



Commune de  
Cuarnens

# Commune de Cuarnens

## Complexe de l'Hôtel de France

Mandats d'étude parallèles à un degré en procédure  
sélective selon le règlement SIA 143

Rapport final du Collège d'experts





# Impressum

---

## **Maître de l'ouvrage**

Commune de Cuarnens

Respectivement sa Municipalité représentée par

Madame Nathalie Marcuard  
Municipale en charge des bâtiments communaux  
Route de l'Isle 2  
1148 Cuarnens

## **Organisateur de la procédure**

CONTOUR Gestion de projets SA  
Chemin de Mornex 6  
1003 Lausanne  
[www.contourprojets.ch](http://www.contourprojets.ch)

Juin 2024



Introduction	7
Périmètre, objectifs et programme	
2.1 Périmètre des MEP	8
2.2 Objectifs du projet	8
2.3 Programme résumé des MEP	9
Dispositions relatives à la procédure	
3.1 Maître de l'ouvrage et organisateur	10
3.2 Forme de mise en concurrence	10
3.3 Composition du Collège d'experts	10
3.4 Spécialistes-conseils	10
3.5 Conditions de participation	10
3.6 Critères d'évaluation - Phase sélective	11
3.7 Critères d'appréciation - Phase MEP	11
3.8 Calendrier de la procédure	11
Phase des mandats d'étude parallèles	
4.1 Participation aux mandats d'étude parallèles	12
4.2 Déroulement	12
4.2.1 Premier dialogue	12
4.2.2 Dialogue final	12
4.2.3 Conclusion	12
Présentation du projet lauréat	13
Présentation des autres projets	23
Recommandations du Collège d'experts	48
Approbation du rapport final	49



# Introduction

La Commune de Cuarnens est propriétaire d'un ensemble de bâtiments situé au centre du village, regroupés sous l'appellation du Complexe de l'Hôtel de France. Les bâtiments comprennent différentes affectations et activités et sont pour la plupart vétustes. Les constructions s'étant ajoutées au fil du temps, le Complexe manque de cohérence d'ensemble et de nombreux volumes sont sous-exploités et désuets.

Conscient des enjeux urbains et territoriaux, la Commune a pour ambition de transformer ce site en un lieu attractif en proposant différents types de commodités afin qu'il devienne un lieu de rassemblement pour sa population.

La Commune a également pour objectif de garantir le maintien des infrastructures existantes au cœur du village et de positionner le Complexe comme un pôle régional qui permettra d'attirer les populations alentours en proposant différents services, espaces de rencontre et activités.

Depuis 2018, la Municipalité a pour mission de réfléchir à l'avenir de ce site. Un projet participatif intitulé « Un projet, un village, un avenir » et deux groupes de réflexion ont permis de réfléchir à l'avenir du site et plus globalement à son rôle pour le village.

En 2022, sur la base d'une analyse détaillée des besoins des utilisateurs et du potentiel du site, des bases décisionnelles ont permis de définir les objectifs programmatiques du projet et présenter les différentes possibilités de sa mise en œuvre. Une étude de faisabilité architecturale a été lancée en 2023 comprenant un relevé complet des bâtiments et de leur composition structurelle ainsi qu'une étude de potentialité des volumes. La Commune a également initié une étude concernant l'hôtel-restaurant, dans le but de déterminer sa capacité d'accueil, les caractéristiques et la superficie des locaux requis, ainsi que la viabilité économique d'un concept commercial.

A la suite de ces différentes démarches, et selon le processus défini, la Commune de Cuarnens a organisé une mise en concurrence sous forme de mandats d'étude parallèles (MEP) en phase sélective à un degré.



Figure 1 : Vue du Complexe de l'Hôtel de France

# Périmètre, objectifs et programme

02

## 2.1 Périmètre des MEP

Le périmètre d'intervention comprend les bâtiments sis sur les parcelles 104 et 106 et leurs dégagements aux extrémités Est et Ouest. Le règlement communal actuel doit être respecté.

La Route de l'Isle est inscrite dans le périmètre de réflexion. Il est attendu des équipes qu'elles intègrent dans leur projet la proximité d'une route fréquentée et l'absence de trottoir. Des propositions sur le domaine public cantonal de la Route de l'Isle sont demandées à titre indicatif. Toutefois, la fonctionnalité du site ne doit pas en dépendre.

## 2.2 Objectifs du projet

Les enjeux du projet de rénovation du Complexe de l'Hôtel de France sont multiples et l'on peut souligner les principaux ci-dessous :

- Donner une centralité à Cuarnens ;
- Garantir le maintien des services et infrastructures au centre du village ;
- Offrir un lieu de vie et de rassemblement à la population qui soit vivant, attractif et emblématique ;
- Rénover les infrastructures devenues vétustes ;
- Proposer un Complexe harmonieux et optimiser les surfaces et infrastructures pour répondre aux besoins actuels ;
- Proposer des logements à prix abordables ;

Au terme des mandats d'étude parallèles et sous réserve de l'acceptation du crédit d'étude et de construction, le Maître de l'ouvrage entend confier le mandat d'étude de projet et de réalisation (phases 31 à 53 SIA) au groupement recommandé par le Collège d'experts. Le Maître de l'ouvrage se réserve, toutefois, le droit de faire appel à une entreprise totale ou à une entreprise générale pour la réalisation du projet à l'issue de la phase 41.

