



MUNICIPALITÉ

Mies, le 15 avril 2019
YH/10.01

PREAVIS N° 03/2019

**CONCERNANT UNE DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 2'460'000.00 DESTINE A LA
RENOVATION DU CHANTIER NAVAL DE L'EPINE**

Municipal responsable : Guy Dériaz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Considérations et état actuel

Le site du port de Mies-Tannay dispose d'un chantier naval, implanté sur la parcelle N° 171 de la commune de Mies, affectée en zone d'utilité publique. Ce bâtiment, qui possède une surface bâtie au sol de 514 m², bénéficie d'une proximité immédiate avec le lac, ainsi que d'une bonne accessibilité grâce à la route cantonale (RC1) toute proche. Des places de stationnement sont également présentes à proximité du chantier naval permettant d'assurer le bon fonctionnement de ses activités connexes. Le lien direct avec le lac octroie au chantier naval des avantages non négligeables qui garantissent sa spécificité.

La présence d'un slip et d'un rail de mise à l'eau pouvant supporter une charge allant jusqu'à 20 tonnes permettent de fournir une offre importante et diversifiée de services qu'il est difficile de trouver ailleurs sur le lac. L'équipement présent et l'emplacement du chantier naval confèrent à celui-ci un caractère unique et exceptionnel.

Il convient de mentionner que seulement trois communes disposent de chantiers navals bénéficiant d'un lien direct avec les côtes vaudoises entre la région de Mies-Tannay et Pully. Il s'agit de ceux de Mies, Crans-Près-Céligny et Rolle.

Depuis 1974, le chantier naval est loué et exploité en raison individuelle par M. Jean-Paul Sartorio. Celui-ci mettra fin à ses activités professionnelles au 30 juin 2019, après plus de quarante années consacrées à la construction et à la rénovation de bateaux qui ont fait l'admiration de tous et qui font partie du patrimoine lémanique.

Le plan d'affectation (PA) « Rives du lac » en cours d'élaboration pour l'ensemble du site des rives publiques de Tannay et de Mies prévoit le maintien et la restauration du chantier naval dans le gabarit actuel du bâtiment. La pérennisation de ce dernier et de ses activités est un souhait des autorités communales de Mies et un objectif auquel le PA « Rives du lac » veille à répondre. Ceci se justifie par la pertinence d'une telle activité située juste à côté du lac, ainsi que la volonté de développer les activités nautiques pour la population de notre région. L'agencement des places d'entreposage des bateaux sera également optimisé afin de faciliter les activités globales du chantier naval et permettre sa diversification.

En raison de sa vétusté, des travaux importants doivent être entrepris en 2019 afin de remettre en état et aux normes actuelles le bâtiment du chantier naval et permettre une exploitation dans des conditions modernes et durables. Du fait que le chantier naval existe depuis très longtemps avant l'établissement des plans d'affectation, le droit acquis nous permet de

procéder à sa rénovation, ce qui n'aurait pas été le cas si on avait proposé une construction nouvelle.

2. Objectifs

Le présent projet a été développé afin de répondre aux objectifs suivants fixés par la Municipalité :

- Maintien d'un chantier naval avec développement d'un pôle nautique élargissant ainsi les prestations disponibles pour une large population ;
- Mise en place des conditions permettant aux repreneurs de travailler dans un bâtiment répondant aux normes de constructions actuelles ;
- Aménagement des espaces extérieurs pour permettre la manutention des bateaux, notamment par la création d'un port à sec ;
- Mise aux normes notamment environnementales et de sécurité pour toutes les zones de travail intérieures et extérieures.

3. Projet

3.1 Concept général

- Le projet de rénovation du chantier naval se base sur une volonté de maintien et de consolidation de la substance bâtie existante, avec une faible extension du volume actuel, et ceci pour conserver l'aspect global et mettre en valeur le bâtiment existant.
- Afin de rationaliser la gestion et de bien délimiter les usages sur le site, le parcellaire sera revu dans la cadre du concept d'ensemble d'aménagement des rives à travers le processus d'élaboration du plan d'affectation.
- Les plans de rénovation du bâtiment et de ses abords ont été élaborés en pleine collaboration avec les repreneurs, afin de répondre au mieux à leurs besoins pour développer leurs activités, et ceci tout en maintenant une bonne modularité des espaces.
- L'ensemble du projet doit répondre aux besoins des repreneurs tout en restant dans les limites d'une location raisonnable et durable du point de vue économique.

