Commune de Leysin

Leysin, le 16 janvier 2024/LH

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1854 LEYSIN

PREAVIS NO 02/2024

Financement de la rénovation du Chalet de l'Entraide et mise à disposition d'un espace de travail partagé

Déléguée de la Municipalité : Laurence Habegger

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Préambule

La Municipalité de Leysin s'est engagée depuis quelque temps dans le projet de réaffectation du bâtiment Le Chalet de l'Entraide. Plusieurs études de faisabilité ont été menées pour évaluer les options disponibles, comprenant, entre autres :

- Projet de Musée (2019)
- Transformation en Auberge de jeunesse

Il est ressorti de ces analyses que la reconversion en bureaux et espaces de travail représente l'option la moins contraignante. De plus, cette solution correspond à une demande réelle et potentielle du marché.

Dans son programme de législature 2021-2026, la Municipalité de Leysin a exprimé le souhait de créer un espace de travail partagé (coworking) à Leysin. Suite à la pandémie de Coronavirus, la demande pour des espaces adaptés pour le travail à distance a considérablement augmenté. Les habitudes ont évolué pour de nombreuses personnes en résidence principale ou touristique à Leysin pour lesquelles il est parfois difficile de trouver un environnement de travail adéquat.

Désireuse de réaffecter ses bâtiments pour les maintenir en bon état, la Municipalité a jugé opportun d'utiliser ce magnifique bâtiment, actuellement inoccupé. Présentant l'aspect typique d'un chalet de montagne, il se distingue par ses trois corps de bâtiment principaux et un quatrième volume à l'ouest, ajouté ultérieurement.

Avec son architecture distincte, son histoire riche et sa position centrale, ce bâtiment représente un lieu emblématique de Leysin.

Ce bâtiment possède un très fort potentiel en raison de ses caractéristiques uniques, de sa situation stratégique et de sa taille importante. Des travaux de rénovation sont, en tout état de cause, nécessaires.

2. Historique

Construit en 1838, ce bâtiment a subi un incendie dévastateur le 10 mai 1853. Il a été reconstruit en 1855. En 1878, il a commencé à fonctionner comme la première pension de Leysin, accueillant des visiteurs. Toutefois, ce n'est qu'en 1903 qu'il a été transformé en clinique, exploitée pour le traitement par héliothérapie sous la direction du Docteur Auguste Rollier.

En 1954, le bâtiment a été réaffecté à la Fondation du Chalet de l'Entraide, servant de foyer socio-éducatif non médicalisé. Il a été repris par la Fondation Claire Magnin en 2008. La Fondation a déménagé dans de nouveaux locaux en 2018, laissant le bâtiment inoccupé depuis cette date.

3. Recensement architectural

Le bâtiment a reçu une note de 4 au recensement architectural du canton de Vaud, indiquant qu'il est considéré comme bien intégré à l'environnement local, tant par son volume, sa composition que sa fonction. Il contribue significativement à l'identité de Leysin. Malgré cette reconnaissance, il reste sujet à une éventuelle démolition. La responsabilité principale de la sauvegarde de ce patrimoine incombe à la Commune.

Par ailleurs, le plan communal d'extension partiel de 1978 impose des restrictions supplémentaires, protégeant les trois corps de bâtiment d'origine qui doivent être conservés. Cependant, la partie ouest en maçonnerie peut être démolie.

En fonction de l'orientation programmatique qui sera choisie, et si la valorisation des éléments patrimoniaux est jugée importante par la Commune, une réévaluation de cette note serait judicieuse. Un relèvement de la note pourrait offrir une flexibilité accrue par rapport aux contraintes normatives, notamment thermiques, favorisant ainsi la conservation des éléments patrimoniaux. Cette démarche serait en accord avec l'intention de protection exprimée par la Commune dans son plan d'extension de 1978.

4. Description du projet

Pour développer le projet d'espace de travail au Chalet de l'Entraide, nous avons sollicité l'expertise de personnes motivées et expérimentées, possédant une riche expérience tant au niveau local qu'international. Originaires de Leysin, ces individus sont particulièrement conscients des enjeux locaux et ont une compréhension approfondie des spécificités ainsi que des besoins actuels et futurs de la région.