## 2.3 Programme résumé des MEP

Le programme peut être librement réparti entre les bâtiments, pour autant que la pertinence de la localisation des affectations soit démontrée.

### Restaurant avec chambres d'hôtel

Le Maître de l'ouvrage souhaite un restaurant traditionnel d'une capacité de 70 places, avec terrasse extérieure d'une capacité de 25 places. Le programme doit intégrer les autres éléments nécessaires au fonctionnement du restaurant, tels que chambres froides, espaces de stockage, vestiaires du personnel, bureau ainsi que des locaux d'entretien. Un local déchets doit être prévu à l'extérieur dans un abri ou à l'intérieur avec un accès direct à l'extérieur. Le futur gérant du restaurant aura également la charge de la location des chambres d'hôtel. Celles-ci doivent répondre aux standards actuels et être de bon marché.

### Magasin-épicerie

L'agencement et la répartition actuels du magasin-épicerie sont jugés idéaux. Les participants doivent donc s'en rapprocher un maximum.

### Congélateur communal

La capacité du congélateur public doit être augmentée. Des synergies avec l'exploitation de l'épicerie et du restaurant doivent être proposées.

### Administration communale

L'administration communale doit rester sur le site. Une surface similaire à l'existant doit être prévue.

### Grande salle

La Commune souhaite maintenir une Grande salle avec une scène surélevée. Une capacité modulable de 120 places assises doit être garantie, notamment pour les séances du Conseil général. Les infrastructures nécessaires à la tenue d'évènements doivent être intégrées. La Grande salle doit être directement accessible depuis l'extérieur. Un accès direct depuis le restaurant doit être possible. La salle doit disposer d'un hall d'entrée-vestiaire et d'un espace bar avec accès à l'eau courante. Il s'agit également de prévoir des espaces de stockage pour les chaises et tables ainsi que le matériel nécessaire aux évènements.

### Salle de conférence

Une salle de conférence pouvant accueillir une dizaine de personnes à proximité de la Grande salle doit être prévue, notamment pour l'organisation des séances de Commissions. Des synergies avec

la scène et la Grande salle peuvent être imaginées, notamment la possibilité d'utiliser la salle de conférence comme loge.

### Logements

Plusieurs logements de 2 à 3 pièces ainsi qu'un logement de 4 à 4.5 pièces sont souhaités. Il est attendu que les logements s'apparentent à des LUP. Dans la mesure du possible, tous les appartements disposent d'un balcon et d'une cave. Il est possible de proposer des caves d'étage. Les appartements doivent répondre aux standards actuels.

### Locaux de stockage modulables pour sociétés locales

Le projet devra prévoir des locaux de stockage modulables qui pourront s'adapter aux différents besoins des sociétés locales. L'accessibilité pour le chargement et déchargement de ces locaux ne doit pas nuire aux autres fonctions du site.

### Aménagements extérieurs

Il est attendu des équipes de prévoir des places de parc pour véhicules au sein du périmètre d'intervention pour les clients de l'épicerie et les logements, selon les normes VSS. Des places pour les vélos, selon la VSS, doivent également être prévues. Un WC public, non-genré, avec accès extérieur doit être prévu et répondre aux normes PMR. Le mécanisme du poids-public doit être conservé et valorisé. Il peut être déplacé. S'agissant d'un cœur de village qui se veut attractif, les aménagements extérieurs devront répondre à certaines exigences en termes de qualité.

# Dispositions relatives à la procédure

03

## 3.1 Maître de l'ouvrage et organisateur

Le Maître de l'ouvrage est la Commune de Cuarnens, respectivement la Municipalité représentée par Madame Nathalie Marcuard, Municipale en charge des bâtiments communaux, de la location des salles et de la politique des sports.

Contour Gestion de projets SA a été mandaté pour l'organisation de la présente procédure.

## 3.2 Forme de mise en concurrence

Au vu de la complexité du site et du projet liée à la réaffectation et la rénovation d'un site aux affectations diverses ainsi que du besoin d'interaction avec la Commune, la présente procédure portait sur des mandats d'étude parallèles à un degré, organisée en procédure sélective, conformément aux dispositions applicables en matière de marchés publics et au règlement des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie SIA 143, édition 2009.