3.2 Réaménagement des espaces extérieurs

- Il est prévu d'aménager les alentours du bâtiment afin de rendre plus rationnelles les manipulations des bateaux et plus attractifs les abords du bâtiment. Côté route, un mur sera érigé de manière à gagner un peu d'espaces pour la manipulation et le stockage des bateaux. Ce mur est un ouvrage assez important compte tenu de sa situation proche de la RC1.
- Les parties extérieures sur lesquelles il est prévu de travailler sur les bateaux seront équipées de manière à collecter les eaux de surface et les introduire dans les réseaux adéquats (EU ou EC).
- L'espace du chantier naval sera bien délimité et sécurisé afin d'éviter des conflits d'usage.

3.3 Rénovation du bâtiment

- Même si le bâtiment actuel est ancien et d'aspect désuet, la charpente est en bon état et peut être entièrement valorisée. Il s'agira de la renforcer et de l'adapter aux nouveaux espaces intérieurs.
- Les radiers seront rénovés et adaptés de manière simple et pratique.
- Il s'agira de reprendre la toiture et d'équiper tout le bâtiment d'une nouvelle isolation.
- Les espaces intérieurs seront complètement modifiés et adaptés aux besoins d'une exploitation contemporaine, avec des ateliers différenciés (peinture, bois, mécanique, fibres,...) et des espaces bureaux, de formation ou de stockage.

VOIR PLANS ET PERSPECTIVES EN ANNEXES

3.4 Foncier

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau plan d'affectation de l'ensemble du secteur, une révision du parcellaire est prévue, proposant une clarification des différents espaces. La parcelle n°171 sera ainsi revue et délimitée à la zone dévolue au chantier naval, parcelle qui sera louée aux repreneurs.

3.5 Planning et procédure

Il est prévu de pouvoir démarrer les travaux de rénovation juste après la fin des activités de M. Sartorio, donc dès le mois de juillet de cette année (sous réserve de l'aboutissement de la procédure d'autorisation de construire), et ceci afin de pouvoir mettre à disposition des repreneurs un bâtiment aux normes et prêt à être exploité pour le printemps 2020.

Dans cette perspective, dès lors que les plans sont établis, il est prévu de lancer rapidement la procédure d'autorisation de construire (mai 2019).

En parallèle, les démarches d'appel d'offres spécifiques pour les différents corps de métier concernés seront également conduites.

4. Aspects financiers

Le coût de ces travaux est basé sur le retour des premières offres reçues. Ce projet fera bien entendu l'objet d'appels d'offres (conformes à la loi sur les marchés publics) auprès de différentes entreprises spécialisées de la région. Le budget à prévoir se résume de la manière suivante :

1.	Travaux préparatoire (démolition, désamiantage,...)	40'000.00
2.	Mur de soutènement (côté RC1), terrassement	310'000.00
3.	Charpente, isolation complète, toiture	805'000.00
4.	Fenêtres, portes, étanchéité, coupe-feu	178'000.00
5.	Electricité (y c. installation photovoltaïque)	170'000.00
6.	Chauffage, ventilation	130'000.00
7.	Sanitaires (eau, WC, douches, cuisine,...)	160'000.00
8.	Aménagements intérieurs (plâtrerie, carrelage, parquets, peinture,...)	195'000.00
10.	Aménagements extérieurs (enrobé, plantations)	65'000.00
11.	Frais secondaires (émoluments, taxes, raccordements,...)	25'000.00
	Total intermédiaire HT	2'078'000.00
8.	Divers et imprévus (10 % ; arrondis)	208'000.00
Total des travaux HT		2'286'000.00
TVA (7.7 % ; arrondie)		176'000.00
Total du budget à prévoir TTC	CHF	2'462'000.00
Total arrondi TTC	CHF	2'460'000.00

Il convient de noter que les honoraires pour l'étude et l'élaboration du projet sont pris en compte dans le préavis 10/2018 accepté par le Conseil communal en octobre 2018, et qu'une grande partie des plans a été élaborée par M. Evrard, notre technicien communal, ce qui a déjà permis une économie substantielle. M. Evrard assurera également le suivi de chantier, raison pour laquelle il n'y a pas de rubrique « honoraires » prévue dans le présent préavis.

