MUNICIPALITE
de
1356 Les Clées

Les Clées, le 9 novembre 2026

AU CONSEIL GENERAL DES CLEES

Préavis N° 04 / 2026-2031
Demande d'un crédit d'investissement de CHF 185'000.-- TTC pour la rénovation du restaurant de la Croix-Blanche

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de solliciter un crédit d'investissement de CHF 185'000.00 TTC pour la réalisation des travaux de rénovation et de mise en conformité du restaurant.

2. Historique, situation actuelle et 1er projet

L'hôtel de la Croix-Blanche est un établissement important pour la vie sociale de notre commune, mais également pour les visiteurs de passage et les nombreux promeneurs.

Etabli depuis de nombreuses années, il a bénéficié d'une importante rénovation en 1998. Cependant, certains équipements sont aujourd'hui vétustes et ne répondent plus aux normes en vigueur, notamment la ventilation.

L'Office Cantonal de la consommation & contrôle des denrées alimentaires a procédé à une visite surprise en octobre 2025 et, dans son rapport, a souligné plusieurs non-conformités majeures, notamment :

- Les différents revêtements des murs, plafond et du sol ne sont plus en bon état et non rationnellement lavables.
- Les escaliers menant au sous-sol ainsi que celui-ci dans lequel sont stockés le congélateur et les boissons du restaurant ne sont pas rationnellement lavables.
- Le sas entre la cuisine et la chambre froide ne répond pas aux normes sanitaires en vigueur.
- La présence de moisissure a été relevée devant l'évaporateur et sur les gaines techniques de la chambre froide, ainsi que dans un cadre de fenêtre de la cuisine.
- L'ensemble des appareils de cuisson (piano, four, plancha et friteuse) devraient être installés sous un système d'extraction des fumées et de vapeur ce qui n'est actuellement pas le cas.

Le délai de mise en conformité nous a été fixé au 28.11.2025, sous peine de fermeture administrative.

Vos autorités ont immédiatement contacté le service concerné pour une demande de délai.

Le bail de la tenancière se terminant fin septembre 2026, des travaux de rafraichissement étaient d'ores et déjà prévus à la fin de son mandat.

Une rencontre sur site avec le service de l'hygiène a eu lieu le 22 janvier dernier.

Suite à cette visite, nous avons contacté différents maîtres d'état afin d'établir un budget pour effectuer les travaux de rénovation/rafraichissements suivants :

- **Cuisine :**
  - Remise en état des différents joints en silicone (plans de travail/murs, sols/agencements).
  - Rebouchage des trous.
  - Remplacement des étagères murales situées à gauche de l'entrée de la cuisine.
  - Installation du four et de tout appareil de cuisson sous un système d'extraction des fumées et vapeurs.
  - Remise en état du sas dans la zone de transit, de manière à éviter l'humidité et le développement de moisissures.
- **Locaux du sous-sol :**
  - Remise en état des différents revêtements muraux, sols et plafonds (ceux-ci doivent être lisses, lavables et en bon état).
  - Remise en état des escaliers pour qu'ils soient lisses, lavables et en bon état.

De plus, le « piano de cuisine » (combiné four, brûleurs à gaz) installé d'occasion pour la réouverture du restaurant en 1998, est « à bout de course » et selon le réparateur, certaines pièces de rechange ne sont plus livrables. Il faudra aussi procéder au remplacement de celui-ci.

Nous avons alors également contacté différents spécialistes des cuisines professionnelles pour établir un budget pour la rénovation des équipements de cuisine.

Malheureusement, la rénovation de ces équipements nous oblige également à remplacer la ventilation.

En effet, selon les normes actuelles, les flux d'air extraits de chaque pièce doivent être compensés par une nouvelle entrée d'air frais passant par un échangeur de chaleur (bloc échangeur thermique) de l'air extrait.

Le total des devis de l'ensemble des rénovations pour l'immobilier, l'électroménager de cuisine et la ventilation se montaient à environ CHF 295'000.00.

3. Projet de rénovation final

Soucieux des finances communales, et également dans le but de maintenir un loyer viable pour le futur tenancier, nous avons élaboré un nouveau projet :

- Suppression du congélateur dans le sous-sol et condamnation des dangereux escaliers menant à celui-ci. Ceci évitant de rénover ceux-ci et de créer un coûteux sas alimentaire dans le sous-sol.
- Suppression complète de la chambre froide.

Les volumes intérieurs de la cuisine étant importants, après réaménagement, suffisamment de place y sera disponible pour installer une nouvelle armoire froide ainsi qu'un nouveau congélateur.

De plus, des volumes sont également disponibles et à disposition du tenancier dans le congélateur communal.

Pour la ventilation, il a initialement été prévu d'installer le bloc échangeur thermique des ventilations à l'emplacement de la chambre froide supprimée, mais au vu du volume de celui-ci, nous avons décidé de l'installer à l'extérieur, à l'arrière du bâtiment, en lieu et place de la ventilation extérieure actuelle.

Bien évidemment, nous nous sommes adjoints d'un ingénieur-conseil CVCI pour effectuer un rapport d'avant-projet, valider tous les concepts ventilation et électrique et pour suivre la phase de réalisation des travaux.

A la lecture du rapport de l'ingénieur, il ressort que les coûts de la ventilation demeurent encore très élevés (~ CHF 150'000.00), surcoût notamment imputable à la mise aux normes anti-feu des nombreuses futures canalisations de ventilation.