Au cœur de ce projet, nous retrouvons MM. Christoph Ott, Cyril Pavillard et Elliott Hébert. Leur engagement et leur expertise transparaissent dans le dossier complet qu'ils ont élaboré, intitulé « Le Chalet, l'espace coworking et communautaire de Leysin ». Ce dossier, qui a réussi à persuader la Municipalité, traite de plusieurs points clés, dont :

- **Opportunité :**

L'essor des espaces de coworking a connu une croissance impressionnante de plus de 1000% au cours des 10 dernières années. Cette tendance s'explique non seulement par le nombre d'entreprises qui proposent le télétravail à leurs employés, mais aussi par l'attrait que ces espaces exercent sur des entreprises de toutes tailles ainsi que sur les travailleurs indépendants. De plus, dans les zones touristiques, les espaces de coworking attirent de nouvelles catégories de clients, incluant les entreprises et nomades numériques.

- **Étude de marché :**

Afin d'identifier précisément les opportunités de marché, l'équipe a mené une étude approfondie portant sur plus de 50 espaces de coworking, tant en Suisse qu'à l'étranger. Cinq de ces sites ont particulièrement retenu leur attention, fournissant l'inspiration nécessaire à la création du projet de coworking à Leysin.

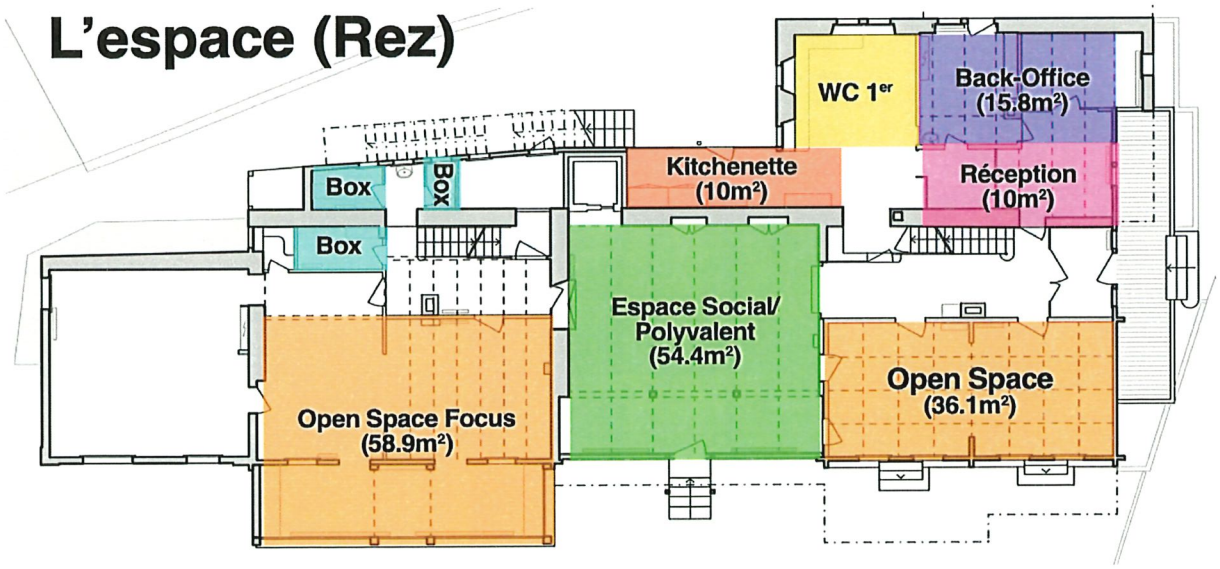
- **Concept :**

"Un espace pour tous…. Pour Leysin et Leys'autres !"

