
Modification de la ventilation, renforcement de la vitesse pour l'évacuation des émanations dans la cuisine	Modification exécutée	9'900.—
Remplacement du lave-vaisselle afin d'accentuer le rendement, l'ancien lave-vaisselle n'étant plus adapté aux besoins	Remplacé	13'433.—
Remplacement du steamer qui dysfonctionnait régulièrement notamment lors des moments de rush en cuisine	Remplacé	10'444.—
Réparation de la pompe et fosse des eaux usées (séparateur à graisses)	Réparé	7'840.—
Achat du Josper, grill à bois essentiel au type de cuisine de la brasserie	Acheté	16'298.—
Déplacement du dégraisseur de l'intérieur de la cuisine vers un endroit extérieur accessible pour le curage et conforme aux normes d'hygiène	En attente	65'000.—
Terrasse, compléments aux travaux compris dans le budget de fonctionnement pour le mobilier de terrasse	En attente	20'000.—
Divers et imprévus 5 %		8'000.—
TOTAL		177'913.—
TOTAL arrondi		180'000.—



Aspiration des fumées



Josper et steamer



Lave-vaisselle



Conduit de fumée

3. Récapitulatif du coût des travaux supplémentaires

Prestations	Total TTC Fr.
Aménagement de la terrasse du Café du Marché	25'000.—
Différents travaux pour la Brasserie Notre-Dame	180'000.—
Total	205'000.—

4. Financement

Il est prévu de financer ces travaux par les fonds disponibles en trésorerie. Ceci n'entraîne aucune incidence sur le plafond d'endettement.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 205'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.200 « Investissements divers ».

5. 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° 07/2023 de la Municipalité du 17 mai 2023 ;
- 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 la Municipalité à réaliser les travaux tels que décrits dans le présent préavis pour un montant total de Fr. 205'000.— ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 205'000.— par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 205'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.200 « Investissements divers ».

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 17 mai 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