## 3.3 Composition du Collège d'experts

Le Collège d'experts est constitué de :

### Présidente :

- Nathalie Luyet, architecte EPFL/SIA/REGA, urbaniste FSU, bureau Linkfabric

### Membres non professionnels :

- Frédéric Chappuis, Syndic de la Commune de Cuarnens
- Nathalie Marcuard, Municipale en charge des bâtiments communaux, de la location des salles et de la politique des sports.
- Yves Wulliens, Membre de la Commission du Conseil Général « Complexe de l'Hôtel de France »

### Membres professionnels externes :

- Stève Porscha, ingénieur civil et architecte, bureau Inea ingénierie civile & architecture
- Christophe Oppliger, architecte HES, bureau ABA Partenaires SA
- Jean-Gilles Décosterd, Architecte EPFL- FAS

### Suppléants :

- René Jomini, Municipal en charge de la police des constructions
- Anouk Paltani, Architecte regA-SIA, Urbaniste FSU

### Suppléante Commission :

- Denise Gaillard, Membre de la Commission du Conseil Général « Complexe de l'Hôtel de France »

## 3.4 Spécialistes-conseils

Peter Neuhaus, de l'entreprise Gastroconsult SA, a été consulté par le Collège d'experts en qualité de spécialiste-conseil en entreprise et expert en hôtellerie.

Stéphane Michlig, de l'entreprise Quartal Sàrl, a été consulté par le Collège d'experts en qualité de spécialiste-conseil en économie de la construction.

## 3.5 Conditions de participation

La procédure est ouverte aux architectes et ingénieurs établis en Suisse ou dans un Etat signataire de l'Accord GATT/OMC révisé du 30.03.2012 sur les marchés publics et accordant la réciprocité, pour autant qu'ils/elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- être titulaire d'un diplôme d'architecture, respectivement d'ingénieur civil, délivré soit par l'une des Ecoles Polytechniques Fédérales suisses (EPF), soit par l'Institut d'Architecture de l'Université de Genève (EAUG ou IAUG) ou par l'Accademia di Architettura di Mendrisio, soit par l'une des Hautes Ecoles Spécialisées suisses (HES ou ETS) ou d'un diplôme jugé équivalent ;
- être inscrit au Registre suisse des architectes et des ingénieurs, REG, au niveau A ou B (le niveau C étant exclu).

Il a été demandé aux équipes de s'accompagner de bureaux en ingénierie civile et CVSE dès le lancement des MEP.

Le Maître de l'ouvrage a souhaité soutenir la relève, conscient de la difficulté pour cette dernière d'être retenue dans le cadre d'une procédure sélective. Outre les conditions précitées, les candidats devaient répondre aux conditions suivantes :

- bureau de moins de 5 ans ;
- responsable de moins de 40 ans.

Le candidat pouvait transmettre des références non construites en relation avec le thème du mandat (études, projets primés etc.) ou un projet primé de concours.

### 3.6 Critères d'évaluation - Sélection

L'évaluation des équipes s'est faite selon les critères suivants :

Critères	Pondération
Références des bureaux, des personnes clés	40 %
Analyse et méthodologie	40 %
Organisation et ressources	20 %

Les candidats issus de la jeune relève ont été jugés dans une procédure distincte mais concomitante.

Au terme de la procédure sélective, le Collège d'experts a donc sélectionné les trois (3) équipes les mieux classées ainsi que l'équipe issue de la jeune relève la mieux classée. Les quatre (4) équipes ont toutes été invitées à participer aux MEP.

### 3.7 Critères d'appréciation - Phase MEP

Le Collège d'experts a procédé à une évaluation globale des projets sur la base des critères ci-dessous, sans ordre de priorité :

- Respect du cahier des charges et des éléments du programme ;
- Intégration du complexe dans l'environnement bâti, actuel et futur du site ;
- Optimisation du construit et des matériaux existants ;
- Intégration des enjeux d'identité et de convivialité au coeur du projet ;
- Qualité spatiale, architecturale et fonctionnelle du projet ;
- Qualité de l'accessibilité et recherche d'efficacité dans la gestion des flux de tous les modes de déplacement autour et au sein du bâti ;
- Adéquation aux besoins des usagers ;
- Respect des objectifs économiques.

### 3.8 Calendrier de la procédure

#### Sélection

Publication et lancement de la procédure sélective (SIMAP)	30.08.2023
Délai pour le dépôt des demandes de candidatures	13.10.2023
Sélection des équipes admis aux MEP	02.11.2023
Publication des résultats	mi-novembre 2023

#### Mandats d'étude parallèles (MEP)

Lancement des MEP	29.11.2023
Visite sur le site	29.11.2023
Délai pour poser des questions	07.12.2023
Réponses aux questions	15.12.2023
Délai pour dépôt des dossiers du 1er dialogue	22.01.2024
1er dialogue	01.02.2024
Délai pour dépôt des dossiers du dialogue final	06.05.2024
Examens préalables	08 au 15.05.2024
Dialogue final	16.05.2024
Publication de la décision, rapport final du Collège d'experts	18.06.2024
Vernissage de l'exposition des projets	20.06.2024
Exposition des projets	21.06 au 05.07.2024

# Phase des mandats d'étude parallèles

04

## 4.1 Participation aux mandats d'étude parallèles

Les quatre participants retenus au terme du processus de sélection et invités à participer aux MEP sont :

- In-Out Architecture, Genève / ESM Ingénierie SA, Genève
- Tribu architecture SA, Lausanne / Société Coopérative 2401, Montreux
- FAZ architectes, Genève / Ingphi SA, Lausanne
- Atelier ba.le, Bâle / Le Collectif Sàrl, Carouge, bureau issu de la relève.

