

Rapport de la commission d'achat et de vente de terrains chargée d'examiner le préavis municipal no 5/14 concernant l'achat du lot de PPE du bâtiment sis à la place du Marché 15 - Parcelle RF n° 26

Au Conseil communal d'Aubonne,
Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission d'achat et vente de terrains (CAVT) composée de Mesdames Anne-Marie Piguet, Denise Imesch et Catherine Aellen, suppléantes, Valérie André, présidente de la commission de gestion (2013) ainsi que Messieurs Olivier Burnet, Alexandre Liardet, Denis Berger et de la soussignée rapporteur s'est rencontrée à cinq reprises dont trois avec la commission des finances (COFIN) et une avec l'ensemble de la Municipalité. Nous avons entendu notre Syndic, Luc-Etienne Rossier ainsi que notre Municipal Jean-Christophe De Mestral à plusieurs reprises. Nous les remercions pour leur disponibilité.

I. Préambule

Cet objet a suscité beaucoup de discussions et d'échanges entre membres de la CAVT, avec les membres de la COFIN mais aussi avec la Municipalité. Comme communiqué par notre Syndic, Luc-Etienne Rossier lors de la séance du conseil communal du 24 juin dernier, quelques éléments déterminants liés à cet objet ont été revus par la Municipalité. Ces réflexions ont été transmises à la CAVT et à la COFIN et nous permettent de rapporter aujourd'hui devant vous.

Dans le cadre de son travail, la CAVT a pu consulter les documents suivants :

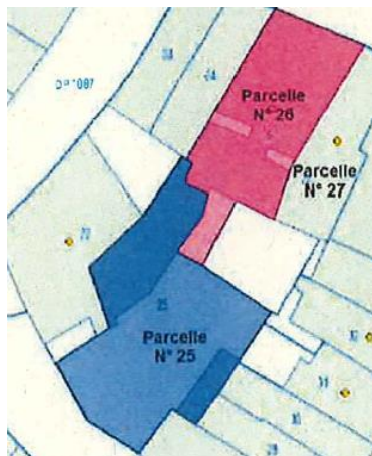
- Vente immobilière du lot un – avant-projet du 4 avril 2014
- Propriété par étages – future PPE, mise à jour du 4 avril 2014
- Plans des étages – du 25.09.2000
- Plans pour constitution des servitudes – du 03.04.2014
- PPE – projet de règlement d'administration et d'utilisation – mise à jour du 10 juillet 2014
- Bail à loyer – projet
- Acte constitutif de servitudes entre la parcelle 26 et 27 – avant-projet du 8 et 11 avril 2014
- Rapport partiel d'expertise de « Laurent Vago, Expertises et conseils Immobiliers SA » fourni par les propriétaires
- Rapport de « Gastroconsult », fiduciaire pour l'hôtellerie et la restauration du 10 juin 2014

La commission a visité l'objet et remercie Monsieur Beetschen pour son accueil et sa disponibilité.

II. Objet

1. Introduction :

Les copropriétaires de l'immeuble « Au Lion d'Or » ont pris la décision de vendre leur bien – parcelles 25 et 26.



La parcelle 25 est composée de l'immeuble ECA 155 abritant actuellement six chambres d'hôtel, une chaufferie, une buanderie, une salle de bain au 1^{er} étage, env. 4 m² de terrasse au 2^{ème} étage ainsi qu'une terrasse de 306 m² et son couvert de 25 m² (ECA 156). Cette parcelle a été promise puis vendue à la Caisse d'Epargne d'Aubonne.

La parcelle 26 est composée du bâtiment ECA 159 abritant un restaurant et 5 appartements ainsi que de 34 m² de « jardin ». Une propriété par étages (PPE) divisée en 6 lots sera composée de : 5 appartements (lot 2 à 6) et d'un local commercial (lot un).

