



COMMUNE  
DE  
BOUGY-VILLARS  
Municipalité

Au Conseil général  
de et à 1172 Bougy-Villars

## **Préavis municipal n°05/2019 relatif à la motion « Pour une auberge dans le bâtiment de l'ancienne auberge » et contre-projet de la Municipalité.**

---

### Table des matières

1. Introduction .....	2
2. Une auberge communale dans le bâtiment de l'ancienne auberge, Place de l'Ancienne Eglise n°1.....	3
a. Points saillants du projet d'aménagements dans le bâtiment de l'ancienne auberge ...	4
b. Rentabilité et rétribution du locataire .....	5
c. Coûts pour la Commune.....	5
d. Risque économique et de réputation .....	6
3. Contre-projet présenté par la Municipalité, une auberge communale dans le foyer, au rez de la Maison Bodzérane (ci-après la MB),.....	7
a. Points saillants du projet d'aménagement dans la MB.....	9
b. Rentabilité et rétribution du locataire .....	9
c. Coûts pour la Commune.....	10
d. Risque économique et de réputation .....	11
4. Conclusions .....	12

## 1. Introduction

Monsieur Richard Gerritsen a déposé une motion (ci-après « la motion ») lors de la séance du Conseil Général du 26 mars 2019 demandant à la Municipalité de présenter un préavis pour l'aménagement d'une auberge dans le bâtiment de l'ancienne auberge, Place de l'Ancienne Eglise n°1.

Concernant cette motion, la Municipalité se positionne comme suit :

L'impôt communal, prélevé sur les ressources des personnes physiques et morales, doit servir à subvenir aux charges publiques et être affecté aux services d'utilité générale.

La question de savoir si une auberge communale relève d'un service d'utilité générale et s'il est judicieux de financer une activité économique privée par les fonds publics est complexe.

Néanmoins la Municipalité est sensible au caractère social que pourrait avoir une auberge communale et elle a mis tout en œuvre pour présenter au Conseil Général une solution qui va dans ce sens.

Si le Conseil général décide que financer les aménagements spécifiques nécessaires à une auberge communale par les deniers publics est une démarche justifiée, la Municipalité est intimement convaincue que c'est alors la solution qui présente la plus grande probabilité de succès qui doit être privilégiée.

Après plusieurs examens des possibilités techniques et du potentiel commercial, la Municipalité, sur la base d'expertises et de devis professionnels propose de répondre à la motion comme stipulée « *Pour une auberge dans le bâtiment de l'ancienne auberge place de l'Ancienne Eglise n°1* » et d'apporter un contre-projet « *Une auberge dans le foyer de la Maison Borzérane* ».

Contre-projet présenté conformément à l'article 33 LC, al. 4 et surtout 5 : « *La Municipalité peut assortir d'un contre-projet les projets de décisions... soumis au conseil* ».

Contre-projet également demandé par la COGESFIN et la Commission ad'hoc lors d'une rencontre d'échanges sur le sujet de l'auberge en présence du Président du Conseil Général le 29 avril 2019.

## 2. Une auberge communale dans le bâtiment de l'ancienne auberge, Place de l'Ancienne Eglise n°1

Le bâtiment Place de l'Ancienne Eglise n°1 est en rénovation totale. Deux appartements en duplex de 75m<sup>2</sup> et 95m<sup>2</sup> ont été aménagés à l'étage et dans les combles conformément à la décision du préavis n°10/2013. Ces appartements seront prêts pour la location début août 2019.

Au rez de chaussée, la surface d'environ 90m<sup>2</sup> est disponible pour une activité commerciale ou une éventuelle auberge. Tous les travaux de rénovation du gros œuvre effectués laissent le choix pour diverses affectations d'une part. D'autre part, les accès, raccordements électriques et hydrauliques, réservation pour la ventilation double flux et sanitaires sont disposés afin d'être le plus polyvalent possible. Voir annexe n°1 plan du rez.

Afin de donner des avantages à l'affectation en auberge communale, la Municipalité a pris l'option de libérer l'espace prévu pour les caves des appartements et de créer une baie vitrée de grande dimension sur la façade Place de l'Ancienne Eglise. Les changements sur la façade ont fait l'objet d'une enquête complémentaire et d'une autorisation de construire. Voir annexe 2 façade.

Les surfaces disponibles au rez sont :

- Salle principale	34.90	m <sup>2</sup>
- Salle du fond	17.00	m <sup>2</sup>
- Bar	17.60	m <sup>2</sup>
- Cuisine	19.14	m <sup>2</sup>
- Vestiaire	3.15	m <sup>2</sup>
- 2 WC	6.60	m <sup>2</sup>
- <b>Total pour la clientèle</b>	<b>69.50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- <b>Total pour la production</b>	<b>19.14</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- Une petite terrasse surélevée d'environ 20m <sup>2</sup> pourrait être réalisée sur la rue devant la baie vitrée.		

a. Points saillants du projet d'aménagements dans le bâtiment de l'ancienne auberge

- ✓ **Bâtiment entièrement rénové**
- ✓ **70m2 en salle : de 30 à 35 places assises environ**
- ✓ **20m2 en terrasse : 10 places envisageables l'été**
- ✓ **Cuisine professionnelle complète entièrement neuve**
- ✓ **Accès indépendant à la cuisine**
- ✓ **Toilettes pour les clients et le personnel, avec toilettes pour personnes à mobilité réduite**
- ✓ **Ventilation double flux pour le confort, l'économie de frais de chauffage, minimise les nuisances olfactives**
- ✓ **Visibilité du bâtiment depuis la Grand-rue**
  
- ✗ **Le nombre de places assises de 30 à environ 35 (n'est pas suffisant, selon Gastroconsult il devrait être proche des 50 pour être viable)**
- ✗ **Pas de salle pour banquets ou grandes tables**
- ✗ **Petite terrasse dans la rue sans dégagement**
- ✗ **Petite surface pour la cuisine**
- ✗ **Surface de rangement et locaux de stockage insuffisants**
- ✗ **Absence de cave**
- ✗ **Faible rendement pour le locataire**
- ✗ **Les places de parc ne sont pas à proximité**
- ✗ **Nuisances sonores au centre du village (env. 10 ménages qui pourraient être affectés)**

## b. Rentabilité et rétribution du locataire

Sur la base des connaissances du marché et celle du cas particulier, Gastroconsult estime le chiffre d'affaires annuel durablement réalisable, TVA non comprise, à **CHF 260'000.-**.

