



Préavis 3/2013
de la Municipalité au Conseil général
concernant l'achat du bâtiment de l'Auberge « Au Mai »

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Nature de l'action proposée

Il s'agit du projet de rachat du bâtiment abritant l'auberge « au Mai » **sans y apporter quelques modifications qui soient.** (par exemple améliorations et toilettage de la partie restaurant y compris la terrasse, améliorer la partie chambres par la création de chambres répondants aux critères actuels de la branche hôtelière et création d'appartements situés dans les combles et sur combles).

2. Description du contexte

2.1 Description du bâtiment Analyse de l'expert immobilier Monsieur Eric Pantet, la Sarraz.

Parcelle N° 358 de 1'348 m² : Sur laquelle est édifié le bâtiment ECA N° 13 abritant un café-restaurant, un logement de 4-5 pièces, cuisine utile à l'usage du café et 5 chambres d'hôtes + combles et sur-combles.

Distribution

Sous-sol : Partiellement excavé, accès intérieur et extérieur, caves, dépôts, chaufferie et local à mazout.

En annexe garage

Rez : Entrée principale sur rue, salle à boire et salle à manger en enfilade, cuisine, salon, sanitaires avec WC hommes et dames et terrasse extérieure.

1^{er} étage : Accès intérieur par escalier, logement de 4-5 pièces, hall, salle de bain-wc et 4 chambres, puis 5 chambres d'hôtes avec douches, WC

Combles : Volume disponible avec possibilités d'aménagement de pièces habitables

Sur-combles : Galetas sous toiture

Matériaux et confort :

Construction en forte maçonnerie rénovée au cours des ans, façades crépies et peintes, menuiseries peintes, volets en bois, fenêtres bois à double vitrage, toiture de tuiles plates à 2 pans brisés, charpente bois, ferblanterie en cuivre ou en tôle.

Chauffage central, mazout avec production d'eau chaude, diffusion par radiateurs. Citernes intérieures.

Dans les diverses pièces, cuisines agencées, appareils incorporés, sanitaires normaux, carrelage, parquet chêne, sapin ou moquette sur les sols, murs tapissés, peints ou boisés, plafonds boisés.

Etat d'entretien

Extérieur : Moyen à bon en général dans l'ensemble ; quelques travaux de peinture à faire coté route, certaines ferblanteries et fenêtres à changer ; toiture en ordre.

Intérieur : Moyen à bon en général, entretien courant suivi ; cependant les locaux sont vétustes mais en entretien suivi.

Chauffage doté d'une installation relativement récente.

Aménagements extérieurs

Parcelle N° 358 : aménagée en parking asphalté pour 10-15 voitures et en verdure pour le solde

Renseignements techniques :

Surfaces

Habitations mixte	372 m ²
Places jardins	976 m ²

Total 1'348 m²

Volumes

Selon police d'assurance 3'219 m³

Couverture d'assurance incendie totale CHF 1'827'520.-

Estimation fiscale (1992) CHF 650'000.-

Estimation valeur intrinsèque

Terrain équipé et aménagé 1348 m² à CHF 450.-/m² env. CHF 600'000.-

Aménagements extérieurs CHF 100'000.-

Bâtiments 3'219 m³ à CHF 400.- env. CHF 1'300'000.-

Total CHF 2'000'000.-

Rendement

Sur la base du bail le loyer de l'ensemble se monte à CHF 72'000.- par année

Valeur de rendement

Rendement CHF 72'000.- capitalisé à 6% CHF 1'200'000.-

Valeur moyenne indicative (obtenue selon la règle suivante 1V.I. + 2 V.R./ 3) CHF 1'466'000.-

Valeur vénale

Compte tenu de ce qui précède, de la situation, de l'état d'entretien du bâtiment et de la conjoncture actuelle, la valeur vénale de cette propriété est de l'ordre de CHF 1'500'000.-

2.2 Quelle est la situation présente ?

Le bâtiment est la propriété d'un particulier, le restaurant est géré. Le loyer mensuel payé par le locataire gérant est de CHF 6000.-/mois. Le restaurant est composé d'une salle « café » d'une partie restaurant et d'un local séparé pouvant servir de salle de restauration annexe ou de carnotzet. Au dessus du restaurant il y a un appartement actuellement occupé par le locataire gérant et quelques chambres sans confort avec douches et WC sur le palier. Les combles ne sont pas aménagés. La toiture est en bon état. Pour mémoire le bâtiment était propriété de la commune jusqu'en 1963 date à laquelle il a été vendu par décision du conseil général de la commune de Mex.

Le restaurateur est au bénéfice d'un bail courant jusqu'à avril 2014. Ce bail a été résilié par le propriétaire pour cette date. Le restaurateur a fait opposition à cette résiliation, cela veut dire que ce dernier pourrait rester encore quelques années gérant de l'auberge « au Mai ».

