



Rapport de la COGES sur le préavis municipal no 02/2019 relatif à une demande de crédit de CHF 490'000 pour l'aménagement d'une auberge communale à Bougy-Villars Grand-rue 11

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La Commission de Gestion et des Finances (COGES) composée de :

Richard Gerritsen,
Marc Lancoud,
Jean-Michel Thieulin ,
Alfred Wiesmann

S'est réunie à plusieurs reprises pour analyser le préavis 2/2019. Lors des séances du 5 et 18 mars 2019 , la Municipalité in corpore ainsi que l'architecte ont répondu aux questions de la COGES qui les remercie pour leur disponibilité.

Formellement le préavis, tel que présenté, nous demande de nous déterminer uniquement sur une auberge dans le foyer de la maison Bodzérane. Alors qu'une solution d'une auberge dans le bâtiment de l'ancienne auberge est évoquée dans le préavis mais abandonnée.

Nous trouvons regrettable que le Conseil ne puisse pas s'exprimer sur les deux solutions. Un préavis avec un projet selon la motion Morandi et un contre projet de la Municipalité aurait été plus approprié.

Introduction

Suite à la lecture du préavis et après avoir entendu la Municipalité, il est vite fait de conclure qu'un appartement à l'emplacement de l'ancienne auberge serait plus facile à réaliser et plus rentable.

Ceci dit la Motion Morandi qui demandait d'étudier la création d'un établissement public du type auberge ou pinte villageoise dans l'ancienne auberge, nous rappelle les désirs initiaux de la population.

Le présent préavis regorge de chiffres et d'études financières pas toujours facile à comprendre. Mais à la lecture des analyses et des chiffres présentés par les experts ,il faut bien avouer qu'aucun des deux projet n'est réellement rentable pour la commune. Chacun présente un risque. Mais est-ce l'unique critère à prendre en compte pour une auberge communale ?? Si nous voulons une auberge il faut être conscient qu'il y a un risque financier que nous devons assumer au travers de nos impôts.



Réflexion sur Une auberge communale dans le bâtiment de la Place de l'Ancienne Eglise n° 1

Comme les conclusions du préavis ne nous permettent pas de voter sur l'aménagement d'une auberge dans le bâtiment de l'ancienne auberge nous nous bornons à une réflexion dans le cas où cette solution serait retenue par le Conseil par le biais d'une motion ou d'un amendement.

Bien que remis en cause par la Municipalité suite aux audits de GastroConsult, le préavis 10/2013 prévoyait une auberge dans le bâtiment de l'ancienne auberge. Aujourd'hui si nous voulons une auberge à cet endroit il faudrait, nous dit-on, déboursier CHF 334'000 de plus que le crédit initialement accordé.

Mais en regardant de plus près la situation financière dans le tableau du suivi du crédit accordé établi par l'architecte à mi-janvier 2019, nous constatons que le coût probable de la rénovation (à 4 -5 mois de la fin des travaux, donc assez précis) est de CHF 1'738'500. Par conséquent, nous sommes à CHF 148'193 en dessous du crédit de CHF 1'886'693 accordé en 2013.

Dans l'annexe 2 du préavis dans la colonne « plus value » de l'auberge il y a un montant pour l'ouverture d'une grande baie vitrée qui a été mise à l'enquête administrative en janvier 2019, donc bien avant la distribution du présent préavis. Dès lors, on peut considérer que celle-ci n'est pas directement en lien avec la réhabilitation de l'auberge et qu'elle ne doit donc pas être comprise dans la plus-value liée à l'auberge. D'autant plus que la Municipalité renonce, dans son préavis à la solution de l'auberge dans le bâtiment de l'ancienne auberge. Ce qui diminue le montant de la « plus value » pour l'auberge de CHF 45'000.

L'agencement des cuisines dans le bâtiment de l'ancienne auberge avait été budgété à hauteur de CHF 120'000 dans le préavis de 10/2013. Comme une cuisine standard d'appartement coûte autour de CHF 20'000 nous pouvons en déduire que pour le rez une cuisine était estimée à CHF 80'000 (120'000-2 appartements à 20'000).

Dans le préavis il est prévu des honoraires pour du conseil à hauteur de CHF 15'000. Ce montant n'a pas lieu d'être sachant qu'il y a déjà CHF 346'000 de prévu dans le devis général et la plus-value de l'auberge.

En conséquence le crédit pour une auberge devrait être

CHF 334'000 Crédit initial

- **CHF 148'193 Economies**
- **CHF 45'000 Ouverture façade est**
- **CHF 40'000 Économie sur la cuisine**
- **CHF 15'000 Conseil**

Ce qui fait un total de CHF 85'807.

Comme dans le décompte de l'architecte il est prévu une réserve de 45'000 qui jusqu'à aujourd'hui n'a pas été utilisée nous supposons que le projet se terminera dans le montant du coût probable établi par l'architecte.