Considérant que l'établissement serait ouvert 225 jours par année, le chiffre d'affaires représente une moyenne journalière de CHF 1'156.- soit CHF 38.50.- par place et par jour en retenant une capacité d'accueil de 30 à environ 35 places. Les calculs sont basés sur 30 places afin d'offrir non seulement le confort nécessaire mais de prévoir assez d'espace pour y intégrer un comptoir/bar accueillant.

La Municipalité envisage un loyer<sup>1</sup> annuel net de CHF 22'000.- (situé dans la fourchette basse, en regard à la rénovation totale du bâtiment et aux aménagements entièrement neufs). Loyer correspondant à 8.46% du chiffre d'affaires ce qui doit être supportable pour le locataire. Quant aux charges, elles figurent dans les calculs sur une base annuelle de CHF 8'000.-.

Les quotas de charges retenus correspondent aux normes professionnelles fournies par Gastroconsult et tiennent compte des spécificités du cas analysé.

***<sup>1</sup>Le loyer n'amortira que les aménagements spécifiques à une auberge et non les travaux de rénovation totale.***

**Spécifiquement, le budget financier, TVA non comprise, est basé sur les hypothèses suivantes :**

- la gestion de l'établissement est conforme, en particulier celle des marchandises et du personnel ;
- une dette<sup>2</sup> de CHF 35'000.- à la charge de l'exploitant qui génère une charge financière annuelle (intérêts et amortissement) de CHF 5'000.- le solde du financement est assuré par des capitaux propres

**Malgré les efforts de la Municipalité de maximiser le nombre de places assises et d'offrir un loyer attractif, la faible rétribution du locataire de CHF 35'000.-, démontre que l'exploitation présente une rentabilité très faible. Sur une base annuelle de 2'000 heures par année, le revenu horaire net estimé de l'exploitant serait de l'ordre de CHF 17.50**

***<sup>2</sup>dette représentant l'investissement pour le petit matériel propriété de l'exploitant***

Le tableau en annexe n°3 récapitule en détail le budget de fonctionnement prévisionnel.

## c. Coûts pour la Commune

Les coûts d'aménagements spécifiques pour la location d'une auberge au rez-de-chaussée, Place de l'Ancienne Eglise n°1 (ancienne auberge) se montent à **CHF 334'000.-**

L'estimation tient compte des éléments suivants :

- Cuisine professionnelle
- Système de renouvellement d'air (dans salle et dans cuisine)
- Mobilier intérieur
- Terrasse extérieure avec mobilier
- Ouverture en façade (y.c. baie vitrée)
- Bar/comptoir
- Sanitaires conformes aux exigences légales (accès, dimensions, nombre)
- Ajout d'une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite

Sur la tolérance selon les normes SIA de 15% et par symétrie à ce qui a été fait lors du préavis n°10/2013, la Municipalité retient 10% auxquels elle a ajouté les honoraires de conseil à hauteur de CHF 15'000.-.

Avec les aménagements pour la location d'une auberge, le coût global de la rénovation du bâtiment de la Place de l'Ancienne Eglise n°1 est estimé à CHF 2'220'693.- .

Comme dans tout projet, les éventuels soldes positifs seront annoncés et reportés dans le compte de réserves. Les travaux de rénovation du bâtiment n'étant pas terminés, aucun solde ne peut être avancé avant le bouclage final. Les coûts des aménagements pour la location d'une auberge doivent être séparés de ceux de la rénovation totale étant donné qu'ils font partie d'un préavis à part, lesquels peuvent être comparés à ceux du contre-projet.

Le tableau en annexe récapitule en détail les coûts liés aux aménagements.

#### d. Risque économique et de réputation

Compte tenu du loyer net de CHF 22'000.-/an, le **point mort** de l'investissement supplémentaire de CHF 334'000.- est de **15.1 ans** à condition que le locataire paie régulièrement son loyer durant cette période. Après 16 ans, le taux de rendement interne (TRI) du projet est de 0.71% et de 2.64% après 19 ans.

En cas de défaut de locataire, le supplément de l'investissement de CHF 334'000.- devrait être considéré comme potentiellement perdu. En effet, si ce risque se matérialise, une location subséquente de l'auberge pourrait être compromise (risque de réputation).

Les frais de reconversion de l'auberge en une surface commerciale, voire en un appartement, seraient à ajouter au montant de la perte.

La Municipalité considère que cette solution offre un retour minime par rapport au risque d'investissement et propose un contre-projet, soit l'aménagement d'une auberge dans le foyer de la Maison Bodzérane.

En effet, la Municipalité, bien qu'ayant compris le sens de la motion, reste convaincue que son contre-projet préserve au mieux l'intérêt de la collectivité parce qu'à risque équivalent, le retour sur investissement probable est meilleur.

Forte de ce qui précède, la Municipalité n'a pas d'autre choix que de proposer son contre-projet qui défend au mieux les intérêts de la collectivité tout en offrant une auberge.

### **3. Contre-projet présenté par la Municipalité, une auberge communale dans le foyer, au rez de la Maison Bodzérane (ci-après la MB),**

Le projet de l'aménagement de l'auberge communale dans la Maison Bodzérane présente les avantages suivants :

