

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 28/2017

le 6 décembre 2017

Demande d'un crédit d'étude de Fr. 1'550'000.- pour le développement du projet de rénovation et de la transformation du château de La Tour-de-Peilz et la réalisation des fouilles archéologiques dans le secteur de l'ancien donjon.

1003-ADM-1711-PAD-rc-preavis_28-Chateau-credit_etude.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet, la demande de crédit d'étude de Fr. 1'550'000.- pour le développement de l'ensemble du projet de rénovation et de la transformation du château de La Tour-de-Peilz jusqu'à et y compris soumissions rentrées dans la perspective des travaux, ainsi que la réalisation des fouilles archéologiques nécessaires dans le secteur de l'ancien donjon.

2. Préambule

Depuis 1987, le château de La Tour-de-Peilz abrite le Musée suisse du jeu, le restaurant « le Domino » et des salles de réception pour des séminaires, des mariages et des réceptions. Après 30 ans d'exploitation, certaines parties de l'ensemble du château sont en fin de vie et nécessitent des interventions pour leur conservation et un usage approprié du lieu.

Afin de permettre un développement harmonieux des activités touristiques et de loisir au bord du lac, la Municipalité a prévu de faire entreprendre d'importants travaux de rénovation du château pour la création d'un restaurant au bord du lac, la réorganisation des distributions et espaces du site et une requalification des aires de verdure en périphérie. Ce projet fait partie du programme de législation et du plan des investissements.

Parallèlement, la Municipalité, d'entente avec la Fondation du Musée suisse du jeu, souhaite assurer la pérennité de l'institution en rénovant les parties des bâtiments qui le nécessitent tout en améliorant la visibilité du musée et les accès pour en augmenter l'attrait du public et de la population.

Conformément aux règles des marchés publics, la Municipalité a organisé un concours d'architecture en 2016. Retenu par le jury, le projet lauréat doit être maintenant développé afin de proposer une réalisation chiffrée dans la perspective de futurs travaux. La présente demande de crédit doit permettre de financer cette nouvelle et importante étape.



3. Situation

Situé au bord du lac, entre le port et le quai Roussy, le château de La Tour-de-Peilz est emblématique de la commune. L'ensemble du site du château a été classé monument historique par arrêté du 3 juillet 1991.

4. Historique

Construit au XIII^{ème} siècle par Pierre de Savoie, le château de La Tour-de-Peilz, dans sa configuration actuelle, est devenu propriété de la Ville en 1979 pour un montant de Fr. 2.415 millions, inclus frais d'acte et droits de mutation.

Il abrite le Musée suisse du jeu depuis 1987 et a subi des rénovations dans le bâtiment principal en 1991 pour un montant de Fr. 3.350 millions.

En 2009, dans le cadre d'un processus de réflexion sur le futur, la Fondation du Musée suisse du jeu a mandaté le bureau K-Werkstatt de Zurich pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur le château et ses aménagements, afin de permettre au musée d'adapter ses activités et prestations à long terme. Cette étude, d'un montant de Fr. 46'000.-, financée à part égales par la Commune et le Canton, a servi de base de documentation, sans pour autant faire partie du cahier des charges du concours d'architecture.

En mars 2015, un préavis municipal a été adopté par le Conseil communal pour l'octroi d'un crédit de Fr. 451'000.- destiné à l'organisation d'un concours d'architecture en procédure ouverte.

Annoncé officiellement le 16 octobre 2015, le concours comprend deux volets : le premier est un concours de projets pour la rénovation de l'ensemble des bâtiments et le second est un concours d'idée pour les aménagements des abords et des accès. Le second volet, bien qu'intéressant, ne fait pas l'objet du présent préavis. Il pourra être traité dans un avenir plus lointain en fonction des disponibilités financières de la Commune.

Trente-sept bureaux d'architectes ont participé au concours. Le jury, composé de membres de la Municipalité, d'architectes, de spécialistes des monuments et de représentants du Service des domaines et bâtiments, a attribué le 1^{er} prix au bureau d'architectes Aviolat, Chaperon, Escobar à Fribourg pour le projet intitulé « Nick Cave » et le 1^{er} prix pour le concours d'idées d'aménagement au bureau Architecum Sàrl à Montreux.