Par mesure de précaution, nous proposons d'arrondir **les CHF 85'807 à CHF 120'000.**



Commission de Gestion et des Finances

Gastroconsult nous rend attentif aux surfaces cuisine /stockage petites voire inexistantes en ce qui concerne le stockage. Nous nous demandons si en retravaillant le projet avec l'architecte et en tenant compte des remarques de GastroConsult, s'il ne serait pas possible de faire mieux et ainsi d'améliorer la balance entre les avantages et les désavantages listés dans le préavis. D'autant plus que le nombre de places peut être augmenté sans difficulté en restant dans les normes de la branche. Même l'annonce parue dans le journal spécifie une auberge de 35 à 40 places.

En ce qui concerne le CA, celui-ci est calculé, dans le préavis, sur la base 35 place. 5 places supplémentaires influencent positivement la rentabilité en l'augmentant et permet de revoir la rétribution de l'exploitant.

En plus il reste de la place au nord du bâtiment (7,5m²) pour un éventuel local de dépôt/stockage. Bien que cette surface se trouve dans une zone de surfaces de prolongements extérieurs il est possible, selon l'article 13 du règlement, qui régit les constructions dans le village, d'y implanter une construction de minime importance. Nous estimons le coût pour une telle construction entre CHF 30'000 et CHF 40'000. Montant qui peut être ajouté au montant évoqué précédemment .

En ce qui concerne le loyer. La Municipalité, conseillée par GastoConsult , trouve qu'une indexation sur le CA n'est pas judicieuse. Cela inciterait le gérant à profiter d'une situation favorable au départ pour quitter les lieux au bout de quelques années. Osons le changement et imaginons un système inverse dans lequel le gérant paierait un loyer mais nous pourrions lui en rétrocéder annuellement une partie, inversement proportionnelle au CA, sur une période de 3 ans. Ainsi s'il partait avant, il ne pourrait pas récupérer la rétrocession dans sa totalité. Naturellement ceci est à étudier plus en détail. Mais des solutions existent pour aider le gérant à démarrer ou à le soutenir.

A propos de la rentabilité du projet d'une auberge exprimé par le TRI (le taux de rentabilité interne) qui permet de mesurer l'intérêt pour un projet. Toutefois il dépend largement des hypothèses prises en compte comme notamment le CA, les investissements et la valeur résiduelle. Comme nous ne connaissons pas ces éléments nous n'attachons pas trop d'importance à la valeur du TRI. Mais dans tous les cas, la rentabilité d'un tel projet reste aléatoire et risquée . On peut aussi se poser des questions sur la rentabilité de l'ensemble du bâtiment s'il y a un restaurant au rez. Sauf peut être si on réserve un appartement pour le gérant.

Si la volonté de réaménager un café villageois dans le bâtiment historique de l'auberge s'exprimait par un vote positif du Conseil, la commission recommande de financer les travaux de la manière suivante :

- 1 Autoriser la Municipalité à dépasser de CHF 160'000 (CHF 120'000 + CHF 40'000) le crédit accordé de CHF 1'886'693 en 2013 pour l'aménagement d'une auberge au rez-de-chaussée du bâtiment sis à la Place de l'Ancienne Eglise n° 1 en créant un réduit pour le stockage au nord du bâtiment.
- 2 Prélever le montant de CHF 160'000 sur le compte de réserve pour investissements futurs



Partie2-Une auberge communale dans le bâtiment de la Grand-rue n° 11

Le devis estimatif ainsi que le plan d'intention, pour mettre une auberge dans le foyer de la Maison Bodzérane, n'est pas aussi détaillé que celui de l'ancienne auberge. Rien ne permet d'évaluer correctement ce projet. Le coût est extrêmement élevé et s'apparente à une transformation complète du foyer et de la cuisine, en démolissant presque tout, sans tenir compte des installations et des matériaux de qualité existants qui datent de moins de 20 ans. En plus les honoraires, pour ce genre de travail, sont trop élevés.

L'étude de GastroConsult est surprenante puisqu'en passant de 35 places dans l'étude d'une auberge à l'emplacement de l'ancienne auberge à 45 places dans l'étude d'une auberge dans le foyer de la MB le CA progresse de 70%, les salaires de 76% et double la rétribution de l'exploitant ! On aurait aimé avoir plus d'explications de la part de GastroConsult pour comprendre les hypothèses sous-jacentes.

Le règlement de la grande salle et du foyer rend la terrasse inutilisable pendant la soirée. N'oublions pas que ce règlement a été fait pour préserver la tranquillité des voisins de la Maison Bodzérane qui sont en partie des locataires de la commune. Avoir une terrasse à cet endroit est un atout seulement si elle est exploitable !!

Au vue ce qui précède, la commission recommande au Conseil Général :

- 1 De refuser le préavis 02/2019 portant sur une demande de crédit de CHF 490'000 pour l'aménagement d'une auberge communale à Bougy-Villars Grand-rue 11,
- 2 D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 50'000 pour une étude, auprès d'un bureau d'architecte SIA, avec un plan financier détaillé et documenté pour une auberge dans le foyer de la MB en tenant compte des installations existantes. Sur la base de cette étude la Municipalité reviendra avec un nouveau préavis au Conseil.
- 3 De prélever le montant de CHF 50'000 sur le compte de réserve pour investissements futurs

Pour la commission :

Richard Gerritsen,

Marc Lancoud,

Jean-Michel Theulin,

Alfred Wiesmann,