

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES AU SUJET DU PREAVIS No. 5/14

Objet	Achat du lot de PPE du bâtiment sis à la place du Marché 15 – Parcelle RF n° 26 – Lion d’Or
Opération proposée	Achat des locaux et du mobilier du Lion d’Or. Conclusion d’une servitude personnelle pour l’usage exclusif de la terrasse de la parcelle RF n°25.
Réalisation	Dans les meilleurs délais
Coût de l’opération	Fr. 865’000.- TTC selon le préavis
Financement	Par trésorerie courante ou, si nécessaire par un emprunt pour tout ou partie du montant
Durée d’amortissement	Aucun amortissement prévu. En fonction de l’estimation fiscale future, la valeur comptable sera ajustée par un amortissement extraordinaire ou budgétaire.
Planification de l’investissement	Cette acquisition est une opportunité et à ce titre elle ne figure pas au plan quinquennal 2013-2018 d’investissement

Appréciation de la CoFin

Le préavis qui nous est présenté propose 2 valorisations du lot de PPE que souhaite acquérir la Municipalité. La première est une estimation selon la valeur de rendement, la deuxième selon la valeur vénale. La CoFin relève qu’il est difficile de faire une valorisation précise d’un tel objet.

En effet, la valeur de rendement est très sensible aux éléments suivants :

- **Le loyer** que pourra percevoir la commune. Une différence de Fr 500.-/mois représente une différence de Fr. 100’000.- de valeur de rendement.
- **Le taux de rendement** choisi : une différence de 1% représente une différence de valeur de rendement de Fr. 120’000.-

De même **la valeur vénale** n’est pas évidente à déterminer, car il ne se vend pas beaucoup de restaurants au centre de villes telles qu’Aubonne.

A partir de cette constatation, sachant que le préavis propose un loyer théorique de Fr. 51’000.- ce qui est très élevé, l’appréciation générale de la CoFin est que le prix demandé se trouve dans le haut de la fourchette.

Cette première conclusion nous amène au cœur de ce préavis : l’acquisition de ce lot de PPE n’est pas un investissement comme les autres, c’est un choix politique de notre Municipalité de vouloir maintenir un établissement tel que le Lion d’Or au centre d’Aubonne.

Partant de ce constat, la CoFin a souhaité estimer les risques liés à cette acquisition.

En accord avec la commission ad'hoc, nous avons demandé à la Municipalité de mandater un institut spécialiste de la restauration pour faire une analyse neutre de cet objet. Le rapport de Gastroconsult a mis en lumière que l'exploitation de ce restaurant pouvait se faire sans grands investissements dans le court et moyen terme. La commune ne prend donc pas le risque de devoir réinvestir massivement dans les prochaines années.

Le risque principal est très clairement lié à l'exploitation elle-même. Si le restaurant ne marche pas, la commune aura non seulement manqué son objectif mais ne pourra pas non plus s'attendre au rendement espéré.

La CoFin encourage la Municipalité à tout mettre en œuvre pour que la reprise du Lion d'Or soit un succès. A ce titre nous saluons l'accord trouvé pour la location des chambres à la CEA, cela donne une carte de plus dans le jeu du futur repreneur. En outre, la CoFin espère que la Municipalité trouvera un niveau de loyer équitable pour assurer une juste concurrence entre les établissements de la place et pour donner au repreneur assez d'oxygène pour développer le Lion d'Or.

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des finances, à la majorité de ses membres, exprime un **avis favorable** à l'octroi d'un crédit de **Frs 865'000.-** pour l'acquisition du lot de PPE sis à la place du Marché 15

Aubonne, le 14 septembre 2014

Pour la CoFin

Nicolas Suter