## 4.2 Déroulement

### 4.2.1 Premier dialogue

Le premier dialogue avec le Collège d'experts des MEP « Complexe de l'Hôtel de France » s'est déroulé le jeudi 1er février 2024 à la Grande salle de la Commune de Cuarnens. Lors de la journée, le Collège d'experts a entendu les quatre participants retenus dans le cadre de la phase sélective. Les projets ayant été reçus dans les délais et de manière conforme au règlement du cahier des charges, ils ont été admis au jugement.

Les équipes ont été entendues séparément et ont pu présenter librement leur projet. La durée de présentation par équipe a été de 20 minutes. Le Collège d'experts a préparé les questions aux équipes pendant 15 minutes. Un dialogue de 20 minutes entre le Collège d'experts et l'équipe a suivi.

Des recommandations par écrit ont été transmises à chaque équipe.

### 4.2.2 Dialogue final

Le dialogue final avec le Collège d'experts des MEP « Complexe de l'Hôtel de France » s'est déroulé le jeudi 16 mai 2024. Lors de la journée, le Collège a entendu les quatre équipes. Les projets ayant été reçus dans les délais et de manière conforme au règlement du cahier des charges, ils ont été admis au jugement.

Les équipes ont été entendues séparément et ont pu présenter librement leur projet. La durée de présentation par équipe a été de 20 minutes, auxquelles se sont ajoutées 15 minutes de dialogue avec les membres du Collège d'experts.

Ce dernier a ensuite débattu, sans les équipes, pendant 20 minutes.

Puis le Collège d'experts a pu entendre le spécialiste-conseil en économie de la construction sur son analyse des dossiers. Celle-ci a démontré que les projets des équipes étaient tous dans une même fourchette de prix.

Le Collège d'experts a ensuite procédé à une délibération en repassant devant chaque projet présenté et a effectué un premier tour d'élimination.

Les échanges se sont poursuivis en repassant une nouvelle fois devant les projets retenus, en procédant à la mise en commun de ceux-ci.

Au terme des discussions, le Collège d'experts a effectué une ultime délibération afin de désigner le projet lauréat.

### 4.2.3 Conclusion

Le Collège d'experts relève tout d'abord la qualité des contributions des quatre équipes participantes.

A l'issue des délibérations, le Collège d'experts a désigné à l'unanimité comme lauréat le projet composé de l'équipe :

**Tribu architecture SA, Société Coopérative 2401, Weinmann-Energies SA et AZ ingénieurs SA**

Le Collège d'experts tient à remercier tous les participants pour leur travail et l'intérêt de leurs réflexions.

# Présentation du projet lauréat





# Equipe Tribu architecture

## Architectes

**Tribu architecture SA**  
Lausanne

## Ingénieur civil

**Société Coopérative 2401**  
Montreux

## Autres spécialistes

**Weinmann-Energies SA**  
Echallens

**AZ ingénieurs SA**  
Lausanne

# Analyse du projet

Le parti prit urbanistique et architectural est de retrouver un état des volumétries du Complexe l'Hôtel de France antérieur au XXI<sup>ème</sup> siècle. En supprimant le corps de bâtiment ajouté dans les années 2000, la substance de l'ensemble se trouve renforcée et clarifiée. Ainsi, trois volumes sont clairement différenciés : la Grange Chappuis, l'Hôtel de France et la Grande salle. L'équipe propose la création de trois espaces publics de références qui sont la place de la Venoge, la place des Lavois et la cour des Français.

L'équipe reconnaît que les bâtiments, bien qu'en bon état, ont des configurations intérieures désuètes et obsolètes. Les volumétries et ouvertures sont en revanche à la fois claires et bien proportionnées. Le projet reconquiert ces espaces tout en respectant la substance, la volumétrie et les ouvertures de l'existant.

Il est proposé de recourir à la modération du trafic par une mise en zone 30 de la route de l'Isle. L'espace public perd ainsi son caractère routier et le trottoir devenu obsolète permet de valoriser l'espace public de façades à façades.

L'équipe a choisi de conférer une nouvelle identité ainsi que de nouveaux usages et fonctions aux espaces extérieurs, en désignant la place de la Venoge comme la porte d'entrée au site. Elle mène à La rue intérieure qui se poursuit jusqu'à la cour des Français. Cette cour est conservée et n'est plus seulement un espace de service, mais un espace public reliant l'hôtel, le restaurant et la Grande salle. La route de l'Isle donne accès aux espaces de vie locale et quotidienne, favorisant ainsi les liens. Quant à la place des Lavois, elle assume un rôle très fonctionnel mais peut être utilisée en tant que place des Fêtes en cas d'évènement.

