



Poliez-Pittet, le 6 janvier 2025

Au Conseil communal de Poliez-Pittet

Préavis municipal N° 2 - 2025

Achat du restaurant « La Croix Blanche »

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Introduction

Suite à la cessation d'exploitation du restaurant « La Croix Blanche » et à sa mise en vente, la Municipalité propose de se porter acquéreur de ce bien situé au centre du village.

Argumentation

La municipalité souhaite acquérir le bâtiment ECA n° 23 sur la parcelle n° 42 de la commune. Ce bâtiment comprend un restaurant de env. 120 m² au rez et un appartement d'env. 170 m² réparti entre le 1^{er} étage et les combles. Il est situé sur une parcelle de 176 m². Un parking de 185 m² représentant 7 places de parc complète le lot.

L'achat de ce bâtiment permet à la commune d'avoir la maîtrise sur un bien situé au centre du village. Il permettrait aussi de pouvoir s'assurer, le cas échéant, la possibilité de garder un restaurant dans la localité.

Développement

Avec cette proposition d'achat, La municipalité a étudié 3 projets de transformations. Ceci afin de rentabiliser et optimiser au mieux le bâtiment. Ces projets ont été présentés par un bureau d'architecte à partir de plans établis, une marge d'erreur de +/- 15 % doit toutefois être prise en compte dans ces calculs. Les variantes sont les suivantes :

- Variante 0)

Rafraîchissement minimal de l'appartement et du restaurant, peinture sur les murs et les plafonds, remplacement des sols en moquette pour un montant de CHF 160'000.--.

Pour cette variante un loyer (sans les charges) de CHF 1'300.-- pour le restaurant et de CHF 1700.-- pour l'appartement est prévu, il représente un rendement d'env. 3,2%.

Cette solution implique obligatoirement la location de l'appartement à l'exploitant du restaurant

- Variante 1)

Idem variante 0, mais avec en plus la création d'une cuisine indépendante dans l'appartement. Les contraintes de locations sont les mêmes que la variante 0, l'appartement plus attractif peut toutefois être loué un peu plus cher. Cette option n'est pas contraignante pour une éventuelle future évolution. Le montant est d'environ CHF 227'000.--.

Le loyer prévu pour cette variante est de CHF 1'300.-- pour le restaurant et de CHF 1'900.-- pour l'appartement, ceci toujours pour un rendement d'env. 3,2 %

- Variante 2)

Création de deux appartements en duplex d'env. 85 m² chacun, indépendant du restaurant grâce à la création d'un escalier d'accès à l'arrière du bâtiment. Escalier qui implique la suppression du WC de la salle 2, et la perte de quelques mètres carrés de restaurant. Le montant est d'environ CHF 665'000.--.

La location prévue est de CHF 1'300.-- pour le restaurant et de CHF 3'600.-- pour les deux appartements. Le rendement pour ces locations serait de 3,4 %.

Il faut toutefois garder à l'esprit que dans ces calculs, le chauffage actuellement à mazout n'est pas changé. Ce changement que l'on devra effectuer dans quelques années, coûtera env. CHF 120'000.--.

Coûts

Le montant de l'achat est de CHF 950'000.-- pour le bâtiment et les places de parc. La variante retenue par la municipalité est la variante 2. Celle-ci, certes plus chère, permet la réfection et la réorganisation du volume habitable. Les logements créés peuvent en outre être loués indépendamment du restaurant, répartissant les risques sur plusieurs lots. En outre, en cas d'échec de la location du restaurant, celui-ci peut être transformé en un troisième appartement.

Le coût total de cet investissement est de

CHF 950'000.-- + CHF 765'000.-- (665'000.-- +15%) = CHF 1'715'000.--

Financement

L'investissement est de CHF 1'715'000.--.

Le montant de cet investissement sera financé par :

- un emprunt de CHF 1'715'000.--,

Cet investissement sera comptabilisé sur un compte au bilan dans le patrimoine financier intitulé « restaurant communal ».

Selon les normes MCH2, il ne doit pas obligatoirement être amorti mais peut l'être, selon le choix de la commune et dans le respect des principes comptables pour une durée d'amortissement de 30 ans.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous invite, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE POLIEZ-PITTET

- vu le préavis municipal no 2-2025
- entendu le rapport de la commission ad'hoc,
- entendu le rapport de la commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DECIDE

- Autoriser la municipalité à acheter le bâtiment ECA n° 23 sis sur la parcelle n° 42 de la commune de Poliez-Pittet, et d'effectuer les transformations nécessaires à la réfection du bâtiment et à la création de deux logements.
- Octroyer à cet effet un crédit de CHF 1'715'000.--
- de financer ce montant de la manière suivante :

- CHF 1'715'000.-- par un emprunt

Préavis adopté en séance de municipalité du 6 janvier 2025.

Responsable du dossier M. Patrick Gindroz

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :
Pascal Duthon



La Secrétaire :
Tania Giordano