- Elle permet une réaffectation constructive et utile de la MB qui est un bâtiment surdimensionné, qui ne correspond plus aux besoins actuels des sociétés locales et de la population et qui coûte cher à la collectivité. La moyenne des coûts d'entretien sur les 12 dernières années se monte à environ CHF 41'000.-/an alors que la moyenne des revenus des locations durant les 12 dernières années se monte à CHF. 6'800.-/an. Par contre, la location du Foyer et de la cuisine occasionnera une économie substantielle sur les frais d'entretien de la MB en plus de la location du rez du bâtiment de l'ancienne auberge rénové soit en local commercial ou éventuellement en réaffectation en logement (possible).
- Elle permet à l'exploitant d'avoir accès à une surface supplémentaire, la grande salle à l'étage, pour organiser des événements de groupe de type mariages ou banquets.
- Elle libère le site de l'ancienne auberge pour une affectation différente qui générera un revenu additionnel pour la Commune.
- Il est globalement plus cher, mais toute choses étant égale par ailleurs, présente un profil plus favorable de viabilité pour le locataire et de retour sur l'investissement.
- À l'origine, la MB a été imaginée et conçue en collaboration avec les sociétés locales. À l'époque, elles étaient nombreuses : Club de Tennis de Table Bougy (CTT), fanfare, théâtre, jeunesse, etc. Depuis, certaines sociétés se sont « éteintes » ou « endormies » ou ont déménagé et aujourd'hui le bâtiment de la MB est sous-exploité en général, notamment le Foyer et la cuisine.
- La salle accueille actuellement le CTT pour les entraînements et les matchs, Bougy-Bouge pour ses événements, bientôt la Comédie de la Touille pour ses activités théâtrales ainsi que les séances du Conseil général ; de plus, des cours de gym, yoga et zumba y sont donnés. **Le déplacement de l'auberge dans l'espace Foyer n'affecterait pas ces activités.**
- Le Foyer est aujourd'hui utilisé comme local de vote (4 fois par année), pour les séances de travail des autorités et pour quelques rares locations de particuliers. Ces activités pourraient être transférées dans la salle du 1<sup>er</sup> étage ou dans le Caveau communal dans le bâtiment du Collège.

- Il apparaît donc que l'aménagement d'une auberge communale dans le Foyer de la MB est une solution adéquate pour une utilisation maximale et optimale tant du bâtiment à la Place de l'Ancienne Eglise n°1 avec 3 appartements à louer que de celui de la MB avec une salle de spectacle à disposition des sociétés locales et des locataires externes et l'exploitation d'une auberge communale. L'utilisation de la salle du 1<sup>er</sup> étage indépendamment du rez-de-chaussée **reste garantie**.
- Lors de la fête des habitants du 25 août 2018, la Foyer de la MB avait été transformé de manière éphémère en café-restaurant. L'exercice a démontré que ces locaux sont tout à fait adaptés et se prêtent parfaitement à cette affectation.

#### Surfaces disponibles

- Salle de restaurant et bar	82	m2
- Cuisine	28,5	m2
- Réfrigération et économat	13,7	m2
- Rangement	4	m2
- Buanderie	5,1	m2
- Vestiaires et douches (50%)	12	m2
- Toilettes (50%)	8	m2
- Local poubelle	4	m2
- <b>Total pour la clientèle</b>	<b>90</b>	<b>m2</b>
- <b>Total pour la production</b>	<b>67,3</b>	<b>m2</b>
- Un terrasse extérieure	42	m2

Fort de ce qui précède, la **Municipalité**, après avoir sollicité la **Préfète pour avis**, a décidé de **présenter, en réponse à la motion, un contre-projet relatif à une demande de crédit de CHF 490'000.- pour l'aménagement d'une auberge communale à Bougy-Villars, à la Grand-rue n°11.**

### a. Points saillants du projet d'aménagement dans la MB

- ✓ **Bâtiment public intégré au village, rapprochement et synergie avec les acteurs de la vie sociale du village qui utilisent la grande salle : Conseil général, sociétés locales, cours et spectacles**
- ✓ **82 m2 en salle : 45 places assises** (ce qui se rapproche du chiffre de viabilité évoqué par Gastroconsult)
- ✓ **Accès aux personnes à mobilité réduite au rez comme à l'étage**
- ✓ **40 m2 en terrasse : 20 places espacées, ensoleillées et attractives**
- ✓ **Espace de jeux sécurisant pour les enfants à proximité, derrière le Collège**
- ✓ **Grande cuisine et espaces de stockage disponibles (économat, frigos, poubelles)**
- ✓ **Surface importante permettant un aménagement polyvalent entre le restaurant et le café**
- ✓ **Salle disponible pour les mariages et les banquets (80 places assises supplémentaires)**
- ✓ **Places de parking à proximité (parking public en construction en 2019)**
- ✓ **Revenu supplémentaire pour la Commune par la location du rez de l'ancienne auberge**
  
- ✗ **Nuisances sonores au centre du village (env. 10 ménages qui pourraient être affectés)**

### b. Rentabilité et rétribution du locataire

Sur la base des connaissances du marché et celle du cas particulier, Gastroconsult estime le chiffre d'affaires annuel durablement réalisable, TVA non comprise, à **CHF 440'000.-**.

Considérant que l'établissement est ouvert 225 jours par année, le chiffre d'affaires représente une moyenne journalière de CHF 1'800.- soit CHF 40.- par place et par jour en retenant une capacité d'accueil de 45 places.

La Municipalité envisage un loyer<sup>3</sup> annuel net de CHF 32'000.-, (situé dans la fourchette basse, en regard aux aménagements entièrement neufs). Loyer correspondant à 7.7% du chiffre d'affaires. Le prix des locations ponctuelles de la salle, conformément au règlement, viennent en plus. L'ensemble de ces conditions sont raisonnables et restent économiquement

supportables pour l'exploitant. Quant aux charges elles figurent dans les calculs sur une base annuelle de CHF 12'000.-.

Les quotas de charges retenus correspondent aux normes professionnelles fournies par Gastroconsult et tiennent compte des spécificités du cas analysé.

***<sup>3</sup>Le loyer n'amortira que les aménagements spécifiques à une auberge puisque le bâtiment lui-même est déjà amorti.***

**Spécifiquement le budget financier, TVA non comprise, est basé sur les hypothèses suivantes :**

- la gestion de l'établissement est conforme, en particulier celle des marchandises et du personnel ;
- une dette<sup>4</sup> de CHF 50'000.- à la charge de l'exploitant qui génère une charge financière annuelle (intérêts et amortissement) de CHF 7'500.- le solde du financement est assuré par des capitaux propres.

**Sous réserve des conditions énoncées, la rétribution annuelle de l'exploitant s'élève à CHF 80'000.- ce qui permet de constater que le projet est viable.**

**<sup>4</sup>dette représentant l'investissement pour le petit matériel propriété de l'exploitant**

Le tableau en annexe n° xxx récapitule en détail le budget de fonctionnement prévisionnel.