Le rez-inférieur accueille le restaurant, sa cuisine et ses locaux annexes, la Grande salle, les communs des logements ainsi que les chambres d'hôtel. Le rez-supérieur intègre les locaux de l'administration communale, qui dispose d'une terrasse végétalisée, le congélateur communal, l'épicerie avec un balcon, et un local de stockage pour les sociétés locales.

Huit logements sont aménagés dans les étages et les combles des trois bâtiments existants, chacun bénéficiant de disposition et de typologie uniques.

Ainsi les rez-inférieur et supérieur conservent une fonction et un accès publics tandis que les étages abritent les programmes plus privés.

Le projet fait référence au développement durable et propose de conserver plutôt que de démolir. En cas de démolition, l'équipe vise la réutilisation de matériaux.

## Respect du cahier des charges et du programme

Le cahier des charges est respecté. Le Collège salue la prise en compte des besoins de la Commune et des utilisateurs ainsi que la subtilité des éléments mis

en avant. Il apprécie la proposition d'appartements supplémentaires.

## Qualité spatiale et architecturale

Le Collège d'experts reconnaît comme intéressante l'idée des rocade et l'utilisation des beaux volumes. Le projet tire parti de l'existant. La soustraction de la structure des années 2000 est judicieuse. L'échelle du projet est maîtrisée.

Le concept de rendre le rez-inférieur public et de rendre les espaces des niveaux supérieurs plus privés est jugé très favorablement. Le positionnement des chambres d'hôtel au rez-inférieur, côté Venoge, est très apprécié et représente une belle qualité pour le projet. Le Collège souligne la maîtrise des différentes typologies des appartements qui sont de ce fait intéressants, sains et abordables.

Le restaurant dispose d'une double-hauteur qui apporte une belle qualité de lumière. Le Collège appréhende néanmoins les coûts en termes de chauffage et d'entretien. Le confort sonore doit être vérifié. Le Collège regrette quelque peu l'aspect cantine du restaurant et l'absence d'un bar. Selon le Collège, il conviendrait de réévaluer l'emplacement des toilettes qui donnent directement sur le restaurant. L'emplacement de la cuisine est salué car elle dessert autant le restaurant que la Grande salle et se trouve non loin de la terrasse.

Le positionnement de la Grande salle est jugé judicieux mais son aménagement devrait être réétudié, notamment avec des rangements sous la scène. La partie du foyer doit être repensée.

L'accès à l'épicerie est jugé exigü par le Collège, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Le Collège relève l'idée du balcon mais s'interroge sur son fonctionnement.

## Qualité des entrées-sorties et gestion des flux

Les relations de vie sont jugées intéressantes et propose un lien entre tous les différents utilisateurs. Les distributions correspondent aux usages et les synergies sont facilement compréhensibles. Il regrette néanmoins qu'il n'y ait pas d'accès entre la place de la Venoge et la place des Lavois.

Le Collège accueille favorablement les points de vue qui offrent de l'espace dans les zones où il n'y a pas de distribution.

## Qualités techniques

Le Collège apprécie que l'équipe tire parti de la structure existante et qu'elle mentionne son intention de réutiliser les matériaux des parties démolies.

En conclusion, le Collège d'experts salue la bonne prise en compte des recommandations du premier dialogue et la qualité générale du projet. Il répond de façon favorable à tous les critères définis et aux attentes des utilisateurs. Le projet offre encore de belles possibilités d'évolution.





## Présentation des autres projets

Les contributions des autres équipes participantes sont présentées sans classement et selon ordre alphabétique des noms des bureaux d'architectes





# Equipe Atelier ba.le

## Architectes

**Atelier ba.le GmbH**  
Bâle

## Ingénieur civil

**Le Collectif Sàrl**  
Carouge

## Autre spécialiste

**srg | engineering**  
Genève

# Analyse du projet

Le projet propose de conserver les volumes de la Grange, en raison de sa valeur patrimoniale, de l'Hôtel de France, qui est débarrassé des extensions construites au fil des années, et de la Grande Salle, dont le volume correspond aux besoins actuels et futurs de la Commune.

Le point fort du projet est d'utiliser le volume central, soit l'Hôtel de France, pour créer un pivot entre les différents volumes. Il devient ainsi le centre du Complexe et ses rez-de-chaussée la place du village. Cet espace central accueille une nouvelle cage d'escalier qui relie les bâtiments entre eux. Dans cet espace, les visiteurs y trouvent les entrées des différents programmes, telles que celle de l'épicerie, de l'administration communale, de la Grande Salle, du restaurant, des logements, etc. La nouvelle cage d'escalier peut rester ouverte et offrir un espace traversant entre l'entrée côté route de l'Isle et celle côté Venoge.

Le rez-inférieur accueille la cuisine du restaurant, le restaurant, les espaces communs, des locaux de stockage pour les sociétés locales, l'administration communale ou l'épicerie, les locaux techniques et le congélateur communal. Le rez-supérieur accueille la Grande salle, l'épicerie et les locaux de l'administration communale. La Grande salle, qui reste dans son volume initial, dispose d'un hall d'entrée, d'un espace bar et de locaux de stockage. Elle profite d'un accès extérieur pour la salle de conférence pouvant servir de loge.