L'ensemble des projets ont été exposés au public du 30 mars au 10 avril 2016 au château.

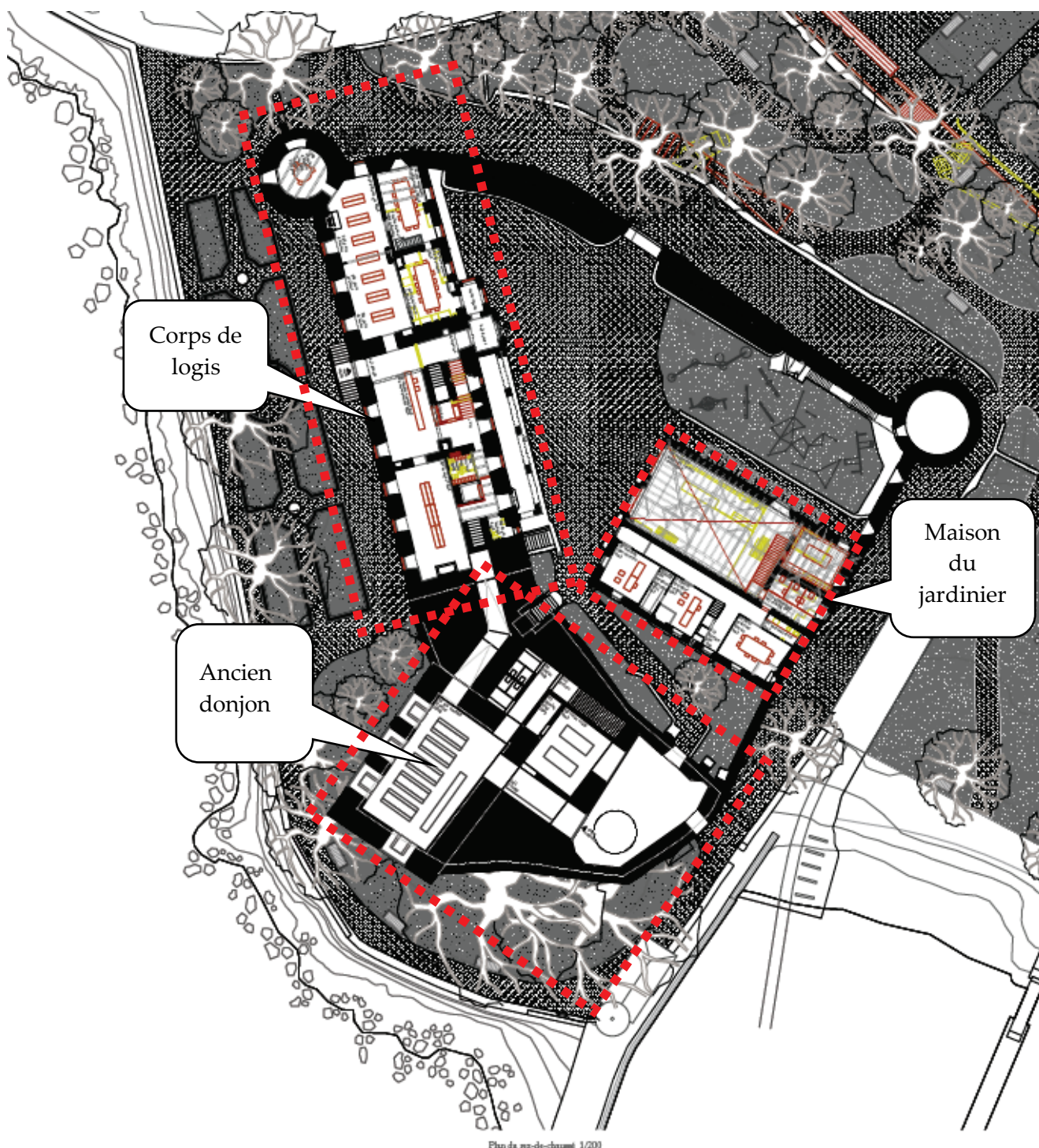
Suivant les recommandations du jury, la Municipalité a décidé de poursuivre l'étude du projet lauréat tout en tenant compte des considérations suivantes :