Lot un, PPE parcelle 26 (restaurant Lion d'Or et logements)

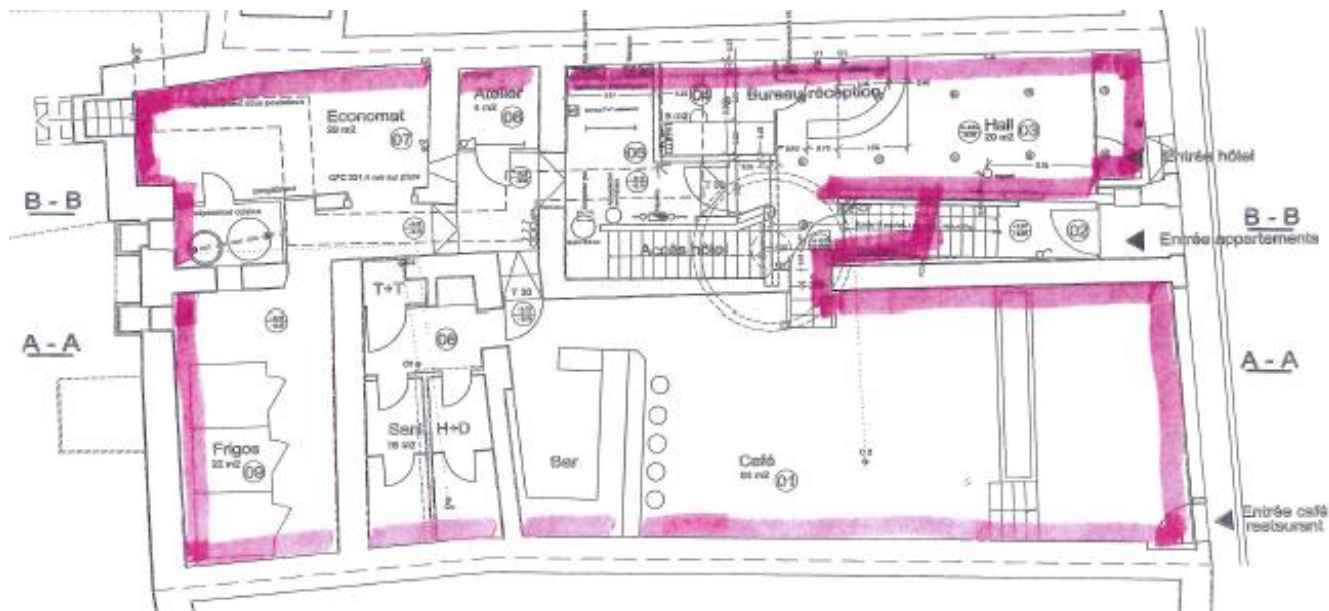
Ce lot est décrit comme suit :

Commune : 17 Aubonne

No immeuble : 26-1

Quote-part : 367/1000

Droit exclusif sur : **Rez-inférieur** : locaux commerciaux de café-restaurant : café/bar 01, sanitaires/cabine téléphone 08, hall 03, bureau-réception 04, accès hôtel, atelier 06, économat 07, frigos 09, escalier de service



Droit exclusif sur : **Rez-supérieur** : hall/dégagement/corridor 18, cuisine 20, salle à manger 21, chambre 23, bains/toilettes 24, hall/toilettes 22



Le lot un est vendu sans le logement actuel du gérant (lot 2 - 92/1000). Le propriétaire du lot un aura toutefois un droit de préemption contre tout tiers acquéreur du lot no 2.

La PPE prévoit la constitution d'un certain nombre de servitudes réglant les différents droits d'usage des locaux situés dans l'immeuble ECA 155 (salle de bain du 1^{er}, terrasse du 2^{ème}, terrasse du restaurant, buanderie, chaufferie, vues, passages). Elle se dote d'un règlement standard avec quelques particularités liées aux locaux techniques, par exemple: un droit d'usage exclusif pour la buanderie est attribué au lot un.

2. Etat des lieux

Le lot un se situe en zone « de l'ancienne ville et des ensembles à conserver », dans un bâtiment construit en 1790 selon l'ECA et rénové en 2000. D'après les deux expertises remises à la commission, l'état tant intérieur qu'extérieur est jugé bon. Toutefois aucun diagnostic technique n'a été fait (état intérieur des conduites, présence d'amiante).

