



---

## **Rapport de la Commission des finances 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,

La commission des finances, (ci-après Cofin) composée de M. Bernard Pouly, Président, Mme Catherine Rollandin, MM. Philippe Berthoud, Philippe Grosfillier, Brian Hick, Philippe Matter, Rapporteur, s'est réunie le 1<sup>er</sup> octobre dernier à la Maison de Commune afin d'étudier le présent préavis. M. Alain Perreten était excusé.

Nous remercions Mme la Syndique Chantal Weidmann Yenny de sa présence lors de cette réunion, de sa disponibilité et de ses explications claires et précises. Mme la Syndique a par ailleurs organisé une visite de l'Hôtel des Alpes en compagnie du propriétaire actuel M. Yvan Galster, que nous avons effectuée à la même date.

A l'initiative de Mme la Syndique, la Cofin a également accueilli en début de séance M. Patrice Guenat, Syndic de Jorat-Mézières, venu nous faire part de l'expérience de sa commune dans la rénovation et la gestion de son auberge communale. Qu'il soit remercié ici de ses propos fort intéressants et instructifs. Il va de soi que M. Guenat n'a pas participé aux débats de notre commission.

#### **Préambule**

A la réception du préavis, les membres de la Cofin, ainsi que probablement de nombreux membres du Conseil communal, se sont étonnés de l'argumentation minimaliste de celui-ci. Nous devons malheureusement constater que ce préavis n'est en rien représentatif de la volonté unanime de notre Municipalité de procéder à cet achat. La première réaction de la Cofin consistait alors à énoncer un renvoi de ce préavis à la Municipalité pour étude et préavis complémentaires, notre autorité devant argumenter sa demande de crédit de façon plus fouillée et détaillée, comme elle nous en a donné l'habitude avec ses précédents préavis municipaux.

Cependant, le degré d'urgence imposé par le propriétaire, qui bénéficie d'une contre-offre, nous contraint d'en délibérer lors de notre prochaine séance du Conseil communal du 5 octobre et ainsi à la Cofin de présenter ce rapport.

#### **Remarques**

Ce préavis est lié à la vision de notre Municipalité pour un centre de village convivial, ainsi que du désir de maintenir un restaurant à cet emplacement en complément du récent plan d'affectation du « Village centre » dévolu à un usage mixte habitat et commercial.

La Cofin est consciente que cette demande de crédit et d'achat a également une forte charge émotionnelle, cet établissement étant le dernier offrant un service de restauration au centre du

