

**Préavis municipal relatif à une demande de crédit de CHF 891'597.72 TTC de plus-value pour les travaux de transformation et de rénovation de l'Hôtel-Restaurant de la Croix d'Or**

-----  
**No 25/14 janvier 2019**

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères,  
Messieurs les Conseillers,

**Preamble**

En date du 24 avril 2017, nous vous avons présenté un préavis municipal no 9 relatif à une demande de crédit de CHF 2'485'100.- TTC pour la transformation et la rénovation de l'Hôtel-Restaurant La Croix d'Or. La demande de crédit du montant précité a été adoptée par le Conseil communal lors de la séance du 22 mai 2017.

Le dossier de demande de permis de construire a été établi par notre architecte et la mise à l'enquête publique a débuté en date du 14 juin et s'est terminée le 13 juillet 2017. A ce stade de la procédure, différents devis ont été sollicités auprès d'entreprises ou sociétés sélectionnées. L'adjudication des travaux accomplie, les opérations de transformation et de rénovation de l'Hôtel-Restaurant de La Croix d'Or ont pu débuter le 16 octobre 2017.

**Déroulement des faits**

Suite au dépôt du dossier de mise à l'enquête et à son envoi auprès de la Centrale des autorisations, afin d'obtenir les préavis des services cantonaux concernés, la synthèse CAMAC a été établie. Plusieurs modifications par rapport aux plans d'enquête ont dû être effectuées. Dès lors, nous avons déjà constaté une importante augmentation par rapport au budget initial. Les divers changements mentionnés, ci-après, ont notamment alourdi le montant total, à savoir :

- Sous-estimation de la ventilation de la cuisine, du restaurant et des salles. En effet, les exigences actuelles sont très élevées, particulièrement, pour un établissement de cette taille. L'évacuation de l'air vicié a été difficile à placer au niveau de la sortie (minimum 70 cm de diamètre). En conséquence, il a été nécessaire de procéder à une excavation additionnelle du sous-sol de l'établissement.
- Le déplacement de la cage d'escaliers du 1<sup>er</sup> étage aux combles, ceci conformément aux directives de l'ECA.

## Travaux complémentaires et imprévisibles

De plus, afin de garder le cachet de cet ancien bâtiment, des travaux complémentaires et imprévisibles ont été réalisés. Des spécificités ont été constatées, au fur et à mesure de l'avancée des travaux, notamment au niveau de la charpente et de la couverture. Des complications sont apparues lors de l'installation des vires-vent, en raison de la forme de la corniche en pierre. Il a fallu également remplacer la poutraison du 1<sup>er</sup> étage par une dalle, ainsi que d'effectuer divers travaux de béton armé et de maçonnerie.

Durant cette dernière année de dur labeur, la Municipalité a dû faire face à des problématiques telles que précitées et a dû prendre des décisions rapides, afin que ce bâtiment soit le mieux adapté possible, notamment en agrandissant la terrasse et en procédant à une réfection totale des façades.

Le résultat de ces diverses démarches a inévitablement fortement augmenté la somme du crédit adopté par le Conseil communal le 22 mai 2017.

A toutes fins utiles, nous vous communiquons, ci-après, le récapitulatif des coûts de plus-value des opérations complémentaires réalisées sur le bâtiment de la Croix d'Or, soit :

### Gros œuvre 1

#### Maçonnerie :

1. Divers travaux d'ouverture et de finition compris entre le sous-sol et le 1 <sup>er</sup> étage	CHF 21'540.00
2. Réfection totale des façades	CHF 65'718.54
3. Drainage périphérique des façades, mise en séparatif des EC/EU et séparateur de graisse	CHF 57'389.03
4. Création de l'évacuation de l'air vicié	CHF 35'986.88
5. Agrandissement de la terrasse	CHF 50'492.95
6. Terrassement et création du tunnel de ventilation de la cuisine Divers travaux au sous-sol	CHF 85'537.90
7. Démolition du plancher du 1 <sup>er</sup> étage et construction d'une dalle	CHF 36'843.79
<b>Sous total travaux Maçonnerie</b>	<b>CHF 353'509.09</b>

#### Construction en bois :

8. Charpente, faux-plafonds, poutraisons et plancher des combles	CHF 41'510.00
9. Chape sèche et cloisons des chambres aux combles	CHF 54'810.00
10. Construction du cabanon	CHF 18'000.00
11. Escalier du 1 <sup>er</sup> étage menant aux combles	CHF 19'386.00
<b>Sous-total travaux Construction en bois</b>	<b>CHF 133'706.00</b>

#### Pierre naturelle :

12. Pose nouveaux encadrements fenêtres en pierre naturelle	CHF 39'000.00
<b>Sous-total travaux Pierre naturelle</b>	<b>CHF 39'000.00</b>

**Total Gros œuvre 1** **CHF 526'215.09**

## Gros œuvre 2

1. Fenêtres et portes extérieures	CHF	22'100.00
2. Ferblanterie vire-vent et raccord corniche + cabanon	CHF	25'777.60
3. Electricité, lustrerie		
Rideau de fermeture de l'ascenseur au restaurant	CHF	56'600.00
4. Chauffage	./.	CHF 30'715.20
5. Monobloc ventilation, sanitaire et ascenseur	CHF	18'446.40
6. Plâtrerie	./.	CHF 16'000.00
7. Garde-corps des fenêtres	CHF	10'000.00
8. Menuiserie intérieure	CHF	8'173.83
9. Système de verrouillage HASLER	CHF	15'000.00
<b>Total Gros œuvre 2</b>		<b><u>CHF 109'832.63</u></b>

## Divers

1. Vaisselle et couverts, matériel divers pour l'exploitation	CHF	85'000.00
2. Mobilier et rideaux	CHF	41'000.00
3. Honoraires	CHF	60'000.00
4. Divers imprévus	CHF	70'000.00
<b>Total Divers</b>		<b><u>CHF 256'000.00</u></b>

## Récapitulation

<b>Gros œuvre 1</b>	<b>CHF 526'215.09</b>
<b>Gros œuvre 2</b>	<b>CHF 109'382.63</b>
<b>Divers</b>	<b>CHF 256'000.00</b>
<b>Total général</b>	<b><u>CHF 891'597.72</u></b>

Veillez prendre note que des documents où figureront tous les détails seront mis à disposition de la commission chargée d'examiner le préavis municipal adhoc.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil Communal de bien vouloir accepter la demande de crédit de CHF 891'597.72 TTC.

## CONCLUSION

Le Conseil communal de Ballaigues :

- Vu le préavis municipal no 25/14 janvier 2019
- Ouï le rapport de la commission chargée de son étude
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### DECIDE

1. D'accepter le préavis tel que présenté par la Municipalité,
2. De lui accorder un crédit de CHF 891'597.72,
3. De l'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 481'235.- et d'amortir l'investissement total net de CHF 2'895'462.72.- sur une période de 30 ans, à raison de CHF 96'500.- par année, dès l'exercice 2019, par le compte 351.331.08.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 janvier 2019

La Municipalité reste volontiers à disposition du Conseil communal et de la Commission pour tous les renseignements complémentaires et vous présente, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, ses salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

La secrétaire :

Raphaël Darbellay

Sandra Leresche