Au 1er étage sont aménagés deux appartements de 3 pièces. Ils bénéficient d'un large volume sous la charpente. On y trouve aussi un appartement en duplex de 4 pièces ainsi que les quatre chambres d'hôtel et divers locaux. Enfin, au 2ème étage, le programme propose deux appartements de 2 pièces dans un généreux volume.

La suppression de l'extension Nord côté Venoge permet la création d'une terrasse pour le restaurant ainsi que celle d'un accès secondaire venant de la ruelle des Lavois. Côté rond-point, la disposition en quinconce redevient lisible au rez-de-chaussée et permet la création d'une place de village généreuse. Un pavage en pierre naturelle est suggéré autour du Complexe, qui se prolongera à l'intérieur de l'Hôtel de France. La route de l'Isle est proposée en zone 30. Dix places de parc sont aménagées sur le site.

Le système structurel prévoit le démontage de la charpente et de la structure existantes, en les remplaçant par une nouvelle structure en bois qui s'intégrera dans l'espace délimité par trois murs périphériques en pierre.

## Respect du cahier des charges et du programme

Le programme est respecté. Néanmoins, le Collège d'experts trouve le projet complexe.

## Qualité spatiale, architecturale et fonctionnelle

Le Collège d'experts reconnaît la belle mise en valeur du Complexe. En termes de programme, il apprécie la terrasse du restaurant, la visibilité depuis celui-ci, la Grange et la salle de conférence qui communique avec les sociétés locales. En revanche, le projet semble ne pas bénéficier d'ensoleillement, l'aménagement de l'épicerie n'est pas adéquat et le Collège regrette que l'allée ne soit pas traversante.

S'il trouve l'idée du noyau central et vertical séduisante, il craint néanmoins que cela rende les circulations peu idéales ou peu intuitives. Par ailleurs ce dispositif implique des contraintes peu potentielles pouvant très rapidement rendre difficile l'insertion du programme. Le Collège s'interroge sur la proposition de centralité pour toutes les affectations du Complexe et craint que cela soit non nécessaire et contraignant pour certaines.

Le concept de l'espace central avec les différentes interactions possibles entre utilisateurs, habitants ou visiteurs paraît très plaisant. Cependant, le rez-de-chaussée qui accueille très peu de programme actif inquiète le Collège, craignant qu'il soit la plupart du temps vide. En effet la densité de fréquentation attendue est idéalisée et ne représente pas la réalité. La particularité de la ruelle qui pénètre dans le bâtiment et qui donne accès à la place arrière ne convainc pas. La distribution du programme entraîne des difficultés en termes d'accès et de mouvement, en particulier dans des endroits comme la cuisine ou le restaurant.

## Qualité des entrées-sorties et gestion des flux

Les flux et circulations qui dépendent de la fréquentation du Complexe semble être le point faible de ce projet. La circulation centrale, dont l'intention est pourtant saluée, s'effrite et laisse une impression de fausse bonne idée avec des moyens qui ne répondent pas à cette intention. Le Collège reconnaît néanmoins que ce passage central et le cheminement en bord de la Venoge donnent une orientation sécurisée. Pour le Collège d'experts, l'espace central d'accueil n'est pas en adéquation avec l'échelle urbaine du village de Cuarnens.

## Qualités techniques et constructives avec prise en compte de toutes les dimensions de la durabilité

Le concept constructif prévoit la réutilisation maximale des matériaux est ceci est salué par le Collège. Il soulève cependant bon nombre de points d'interrogation. L'économie circulaire souhaitée peut s'avérer être un défi pour collaborer avec des artisans locaux ou mettre en œuvre des solutions simples. Les phasages liés à la récupération et aux travaux peuvent s'avérer risqués s'ils ne sont pas maîtrisés.

## Présentation du projet

La présentation originale abordée avec le point de vue des usagers a été appréciée par le Collège d'experts.







# Equipe FAZ architectes

## Architectes

**FAZ architectes**  
Genève

## Ingénieur civil

**INGPHI SA**  
Lausanne

## Autres spécialistes

**Enpleo Sàrl**  
Lausanne

**Thorsen Sàrl**  
Echandens

**H. Schumacher SA**  
Savigny

# Analyse du projet

Le projet propose de libérer les trois volumes composant le Complexe de l'Hôtel de France de leurs adjonctions afin de redonner à l'ensemble bâti une meilleure présence dans le village. Les bâtiments retrouvent ainsi chacun une identité. Un revêtement de sol particulier est proposé sur le périmètre afin de faire ressortir la zone de passage. Une circulation verticale est créée dans l'Hôtel de France et accueille une cage d'escalier et un ascenseur.