1. *Dans le secteur de l'ancien donjon, la faisabilité du restaurant est subordonnée aux investigations archéologiques et à la mise en valeur des éventuelles découvertes.*
2. *Maintenir la clarté, la cohérence et les qualités du projet de réaménagement de la maison du jardinier (qui abrite actuellement le restaurant) et du corps de logis (corps principal du château).*
3. *L'opportunité d'une mise en relation de la cour avec les rives du lac doit être envisagée.*

Si les points 2 et 3 peuvent être abordés dans le cadre du développement courant d'un projet, le 1^{er} point a nécessité une clarification des risques avant de démarrer les études approfondies du restaurant prévu dans le projet lauréat.



Rez-de-chaussée du projet lauréat

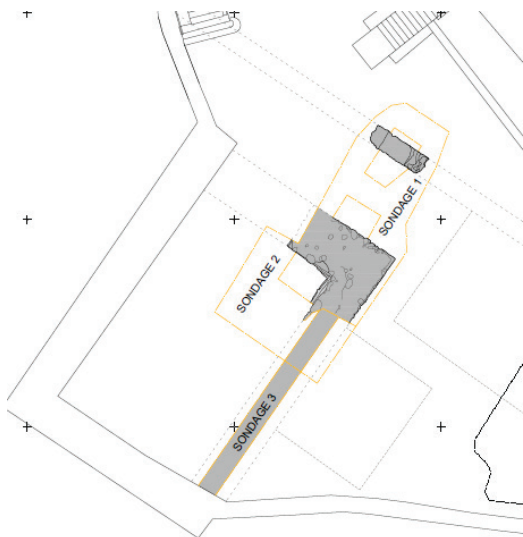


Mise en évidence et situation des différentes parties d'ouvrage.

Pour clarifier la situation, la Municipalité a octroyé un crédit en août 2016 afin de procéder à des sondages archéologiques en accord avec le Secteur archéologique cantonal. Le montant des travaux de génie civil et de relevés archéologiques s'est élevé à Fr. 37'154.15. Déduction faite d'une subvention fédérale de 20 % pour la partie archéologique, soit Fr. 3'042.30, le coût total net s'est élevé à Fr. 34'111.85.



Ces sondages ont permis de mettre en évidence les vestiges d'un donjon du château primitif pouvant dater du 12^{ème} siècle, voire même des éléments encore plus anciens permettant d'attester d'une occupation du site autour de la seconde moitié du 8^{ème} siècle, soit antérieur aux premières mentions historiques actuelles.



Zone des sondages

Photo des vestiges découverts dans l'ancien donjon

Ayant pris connaissance de la situation, une délégation du service a rencontré l'archéologue et le conservateur cantonal afin de s'assurer de la possibilité de réaliser le projet tel que proposé par le bureau lauréat. Après examen de plusieurs scénarios possibles, un préavis des services cantonaux concernés a été adressé à la commune le 23 février 2017 comprenant les points principaux suivants :

- Une fouille archéologique est exigée et les atteintes portées aux édifices du château devront être soigneusement documentés.
- Le projet définitif devra être développé en étroite collaboration avec les sections d'archéologie et des monuments et sites.
- Le percement des maçonneries du donjon est en principe admis, le nombre et les dimensions devront être examinés en fonction de l'état de préservation des vestiges.
- La mise en valeur des vestiges en les intégrant dans le projet futur est attendu.

Ce préavis offre donc clairement la possibilité de réaliser le projet souhaité tout en mettant en valeur des vestiges qui sont vraisemblablement à l'origine du nom de La Tour-de-Peilz.

La situation ainsi consolidée, un appel d'offres sur invitation a été lancé pour les mandataires techniques (génie civil, chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) en août 2017 et les propositions d'adjudication ont été validées par la Municipalité le 14 août 2017, sous réserve de l'approbation du crédit d'étude par le Conseil communal.

Pour permettre d'effectuer les études du projet sur une base connue, un appel d'offre pour les fouilles archéologiques a également été effectué et adjudgé le 11 septembre 2017 par la Municipalité, sous réserve toujours de l'approbation du crédit d'étude par le Conseil communal.