Après réflexion, afin de diminuer ce poste, nous avons opté pour la pose de deux petits blocs thermiques, l'un à l'arrière du bâtiment distribuant la cuisine, le second dans la cave, distribuant la salle « à boire » et la salle à manger. Ceci aura comme avantage de réduire considérablement les longueurs de conduites de ventilation. De plus, la séparation de celles-ci, permet de se passer des coûteuses isolations anti-feu. Ce dernier concept, validé par notre ingénieur CVCI, permet de réduire la facture de la ventilation de CHF 150'000.00 à CHF 80'000.00.

Les travaux de rafraîchissement des carrelages et peintures, demeurent identiques au projet initial.

Toutefois une réserve budgétaire a été constituée pour rénover l'ensemble du carrelage de la cuisine. Cette décision sera prise une fois l'ensemble de l'électroménager de cuisine évacué, ceci permettant d'avoir une vue d'ensemble sur son état général.

L'introduction générale de gaz du bâtiment doit également être modifiée pour être mise en conformité aux normes actuelles.

4. Aspects financiers

Selon le plan financier joint en annexe, le coût total de la rénovation se monte à la somme de :

CHF 185'000.00 TTC

Financement, amortissement et comptabilisation :

- **Financement** : Le crédit sera financé par la trésorerie courante.
- **Amortissement** : Conformément aux normes MCH2, l'investissement sera amorti sur 30 ans, générant une charge annuelle d'environ CHF 6'170.- dans le compte de résultat, dès l'année suivant la fin des travaux.
- **Comptabilisation** : Le coût net sera inscrit au bilan via un compte d'investissement.

Charges d'exploitation : Celles-ci, à charge du locataire, sont relativement élevées, de l'ordre de CHF 500.00/mois. Toutefois, la rénovation, avec suppression de la chambre froide et nouvelles ventilations, devrait abaisser la consommation électrique.

Revenus : Actuellement, le loyer mensuel actuel minimal se monte à CHF 900.00. Le minima sera augmenté à CHF 1'200.00, afin de couvrir partiellement ce nouvel investissement, puis toujours indexé au chiffre d'affaires.

5. Conclusions

Cette rénovation permettra non seulement de préserver l'activité économique du restaurant, mais aussi de garantir la sécurité sanitaire des usagers, tout en assurant la pérennité d'un établissement de proximité incontournable de la vie de notre village.

De plus, les nouvelles propriétaires du Château des Clées envisagent de proposer des chambres d'hôtes ; elles ont dès lors manifesté leur intérêt pour éventuellement développer des synergies avec le restaurant.

Toutefois, cet investissement est subordonné à la signature d'un bail avec un nouveau tenancier repreneur. Aucun frais, à part les honoraires de l'ingénieur CVCI, sur le rapport duquel nous nous sommes appuyés pour vous proposer ce projet, ne sera engagé auparavant.

Proposition de décision

Considérant ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir **adopter** les conclusions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DES CLEES

- Vu le préavis municipal N° 4 / 2026-2031 de la Municipalité concernant la demande d'un crédit d'investissement de CHF 185'000.- TTC pour la rénovation du restaurant de la Croix-Blanche,
- Entendu le rapport de la commission y relative,
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

décide

1. **D'accorder** à la Municipalité un crédit d'investissement d'un montant maximum de CHF 185'000 TTC pour la réalisation des travaux de rénovation du restaurant ;
2. **D'autoriser** la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet.
3. **De financer** le coût des travaux par la trésorerie courante.
4. **De prendre acte** que l'amortissement débutera l'année suivant l'achèvement des travaux, pour une durée de 30 ans.
5. **De décharger** la Municipalité et la commission de leur mandat

Approuvé en séance de Municipalité le 9 novembre 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique : La Secrétaire

Marinette BENOIT Myriam SCHERTENLEIB

Délégué municipal : Paolo Gregorio, Vice-syndic

Budget prévisionnel des travaux de refection du Restaurant

Travaux	Montant	Remarques
Carrelage	15'000.00	Réfection carrelages cuisine + divers (Frs. 6'000.00 devis Valotton)
Menuiserie fermeture escalier	3'000.00	Condamnation de l'escalier de la cave (devis Hegg Frs. 2'000.00)
Electroménager de cuisine	21'000.00	Devis AD cuisine pour piano, plancha, friteuse, congel, 2 armoires froids
Total 2 Monoblocs échangeurs thermiques	43'000.00	Ventilation Devis AD cuisine
Ventil tuyauterie, montage et clapets coupe-feu	42'000.00	Ventilation Devis AD cuisine
Telectric éléc.	6'000.00	Mise à jour éléctricité (FI + divers prises)
Gaz Herren	7'500.00	Asservissement vanne gaz "piano"+ mise en conformité intro.
Sanitaire Herren	8'000.00	Modif racc. EU + Epot sous batterie pour four
Total selon devis reçu	**145'500.00**	
Estimations complémentaires		
GC budget	10'000.00	Divers carrotage et rhabillage + travaux extérieur + condamnation porte
Rhabillages budget	5'000.00	Rhabillage peinture et plafond
Serrurerie extérieure	3'000.00	Plate-forme pour Monobloc extérieur
Honoraires ing. Contrôle concept ECA	1'500.00	
Honoraires ing CVCE	5'000.00	
Reserve pour divers et imprévus	15'000.00	
Total devis + estimations complémentaires	**185'000.00**	