### **c. Coûts pour la Commune**

Les coûts **d'aménagements spécifiques** pour la location d'une auberge au rez-de-chaussée de la Maison Bodzérane se montent à **CHF 490'000.-**.

L'estimation tient compte des éléments suivants :

- Cuisine professionnelle entièrement rénovée et mise aux normes actuelles
- Insonorisation du foyer (plafond amortisseur de bruit avec ventilation intégrée)
- Eclairage différencié entre l'auberge et l'accès à la grande salle
- Revêtements de murs et de sols adaptés à un restaurant
- Mobilier intérieur
- Terrasse extérieure avec aménagements fixes et mobilier
- Bar/comptoir
- Séparations entre les accès à l'auberge et à la grande salle
- Répartition des sorties de secours selon les directives cantonales

Pré-étude	CHF	5'500.-
Travaux d'aménagement et honoraires	CHF	454'000.-
Expertise de GastroConsult	CHF	13'000.-
Divers et imprévus	CHF	17'500.-
<b>Total TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>490'000.-</b>

#### d. Risque économique et de réputation

Compte tenu du loyer net de CHF 2'666.- par mois, **le point mort** de l'investissement supplémentaire de CHF 490'000.- est de **15.3 ans** à condition que le locataire paie régulièrement son loyer durant cette période. En l'état, le revenu théorique dévolu à l'exploitant-locataire de CHF 81'000.- (vs CHF 41'000.- dans la variante Place de l'Ancienne Eglise n°1) augmente la probabilité de succès.

Après 16 ans, le taux de rendement interne (TRI) du projet est de 0.59%, et de 2.53% après 19 ans.

En l'état, le TRI s'en trouverait encore nettement amélioré si :

- l'on part du principe (prudent) que la moitié des charges actuelles de fonctionnement de la MB (CHF 20'500.-) ne seraient plus à charge de la collectivité mais incluses dans celles de l'exploitation de l'auberge (**point mort 9.3 ans**, TRI de 2.56% après 11 ans et de 9.05% après 19 ans)
- l'on ajoute une location du rez de la Place de l'Ancienne Eglise n°1 en affectation commerciale autre ou potentiellement en appartement (réaffectation ; non modélisée).

En cas de défaut du locataire, le supplément de l'investissement de CHF 490'000.- devrait être considéré comme potentiellement perdu (le risque de réputation étant identique que dans la variante dans le bâtiment de l'ancienne auberge). Toutefois, les frais de reconversion de l'auberge dans sa configuration initiale seraient moindres.

## 4. Décision

Si l'avis du Conseil général est qu'une auberge communale relève d'un service d'utilité générale et qu'il est judicieux de financer une activité économique privée par les fonds publics, le contre-projet qui vous est présenté par la Municipalité est celui qui offre la plus grande probabilité de succès.

Il permet une baisse des coûts d'entretien de la MB et une entrée de loyer supplémentaire dans le bâtiment de l'ancienne auberge.

Enfin, il permet d'utiliser au mieux et au plus près des besoins actuels, ce qui n'est pas négligeable, l'ensemble des bâtiments propriétés de la Commune et s'inscrit dans un tout cohérent, un projet gagnant-gagnant !

La Municipalité vous recommande donc de voter la décision suivante :

### Le Conseil général de Bougy-Villars

- Vu le préavis municipal n°05/2019
- Entendu le/s rapport/s de la/des commission/s chargée/s de son étude
- Considérant que cet objet figure à l'ordre du jour

#### Décide

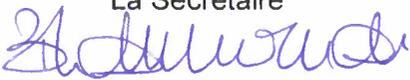
1. D'accepter un crédit de CHF 490'000.- pour l'aménagement de l'auberge communale dans le Foyer de la Maison Bodzérane à la Grand-rue n°11.
2. De prélever ce montant sur le compte de réserves pour investissements futurs.
3. D'amortir ce montant sur 10 ans.
4. De réserver annuellement 0.5 % de l'investissement pour les frais d'entretien.

Si le Conseil général est d'avis différent, il a la possibilité d'amender les points 1 à 4 ci-dessus.

Responsable du dicastère : Mary-Claude Liang, municipale

Approuvé en séance de Municipalité le 13 mai 2019

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic François Calame		 La Secrétaire Barbara Kammermann
---	---	---

Distribution :  
Annexes :

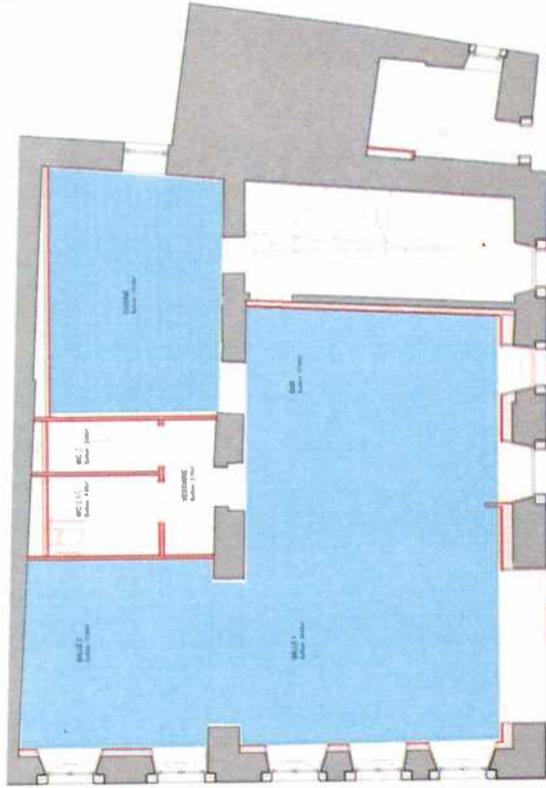
Président du CG (original + 1 copie), commission/s, membres du CG, municipalité  
Plan du rez ancienne auberge, plan façade ancienne auberge, budget de fonctionnement ancienne auberge,  
coûts aménagement ancienne auberge, budget de fonctionnement MB, coût aménagement MB, plan MB, T121