5. Le projet

Pour permettre une approche globale de l'opération et bénéficier des mêmes mandataires sur l'ensemble des interventions prévues, le crédit d'étude est demandé pour le projet complet de rénovation du Château. Dans les conditions des appels d'offres, le maître d'ouvrage s'est néanmoins



réserve la possibilité de contracter des prestations par partie d'ouvrage, soit la maison du jardinier, le donjon, le corps de logis et les aménagements extérieurs. Les prestations attendues par objets sont brièvement décrites ci-après:

i. La maison du jardinier

Ce bâtiment fort vétuste sera entièrement rénové et les affectations suivantes y trouveront place :

- Salles de réceptions, de location et d'exposition temporaire.
- Bureaux du Musée suisse du jeu.

Cette transformation lourde devra se faire dans un esprit mêlant conservation et modernité tout en respectant les importants éléments patrimoniaux présents sur le site. La préservation sera privilégiée au remplacement.

ii. Le donjon

Le périmètre de l'ancien donjon accueillera un nouveau café restaurant. Préalablement, cette zone fera l'objet de fouilles archéologiques. Les vestiges seront intégrés au projet dans la mesure des possibilités et de leur état de conservation.

Des percements dans la muraille permettront l'accès à une terrasse vers le lac et offriront des accès nécessaires au public et aux marchandises.

Le développement de cette partie du projet est étroitement lié aux résultats des fouilles archéologiques qui seront réalisées en principe au printemps 2018.

iii. Le corps de logis (bâtiment principal)

Dans ce bâtiment qui accueille les activités du Musée suisse du Jeu, les principales interventions consistent dans la requalification et la modification de l'accueil et de l'accès à l'étage par une transformation de la première volée d'escalier. Une amélioration du confort intérieur et une stabilisation des températures visée par les travaux d'isolation en toiture et d'amélioration partielle de l'enveloppe thermique.

Financée par le Musée suisse du jeu, la muséographie et la scénographie seront revues à l'issue des travaux, la coordination technique devant être assurée entre le propriétaire (Commune) et l'utilisateur (Musée) afin de maîtriser les aspects techniques et technologiques associés à ces interventions.

Les autres travaux consisteront essentiellement en un rafraichissement des aménagements intérieurs.

iv. Les aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs concernés par l'appel d'offres se situent dans le périmètre encinté par les murailles (faces intérieure et extérieure) ainsi que la partie de jardin-terrasse côté lac.



6. Les coûts

Le cadre financier global des travaux a été estimé sur la base de l'expertise d'un économiste de la construction.

Montant global des travaux +/- 20 % TTC pour le projet:

CFC 1	Travaux préparatoires	480'000.00 Fr.
CFC 1	Fouilles archéologiques	440'000.00 Fr.
CFC 2	Bâtiments y.c. honoraires	7'400'000.00 Fr.
CFC 4	Aménagements extérieurs	300'000.00 Fr.
CFC 5	Frais secondaires	350'000.00 Fr.
CFC 6	Réserve	800'000.00 Fr.
CFC 9	Mobilier	150'000.00 Fr.
Total	Coût de construction	9'570'000.00 Fr.

Sur la base de ce devis préliminaire, un appel d'offres public sur invitation aux mandataires techniques a été effectué avec les ressources internes au Service des domaines & bâtiments.

Le tableau suivant présente les résultats de l'appel d'offres par CFC, par phase de développement du projet. Le crédit d'étude, objet de ce préavis, concerne les phases 1 et 2 jusqu'aux soumissions rentrées, la phase 3 pour le suivi du chantier étant intégrée au crédit de construction, une fois les appels d'offres d'entreprises rendus.

En raison de la particularité de l'édifice, de sa situation et de son classement patrimonial, il sera nécessaire de faire appel à plusieurs spécialistes dans des domaines spécifiques (tailleur de pierre, historien, restaurateur d'art, biologiste, spécialiste crépis, acousticien, spécialiste incendie, etc.) Ces mandats ponctuels passent par des procédures gré à gré en fonction des demandes et exigences particulières durant le déroulement du projet.

