

Message N° 2026/89 du Conseil communal au Conseil général  
du 10 février 2026

## **Crédit pour la modernisation et mise aux normes sanitaires et de sécurité incendie du bâtiment de l'Aigle Noir**

---

### **1. Introduction**

Lors du Conseil général du 16 mai 2023, le groupe Avenir Neyruz a déposé le postulat 2023/03 intitulé « Pour un Aigle Noir modernisé ». Ce postulat invitait le Conseil communal à accorder la priorité au confort des spectateurs.trices et des participant.e.s dans le cadre des futurs travaux d'entretien ou de rénovation du bâtiment de l'Aigle Noir. Cette modernisation faisait écho à une étude de faisabilité réalisée en 2022 par le bureau d'architecture Page pour la réfection de l'Aigle Noir.

En outre, en septembre 2023, l'ECAB a rendu un rapport à la Commune soulignant plusieurs défauts mineurs et majeurs à corriger (*voir annexe 5, du Message N° 2023/48, [CG du 12.12.2023](#)*). Les adaptations immédiatement réalisables relatives aux défauts soulignés par l'ECAB ont déjà été entreprises par le Service technique. Les défauts majeurs tels que le besoin d'une hotte de cuisine avec un système d'extraction de fumée et cloisonnements coupe-feu au sous-sol attendent encore le début des travaux. Ces défauts majeurs sont à modifier dans des délais raisonnables, ceux-ci étant maintenant connus de la Commune.

En réponse au postulat du groupe Avenir Neyruz et au rapport de l'ECAB, l'étude de faisabilité a été approfondie à travers deux études. Une étude portant sur la mise aux normes de la cuisine et de la modernisation du rez-de-chaussée, ainsi qu'une autre étude visant à obtenir une vue d'ensemble de l'assainissement global du bâtiment et intégrant la rénovation du sous-sol. Les deux études ont pris en compte les mises aux normes incendies nécessaires soulignées par l'ECAB.

Ces études ont également permis de mettre en évidence la complexité de la modernisation du bâtiment de l'Aigle Noir ainsi que des coûts nettement supérieurs aux prévisions. Ces surcoûts s'expliquent par la nécessité d'une transformation quasiment complète du rez-de-chaussée et du sous-sol, de l'assainissement d'une grande partie des installations techniques (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) ainsi que de la mise aux normes incendie (notamment les défauts majeurs soulignés par l'ECAB et mentionnés ci-dessus).

Les coûts de la modernisation et mise aux normes du rez-de-chaussée et du sous-sol sont désormais estimés à CHF 5,4 mio (TTC et +/-10%).

Face à ce montant, le Conseil communal a demandé au bureau d'architecture Page d'établir une variante minimale comprenant uniquement les mises aux normes indispensables – voir Message N° 2025/72 du 13.05.2025. Cette variante minimale est estimée à CHF 1,1 mio (+/-25%). Elle répondrait aux exigences de l'ECAB et rétablirait la capacité initiale de la grande salle.

Par contre, cette variante présente les inconvénients suivants :

- La cuisine ne serait pas assainie dans son intégralité. De ce fait, des mesures d'hygiène supplémentaires seront exigées dans les prochaines années par le Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires (SAAV). Il s'agit notamment de la vétusté du mobilier et de l'équipement

de cuisine, y compris les frigos et congélateurs qui devront de toute manière être changés avant 2030, conformément aux normes.

- Certains travaux de cette variante minimale ne pourront pas être intégrés dans une modernisation approfondie, comme le remplacement des zones de stockage réfrigérées. Ainsi, si un assainissement plus conséquent du bâtiment est réalisé à court/moyen terme, une partie des adaptations prévues dans cette variante minimale sera à refaire, engendrant ainsi des coûts supplémentaires.
- La grande salle ne serait pas modernisée et aucune amélioration acoustique ne sera entreprise, mise à part une boucle auditive destinée aux personnes malentendantes dans la grande salle.
- L'étude du projet a démontré que les installations techniques arrivaient au bout d'un cycle de vie et qu'un assainissement général et complet du rez-de-chaussée, était nécessaire à court/moyen terme.
- Les travaux de la variante minimale correspondent en fait à des travaux d'entretien « lourds » permettant de répondre aux normes de sécurité actuelles.
- Les installations de ventilation du restaurant et des locaux de service arrivent en fin de vie. Celles-ci devront faire l'objet d'une nouvelle configuration. Des modifications des installations seront nécessaires lors d'une prochaine étape où d'autres crédits devront être sollicités.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal a opté pour une rénovation du bâtiment dans une perspective à moyen-long terme afin de garantir sa fonctionnalité et sa pérennité pour la communauté. Ainsi, il renonce à une version minimale jugée insuffisante et inadéquate au profit d'une modernisation et mise aux normes tant sanitaires qu'incendie.