# Annexe

1

MIT BODENBELÄGE  
P-018 - LOT 1 - VARIANTE AMENAGEMENT REZ-DE-CHAUSSEE  
A - AUBERGE

PROJ. NO. 15018-1-01  
PROJ. NO. 15018-1-01  
PROJ. NO. 15018-1-01



Küche  
Küche  
Küche

PROJ. NO. 15018-1-01  
PROJ. NO. 15018-1-01  
PROJ. NO. 15018-1-01

# Annexe

2



# Annexe

3

		CHF	CHF	%
Chiffre d'affaires			CHF 260 000.00	100%
prix de revient des marchandises vendues			CHF 85 000.00	32.7%
<b>résultat brut sur marchandises</b>			<b>CHF 175 000.00</b>	<b>67.3%</b>
<i>charges relatives au personnel :</i>				
(1 employé de service à CHF 4'000.- x 13				
1 employé polyvalent à CHF 1'200.- x 13)				
salaires bruts employés		CHF 68 000.00		
charges sociales, frais du personnel		CHF 12 000.00	CHF 80 000.00	30.8%
<b>résultat brut II</b>			<b>CHF 95 000.00</b>	<b>36.5%</b>
<i>autres charges d'exploitation</i>				
assurances de choses, taxes		CHF 3 000.00		
énergie (électricité, eau, chauffage, gaz)		CHF 8 000.00		
marketing, cotisation, commissions		CHF 5 000.00		
nettoyage, blanchissage		CHF 8 000.00		
administration, autres charges		CHF 6 000.00	CHF 30 000.00	11.5%
<b>résultat d'exploitation</b>			<b>CHF 65 000.00</b>	<b>25.0%</b>
<i>charges fixes</i>				
loyer		CHF 22 000.00		
charges financières		CHF 5 000.00		
entretien		CHF 3 000.00	CHF 30 000.00	11.5%
<b>rétribution de l'exploitant</b>			<b>CHF 35 000.00</b>	<b>13.5%</b>

# Annexe

4

## PLUS-VALUE ESTIMATIVE AMENAGEMENT AUBERGE AU REZ-DE-CHAUSSEE

Date: 25.01.2019

CFC	Libellé	Travaux	Prévu au devis général (aménagement commerce)		Plus-value aménagement AUBERGE (±15%, yc ouverture façade)	
2	<b>BATIMENT</b>					
21	<b>Gros Œuvre</b>		CHF	18'000	CHF	35'000
211.5	Béton armé	Dallage, ouverture pignon	CHF	7'000	CHF	3'000
211.6	Maçonnerie	Démolitions, canalisations, carrolages, ...	CHF	11'000	CHF	24'000
211.9	Divers / travaux de régie	Divers	CHF	-	CHF	5'000
214.1	Charpente	Adaptation solivage pour ouverture pignon	CHF	-	CHF	3'000
22	<b>Gros Œuvre 2</b>		CHF	2'000	CHF	10'000
221.1	Portes ext. (neuves et restaurées)	Baie vitrée pour ouverture pignon	CHF	-	CHF	8'000
225	Isolations spéciales	Oblurations coupe-feu	CHF	2'000	CHF	-
227.1	Peinture extérieure	Peinture/traitement baie vitrée	CHF	-	CHF	2'000
23	<b>Installations électriques</b>		CHF	15'000	CHF	25'000
230	Installations électriques	Appareillage, tubage, ...	CHF	15'000	CHF	15'000
233	Lustrerie "décorative"	Luminaire	CHF	-	CHF	10'000
24	<b>Chauffage, ventilation</b>		CHF	9'000	CHF	35'000
242	Chauffage	Radiateurs, conduites, ...	CHF	6'000	CHF	-
244	Ventilation	Monobloc salle, cuisine	CHF	3'000	CHF	35'000
25	<b>Installations sanitaires</b>		CHF	30'000	CHF	125'000
250	Installations sanitaires	Tuyauteries, appareils sanitaires	CHF	10'000	CHF	25'000
258	Agencements de cuisine	Cuisine type professionnelle	CHF	20'000	CHF	100'000
27	<b>Aménagements intérieurs 1</b>		CHF	57'000	CHF	17'000
271	Plâtrerie	Cloisons, doublages, enduits	CHF	20'000	CHF	-
272	Ouvrages métalliques	Garde-corps terrasse	CHF	-	CHF	2'000
273	Menuiseries intérieures	Portes de communication, bar Restauration boiseries	CHF	25'000 12'000	CHF	15'000 -
28	<b>Aménagements intérieurs 2</b>		CHF	87'000	CHF	7'000
281	Couches de support, chape	Chape ciment	CHF	5'000	CHF	-
281.6	Carrelage et faïences	Carrelage sol et murs sdb	CHF	18'000	CHF	7'000
283.2	Plafonds en panneaux de plâtre	Faux-plafond rdc	CHF	40'000	CHF	-
285.1	Peinture intérieure	Peinture murs et plafond	CHF	24'000	CHF	-
29	<b>Honoraires</b>		CHF	35'000	CHF	20'000
291.2	Architecte		CHF	35'000	CHF	15'000
292.1	Ingénieur civil		CHF	-	CHF	2'000
294.1	Ingénieur chauffage-ventilation		CHF	-	CHF	3'000
<b>TOTAL CFC 2</b>			CHF	253'000	CHF	274'000
3	<b>EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION</b> (Non-comptabilisé)		CHF	-	CHF	-
<b>TOTAL CFC 3</b>			CHF	-	CHF	-
4	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>		CHF	-	CHF	10'000
420	Rampe extérieure		CHF	-	CHF	5'000
420	Terrasse adjacente		CHF	-	CHF	5'000
491	Honoraires architecte (compris sous cfc 291)		CHF	-	CHF	-
<b>TOTAL CFC 4</b>			CHF	-	CHF	10'000
5	<b>FRAIS SECONDAIRES</b>		CHF	5'000	CHF	1'000
51	Autorisations et frais annexes		CHF	5'000	CHF	1'000
<b>TOTAL CFC 5</b>			CHF	5'000	CHF	1'000
6	<b>RESERVE</b>		CHF	10'000	CHF	5'000
69	Réserve pour imprévus (-9% CFC 2, 3 et 4)		CHF	10'000	CHF	5'000
<b>TOTAL CFC 6</b>			CHF	10'000	CHF	5'000
<b>TOTAUX</b>			CHF	268'000	CHF	289'000

