



## **Préavis n° 5/14 au Conseil communal**

### **Achat du lot de PPE du bâtiment sis à la place du Marché 15 - Parcelle RF n° 26**

**Délégué municipal :**  
**M. Luc-Etienne Rossier, syndic**

Aubonne, le 18 mars 2014/JCDM/cdu



## **TABLE DES MATIERES**

1.	<u>INTRODUCTION</u> .....	3
2.	<u>HISTORIQUE</u> .....	3
3.	<u>INVESTISSEMENT</u> .....	5
3.1	Plan des investissements.....	5
3.2	Financement.....	5
3.3	Amortissement.....	5
3.4	Impact sur le compte de fonctionnement.....	6
4.	<u>CONCLUSIONS</u> .....	6



Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **1. INTRODUCTION**

A la fin de l'année 2013, les copropriétaires de l'immeuble « Au Lion d'Or » ont pris la décision de mettre cet objet en vente. Cette démarche coïncide avec le souhait de M. Beetschen de prendre sa retraite après de nombreuses années d'exploitation du restaurant et de l'hôtel. Cet établissement a d'ailleurs joué un rôle important dans la vie aubonnoise.

Afin de faciliter la vente de l'entier du bâtiment, celui-ci sera divisé en plusieurs lots de propriétés par étage (PPE), proposés individuellement à la vente.

Afin aussi d'assurer la pérennité de l'établissement et de contribuer à garder vivant le centre du bourg, la Municipalité vous propose de faire l'acquisition du lot de PPE comprenant les deux salles du restaurant, la cuisine, le hall d'entrée de l'hôtel, une chambre avec sanitaires. Une servitude personnelle en faveur d'Aubonne la Commune grevant la parcelle No 25 sera inscrite au Registre foncier, avec l'usage exclusif de toute la terrasse côté des Fossés-Dessous. Le prix d'acquisition est de Fr. 850'000.- (plus les frais de notaire et émoluments RF de Fr. 15'000.--).

L'objectif de cette acquisition étant de louer à un exploitant qui aura pour mission de poursuivre la gestion de cet établissement en tant qu'auberge communale.

Ainsi, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, la Municipalité sollicite de votre part l'octroi d'un crédit de **Fr. 865'000.--** pour l'acquisition du dudit lot PPE de l'immeuble sis place du Marché 15.

## **2. HISTORIQUE**

La Municipalité est soucieuse d'assurer la présence de commerces variés et de qualité, participants au rayonnement de la ville, à son animation et au confort de ses habitants.

Le Lion d'Or a été et reste un atout important dans la dynamique aubonnoise. Son emplacement central et sa relativement large capacité d'accueil en fait un outil exceptionnel pour un restaurateur motivé.

La Municipalité estime qu'il serait opportun et dans l'intérêt de la population de garder la maîtrise de cet établissement, afin d'en assurer la pérennité ainsi qu'un mode de fonctionnement qui corresponde à celui d'une auberge communale.