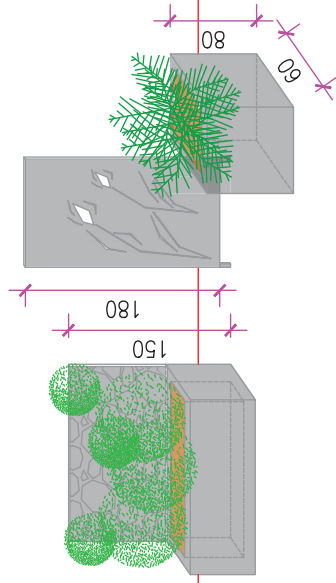
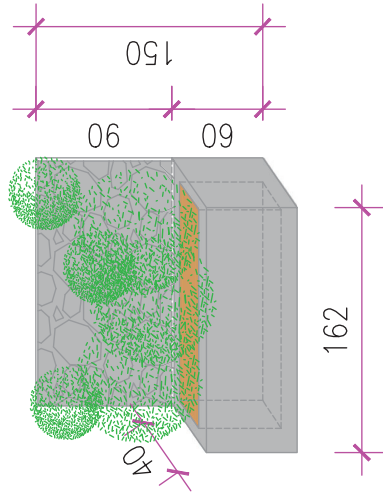
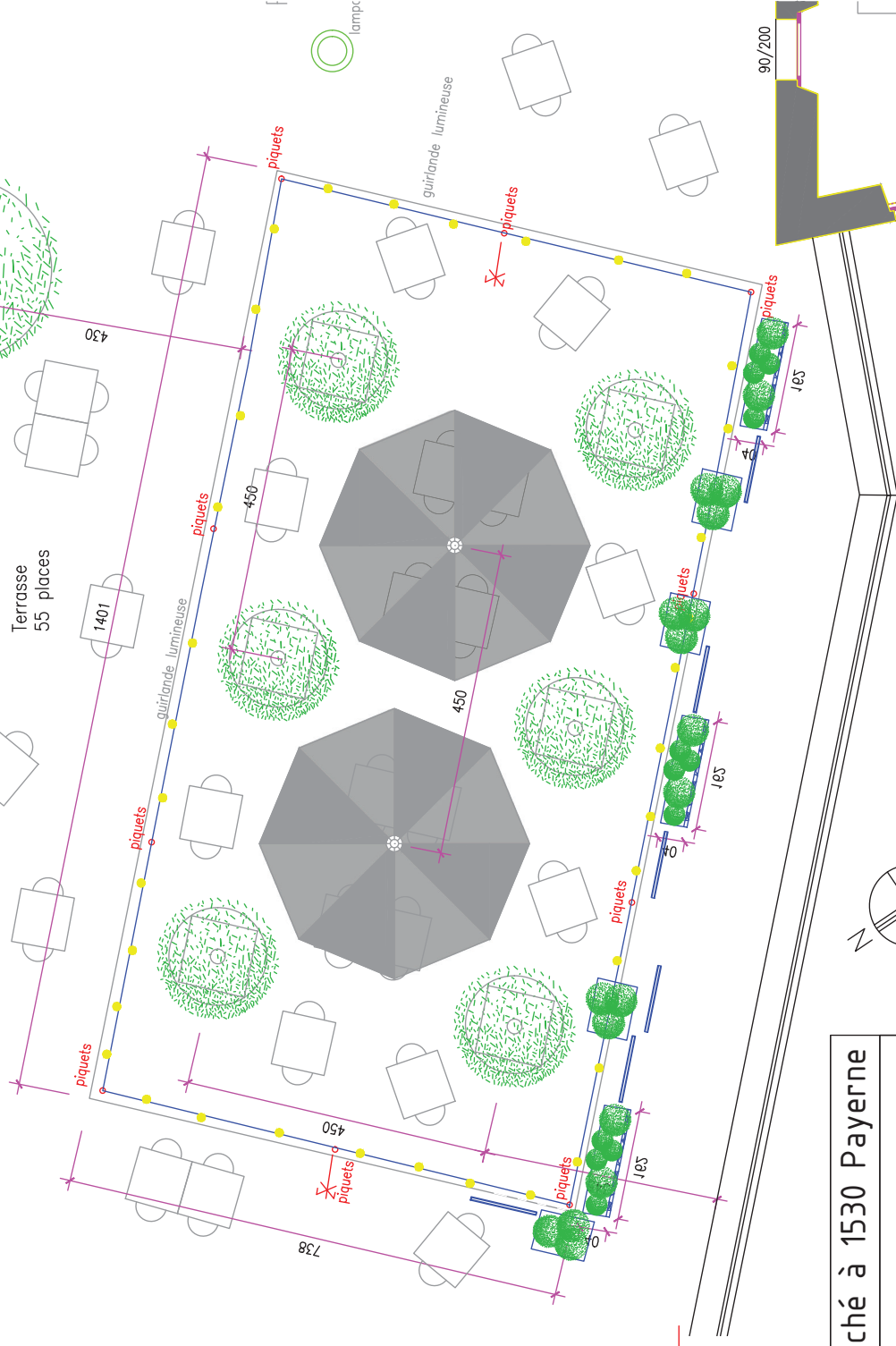
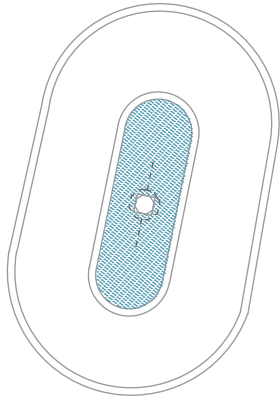
C. Thöny

- Annexes** : plan d'aménagement de la terrasse du Café du Marché
plan de situation de la modification du dégraisseur de la
Brasserie Notre-Dame
- Municipal délégué** : Nicolas Schmid

Terrasse

Variante 01

- 2 parasols Fortello à Leds, toile beige, diam. 4.00 m. à sceller avec douille = à définir date travaux
- guirlande lumineuse, avec 10 piquets min. 50.00 ml = de suite
- 5 parasols existants avec dalles en sus = mis en place
- 3 petits parasols = mis en place.
- panneaux coupe-vent = bac corten thermolaqué RAL7016