Prévu au devis général  
(aménagement commerce)Plus-value aménagement  
AUBERGE  
(±15%, yc ouverture façade)

# Annexe

5

	CHF	CHF	%
Chiffre d'affaires		CHF 440 000.00	100
prix de revient des marchandises vendues		CHF 130 000.00	29.6
<b>résultat brut sur marchandises</b>		<b>CHF 310 000.00</b>	<b>70.4</b>
<i>charges relatives au personnel :</i>			
(2 employés de service à CHF 4'000.- x 13 1 employé polyvalent à CHF 1'200.- x 13)			
salaires bruts employés	CHF 120 000.00		
charges sociales, frais du personnel	CHF 20 000.00	CHF 140 000.00	31.8
<b>résultat brut II</b>		<b>CHF 170 000.00</b>	<b>38.6</b>
<i>autres charges d'exploitation</i>			
assurances de choses, taxes	CHF 4 000.00		
énergie (électricité, eau, chauffage, gaz)	CHF 12 000.00		
marketing, cotisation, commissions	CHF 7 000.00		
nettoyage, blanchissage	CHF 11 000.00		
administration, autres charges	CHF 11 000.00	CHF 45 000.00	10.2
<b>résultat d'exploitation</b>		<b>CHF 125 000.00</b>	<b>28.4</b>
<i>charges fixes</i>			
loyer	CHF 32 000.00		
charges financières	CHF 7 500.00		
entretien	CHF 5 500.00	CHF 45 000.00	10.2
<b>rétribution de l'exploitant</b>		<b>CHF 80 000.00</b>	<b>18.2</b>