Dans ses réflexions, le Conseil communal a également évoqué d'autres alternatives telles que la possibilité de vendre ce bâtiment ou de le démolir pour mieux le reconstruire. A la question de vendre ce bien pour pouvoir éventuellement financer la construction d'une nouvelle salle polyvalente, le Conseil communal a rapidement écarté cette possibilité car cela reviendrait à abolir toutes activités associatives des sociétés villageoises se déroulant dans la grande salle communale, ce qui n'est pas souhaitable. Quant à une démolition, suivie d'une reconstruction, cela impliquerait, outre un investissement très coûteux, un redimensionnement du bâtiment et l'élaboration contraignante d'un PAD pour l'ensemble du secteur au vu de la proximité de la route cantonale et des exigences du PAL en vigueur. Cela occasionnerait un retard important et dommageable tant pour les tenanciers que pour ses usagères et usagers.

Tout bien considéré, le Conseil communal est donc favorable à une approche qui répondra aux besoins des sociétés locales, des utilisatrices et de la Commune, tout en s'inscrivant dans un plan à moyen-long terme pour ce bâtiment communal.

Il est également favorable à mieux valoriser la gestion de la grande salle communale. Un business plan est en réflexion.

## **2. Objectifs principaux du projet**

L'objectif principal de cette rénovation est de moderniser l'Aigle Noir pour en faire un espace adapté aux besoins actuels des usagères et usagers et des sociétés locales, tout en répondant aux normes de sécurité et d'hygiène.

Les travaux visent à :

- Mettre le bâtiment aux normes en matière de sécurité incendie, normes sanitaires, accessibilité aux personnes à mobilité réduite et confort.
- Moderniser la cuisine professionnelle, permettant une capacité de production de 300 repas par jour.
- Réorganiser le fonctionnement global du restaurant, permettant une meilleure synergie entre les espaces de travail, de stockage et de distribution.

- Rénover les espaces communs (café, grande salle).
- Rétablir la capacité initiale de la salle (500 personnes).
- Améliorer la technique de scène et renouveler le mobilier.
- Repenser l'aménagement extérieur, en particulier l'entrée et la terrasse pour, garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Afin de rétablir la capacité initiale de la salle (300 à 500 personnes), les modifications suivantes sont prévues :

- largeur totale de portes de 3.00m, ce qui n'est pas le cas dans la situation existante
- création d'une ouverture supplémentaire en façade de 1.20, afin d'atteindre cette largeur totale de 3.00m
- mise en place des exutoires asservis dans la façade existante
- adaptation et mise à jour de l'éclairage de secours
- une fois les portes réalisées, installation de serrures avec le nouveau système SECU-R.

En outre, les tenanciers et les sociétés utilisatrices du bâtiment de l'Aigle Noir ont été consultés en automne 2024 (Théâtre, Ecureuil, Cordiale, Chanson du Moulin, Commissions communales). Ils ont ainsi pu faire part de leurs besoins spécifiques. Selon l'avancement de ce projet, d'autres rencontres sont encore prévues.

### **3. Travaux prévus**

#### **Travaux préparatoires**

- Cuisine temporaire
- Travaux de retrait de l'amiante et d'autres produits polluants
- Conduites électriques

#### **Gros œuvre – rénovation du bâtiment**

- Equipement de cuisine, mise aux normes de la cuisine et réorganisation complète des locaux de services au sous-sol
- Aménagements intérieurs (peinture, menuiserie, cloisons)
- Mise aux normes de sécurité incendie (portes, fenêtre), cloisonnements, voies de secours, étanchéités et isolations spéciales)
- Modernisation des équipements techniques du restaurant (chauffage, ventilation, éclairage).
- Sonorisation de la scène (mise en place de parois en bois acoustiques dans la grande salle afin d'améliorer le confort sonore).
- Equipements et installations à courant fort (équipement de sécurité, désenfumage, mise à terre, installations d'éclairage) et à courant faible (installations de sécurité, alarme, détection incendie, scène)
- Installation de ventilation et de conditionnement d'air (cuisine, restaurant et locaux techniques).
- Installations sanitaires
- Monte-charge
- Assainissement des espaces intérieurs (café, salle à manger)
- Luminaires (lustrerie, éclairage de secours)