Bâtiment Café du Marché - Pl. du Marché à 1530 Payerne

Agencement Terrasse - VARIANTE 01

Plan I REZ SUPERIEUR

Parcelle : 66

DATE : 28.03.2023

Mod. : 08.05.2023

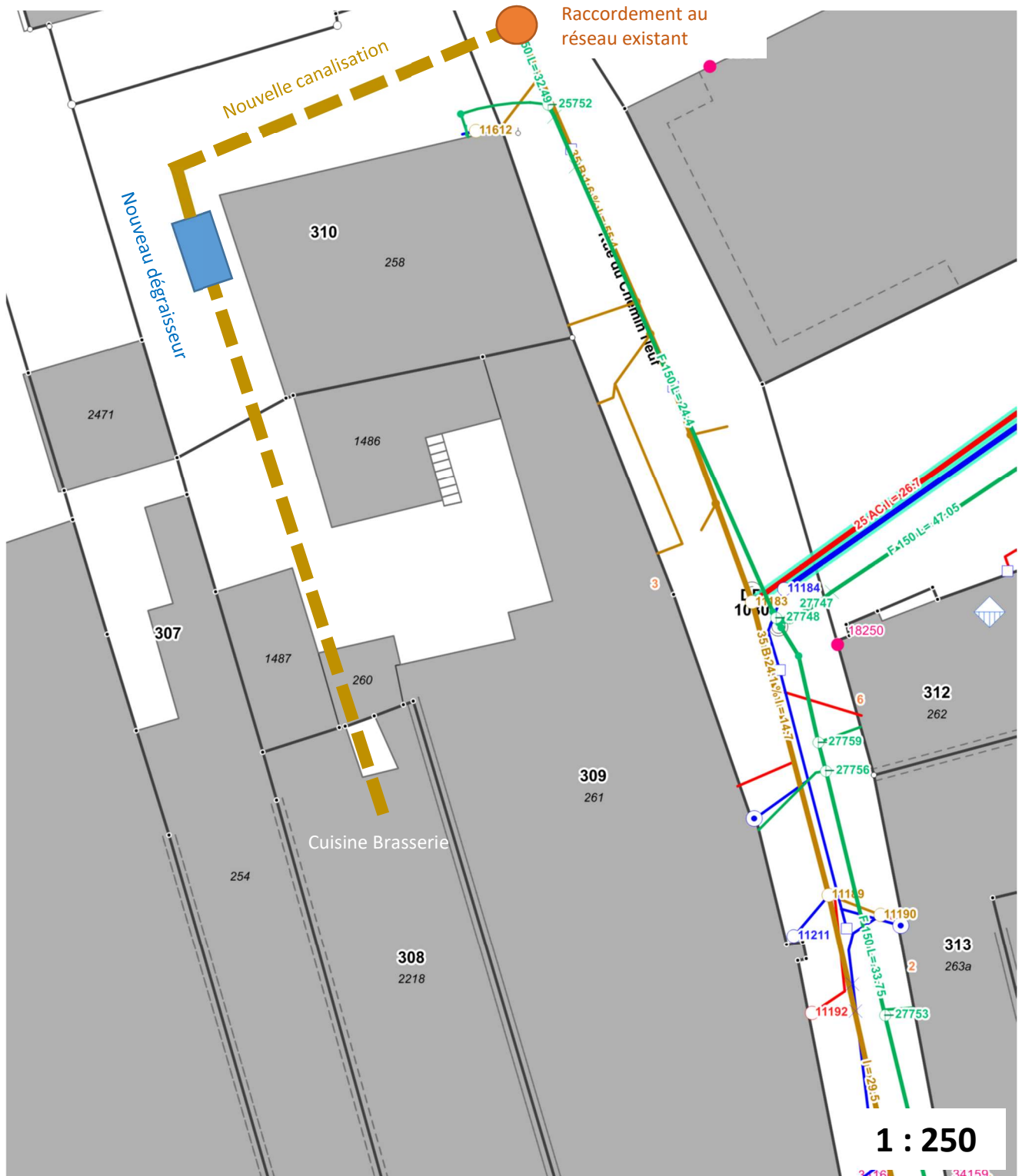
Format : A3

ECH: 1/100

DESSIN : SN

SERVICE DES BATIMENTS

Plan de situation – projet de déplacement du dégraisseur de la Brasserie Notre-Dame



1 : 250