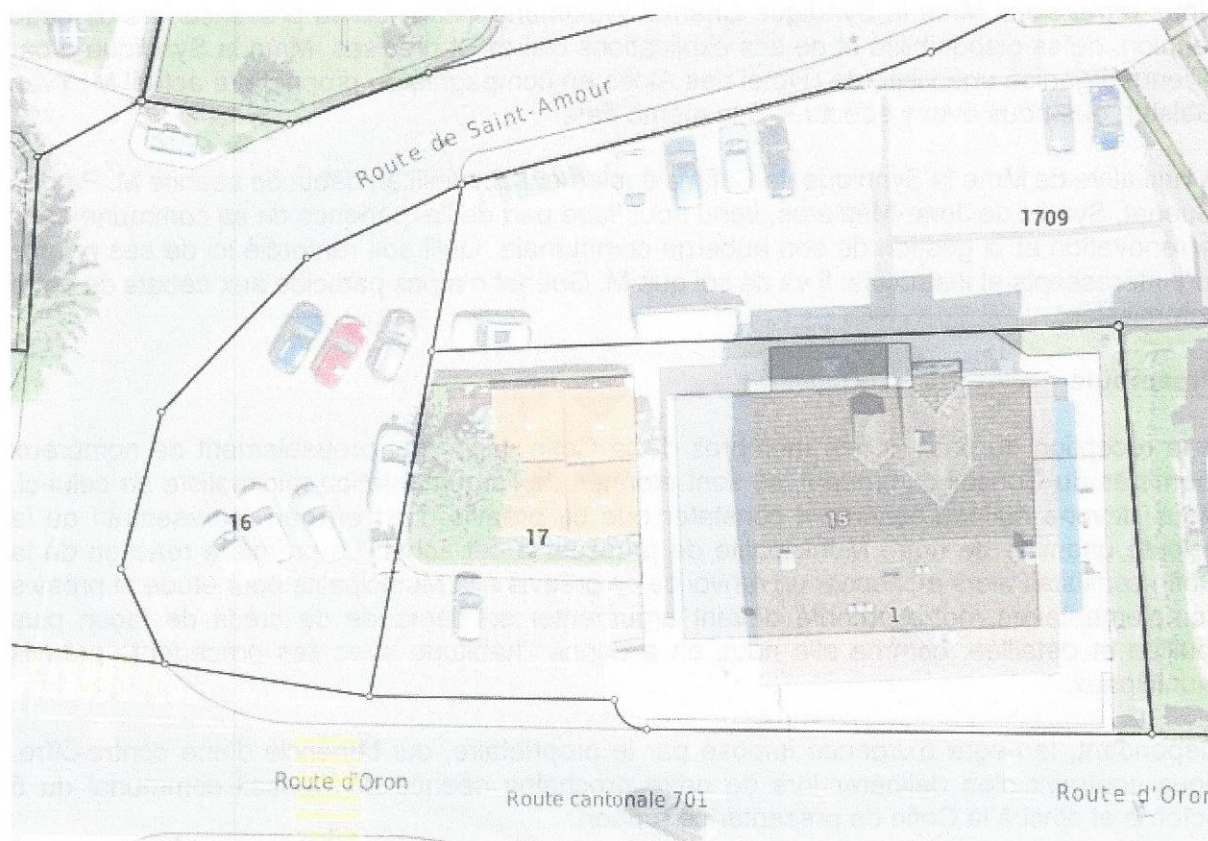


village. Cependant, nous tenons à préciser que selon l'art. 122 de notre règlement communal notre mission s'arrête aux considérants financiers de ce dossier.

### Objet du préavis 10/2020

Comme déjà précisé dans notre préambule, le délai imposé par le propriétaire nous impose une réaction immédiate. Cet objet ne pouvant être soumis au droit de préemption selon L'art. 31 al.2 LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif), un report de décision de la part de notre législatif signifierait la perte de cet objet, le propriétaire actuel étant en possession d'une contre-offre.

La parcelle RF17 faisant l'objet de ce préavis est voisine directe de la parcelle RF16 propriété de la commune et actuellement dévouée au parcage de véhicules. L'éventuelle fusion de ces deux parcelles pourrait donner lieu à une plus-value financière intéressante.



Selon le plan partiel d'affectation « les Alpes II » du 16 avril 1993, dont nous reproduisons ci-dessous, l'article 3, la parcelle RF 17 est vouée à l'hôtellerie-restauration quel qu'en soit l'acquéreur.



## CHAPITRE II            SECTEURS DE CONSTRUCTIONS VILLAGEOISES

Article 3                    Dans sa partie Ouest - le bâtiment existant, ses extensions et leurs abords -  
*Destination*                le secteur est destiné à l'hôtellerie-restauration et aux installations qui s'y  
   rattachent.

Si, du fait de cet article, un lieu de restauration est assuré sur cette parcelle, seul l'achat par la commune peut en garantir la maîtrise qui opérerait, par exemple, pour une restauration traditionnelle et conviviale. Il en est de même pour la part hôtelière qui se doit de garder son style familial et éviter une déviance toujours possible vers des buts non désirés.

### **Implications financières**

L'offre d'achat a été établie à la suite d'une étude préalable confiée par la Municipalité à CBRE (Geneva) SA et dont la Cofin a reçu un exemplaire. Ce document étant confidentiel, la Cofin se limitera à n'en rapporter que les points essentiels à la compréhension de ce rapport.

Selon l'expertise de CBRE, ce type de bâtiment est plus à considérer comme un outil de travail d'une exploitation que comme un objet de pur rendement. La Cofin a pu constater que la valeur vénale en résultant correspond au marché et n'est en aucun cas une faveur accordée au propriétaire actuel. Nous rappelons que la valeur vénale est un prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale.

En complément, CBRE précise que son expertise admet que les meubles, les fournitures et les divers appareils garnissant les locaux font partie intégrante de l'exploitation et resteront dans les locaux (petit et grand inventaire) en admettant toutefois qu'ils n'ont pas de valeur pris individuellement.

Logiquement, cet investissement n'apparaît pas dans le « Plan financier et inventaire des travaux et équipements, années 2020-2024 », du 16 août 2019. Celui-ci prévoyait un investissement total, Service des eaux y compris, de 3,375,000.00 CHF pour l'année 2020. L'achat d'une propriété à la Claie-aux-Moines ayant été abandonné, le nouveau total se monterait à 3,935,000.00 CHF en 2020, à condition que les amendements proposés ci-dessous soient acceptés bien sûr.

L'endettement total budgété en 2020, toujours selon ce même plan financier passerait de 22,340,450.00 CHF à 23,900,450.00 CHF. Ceci ne met donc pas en péril le plafond d'endettement puisque, avec le préavis 13/2016, le Conseil communal a accepté de le fixer à 29,000,000.00 CHF pour la législature 2016-2021.

Force est de constater que nous nous trouvons devant une opportunité d'achat immobilier avec des risques financiers estimés comme faibles et maîtrisables, la possibilité de revente étant existante. De plus, les finances communales ne seraient pas en péril avec cet achat que l'on doit considérer comme un investissement. Les charges liées à ce poste n'auraient quant à elles pas de répercussion sur le taux d'imposition puisque répercutées sur le loyer de l'exploitant.