La société repreneuse et future locataire du chantier naval est constituée de cinq sociétés partenaires. Ces sociétés proposent des prestations complémentaires toutes en lien avec les activités nautiques.

Lors de la sélection de cette équipe, il avait d'emblée été discuté d'un prix de location annuelle du site (bâtiment du chantier naval et alentours) fixé en fonction des coûts de rénovation dans une fourchette située entre frs 80'000.- et 100'000.-, et basé sur un rendement de l'investissement de 3,5 %.

Il était par ailleurs également convenu que le rachat du fond de commerce de Monsieur Sartorio (représentant un montant de frs 90'000.-) sera ajouté à l'investissement de rénovation pour fixer le prix de location total.

Il convient de souligner que compte tenu du fait que le chantier naval sera loué et qu'il rentre dans le patrimoine commercial de la commune, la TVA sera intégralement récupérable.

Dès lors le montant de location se monte à :

Total de l'investissement pour la rénovation du chantier naval (TTC)	2'460'000.00
Frais d'honoraires faisant l'objet du préavis 10/2018	50'000.00
Fonds de commerce Sartorio	90'000.00
Récupération de la TVA	- 176'000.00
TOTAL pour fixation du loyer :	2'424'000.00
<i>Location annuelle arrondie (à 3,5 %)</i>	<i>85'000.00</i>

Note : le prix de location définitif sera fixé sur la base des coûts réels de rénovation et équipement du chantier naval.

5. Conclusions

En l'espèce, le secteur affecté en zone artisanale est réorganisé, notamment par le regroupement et l'optimisation des places d'entreposage des bateaux ainsi que par la création de places de parc pour le chantier naval. Cette affectation remplit parfaitement les conditions liées aux activités lacustres. La préservation du chantier naval et sa restauration est un élément clé au projet d'agrandissement du port du Torry. Il a été démontré que les chantiers disposant d'un tel avantage de localisation et d'équipements sont relativement rares sur les rives du Léman justifiant ainsi la nécessité de le valoriser.

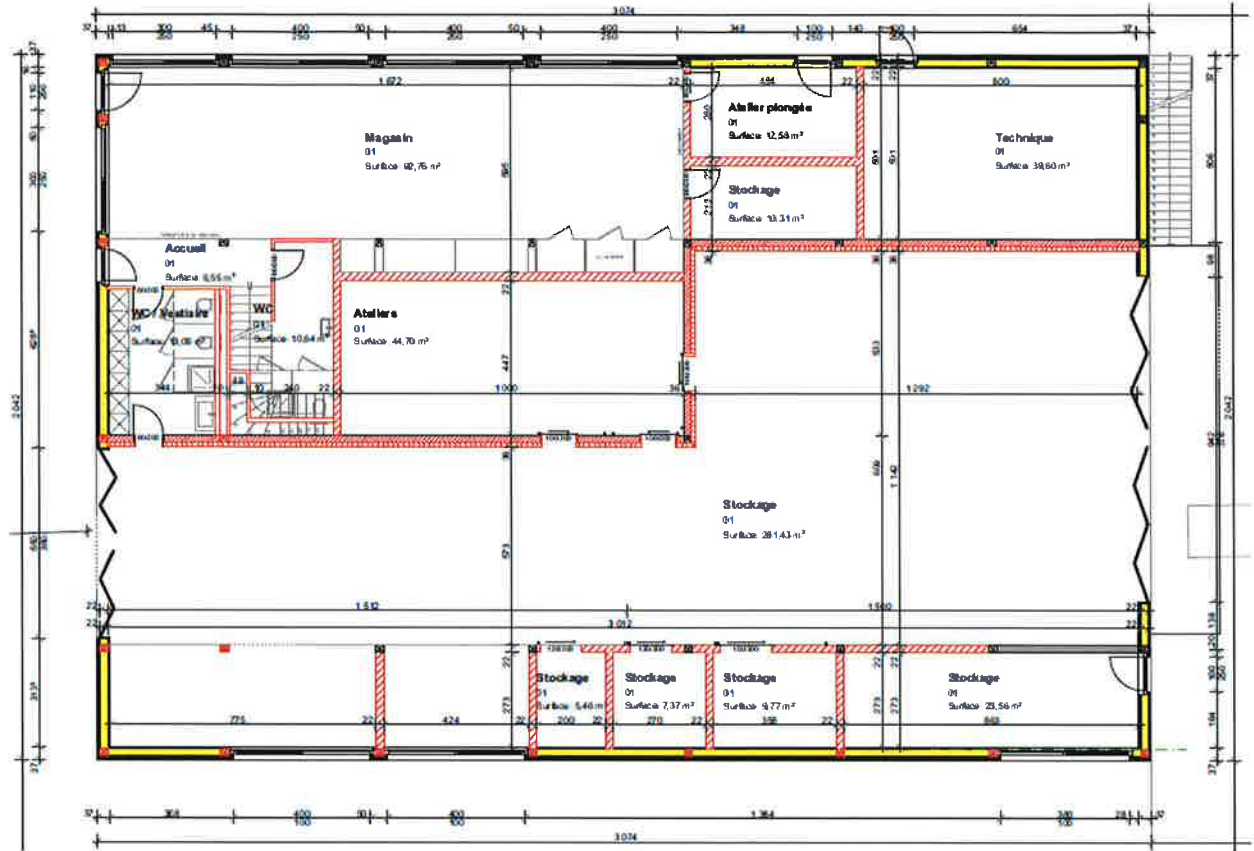
La rénovation du chantier naval s'inscrit pleinement dans cette logique.