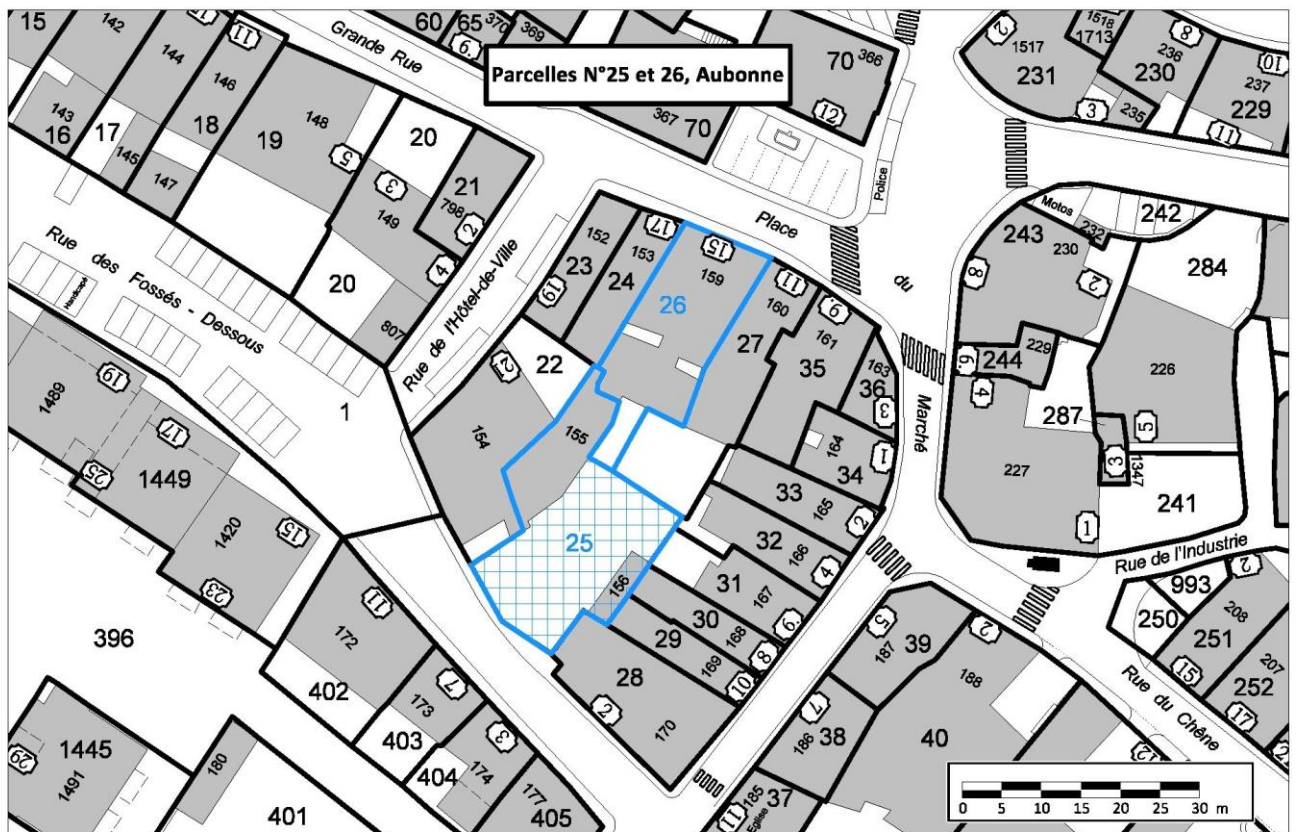
Par ailleurs, le prix proposé nous paraît raisonnable et en accord avec les perspectives financières de cet investissement.

La difficulté de trouver un gérant capable de s'occuper à la fois du restaurant et de l'hôtel, et les risques liés au rendement financier de l'ensemble justifie l'acquisition du restaurant seul, l'objectif final étant la réalisation d'une auberge communale.

## 2.1 Description de l'immeuble

Situation générale : L'immeuble est situé sur la parcelle no 26 de la commune d'Aubonne. La parcelle no 25 comprend la terrasse du restaurant et l'immeuble jouxtant la Caisse d'Epargne d'Aubonne (chambres d'hôtel). Ce dernier ne fait pas partie de la transaction. La zone quadrillée (terrasse) fera l'objet d'une servitude personnelle en faveur de la commune d'Aubonne (au profit du restaurant).

Le bâtiment a une identité visuelle forte, un accès traversant et de plus proche des possibilités de stationnement.



Le bâtiment a été construit en 1790 et a subi d'importantes rénovations en 2000. La surface de la parcelle no 26 est de 313 m<sup>2</sup> et celle de la terrasse de 306 m<sup>2</sup> y compris le passage le long de la façade du bâtiment 155.

Le lot PPE comprend :

### Rez inférieur

Locaux commerciaux – restaurant : café, bar, sanitaires, cabine téléphone.

Hall bureau de réception, accès de l'hôtel, atelier, économat, chambre froide, cave et escalier de service.

### Rez supérieur

Hall, dégagement et corridor, cuisine, salle à manger, patio, une chambre avec sanitaires.

Droit d'usage exclusif de la zone hachurée de la parcelle 26, servitude personnelle inscrite au registre foncier, incluant un couvert de 25 m<sup>2</sup> et un accès depuis la rue des Fossés-Dessous.



L'analyse plus détaillée du bâtiment fait ressortir les éléments suivants :

- Structure : construction de base en maçonnerie et béton armé, niveaux par dalles à hourdis ou béton armé suivant les éléments de l'ouvrage.
- Façades : crépies et peintes.
- Chauffage central à gaz.
- Cuisine : cuisine professionnelle dotée d'un agencement tout inox datant d'un peu plus de 10 ans.
- Equipements spécifiques : système de ventilation et détection de fumée avec centrale d'alarme également conforme aux exigences de l'ECA. Séparateur à graisses.
- Etat d'entretien :
  - Extérieur : bon état général
  - Intérieur : idem, travaux importants réalisés il y a 13 ans.