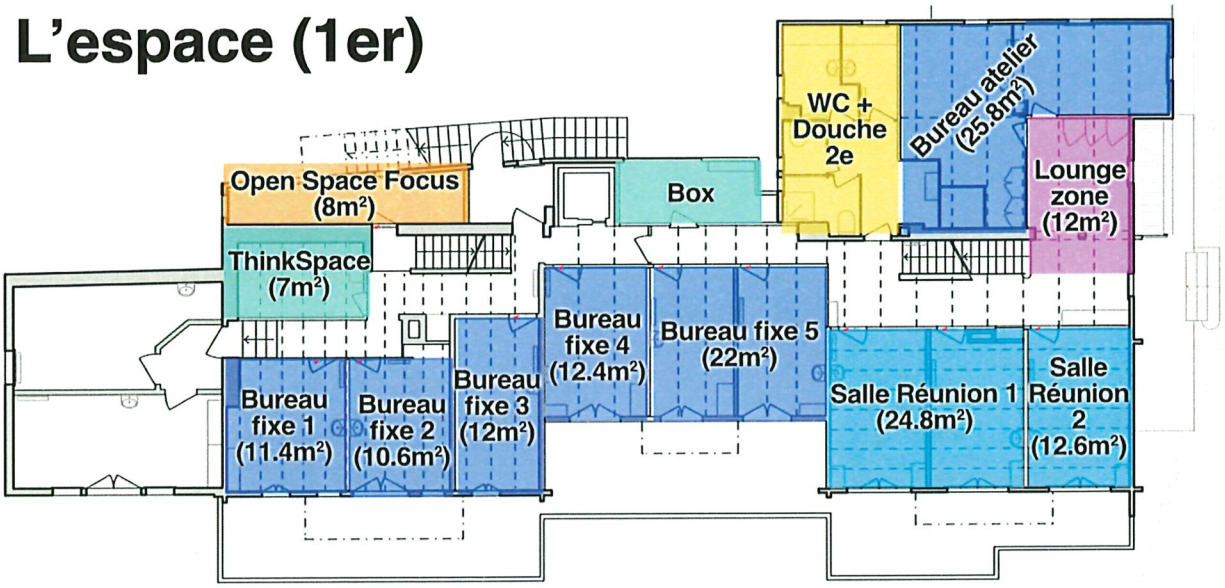
Le concept vise à préserver l'héritage historique du bâtiment en offrant un espace imprégné de son passé significatif. À l'image du Dr. Rollier, cet espace encouragera non seulement la collaboration, mais aussi le bien-être et l'épanouissement intellectuel. Cet héritage sera perceptible dans tous les aspects du projet, tant dans la conception de l'espace que dans les services proposés, y compris à travers l'organisation d'événements et de rencontres.

- **Espace :**

Pour initier le projet tout en maîtrisant les coûts, il a été décidé de se concentrer sur des travaux de rénovation intérieure. Ces travaux concerneront deux étages et se limiteront aux pièces situées dans la partie historique des trois chalets. L'aile ouest, actuellement considérée comme inutilisable en l'état, ne sera pas incluse dans cette phase de rénovation.



L'espace (1er)



L'espace

	Type d'espace	Espace Total (m²)*	Espace utilisable	Espace Utilisable (m²)	m² par poste	Nombres de places
Rez	Open Space	36.1	70%	25,27	2	13
	Open Space Focus	58.9	70%	41,23	2	21
	Espace Social	54.4	60%	32,64	6	5
	TOTAL M²	**149.4**			**PLACES TRAVAIL REZ**	**39**
1er	Bureau 1	11.4	80%	9,12	3	3
	Bureau 2	10.6	80%	8,48	3	2
	Bureau 3	12	80%	9,6	3	3
	Bureau 4	12.4	80%	9,92	3	3
	Bureau 5	22	80%	17.6	3	5
	Open Space Focus	8	80%	6	2	3
	TOTAL M²	**76.4**			**PLACES TRAVAIL 1er**	**19**
	Salle de Réunion 1	24.8	80%	19,8	1,5	13
	Salle de Réunion 2	12.6	80%	18	1,5	6
	TOTAL M²	**37.4**			**PLACES RÉUNION**	**19**

*m2 estimés selon disponibilité des plans

- Produits et services :

Location d'espaces de travail

01 Bureaux fermés
- Public cible: PME, Startups, ONG
- Espace fermé avec droit d'usage complet
- Bail à Loyer min. 1 année

02 Bureau fixe
- Public cible: Indépendants, travailleurs à distance et hybrides
- Espace de travail réservé
- Location min. 1 mois

03 Espace de travail
- Public cible: Indépendants, à distance et hybrides, nomades digitaux
- Espace de travail partage
- Location min. 1/2 journée

04 Salles de réunion
- Public cible: Entreprises, Startups, sociétés locales, ...
- Espace privatif pour réunions
- Location a l'heure

05 Packages
- Public cible: Entreprises, Startups, nomades digitaux
- Accès aux espaces de travail et salles de réunion
- Packs a thème (Sport, bien-être, ...)

5. ***Travaux, assainissement du bâtiment :***

Pour la Municipalité, il est important que ce bâtiment puisse maintenir la place qu'il a pris depuis de nombreuses années. Un assainissement devra être entrepris, indépendamment de l'affectation que nous souhaitons.