Autour de ces trois volumes, les espaces publics se trouvent vitalisés et font le lien entre les différents programmes publics. La place du poids public invite aux rencontres alors que sous les arcades, la Rue intérieure est valorisée et offre une belle centralité au projet. Elle conduit à la terrasse de la Venoge qui profite de la fraîcheur du cours d'eau. La place des Lavoisirs est plus ample et peut servir à la fois de cour de travail ou de terrasse secondaire pour le restaurant. Elle dynamise le côté Ouest de l'ensemble bâti tout en bénéficiant du soleil couchant.

En termes de répartition du programme, le rez-inférieur accueille l'épicerie, le restaurant avec accès à la terrasse de la Venoge, sa cuisine et ses locaux annexes, ainsi que des locaux techniques et de stockage. Le rez-supérieur comprend la Grande salle, les locaux de l'administration communale, une salle de conférence et un appartement de 3 pièces avec loggia. Le 1er étage se compose de deux chambres d'hôtel ainsi que de deux appartements de 2.5 pièces et un de 4.5 pièces. Le 2ème étage propose deux chambres d'hôtel, des locaux de service, un appartement de 2.5 pièces avec loggia et une loge pour la Grande salle avec une vision sur celle-ci.

Concernant les aspects structurels, l'équipe projettent de manière générale des interventions minimalistes qui se réduisent aux stricts besoins du programme. Le concept d'intervention sur les structures porteuses tend à maximiser la récupération des matériaux existants.

## Respect du cahier des charges et du programme

Le cahier des charges est respecté néanmoins le Collège d'experts soulève la complexité du projet et la question du bon programme au bon endroit. Il relève des inégalités de certaines pièces du programme.

## Qualité spatiale, architecturale et fonctionnelle

Le Collège d'experts relève l'effort fait sur la colonne vertébrale du projet, représentée par la Rue intérieure, mais celle-ci soulève des interrogations sur son activation. En effet, cette distribution dessert principalement des locaux de services ou des circulations. L'accès à la Grande salle et au restaurant n'est pas intuitif.

L'équipe a choisi d'utiliser le bâtiment de la Grange pour intégrer les logements. Ceci semble peu optimum et nécessite un grand réaménagement de l'espace qui peut s'avérer gourmand en énergie grise. Si l'idée des loggias est saluée, elles pénalisent malheureusement en partie la typologie des appartements, que le Collège juge peu adéquate.

Le Collège juge favorable le positionnement de l'administration communale qui la rend plus visible et intéressante. L'emplacement de la Grande salle fonctionne, sa volumétrie est bonne mais son accès reste difficile.

La disposition et le fonctionnement du restaurant de sa cuisine ainsi que la terrasse ne convainc pas le Collège. Le restaurant paraît petit.

## Qualité des entrées-sorties et gestion des flux

En raison de la complexité du programme, les cheminements sont longs, pas toujours pertinents et difficiles à comprendre.

Le Collège d'experts relève notamment l'accès de l'hôtel-restaurant qui pourrait devenir une contrainte pour trouver un exploitant.

Bien que les chambres d'hôtel soient bien séparées du reste du programme, les clients de l'hôtel et les utilisateurs de la Grande salle partagent le même escalier.







# Equipe In-Out Architecture

## Architectes

**In-Out Architecture Sàrl**

Genève

## Ingénieur civil

**ESM Ingénierie SA**

Genève

## Autre spécialiste

**Planair SA**

Genève

# Analyse du projet

L'équipe s'est remise en question suite au premier dialogue. Le projet propose de conserver au maximum l'existant. L'équipe a souhaité tirer parti de chaque architecture pour y loger le programme le plus adapté. Son intervention repose sur une volonté d'adaptation plus que de transformation.

Ainsi, la Grange, dotée de grands volumes, est rénovée et intègre la Grande salle et le restaurant. Le bâtiment communal conserve sa fonction civique. L'Hôtel de France est réhabilité mais l'extension de l'administration communale n'est pas conservée. Il accueille désormais les logements et l'épicerie.

En termes de répartition plus détaillée du programme, le rez-de-chaussée comprend le restaurant-hôtel, l'épicerie, des locaux dédiés aux logements, des locaux de stockage modulables ou encore le congélateur communal. Il propose un espace collectif. Au niveau supérieur se trouve la Grande salle, qui dispose d'une salle de conférence connexe aux vestiaires, un appartement de 2 pièces et un appartement de 3 pièces. Ces deux logements possèdent chacun une jolie terrasse. L'administration communale y trouve également sa place et bénéficie de grandes fenêtres offrant une large vue sur le village et la Venoge.

Le 1er étage accueille deux appartements de 2 pièces et un appartement de 3 pièces. Ces logements profitent de généreux volumes aménagés sous les toits. Des caves d'étage et un local de stockage complètent également ce niveau.

Le projet intègre une place à l'Est qui offre un espace dédié aux modes de déplacement doux le long de la Venoge. Des places de stationnement vélos s'y trouvent ainsi qu'un généreux parvis. Depuis cette place, un passage mène à une cour centrale, ouverte sur la Venoge, qui encourage les rencontres entre les différents usagers. La place Ouest, côté restaurant et Grande salle, est un lieu de rassemblement. La terrasse du restaurant s'y trouve en contre-bas. La Grande salle profite d'une rampe d'accès.