Un rapport sur la présence éventuelle d'amiante n'est pas disponible ; il est cependant rappelé que celui-ci est obligatoire au cas où des travaux de démolition ou de transformations soumis à autorisation seraient envisagés, ce qui n'est actuellement pas le cas.

Le lot de PPE comprendra la surface de la parcelle 26, soit 313 m<sup>2</sup>, hors terrasse

## **2.2 Estimation de la valeur de la propriété**

La valeur de rendement de la propriété a fait l'objet d'une expertise qui a abouti aux conclusions suivantes :

Chiffre d'affaires annuel estimé	Fr.	612'480.--
Avec un loyer théorique moyen admis sur le chiffre d'affaires de 8,34 %, soit	Fr.	51'051.--
Total de la <b>valeur de rendement</b> , capitalisée à 6,0 % :	<b>Fr.</b>	<b>850'000.--</b>

La valeur vénale estimée, calculée sur la base du m<sup>3</sup>, se monte à 935 m<sup>3</sup> x Fr. 650.— (moyenne pondérée), soit Fr. 607'750.--, laquelle doit être complétée par la prise en compte d'une incidence foncière de 30 %, ce qui donne une **valeur vénale nette de Fr. 868'000.--**.

## **3. INVESTISSEMENT**

### **3.1 Plan des investissements**

S'agissant d'une opportunité, cet objet ne figure pas au plan quinquennal 2013-2018 d'investissement.

### **3.2 Financement**

Le crédit de Fr. 865'000.-- sera financé par la trésorerie courante ou, si nécessaire par un emprunt pour tout ou partie du montant, dans la limite du plafond d'emprunt adopté par le Conseil communal le 27 novembre 2011 (voir fiche technique financière annexée).

### **3.3 Amortissement**

S'agissant d'un bâtiment du patrimoine financier, l'article 26 du règlement cantonal sur la comptabilité des communes du 14 décembre 1979, indique que lors de l'acquisition d'un bien immobilier, la commune peut les comptabiliser au maximum de leur prix de revient d'achat. Dès lors, aucun amortissement n'est à prévoir dans un premier temps. En fonction de l'estimation fiscale future, il est possible que le montant comptabilisé soit ramené ultérieurement à cette valeur pour une simplification de lecture du bilan de la commune. Dans ce cas, un amortissement extraordinaire ou budgétaire serait réalisé.



### **3.4 Impact sur le compte de fonctionnement**

Une location raisonnable de l'établissement doit permettre de couvrir les intérêts et l'amortissement de l'emprunt éventuel ainsi que les charges communes de la PPE, dont la part est estimée à Fr. 10'000.-- / an.

Cet investissement devrait en conséquence être neutre pour les comptes de la commune.

## **4. CONCLUSIONS**

Ainsi et comme mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n° 5/14 relatif à l'achat du lot de PPE du bâtiment sis à la place du Marché 15, parcelle RF n° 26
- oui le rapport de la commission d'achat et vente de terrains chargée d'étudier cet objet,
- oui le rapport de la commission des finances,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

**de voter le décret suivant :**

### **LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE**

1. accorde à la Municipalité un crédit de Fr. 865'000.-- pour l'acquisition du lot de PPE du bâtiment sis à la place du Marché 15;
2. autorise la Municipalité à :
  - a) acheter le lot de PPE du bâtiment sis à la place du Marché 15 parcelle N° 26 du cadastre d'Aubonne, d'une surface de 313 m<sup>2</sup>, hors terrasse,
  - b) requérir l'inscription au registre foncier d'une servitude personnelle en faveur d'Aubonne la Commune d'usage exclusif de toute la terrasse sur la parcelle no 25 en faveur du restaurant selon schéma ci-dessus ;
  - c) effectuer toute démarche et tractation pour cet achat;
  - d) prélever ce montant sur le compte de la trésorerie courante ou à emprunter, si nécessaire, tout ou partie du crédit aux meilleures conditions et dans la limite fixée par le plafond d'emprunt;

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 18 mars 2014.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :

La secrétaire :

L.-E. Rossier

J. Carriot

**Préavis déposé devant le Conseil communal d'Aubonne en séance du 25 mars 2014.**