Par ailleurs, l'état actuel du chantier et de ses abords nécessite une remise aux normes en particulier aux niveaux environnemental et sécuritaire, et une sérieuse modernisation pour permettre une exploitation rationnelle et durable.

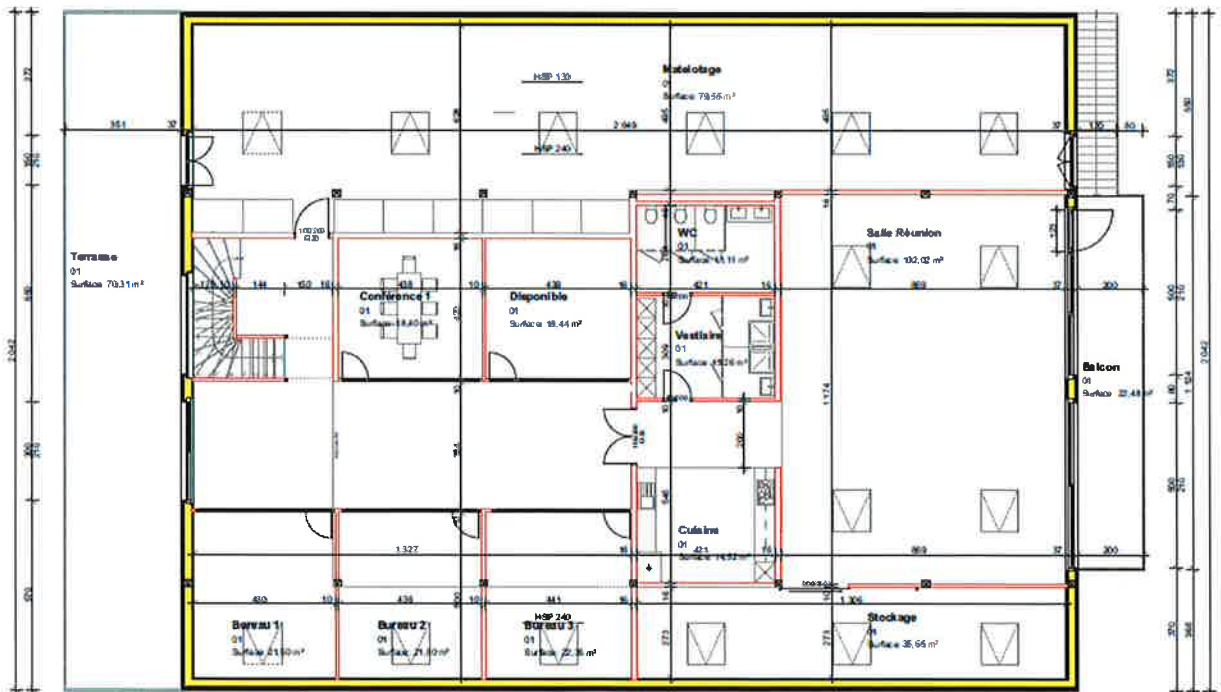
Les coûts de la rénovation du chantier naval seront entièrement couverts par la location du site et ceci à un taux de 3,5 %.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité invite les Conseillères et Conseillers communaux à accepter ce préavis.