Les études et travaux d'assainissement qui devront être entrepris afin de garantir que le bâtiment soit conforme aux lois fédérales et cantonales sont les suivants :

Etudes :

- Bilan thermique du bâtiment (global ou partiel, norme SIA 380 (Recommandation de l'optimisation de la consommation d'électricité dans les bâtiments).
- Protection incendie AEAI 2015
- Norme SIA 500 (Construction sans obstacles (LHAND).
- Norme statique : cette analyse de la structure est à envisage, afin de préciser les points de l'état de la structure porteuse existante, la résistance au feu de la structure porteuse, la charge admissible pour la structure existante.
- Diagnostics amiante : (Colle de carrelage, mastic, revêtement de sol, peinture, enduit, crépis, isolants, tableau électrique, éléments techniques). Ceci concerne tous les bâtiments construits avant 1991.

Travaux :

- Isolation thermique du bâtiment
- Isolation toiture
- Changement des fenêtres
- Compartimentage coupe-feu
- L'accès aux handicapés
- Isolation intérieure
- Démolition aile ouest

Au vu des lourds travaux à effectuer, la Municipalité a souhaité dans un premier scénario effectuer quelques travaux, uniquement à l'intérieur du bâtiment et définir clairement quel serait l'avenir de ce bâtiment.

6. ***Financement***

La Municipalité envisage un investissement initial de CHF 163'500.-, destiné à la réalisation des travaux de rénovation et à la préparation des locaux pour accueillir bureaux et salles.

Cet investissement sera amorti sur 10 ans par un montant annuel de CHF 16'350.--.

Il est prévu que le groupe ayant contribué au développement du projet mette en place une structure opérationnelle pour gérer cet espace de travail partagé. Cette structure sera également responsable d'assurer une partie du financement des rénovations nécessaires pour remettre le bâtiment en conformité, grâce à un pourcentage des bénéfices générés.

Il est envisagé d'investir ce montant à fonds perdus, tout en sachant que les charges courantes du bâtiment (env. CHF 16'000.—/an) devront être supportées par l'exploitation et les travaux de rénovation pour la remise aux normes en partie par une participation mensuelle que la Municipalité fixera en accord avec les exploitants. Une convention sera rédigée et signée par les deux parties avant le début des travaux.

Après consultation et analyse des devis par des experts compétents, le coût des travaux est estimé de la manière suivante :

Prestations mandataires					
Architecte		CHF	10'000.--		
Ingénieur défense incendie		CHF	3'750.--		
Divers et imprévus	5%	CHF	750.--	CHF	14'500.--
Frais officiels					
Électricité		CHF	2'000.--		
Gaz		CHF	2'000.--		
Divers et imprévus	5%	CHF	500.--	CHF	4'500.--
Prestations entreprises					
Chape		CHF	7'200.--		
Passage coupe-feu		CHF	1'650.--		
Ascenseur		CHF	11'000.--		
Électricité		CHF	12'300.--		
Chauffage		CHF	7'500.—		
Ventilation		CHF	6'750.--		
Centrale incendie		CHF	13'500.--		
Signalisation incendie		CHF	8'700.--		
Paratonnerre		CHF	1'050.--		
Divers et imprévus	5%	CHF	3'850.--	CHF	73'500.--
Fournitures et pièces					
Appareils sanitaires		CHF	6'120.--		
Knauf		CHF	8'920.--		
Rustique		CHF	2'230.--		
Peinture		CHF	15'000.--		
Parquet fourniture		CHF	4'500.--		
Carrelage fourniture		CHF	1'000.--		
Luminaires		CHF	3'500.--		
Cuisine		CHF	5'000.--		
Ameublement		CHF	15'000.--		
Matériaux divers		CHF	6'000.--		
Divers et imprévus	5%	CHF	3'730.--	CHF	71'000.--
TOTAL				CHF	163'500.--

NB. Il est à noter que le gros des travaux sera réalisé par le personnel communal (main d'œuvre non budgétée). Afin d'éviter des coûts importants d'architectes ou autres pour analyses, il est impossible d'estimer le nombre d'heures qui sera effectué.