La patente actuelle autorise 100 places et 7 chambres. La salle « brasserie » dispose de 60 places, la petite salle à l'étage de 30 places et la terrasse de 30 places.

Suite à sa visite des lieux (restaurant, annexes, chambre et locaux techniques), la commission relève que les propriétaires ont apporté beaucoup de soin à leur établissement et qu'il a ainsi peu souffert des années. Toutefois, certains choix paraissent aujourd'hui un peu démodés. C'est un outil de travail que l'on peut continuer à utiliser en l'état, mais qui pourrait demander quelques investissements de la part du gérant ou de la Commune pour optimiser le futur rendement. La cuisine professionnelle dotée d'un agencement en inox est fonctionnelle et se dote d'un passe-plat. Dans son rapport, Gastroconsult souligne l'absence d'un local spécifique pour les déchets qui pourrait poser un éventuel problème. Il y a toutefois la place suffisante pour réaliser ce local à l'aide d'une cloison à côté du séparateur des graisses. La Municipalité attend à ce jour un avis du Laboratoire cantonal d'Epalinges.

Notons que la buanderie ainsi que la chaufferie dotée d'un chauffage au gaz et d'une chaudière combinée pour la production d'eau chaude se trouvent dans le bâtiment 155 de la parcelle 25. Cette installation chauffe et produit de l'eau chaude pour les deux bâtiments. L'utilisation, l'entretien et la répartition des frais liés à ces locaux techniques seront gérés par des servitudes d'accès et d'utilisation ainsi que par un règlement de PPE. La répartition ordinaire des frais et charges communs sera en fonction des quotes-parts des propriétaires.

La chambre d'hôtel est spacieuse. Elle a deux lits, lavabo, WC et baignoire.

3. Terrasse

Le potentiel du restaurant réside entre autre, mais surtout dans sa terrasse. Cette dernière est aujourd'hui la propriété de la CEA. Afin de garantir son utilisation, une servitude d'usage, servitude personnelle en faveur de la Commune d'Aubonne sera inscrite au registre foncier et décrite comme suit :

« Exercice.

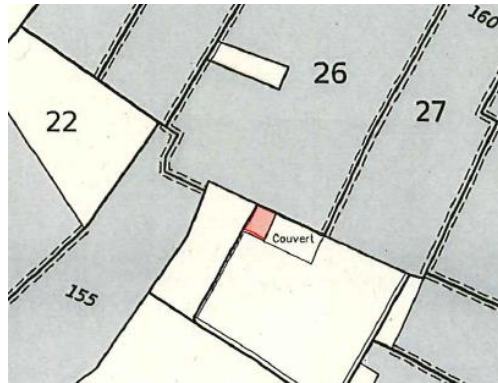
L'usage de la terrasse étant indispensable à l'exploitation du café-restaurant sis sur l'immeuble contigu 26, café restaurant actuellement connu sous le nom de « Lion d'Or », cette servitude a pour but de créer, de maintenir et d'assurer à la Commune acquérant le café-restaurant par acte séparé et ayant le projet de le mettre en gérance par bail, bail comprenant toutes les installations liées au café-restaurant y compris la terrasse objet de la présente servitude. Par usage de la terrasse, il faut comprendre la terrasse elle-même et les installations utiles, notamment le couvert ECA 156. »

L'entretien et ses frais est du ressort de la Commune. Cette servitude n'est pas transmissible (sous réserve des cas de fusion de communes). En cas de vente ou d'arrêt d'exploitation, la CEA pourra demander la radiation de la servitude au frais de la Commune.

Afin d'utiliser tout le potentiel de la terrasse, il s'agira pour le gérant ou la Commune de faire quelques investissements, par exemple des bâches pour protéger des averses soudaines, du froid et du bruit.

4. Inscription de servitudes parcelle 26 et 27 et acquisition de 3 m²

Il n'existe à ce jour aucune servitude entre les parcelles 26 et 27. Or le restaurateur bénéficie de l'utilisation de 3 m² de la parcelle 27 depuis toujours. Ce petit espace emmuré sur deux côtés se situe devant les fenêtres de la salle de l'étage (actuellement utilisée pour le petit déjeuner). Il est indispensable au maintien de la lumière.