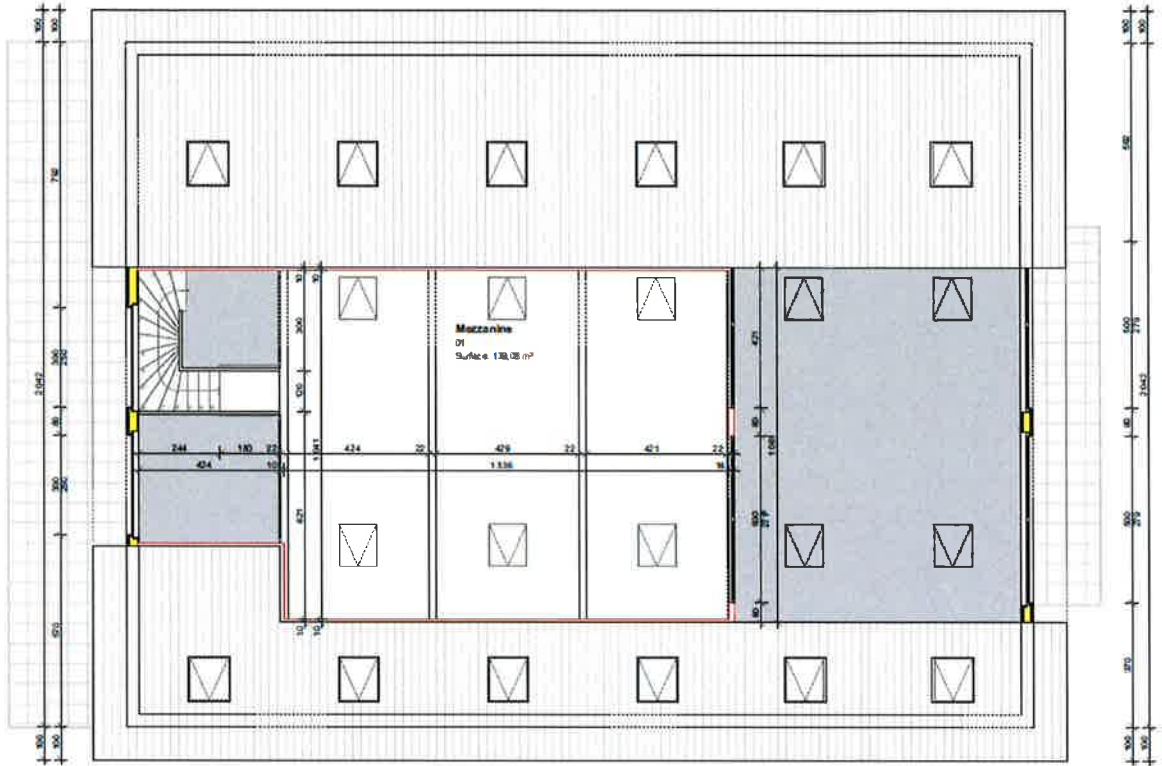
REZ DE CHAUSSEE - ATELIERS



ETAGE - BUREAUX, STOCKAGE, SALLES DE FORMATION



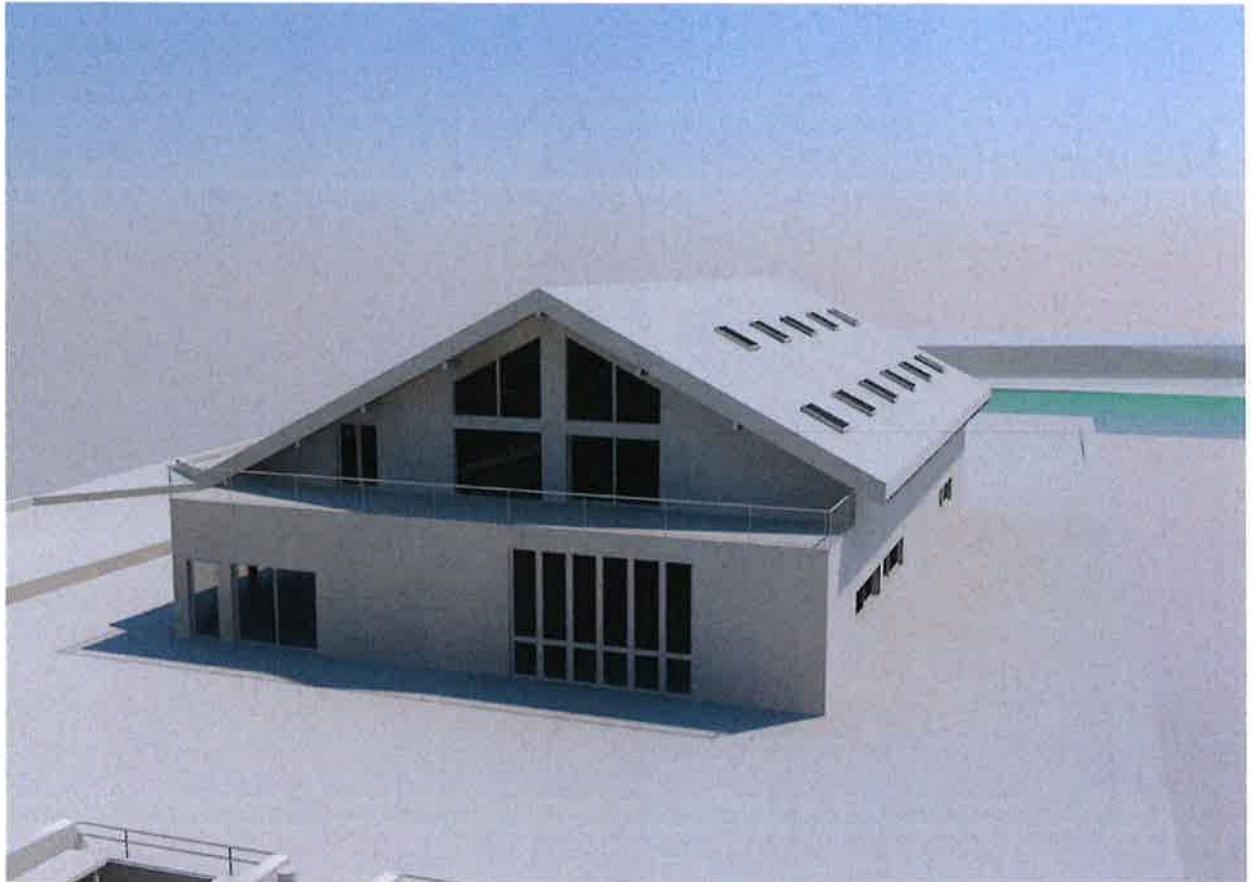
COMBLES / TOITURE - STOCKAGE



PERSPECTIVE COTE LAC



PERSPECTIVE COTE ROUTE SUISSE



LE CONSEIL COMMUNAL DE MIES

- vu le préavis N° 03/2019 de la Municipalité concernant une demande de crédit pour travaux de rénovation du chantier naval de l'Epine,
- vu les rapports des Commissions des travaux et des finances,
- attendu que ce projet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- 1/ d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de rénovation du chantier naval de l'Epine,
- 2/ d'accorder à la Municipalité à cet effet un crédit de CHF 2'460'000.— TTC
- 3/ de prélever ce montant sur la trésorerie courante. Ce montant sera amorti sur une durée de 50 ans.

Le Syndic


P.-A. SCHMIDT

La Secrétaire


Y. HERNACH

Le Municipal responsable



G. DERIAZ

ANNEXES**PLANS DU CHANTIER NAVAL
PERSPECTIVES 3D**