Les accès au bâtiment se veulent simples. Un programme spécifique à chaque bâtiment est défini. L'équipe a souhaité travailler les façades de manière cohérente et propose un traitement des encadrements de fenêtres qui rappelle l'existant. Au niveau structurel, le projet prévoit la création des voûtes sur la façade du restaurant et de la Grande salle.

## Respect du cahier des charges et du programme

Le programme des MEP est majoritairement respecté. Néanmoins, l'administration communale intègre un volume surdimensionné pour son activité. De plus, le projet propose un espace collectif au rez-de-chaussée non demandé.

## Qualité spatiale, architecturale et fonctionnelle

Le Collège souligne la clarté des programmes et adhère au concept du bâtiment réadapté plutôt que transformé. Toutefois, il trouve que la volonté de travailler avec les ouvertures de façades existantes a des conséquences sur le positionnement du programme. Certains espaces auraient pu être mieux définis.

Il est relevé l'idée d'intégrer la Grande salle dans la Grange. Cependant, même si l'image est attrayante, son accessibilité par une rampe inscrite entre un escalier et la route de l'Isle ne semble pas idéale. La terrasse du restaurant, qui profite du soleil couchant, est appréciée.

La visibilité de l'épicerie est jugée favorablement tout comme les terrasses des deux appartements du rez-supérieur.

Le Collège émet des réserves quant à l'activation du programme, en particulier concernant la possibilité de tirer profit de trois cours extérieures. En effet, deux cours sont principalement des entrées ou des accès aux cages d'escalier. La troisième offre aux logements un espace extérieur avec de la végétation. Bien que sympathique, elle laisse peu de surface d'usage pour des activités publiques.

## Qualité des entrées-sorties et gestion des flux

Le Collège regrette que l'allée ne soit pas traversante. Il trouve l'accès livraisons de l'épicerie depuis le bord de la route peu optimum.

La présence d'ascenseurs multiples est jugée défavorablement.

## Qualités techniques et constructives avec prise en compte de toutes les dimensions de la durabilité

Bien que les voûtes sur les façades du restaurant et de la Grande salle puissent paraître séduisantes, le Collège trouve l'idée compliquée et risquée du point de vue constructif.



# Recommandations du Collège d'experts

05

Le Collège d'experts salue la qualité des propositions présentées et tient à remercier tous les participants pour leur contribution. La diversité des propositions présentées a permis de faire le choix de la meilleure réponse au cahier des charges des mandats d'étude parallèles.

À l'issue des délibérations et de la procédure des mandats d'étude parallèles, le Collège d'experts a désigné à l'unanimité le projet de l'équipe composée des bureaux Tribu architecture SA, Société Coopérative 2401, Weinmann-Energies SA et AZ ingénieurs SA, lauréat.

Le Collège d'experts recommande à la Municipalité :

- D'entériner sa proposition en désignant le projet de l'équipe composée des bureaux Tribu architecture SA, Société Coopérative 2401, Weinmann-Energies SA, AZ ingénieurs SA, lauréat ;
- D'attribuer le mandat complet des prestations ordinaires d'architecte, d'ingénieurs civil et CVSE selon les règlements SIA n° 102, 103 et 108 (édition 2020) ;

De prendre en compte les diverses remarques ci-dessous quant à l'évolution du projet pour garantir la qualité finale :

- Repenser la conception et l'agencement du restaurant, en particulier en réévaluant l'emplacement des toilettes qui s'ouvrent directement sur la salle. Envisager, également, des moyens d'apporter de la lumière naturelle par le haut et réfléchir à l'intégration d'un bar ;
- Etudier l'aménagement de la Grande salle et penser à l'intégration de rangement sous la scène. La partie arrière du foyer doit être retravaillée ;
- Retravailler l'accès à l'épicerie qui est exigü et développer le fonctionnement du balcon ;
- Réfléchir à une possibilité d'intégrer le poids-public ailleurs ou différemment ;
- Intégrer les résultats de l'étude de mobilité dans les réflexions futures ;
- Porter une vigilance accrue au phasage des travaux ;
- Veiller au respect des objectifs économiques.

Et au vu de la complexité du projet, le Collège recommande également à la Municipalité :

- De constituer une commission spécifique pour la gouvernance de ce projet qui implique un investissement conséquent et de bonnes compétences ;
- De se faire accompagner par un bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

# Approbation du rapport final

Le présent rapport est approuvé par le Collège d'experts le 18.06 2024 :

06

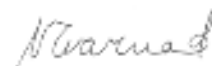
Nathalie Luyet



Frédéric Chappuis



Nathalie Marcuard



Yves Wulliens



Stève Porscha



Christophe Oppliger



Jean-Gilles Décosterd



**Suppléant :**

René Jomini



Anouk Paltani



**Suppléante Commission :**

Denise Gaillard