Afin de clarifier la situation et prévenir d'éventuels soucis dans le futur, la Municipalité a pris contact avec les propriétaires de la parcelle 27.

Ces derniers sont disposés à céder cet espace et inscrire des servitudes de vue et de canalisations.

III. Exploitation des chambres d'hôtel

Dans son préavis, la Municipalité a exprimé sa position concernant l'exploitation des chambres d'hôtel : « 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. »

Pour l'ensemble de CAVT, il était essentiel de se donner les moyens d'exploiter l'auberge comme elle l'est actuellement, avec ses sept chambres. Aubonne ne disposant que de peu de lits hôteliers, l'idée même d'abandonner six chambres était à nos yeux un non-sens. La Municipalité nous a entendue et a trouvé une solution pour maintenir l'exploitation des chambres. En effet, la CEA ne planifie pas de faire de travaux pour le moment et loue volontiers les six chambres qu'elle possède pour une durée de 10 ans, renouvelable de 60 mois en 60 mois, bail au nom de la Commune.

Les six chambres (1 quadruple/ 3 triples/ 2 doubles) sont confortables et soignées et répondent aux besoins des individuels comme des familles. Tous les détails et images sur <http://www.hotelduliondor.ch/>.

Trouver une solution pour le maintien de l'exploitation des chambres est une cohérence politique. En effet, en adhérant à l'association régionale touristique du district de Morges, il s'agit de développer l'offre, mais aussi de maintenir ce qui existe. L'offre en lits en fait naturellement partie.

IV. Potentiel

Le futur gérant aura entre les mains un outil de travail fonctionnel, avec une situation idéale au cœur de la ville, proche des halles, avec des possibilités de stationnement, la proximité de la gare, une terrasse extraordinaire, du cachet. Même si la disposition des salles sur deux niveaux rend l'exploitation complexe, il y a de quoi faire preuve de créativité et accueillir une clientèle variée. En aménageant tant soit peu l'espace, le service en terrasse sera aussi facilité.

L'espace d'accueil, soit la réception, est grand et serait un endroit idéal pour accueillir un point d'information ou un petit office du tourisme! Avec sept chambres à disposition, l'ensemble est cohérent.

V. Choix du futur gérant

Nous souhaitons que le futur gérant ait dans son cahier des charges des objectifs précis qui répondent aux besoins des Aubonnois. Une ligne concernant l'accueil et le développement touristique est essentielle afin de garantir une ouverture le weekend aussi !

En sachant qu'il est à présent possible de louer les chambres, nous souhaitons que la Municipalité porte son choix sur un gérant qui puisse assumer un café-restaurant et sept chambres d'hôtel.

Nous souhaitons aussi, qu'avec un bail au juste prix, il puisse dégager un revenu intéressant afin qu'il garde sa motivation et fasse VIVRE le centre-ville longtemps.

VI. Prix de l'objet / Rapport de la COFIN

Afin de pouvoir prendre position sur le prix, nous avons demandé à la Municipalité de nous fournir un complément d'expertise. Ainsi, Gastroconsult, fiduciaire pour l'hôtellerie et la restauration a été mandatée. Son rapport concluait à une valeur du marché sensiblement plus basse que l'estimation des vendeurs.

VII. Conclusions

Pour la CAVT, les réflexions se sont portées sur l'opportunité d'acquérir un établissement avec une situation centrale et une terrasse. Acquérir le Lion d'Or, c'est maintenir l'exploitation d'un établissement public et préserver la vie au cœur du bourg.

Ainsi, au vu de ce qui précède, la commission d'achat et vente de terrains chargée de rapporter sur le présent objet, vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal no 5/14 relatif à l'achat du lot de PPE du bâtiment sis à la place du Marché 15, parcelle RF no 26,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï 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 no 26 du cadastre d'Aubonne, d'une surface de 313 m² 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 le 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.

Le rapporteur : Véronique Bezençon

Aubonne, le 17 septembre 2014