

Rapport de minorité du membre André Peissard de la commission chargée du préavis 10/2020 – demande de crédit pour l'achat et la rénovation intérieure de l'Hôtel-restaurant des Alpes, route d'Oron 1

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

Je remercie Madame la Syndique pour avoir accompagné la commission dans la visite de l'Hôtel-restaurant des Alpes le 28 septembre 2020 à 18h45 et donné quelques renseignements complémentaires sur le préavis.

J'avais avisé la commission que suivant le contenu du rapport, j'allais déposer un rapport de minorité afin d'apporter des éléments supplémentaires pour les Conseillers et Conseillères.

1. Contexte

Le propriétaire du bien immobilier a fermé son établissement le 27 juillet 2020 à cause du COVID-19 et pour des raisons économiques.

Les deux buts principaux de ce préavis d'urgence est, d'une part, de venir en aide au propriétaire en essayant de le sortir d'une situation personnelle/financière problématique et, d'autre part, d'acquérir ce bien afin d'avoir une maîtrise sur l'engagement des futurs locataires et de leurs projets.

Cette parcelle fait partie du PPA Les Alpes II, soit un secteur destiné uniquement à de l'hôtellerie-restauration. Le bâtiment ne peut donc pas être affecté à autre chose.

2. Documentation

Le rapport d'expertise immobilière, que nous avons reçu, est daté du 9 septembre 2020. Il donne un descriptif général de l'objet et le calcul de la valeur du bien déterminé par rapport au revenu locatif estimé et à sa valeur de rendement (pas connaissance des comptes de la raison individuelle !!).

Le préavis adopté par la Municipalité le 28 septembre 2020 est incomplet à mon avis et ne permet pas aux membres du Conseil de se faire un raisonnement autre que celui dicté par un sentiment émotionnel.

3. Observations

Pour un non professionnel de l'immobilier, l'état général de ce bien construit en 1870 paraît bon. Ni la commission, ni l'expert immobilier, n'ont eu accès à l'appartement de 3.5 pièces au 2e étage habité par le propriétaire et aux combles (visite de la charpente). La Municipalité n'a pas jugé utile de se faire accompagner par un architecte-conseil. Je rappelle que l'objet du préavis est l'acquisition d'un bien immobilier ancien.

Les grandes rénovations faites dans cet immeuble (cuisine, chambres, salles restaurant/café/petit déjeuner) datent d'il y a environ 20 ans selon le propriétaire.

Le rapport d'expertise immobilière mentionne divers points concernant l'amiante, le certificat énergétique du bâtiment (pas encore fait), les prescriptions incendie, les normes d'hygiène, la ventilation des locaux. Difficile de savoir si ces derniers éléments satisfont totalement les directives actuelles.

Au sous-sol, beaucoup de crépi décollé et quid de l'humidité dans les divers locaux.

4. Données financières

Le prix d'achat indiqué dans le préavis de CHF 1'550'000.- comprend le bien immobilier ainsi que l'ensemble des équipements, mobilier, installations.

Ce prix est déterminé après la mise en service de l'établissement, d'où l'estimation de la rénovation intérieure du bâtiment de CHF 500'000.-. Aucun détail chiffré n'a encore été avancé.

Compte tenu de la situation sanitaire et économique actuelle et déjà par le passé, l'activité de restaurateur est très compliquée. Il paraît clair qu'il est difficile de rentabiliser ce type d'investissement, car le loyer demandé sera faible par rapport au coût consenti.

Il manque un budget d'exploitation à court et moyen termes englobant l'amortissement annuel de l'investissement, un plan marketing.

Et il ne faut pas oublier les vœux probables d'un futur locataire de lui offrir un outil de travail motivant avant la signature d'un éventuel bail après un appel à projet. Il ne s'agirait pas d'une remise de commerce (mobilier, pas de porte) puisque la commune resterait propriétaire des équipements actuellement en place. Autre élément de réflexion, si les intéressés ne désirent louer que le restaurant/café, qu'advient-il de la partie hôtelière ?

On parle toujours de budget d'investissement de départ, mais assez peu de budget de fonctionnement et de rénovation/transformation dans les années futures. Ce sont ces coûts qui ont des conséquences financières importantes, comme on le lit souvent dans des comptes-rendus sur diverses communes détenant des biens immobiliers de ce type.

A titre d'exemple dans notre commune, revenons en 1998 lors du dépôt du préavis pour la rénovation de l'immeuble de l'ancienne auberge devenue l'Agora. Le crédit demandé de plus de CHF 2'600'000.- pour la remise à neuf du bâtiment ne comprenait pas la rénovation de la charpente/toiture puisque les « investigations faites ont été bien menées, aucun souci sur ce point ». Et en 2014, le crédit-cadre de la rénovation des bâtiments englobait l'Agora pour la rénovation complète de la toiture pour plus de CHF 500'000.-.

5. Acquisition du bien immobilier

Personne ne connaît la situation financière exacte du propriétaire à ce jour. Une éventuelle procédure de poursuite/faillite doit suivre certaines règles et prend probablement un certain temps. La Municipalité devrait d'abord être observatrice de l'évolution de la situation et rester en contact avec le propriétaire. Il n'est pas du tout exclu qu'un acquéreur tiers ne se manifeste pas.

Ce préavis arrive à mon sens trop rapidement sur la table des Conseillères et Conseillers. Pourquoi se précipiter si rapidement dans l'achat de ce bien, puisque de toute façon le futur de cet immeuble restera pour de longues années encore une activité d'hôtellerie-restauration.

Dans le contexte si particulier que nous vivons (crises sanitaire, économique et sociale) et par rapport à ce genre d'activité, est-ce le rôle d'une commune d'investir dans du patrimoine financier ? Je rappelle que la commune a pris comme principe comptable il y a quelques années d'activer tout investissement financier immobilier à sa valeur fiscale. Je mets donc en discussion la proposition d'amortir l'entier de l'investissement par prélèvement sur le fonds de réserve.

Chacun paraît d'accord (et certainement aussi nos habitants) que le centre du village doit conserver un restaurant/café/hôtel, mais chacun n'est peut-être pas d'accord sur les moyens financiers à mettre pour obtenir une « auberge communale ».

6. Conclusion

J'estime que le présent préavis laisse à mon avis trop de points ouverts, il manque d'éléments d'information sur les plans technique (certificat CECB, prescriptions/normes incendie-électricité-hygiène-sanitaire) et financier pour pouvoir se prononcer sereinement.

Fondé sur ce qui précède, je propose la résolution suivante :

Du fait que ce préavis nécessite, à mon sens, des compléments d'information pour se prononcer de manière objective, je vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de refuser ce préavis tel que présenté et de renvoyer l'objet à un prochain conseil.

Le minoritaire de la commission
André Peissard

Savigny, le 3 octobre 2020

Copie pour information :

- Monsieur Christian Aeschlimann, Président du Conseil communal
- Monsieur Fabrice Portmann, Président de la commission
- Municipalité de Savigny