Il sera également nécessaire d'effectuer des sondages géotechniques par endroit et quelques réserves doivent être prévues eu égard aux inconnues encore présentes à ce stade du projet.

Les montants annoncés sont TVA 8 % incluse

CFC	Mandataire	Phase 1	Phase 2	Frais de reproduction	TOTAL
11	Terrassements fouilles	169'996.00			169'996.00
109	Archéologue	272'225.00			272'225.00
291	Architectes	455'660.00	252'365.00	38'945.00	746'970.00
292	Génie Civil	54'384.30	14'347.90	2'620.10	71'352.30
293	Electricité	21'853.00	19'122.00	2'731.30	43'706.30
294	Chauffage, ventilation	39'166.70	29'889.90	6'493.40	75'550.00
295	Sanitaire	14'040.00	12'420.00	1'620.00	28'080.00
296	Mandataires spécialisés	45'000.00	55'000.00		100'000.00
299	Divers et imprévus	20'000.00	20'000.00		40'000.00
	Total TTC	1'092'325.00	403'144.80	52'409.80	1'547'879.60
	ARRONDI A				1'550'000.--



7. Planning

Le planning établi sous réserve d'imprévus est le suivant :

Octroi du crédit d'étude	7 février 2018
Fouilles archéologiques	mars-juin 2018
Phase d'avant-projet, projet, appel d'offres	mars 2018 – juillet 2019
Octroi du crédit d'ouvrage	septembre 2019
Réalisation	octobre 2019 – mars 2021
Remise de l'ouvrage	juin 2021

8. Conséquences financières

Le montant de la phase d'étude du projet est inscrit pour Fr. 2'500'000.- au plan des investissements pour 2018. Le coût des études préliminaires, du concours d'architecture ainsi que des frais de l'appel d'offres mandataire pour un montant de Fr. 451'000.- a déjà fait l'objet d'un préavis, il n'est pas inclus dans le présent préavis ; il en va de même pour les sondages archéologiques pour Fr. 37'100.-. Les honoraires des mandataires pour la phase de réalisation, qui interviendront à l'issue de cette phase d'étude et d'appel d'offres, seront intégrés dans le préavis pour la demande de crédit de construction.

9. Personnel communal

A ce stade du développement du projet, il n'y pas d'incidence sur le personnel communal, sinon le suivi du dossier.

10. Développement durable

10.1. Social

La rénovation du château de La Tour-de-Peilz permettra notamment de mettre à disposition de la population et des visiteurs un restaurant dans l'ancien donjon avec une terrasse au bord du lac. Le réaménagement de la maison du jardinier et du corps de logis, va améliorer les conditions d'usage et proposer des surfaces supplémentaires pour les expositions temporaires du Musée suisse du jeu. Les salles de réunion seront proposées dans la maison du jardinier en dehors des périodes d'exposition temporaires conservant ainsi l'offre actuelle.

10.2. Economique

L'attrait touristique de la région sera renforcé au bénéfice de l'économie locale.

10.3. Environnement

La rénovation du Château fera appel à des matériaux sains, durables et, dans la mesure du possible, recyclables. Une attention particulière sera également portée à l'amélioration des performances énergétiques sans pour autant viser une certification qui pourrait être contraignante dans l'exploitation d'un tel édifice.



11. Conclusions

En conclusion, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 28/2017,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

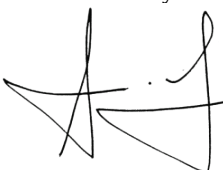

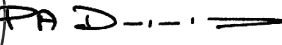
décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 1'550'000.- pour le développement du projet de rénovation du Château de La Tour-de-Peilz jusqu'à et y compris soumissions rentrées, à prélever par le débit du compte N° 9170.072.00 « Rénovation du château de La Tour-de-Peilz » ;
2. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'à la fin des études planifiées en 2019 ;
3. d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 85'000'000.- accordé par votre Conseil lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé à ce jour pour Fr. 20'000'000.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :

Le secrétaire :

Alain Grangier Pierre-A. Dupertuis

Délégué municipal : M. Olivier Martin

Adopté par la Municipalité : le 13 novembre 2017