2.3 Comment est née l'idée de traiter le problème ou d'entreprendre l'innovation ?

La municipalité a été approchée par le propriétaire actuel, qui désire vendre ce bien en priorité à la commune de Mex. Cette dernière serait ainsi propriétaire de l'ensemble du bloc, salle villageoise, partie habitation et commerce.

2.4 Qui sont les clients, acteurs et les parties prenantes ?

La venderesse, le locataire gérant actuel, la commune de Mex.

2.5 Quels sont les besoins identifiés ?

Maintenir un café restaurant sur le territoire communal, soit un lieu de rencontre à caractère social au sein du village.

2.6 Comment le contexte est-il traité dans d'autres communes,

Assens, Daillens, Lussery-Villars et Sullens, et probablement bientôt Vufflens-la-Ville par exemple, ont une auberge communale. Ces dernières sont gérées par la commune et confiées à un restaurateur. Ce dernier paye un loyer fixe, ou un loyer fixe et une redevance en fonction du chiffre d'affaire. D'autres communes ont investi dans la création d'appartements ce qui leur apporte un revenu souvent qualifié d'intéressant.

2.7 Quelle serait la situation s'il n'y a pas de projet

Le bâtiment sera mis en vente, ce qui comporte le risque de voir le futur acquéreur ne pas souhaiter la poursuite d'une activité de restauration et par là même supprimerait un lieu de rencontre villageois. La commune perdrait une occasion d'augmenter son patrimoine immobilier lequel pourrait générer un bénéfice intéressant.

3. Description et évaluation des solutions

3.1 Actions menées dans ce contexte.

Appel à un **expert immobilier** lequel a rendu un rapport concernant la valeur du bien dans son état actuel. L'estimation de cet expert se montre à CHF 1'500'000.- La venderesse en demandait CHF 1'850'000.- (Voir 2.1 ci-dessus)

Des demandes ont été faites auprès d'établissements de crédits hypothécaires dans le but de connaître les taux hypothécaires fixes sur 10, 15 ou 20 ans, voir tableau ci-dessous.

**TABLEAU DES TAUX D'INTERETS HYPOTHECAIRES demande du
15 mai 2013**

Etablissement	10 ans	15 ans	20 ans
CEDC	2.375%	Pas possible	Pas possible
Postfinance	1.32%	1.77%	2.08%
Raiffeisen	2.05%	2.45%	Pas possible
BCV	1.80%	sur demande	Pas possible
Retraites populaires CIP	1.60%	2.15%	2.45%

4. Quelle est la solution proposée ?

La négociation du prix d'achat auprès de la venderesse a permis de s'approcher au plus près du prix estimé par l'expert mandaté.

L'achat du bien pour un prix de CHF 1'550'000.- a été arrêté.

Utilisation des liquidités de la commune pour CHF 1'000,000.- le reste soit CHF 550'000.- financé au travers de l'emprunt sur 20 ans auprès de Postfinance.

Retour sur investissement prévisible:

CHF 72'000.- loyer

CHF 36'560.- attribué au fonds de rénovation général des bâtiments communaux

CHF 11'440.- Intérêt de la dette

CHF 24'000.- Amortissement bancaire de la dette

Total : CHF 72'000.- - (36'560.- + 11'440.- + 24'000.-) = 0

Remarque :

L'attribution au fonds de rénovation permettra le jour où une proposition de transformation partielle du bâtiment serait envisagée de limiter le recours à l'emprunt.

5. Description des enjeux

5.1 Quelles sont les finalités, les objectifs et les résultats du projet ?

Augmenter le patrimoine immobilier de la commune, avec une rentrée financière annuelle due à la location.

Perspective à moyen terme de modifier l'affectation de ce bâtiment, notamment par la création d'appartements, modernisation de la partie restaurant et des chambres situées au 1^{er} étage.

Ces éventuels projets futurs seront bien entendu soumis au Conseil général, pour le cas où la municipalité estimerait intéressant pour les finances communales, d'aller de l'avant dans ces transformations.

Conclusion :

La municipalité, dans sa séance du 21 mai 2013 a adopté le préavis 3/2013 proposant l'achat du bâtiment de l'Auberge « Au Mai ». Elle demande au Conseil général de Mex de prendre la décision suivante :

Le Conseil général de Mex, réuni en assemblée ordinaire le 17 juin 2013

- vu le préavis 3/2013 de la Municipalité du 21 mai 2013
- oui le rapport de la Commission chargée de l'étude de cette affaire,
- oui le rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

accepte

Le préavis 3/2013 relatif à l'achat du bâtiment de l'Auberge « Au Mai » pour le prix CHF 1'550'000.-

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

M. Buttin

R. Marendaz

Mex, le 21 mai 2013