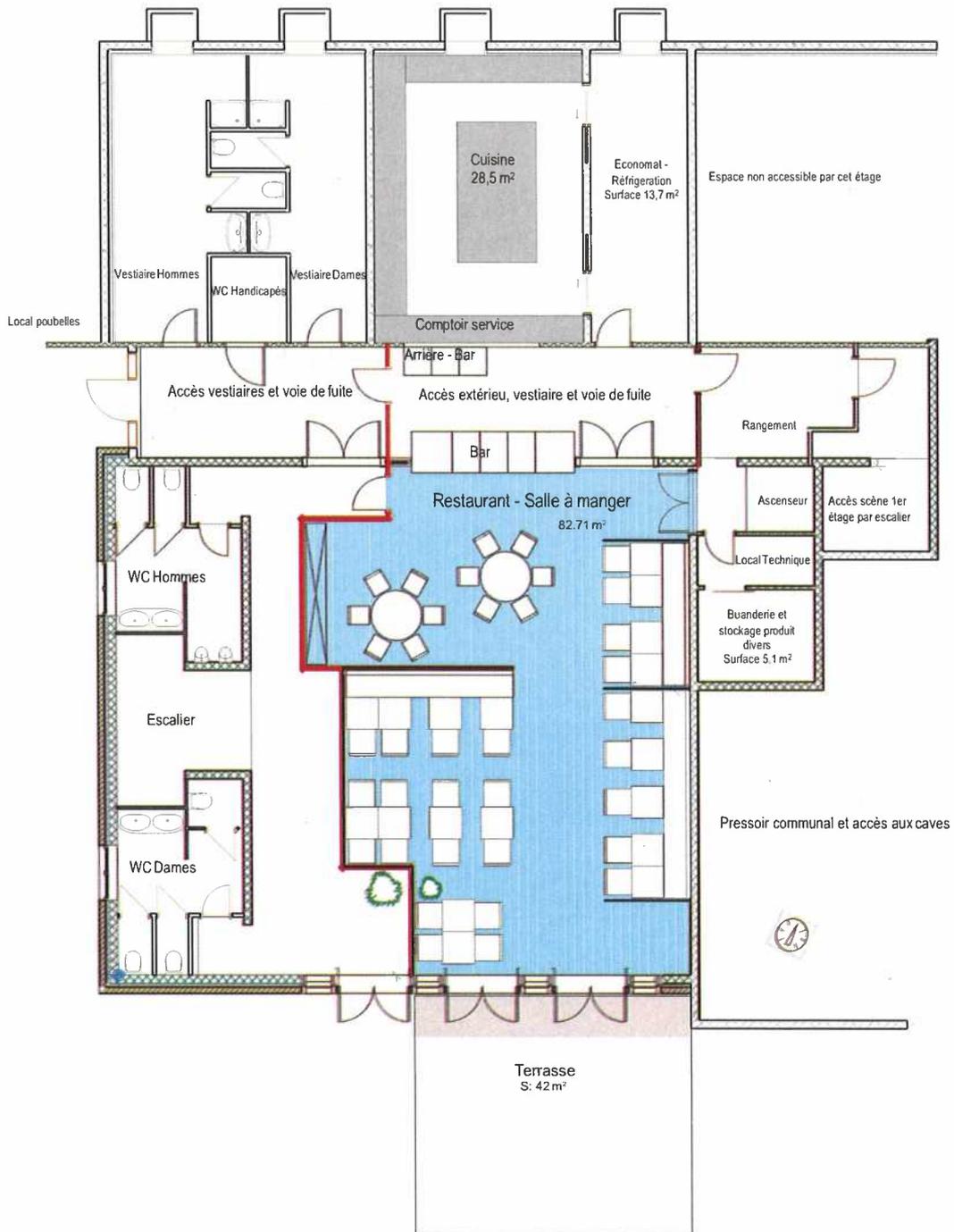
# Annexe

6

Aménagement du rez de la Maison Bodérane en Auberge Communale	Transformation MB en Auberge		
	Déca	Total par poste	Total
<b>Devis général estimatif</b>			
<b>Platier / Peintre / Plâtrier</b>			
Installation chantier	1 000,00		
Démolition absorbant de bruit et évacuation = chf 30 50/m <sup>2</sup> - env. 70m <sup>2</sup>	2 200,00		
Faux plafond sur ossature métal en placo 12,5mm enlottage compris = chf 96 -/m <sup>2</sup> - pour remplir le trou créé par l'enlèvement de l'absorbant de bruit - env. 70m <sup>2</sup>		19 530,00	
Faux plafond neuf pour toute la surface - env. 115m <sup>2</sup>	11 270,00		
Lissage surface à chf 16 50/m <sup>2</sup> - env. 70m <sup>2</sup>			
Lissage surface complète à chf 16 50/m <sup>2</sup> - env. 115m <sup>2</sup>	1 897,50		
Reprise du plafond complet en trois 2 couches chf 27 50/m <sup>2</sup> - env. 115m <sup>2</sup>	3 183,50		
Création d'un mur de séparation (couloir vers bar, retour vers toilettes et long du couloir) avec porte. Hauteur à 2,80cm et 3 15 et peint (mur alba 10cm avec lissage et peinture total chf 172 -/m <sup>2</sup> ) = env. 2 60 x 3,15 + 5 90 x 2 80 = 24 71m <sup>2</sup> + paroi de séparation avec porte couloir -escalier cotisation pour cacher rangements etc. 2,45x3,20 = 8m <sup>2</sup> = total <b>2576 = 33m<sup>2</sup></b>	6 000,00	9 800,00	
Fourniture et montage de 3 nouvelles portes dans ce mur de séparation à chf 500 -/porte et chf 200 -/préparation	2 500,00		
Ouverture entre local technique et future buanderie pour passage sans porte et peinture des murs	1 300,00		
Fermeture/obstruction des deux portes côté Pressoir (économat et cave) Alba 10cm avec lissage chf 130 -/m <sup>2</sup> 2,4m/2 10h = 4,2m <sup>2</sup> y compris démontage des cadres de portes, serrures et évacuation des portes	1 500,00		
Lissage et réparation murs à chf 16 50/m <sup>2</sup> - env. grossièrement estimé 120m <sup>2</sup>	1 980,00	12 040,00	
Peinture murs deux couches dispersion à chf 25 50/m <sup>2</sup> - env. 100m <sup>2</sup>	2 550,00		
Plus-value pour décoration particulière murs (couleur, application différente)	3 000,00		
Peinture boiseries et cadres de portes/fenêtres en émail	2 500,00		
		41 370,00	
		<b>arrondi à</b>	<b>42 000,00</b>
<b>Claustres de séparation</b>			
Baug Suisse - Claustre de séparation 12x 1 8m hauteur = 22 80m <sup>2</sup> + 6m x 120 = 7 20m <sup>2</sup> total 30m <sup>2</sup> à chf 920 -/m <sup>2</sup> + 27000 + 3000 - frais emballage et transport et élaste = 31000	31 000,00	38 500,00	
Réserve pour fixation ou poteaux pour les claustres	2 500,00		
Vitre avec 10 coulisant pour fermer l'ouverture de la cuisine vers le passe-plat L3 10xH1 20 = 3 72m <sup>2</sup> - pris estimé posé	5 000,00		
			<b>38 500,00</b>
<b>Revêtement de sol</b>			
Réparation, fourniture et pose d'un sol clipsé, incolore ni vissé, en design imitation parquet sur toute la surface y compris couloir, très résistants y compris plinthes et remplacemens lège à fenêtré	18 000,00	23 000,00	
Supplément pour produit différent	5 000,00		
			<b>23 000,00</b>
<b>Installations électriques</b>			
Lustrerie selon devis de Mme Romanens de Cherrière (que du led et spots sans suspensions)	12 000,00		
Installations électriques pour bar (machines) cuisine, lumière et salle	15 000,00		
Courant faible pour caisse enregistrée	1 500,00		
Équipement pour lave- et sèche-linge	1 500,00	41 000,00	
Installation compteur séparé pour le reste du bâtiment	1 000,00		
Suspensions pour la salle - création ambiance (15plâces) avec installation par électricien (option dans offre Cherrière)	7 000,00		
Mise à jour sono à utiliser avec 1 pied ou autre outil moderne (devis Cherrière)	3 000,00		
			<b>41 000,00</b>
<b>Installations sanitaires</b>			
Raccord de l'arrière-bar pour lave-vaisselle, lavabo et machine à café avec pompe de relevage pour évacuation des eaux usées par la cuisine	7 000,00		
Installation Lave- et Sèche-linge (arrivée d'eau et évacuation - estimation)	2 500,00	15 500,00	
Installation compteur séparé pour le reste du bâtiment	1 000,00		
Réparations éventuellement nécessaires du matériel, des écoulements de la cuisine existante (estimation)	5 000,00		
Réserve pour aménagements plus élaborés car définir	4 000,00		
		18 500,00	
		<b>arrondi à</b>	<b>20 000,00</b>
<b>Aménagement bar de la salle et cuisine</b>			
Création d'un bar en inox (avant bar avec frigos et rangements, arrière bar pour lave-vaisselle et machine à café) tout sur mesure par Restorex	17 000,00		
Habillage du bar par menuiserie (Puits)	3 500,00		
Claustre et lumière devant le bar (estimation pris)	3 000,00	45 500,00	
Étagères et rangements de la cuisine et du local de stockage pour cette variante plâtré solide (basé sur devis Restorex du 20 12 2015)	4 000,00		
Remplacement plaques électriques avec plaques à induction	8 000,00		
Réserve pour autres réparations cuisine	10 000,00		
			<b>45 500,00</b>
<b>Aménagement terrasse (protection solaire, tables, chaises, protections latérales)</b>			
Stores à deux pans à fixer sur l'espace terrasse et non attaché au bâtiment (société Wingline) - estimation	5 000,00		
Purgatoire	5 000,00		
Jardinières Puits - pris (10 pièces)	2 500,00	27 100,00	
Ravertis en verre de la terrasse côté droit et gauche	10 000,00		
Tables pour extérieur	4 500,00		
Chaises et bancs pour extérieur	4 000,00		
		27 100,00	
		<b>arrondi à</b>	<b>27 000,00</b>
<b>Mobilier intérieur et décoration</b>			
8 Fauteuils-Chaises rayés	5 000,00		
5 Fauteuils-Chaises uni	3 000,00		
6 Chaises rayés	3 100,00		
10 Chaises uni	3 000,00		
20 tables 70x70 et deux tables rondes 110 avec pieds métal noir	4 500,00	40 000,00	
13 Chaises Bistrot	2 800,00		
Bancs rayés 7m	8 100,00		
Bancs uni avec pique H	3 500,00		
Plantes, décoration murale, couvertures pour fumeurs -), rideaux	5 000,00		
Vin pour exposition vin	2 000,00		
		40 000,00	
<b>MONTANT ESTIME DES TRAVAUX HT</b>			<b>277 000,00</b>
<b>RESERVES pour divers et imprévus (20%)</b>			<b>56 000,00</b>
<b>MONTANT TOTAL DES TRAVAUX ESTIMES HT</b>			<b>333 000,00</b>
<b>Honoraires</b>			
Charité pour vérification chauffage au sol et réglage	3 000,00		
Spécialité ventilation pour vérification ventilation cuisine et salle et adaptations le cas échéant	5 000,00		
Architecte d'intérieur - calcul des honoraires à eton labelé VSI et SIA 102 basé sur un montant des travaux et 50% des accessoires et mobilier. Honoraires complets depuis le début du projet	64 000,00	80 300,00	
Sécurité ECA - Feu demandé par la CAMAC offre HSE 2h 11	3 600,00		
Intervention acoustique avant travaux pour plafond et voisinage	2 000,00		
Déplacements si nécessaire à 0 70km	200,00		
Nettoyage fin de chantier par entreprise ou concept	2 500,00		
		80 300,00	
<b>Frais administratifs et divers</b>			
Permis de construire frais CAMAC	1 100,00		
Frais de copies, reproduction	1 500,00		
Réparation de présentations pour conseil ou autres instances (sur demande et devis précis)	2 000,00	6 800,00	
Inspection fin des travaux par Police cantonale du commerce (SPECO) (obligatoire)	1 000,00		
Inspection fin des travaux par SCAV avant mise en exploitation	1 000,00		
		6 800,00	
<b>TVA Total des travaux et Honoraires</b>	TVA 8%	33 592,00	<b>33 592,00</b>
			<b>433 492,00</b>
<b>MONTANT TOTAL ESTIME DES TRAVAUX TTC</b>		<b>arrondi à</b>	<b>454 000,00</b>
Option Plafond Rockfon Blanca absorbant de bruit - 115 m <sup>2</sup> x chf 115 - (fourniture et pose)	13 225,00	HT	

