

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'Étudier le préavis municipal relatif à une demande de crédit de 2'485'100.- TTC pour la transformation et la rénovation de l'hôtel de la Croix d'Or

Au Conseil communal de Ballaigues,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La commission s'est réunie en compagnie de M. Jean-François Faivre, Municipal chargé de ce projet ainsi que de Monsieur Lester Moody, architecte de 3demArch, le mardi 2 mai. La commission les remercie pour tous les éclaircissements et les réponses apportées aux questions posées.

Bilan sur l'étude

Nous avons pu prendre connaissance de chaque étape de l'étude ainsi que de la proposition détaillée du réaménagement des locaux du restaurant / bistro, de la partie hôtel avec les chambres, ainsi que du sous-sol pour la partie sanitaire et technique. Une visite des lieux nous a également permis de nous rendre compte de la situation actuelle et de l'ampleur des travaux nécessaires à la rénovation.

Rez

Le réaménagement du rez a été bien pensé et permettra une meilleure visualisation des personnes qui rentrent dans le restaurant. Le nombre de places dans le bistro est légèrement inférieur mais la partie bar offre quelques places hautes et compense ce manque.

La terrasse va être mise à niveau avec le restaurant et sera 47cm plus basse qu'aujourd'hui.

La partie salle restaurant est aménagée en 2 espaces ouverts et offre un nombre de places légèrement supérieur à aujourd'hui ! La salle à manger 2 pourra être fermée et isolée dans le cas de soirée ou évènement spécifique.

Cuisine

Au vu de la modification de l'emplacement de la cuisine nous avons questionnés le pourquoi mais il apparaît que tous les emplacements ont été envisagés et testés et que celui-ci était le plus logique au niveau espace. Le concept proposé a été repensé pour pouvoir y travailler à 3 aisément !

Sous-sol

Le sous-sol sera également complètement refait et devra être excavé dans la partie qui donne sous l'appartement de service d'aujourd'hui, afin d'y mettre les sanitaires, ainsi que la cage d'ascenseur qui desservira les étages jusqu'aux chambres. Les emplacements locaux techniques pourront héberger les chambres froides. Le déplacement des sanitaires est

nécessaire afin de réserver une partie au tenancier-restaurateur + locaux techniques + caves et une autre partie WC pour la clientèle, tout en y plaçant un ascenseur.

Etage 1

La transformation du 1^{er} étage apporte un renouveau complet aux chambres et permet d'équiper chaque chambre d'une salle de bains douche/wc pour un total de 5 chambres. Une petite partie au premier communément appelée « les archives » est dotée de peintures d'époque qu'il faut conserver, cependant cette zone ne présente pas d'intérêt dans les modifications qui seront apportées et donc n'influence en rien la rénovation du 1^{er} étage. Les escaliers menant à l'étage sont conservés dans l'état !

Combles

Aujourd'hui non-utilisés, l'aménagement des combles ajoute 3 belles chambres spacieuses avec salle de bains et un coin lecture. Des fenêtres de toit apporteront la lumière nécessaire dans ces espaces. N'ayant pas d'escalier de secours externe, M. Moody nous a expliqué que toutes les chambres sont prévues avec isolation pare-feu IE30 et les couloirs IE60.

Au vu du nombre de chambres nous avons noté l'absence d'un espace Wellness, qui aujourd'hui apparaît souvent comme un élément attrayant pour les visiteurs.

Façades/Extérieur

Toutes les modifications extérieures proposées dans le projet ont été approuvées par le SIPAL et toute autres modifications ne pourrait être possible étant donné la nature du bâtiment classé 3 par le SIPAL.

Ils ont cependant demandé d'être vigilant à ce que les démolitions pourraient révéler !

En résumé, nous constatons un bon aménagement des espaces considérant toutes les contraintes liées au bâtiment classé. L'aménagement des combles en chambres pour la partie hôtellerie nous paraît judicieux. Nous pensons que l'espace exposition entrevu au début dans les combles aura plus sa place dans un local indépendant et neutre.

Chauffage

Le chauffage actuel est à gaz. Consciente que la pré-étude ne s'est pas penchée en détail sur le concept *énergie* du futur bâtiment, la Commission invite la Municipalité à rechercher toutes solutions alternatives ou complémentaires dans un double but d'économie d'énergie fossile et d'exemplarité. Cette recherche pourra se baser sur l'étude du *Bilan thermique*.

Délais

Au vu des travaux envisagés et nécessaires, il nous semble trop optimiste d'espérer effectuer ces modifications dans le temps proposé, soit avec une ouverture pour juillet 2018 !

Selon l'architecte le planning a été prévu pour mettre la priorité sur le restaurant et garantir ce délai, mais il est certain que tout a été calculé avec une date de début des travaux à septembre 2017, donc la rapidité de démarrage dépendra également du résultat de la mise à l'enquête et donc de la rapidité de la commune à valider le projet. Admettant l'ouverture du café-restaurant dans les délais, la poursuite des travaux à l'étage une fois passée cette date

serait envisageable mais non sans créer des inconvénients pour la clientèle. Les chambres et combles seraient alors prêtes pour septembre 2018

Selon l'architecte, au vu des montants concernés par CFC, l'appel d'offre aux prestataires ne sera pas soumis aux règles des marchés publics ou, tout au plus, pour certains corps de métier, il pourrait s'agir d'un appel aux fournisseurs « sur invitation ».

Le mandat de l'architecte fera l'objet de deux adjudications. La première, déjà confiée au Bureau Technique et Bureau d'architecte 3demArch Sàrl à Crissier, concerne la pré-étude telle que jointe au préavis et sa suite jusqu'à la mise à l'enquête publique.

Un autre mandat interviendra, « sur invitation », pour la suite c'est-à-dire la surveillance des travaux jusqu'à la remise des clés.

Toujours selon l'architecte, la fourchette d'estimation des coûts se situe entre +/- 15%. Elle n'est pas fondée sur les soumissions rentrées mais se base sur l'expérience de rénovations similaires, adaptées au volume du bâtiment.

La commission tient à relever que ce délai d'ouverture doit être garanti afin que le futur restaurateur puisse avoir une date d'entrée en fonction précise et surtout que cela permette à la Municipalité de rechercher rapidement un candidat pour la date mentionnée. Il nous apparaît important de ne pas tarder dans la recherche d'un tenancier-restaurateur afin de ne pas devoir choisir qu'avec ceux qui seraient disponibles sur le moment !

Conclusion

En conclusion du présent rapport, la commission demande au Conseil communal :

1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux pour la transformation et la rénovation de la Croix d'Or,
2. De lui accorder dans ce but un crédit de CHF 2'485'100.-
3. De lui autoriser à financer ces travaux soit par la trésorerie courante ou à emprunter aux meilleures conditions du marché,
4. De dissoudre la provision affectée aux bâtiments et à la Croix d'Or de CHF 398'235.- et d'amortir l'investissement net de CHF 2'086'865.- sur un période de 30 ans, à raison de CHF 69'600 par année, la première fois au budget 2019, par le compte 351.331.09

La commission était composée de Mesdames et Messieurs :

- Sylvia Erbeau
- Cécilia Wyden
- Joël Guillaume, président
- David Leresche, rapporteur
- Pierre-Luc Maillefer