En plus des avantages sociétaux de cette acquisition, il ne faut pas négliger la synergie et l'apport financier que peut apporter un tel établissement auprès de nos commerces locaux du fait de l'achat de marchandises et autres services. La création de postes de travail est également un argument positif à prendre en considération.

### **Transformations & exploitation**

Dans ce projet, la Municipalité aura la grande responsabilité du choix d'un exploitant et du mode d'exploitation. Elle devra ainsi répondre aux attentes de notre population en proposant une restauration traditionnelle, tout en dégagant des recettes couvrant les coûts réels, le but de la commune n'étant pas de faire des bénéfices sur cet objet. Une location aux alentours de 100,000.00 CHF/an reste néanmoins envisageable.

Selon la Cofin, le choix de l'exploitant conditionnera les transformations à effectuer dans ce bâtiment et il est prématuré d'en définir la nature et par-delà les coûts. Le rapport CBRE fait mention d'un montant de 500,000.00 CHF à allouer aux transformations. Ce montant n'est qu'une estimation et ne doit pas être compris comme définitif. Certains paramètres ne sont pas pris en compte, telle l'éventuelle présence d'amiante dans le bâtiment qui ne peut être détectée que par une analyse effectuée par une entreprise spécialisée. Nous précisons que cette analyse est obligatoire pour toute transformation soumise à autorisation pour les immeubles construits avant 1991.

Le propriétaire actuel doit encore procéder à l'établissement d'un CECB® (Certificat énergétique cantonal des bâtiments). Ce document, cependant, n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique du bâtiment.

En lien avec les transformations envisageables, il est à préciser que, à l'inventaire architectural des monuments historiques, ce bâtiment est classifié en note 4, objet bien intégré :

*Le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site.*

*A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la Section des monuments et sites (SIPAL) en cas de travaux.*

Ce qui ne devrait pas poser de problème lors des transformations.

### **Propositions à la Municipalité**

Etant donné les montants conséquents investis dans ce projet et sa finalité « commerciale », il serait judicieux d'étudier la possibilité de soumettre les revenus de location de ce bâtiment à la TVA, dans le but de récupérer l'impôt préalable de cette transaction et de la rénovation qui s'en suivra.

### **Amendements et conclusion**

Vous l'aurez compris, il est très difficile de chiffrer précisément le coût final de ces transformations, le montant de 500,000.00 CHF n'étant qu'une estimation minimale pour la



Cofin. Dès lors, une fois les conditions d'exploitation de cette future « auberge communale » étudiées et les transformations définies, nous demandons à notre Municipalité de revenir devant le Conseil communal avec un concept d'exploitation et un projet de rénovation tous deux chiffrés.

Dans le but de ne pas compromettre l'acquisition de ce bâtiment, élément important de la vie villageoise de notre commune, la Cofin à l'unanimité propose les amendements suivants :

1. En remplacement du point 1 des conclusions du préavis municipal 10/2020 :  
**D'accorder à la Municipalité un crédit de 1,560,000.00 CHF TTC (1 million cinq cent soixante mille francs) pour l'achat tel que décrit dans le présent préavis.**
2. **De demander à la Municipalité de présenter le concept d'exploitation de la future auberge communale et un projet de rénovation tous deux chiffrés, dans les 6 mois au maximum, soit avant la fin de la législature actuelle.**

Pour le solde, nous proposons au Conseil communal de reprendre les conclusions du préavis municipal 10/2020, soit :

3. **D'admettre le mode de financement proposé.**
4. **D'autoriser la Municipalité à emprunter pour financer le crédit sollicité.**
5. **De donner à la Municipalité les pouvoirs et l'autorisation de signer tout acte en relation avec l'acquisition du bien.**

Pour la Commission des finances :

Le Président  
Bernard Pouly

Le Rapporteur  
Philippe Matter

Savigny, le 1er octobre 2020

Copie : M. le Président du Conseil communal  
Municipalité de Savigny



Le présent document est un document de travail. Il n'a pas vocation à être diffusé en dehors de l'organisme. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction des communications est formellement interdite.

Le présent document est un document de travail. Il n'a pas vocation à être diffusé en dehors de l'organisme. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction des communications est formellement interdite.

1. Le présent document est un document de travail. Il n'a pas vocation à être diffusé en dehors de l'organisme. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction des communications est formellement interdite.

2. Le présent document est un document de travail. Il n'a pas vocation à être diffusé en dehors de l'organisme. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction des communications est formellement interdite.

3. Le présent document est un document de travail. Il n'a pas vocation à être diffusé en dehors de l'organisme. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction des communications est formellement interdite.

4. Le présent document est un document de travail. Il n'a pas vocation à être diffusé en dehors de l'organisme. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction des communications est formellement interdite.

5. Le présent document est un document de travail. Il n'a pas vocation à être diffusé en dehors de l'organisme. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction des communications est formellement interdite.

Document communiqué

Document communiqué

Document communiqué

Document communiqué

Document communiqué  
Document communiqué