# Annexe

7



# Annexe

8

Calcul du Taux de Rendement Interne (TRI) et de la Valeur Actuelle Nette (VAN)  
 ANCIENNE AUBERGE vs. MAISON BODZERANE

**MAISON BODZERANE**

Années	Cash Flows	
1	CHF -458 000	TRI 0.59%
2	CHF 32 000	VAN CHF 22 000
3	CHF 32 000	P. Mort (an) 15.3
4	CHF 32 000	
5	CHF 32 000	
6	CHF 32 000	
7	CHF 32 000	
8	CHF 32 000	
9	CHF 32 000	
10	CHF 32 000	
11	CHF 32 000	
12	CHF 32 000	
13	CHF 32 000	
14	CHF 32 000	
15	CHF 32 000	
16	CHF 32 000	

Années	Cash Flows	
1	CHF -458 000	TRI 2.53%
2	CHF 32 000	VAN CHF 118 000
3	CHF 32 000	
4	CHF 32 000	
5	CHF 32 000	
6	CHF 32 000	
7	CHF 32 000	
8	CHF 32 000	
9	CHF 32 000	
10	CHF 32 000	
11	CHF 32 000	
12	CHF 32 000	
13	CHF 32 000	
14	CHF 32 000	
15	CHF 32 000	
16	CHF 32 000	
17	CHF 32 000	
18	CHF 32 000	
19	CHF 32 000	

Années	Cash Flows	
1	CHF -458 000	TRI 2.56%
2	CHF 52 500	VAN CHF 67 000
3	CHF 52 500	P. Mort (an) 9.3
4	CHF 52 500	
5	CHF 52 500	
6	CHF 52 500	
7	CHF 52 500	
8	CHF 52 500	
9	CHF 52 500	
10	CHF 52 500	
11	CHF 52 500	

Années	Cash Flows	
1	CHF -458 000	TRI 9.05%
2	CHF 52 500	VAN CHF 487 000
3	CHF 52 500	
4	CHF 52 500	
5	CHF 52 500	
6	CHF 52 500	
7	CHF 52 500	
8	CHF 52 500	
9	CHF 52 500	
10	CHF 52 500	
11	CHF 52 500	
12	CHF 52 500	
13	CHF 52 500	
14	CHF 52 500	
15	CHF 52 500	
16	CHF 52 500	
17	CHF 52 500	
18	CHF 52 500	
19	CHF 52 500	

**ANCIENNE AUBERGE**

Années	Cash Flows	
1	CHF -312 000	TRI 0.71%
2	CHF 22 000	VAN CHF 18 000
3	CHF 22 000	P. Mort 22.3
4	CHF 22 000	
5	CHF 22 000	
6	CHF 22 000	
7	CHF 22 000	
8	CHF 22 000	
9	CHF 22 000	
10	CHF 22 000	
11	CHF 22 000	
12	CHF 22 000	
13	CHF 22 000	
14	CHF 22 000	
15	CHF 22 000	
16	CHF 22 000	

Années	Cash Flows	
1	CHF -312 000	TRI 2.64%
2	CHF 22 000	VAN CHF -13 364
3	CHF 22 000	
4	CHF 22 000	
5	CHF 22 000	
6	CHF 22 000	
7	CHF 22 000	
8	CHF 22 000	
9	CHF 22 000	
10	CHF 22 000	
11	CHF 22 000	
12	CHF 22 000	
13	CHF 22 000	
14	CHF 22 000	
15	CHF 22 000	
16	CHF 22 000	
17	CHF 22 000	
18	CHF 22 000	
19	CHF 22 000	

**Legende:**

TRI : Taux de rendement interne du projet

VAN : Valeur actuelle nette des Cash Flows projetés

P. Mort : Point mort (nombre d'années nécessaires à la récupération de la mise initiale, sans intérêt)