7. ***Conclusions***

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de prendre la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN DANS SA SÉANCE DU 14 MARS 2024

Vu le préavis municipal no 02/2024 du 16 janvier 2024

Ouï le rapport des commissions désignées pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

D E C I D E

1. D'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de Fr 163'500.- pour la rénovation du Chalet de l'Entraide et mise à disposition d'un espace de travail partagé,
2. D'autoriser la Municipalité à financer cet investissement sur les liquidités courantes ou par le biais d'un emprunt auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions du marché.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 22 janvier 2024 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic : Le secrétaire :

Jean-Marc Udriot Jean-Jacques Bonvin

CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

EXTRAIT

du procès-verbal de la séance du 14 mars 2024
présidée par Madame Françoise SCHÜLER

LE CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

Vu le préavis municipal n° 01/2024 du 3 janvier 2024 relatif à la

MODIFICATION DU PRÉAVIS 02/2021
MISE À DISPOSITION DES BIENS-FONDS ET INFRASTRUCTURES COMMUNALES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION ET AU FUTUR FONCTIONNEMENT DE LA STEP RÉGIONALE

Ouï le rapport des Commissions désignées pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. D'autoriser la Municipalité à accorder pour une durée de 30 ans, renouvelable, un droit distinct et permanent de superficie sur la partie Sud-Ouest de la parcelle RF no° 1450 de la Commune de Leysin, d'une surface de 750 m2 environ, moyennant une rente annuelle de 4% de CHF 150'000.--, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 4% de CHF 150'000.-- ;
2. D'affecter le produit au poste 460 « égouts et épuration » ;
3. De rendre caduc les décisions prises dans le préavis no 02/2021 suite aux délibérations du 25 mars 2021 ;
4. D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.

Ainsi délibéré en séance du 14 mars 2024

Au nom du Conseil communal de Leysin :

La Présidente :	La Secrétaire :
Françoise Schüler	Corinne Delacrétaz

COMMUNE DE LEYSIN

LA MUNICIPALITE

DÉCISIONS DU CONSEIL COMMUNAL

La Municipalité de la Commune de Leysin

agissant en vertu de la Loi sur l'exercice des droits politiques (LEDP), porte à la connaissance des électeurs que, dans sa séance du 14 mars 2024, le Conseil communal a adopté

le préavis municipal no 01/2024 du 3 janvier 2024 relatif à la

MODIFICATION DU PRÉAVIS 02/2021
MISE À DISPOSITION DES BIENS-FONDS ET INFRASTRUCTURES COMMUNALES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION ET AU FUTUR FONCTIONNEMENT DE LA STEP RÉGIONALE

et a décidé

1. D'autoriser la Municipalité à accorder pour une durée de 30 ans, renouvelable, un droit distinct et permanent de superficie sur la partie Sud-Ouest de la parcelle RF no 1450 de la Commune de Leysin, d'une surface de 750 m2 environ, moyennant une rente annuelle de 4% de CHF 150'000.--, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 4% de CHF 150'000.-- ;
2. D'affecter le produit au poste 460 « égouts et épuration » ;
3. De rendre caduc les décisions prises dans le préavis no 02/2021 suite aux délibérations du 25 mars 2021 ;
4. D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.

*Les électeurs peuvent consulter ces décisions au Greffe municipal. Ces décisions sont susceptibles de référendum qui doit être annoncé par écrit à la Municipalité dans un délai de **dix jours** (art. 163 al 1 LEDP) qui suivent le présent affichage soit jusqu'au 24 mars 2024.*
*Si la demande de référendum satisfait aux exigences, la Municipalité prendra formellement acte de son dépôt, autorisera la récolte des signatures, scellera la liste et informera le comité du nombre minimum de signatures requis ; le titre et le texte de la demande de référendum seront affichés au pilier public (art. 163 al 3 LEDP). Le délai de récolte des signatures sera de 30 jours dès **l'affichage de l'autorisation de récolte des signatures prévu à l'art. 163 al 3 LEDP** (art. 164 al. 1 LEDP).*
*Enfin, si le délai référendaire court durant les jours de **Noël, de Nouvel An ou de Pâques, il sera prolongé de 5 jours**. Si ce délai court pendant la période allant du **15 juillet au 15 août, il sera prolongé de 10 jours** (art. 164 al. 1 et 134 al 2 et al 3 par analogie).*

Leysin, le 15 mars 2024

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic : Le Secrétaire :

Jean-Marc Udriot Jean-Jacques Bonvin