#### **Aménagements extérieurs**

- Réaménagement de la terrasse du café
- Aménagement d'une nouvelle entrée principale à la grande salle
- Requalification de l'entrée du café / restaurant
- Accès aux personnes à mobilité réduite
- Peinture extérieure

### Aménagements intérieurs

- Ameublement et décoration
- Aménagement de la scène

### Frais secondaires et réserve

- Frais divers et imprévus

Le devis de l'estimation des coûts (CHF 5'400'000, +/- 10%, TVA compris) figure en annexe (cf. annexe 1). Celui-ci ne présente pas l'ensemble des détails des coûts, mais uniquement les têtes de chapitre selon la classification CFC. Les appels d'offres n'ayant pas encore été lancés, le Conseil communal ne souhaite pas influencer ou fausser la procédure de mise en soumission. Les divers plans de rénovation figurent également en annexes et indiquent les travaux prévus, les éléments rénovés, assainis et mis aux normes au niveau sanitaires et incendie.

Les coûts de cette modernisation ne peuvent pas être réduits, car les études réalisées par des spécialistes (cuisinistes, ingénieurs CVS et électriciens) ont démontré qu'il n'est pas possible de phaser ou de morceler les travaux, les différents éléments du projet étant étroitement imbriqués. Seule une optimisation de certains éléments du projet pourra être faite.

Ce restaurant doit impérativement répondre aux normes d'hygiène applicables aux cuisines professionnelles, notamment par la création d'une laverie séparée au rez-de-chaussée, ainsi que par la réorganisation des locaux au sous-sol, comprenant les chambres froides et de congélation, la déchetterie et le local de nettoyage.

Ce projet permet également de corriger les défauts majeurs relevés par l'ECAB en matière de sécurité incendie. Les installations techniques arrivant en fin de vie doivent également être renouvelées, à savoir les installations électriques, le chauffage et la ventilation.

## 4. Durée des travaux et impact sur l'exploitation

Souhaitant garantir une continuité de l'exploitation du restaurant pendant les travaux, le Conseil communal a également fait étudier une structure provisoire, intégrée dans le devis général. Celle-ci vise à maintenir la clientèle actuelle ainsi qu'une dynamique d'activité dans le village.

La durée des travaux est estimée entre 12 et 15 mois. Le délai total, entre la mise à l'enquête du projet et la mise en service, est quant à lui évalué à environ deux ans.

## 5. Demande de crédit et financement

### Devis général à +/- 10%, TVA incluse

CFC 1	Travaux préparatoires (dont CHF 160'000 pour les cuisines provisoires)	440'900
CFC 2	Bâtiment	3'511'800
CFC 3	Equipements d'exploitation	596'400
CFC 4	Aménagement extérieurs	83'500
CFC 5	Frais secondaires	85'000
CFC 6	Subvention	0
CFC 8	Réserve	511'600
CFC 9	Ameublement et décoration	170'800
	<b>TOTAL CHF</b>	<b>5'400'000</b>

Ce crédit d'investissement sera financé par un emprunt.



<b>Frais financiers du crédit :</b>				
Intérêts passifs sur emprunt	5'400'000.00	1.50%	+	81'000
Amortissement annuel comptable PA	5'400'000.00	3.00%	+	162'000
Frais d'exploitation annuels estimés	5'400'000.00	déjà existant	+	0
<b>Résultat annuel</b>			=	<b>243'000</b>

## 6. Conclusion

Le projet de rénovation du bâtiment de l'Aigle Noir est une réponse aux besoins croissants de la commune et des sociétés locales. La décision de procéder à une rénovation complète, plutôt que d'opter pour une vente ou une démolition, montre un engagement clair à préserver cet espace fondamental pour la vie associative et culturelle du village.

En investissant CHF 5,4 millions dans la modernisation de ce bâtiment, la commune souhaite garantir non seulement la sécurité et le confort des usagères et usagers, mais aussi offrir une infrastructure moderne et fonctionnelle pour les générations futures.

Avec un plan réaliste et détaillé, le Conseil communal s'assure que ce projet contribuera à dynamiser la vie locale tout en répondant aux exigences techniques et normatives.

Une fois les travaux achevés, l'Aigle Noir sera un lieu rénové, accessible, et adapté aux besoins de la communauté, renforçant ainsi son rôle central dans la vie de Neyruz et de la région.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du lundi 19 janvier 2026.

Le Conseil communal

### Annexe

- Annexe 1\_Plans du projet
- Annexe 2\_Plans de sécurité incendie
- Annexe 3\_Dévis
- Annexe 4\_Evolution des coûts
- Annexe 5\_Planning