



COMMUNE DE SAVIGNY

Préavis de la Municipalité de Savigny au Conseil communal

10/2020

Demande de crédit pour l'achat et la rénovation intérieure de l'Hôtel-restaurant des Alpes, route d'Oron 1

Date proposée pour la séance de commission ad hoc :

Lundi 28 septembre 2020 à 18h30

Salle des commissions de la Maison de commune

Réf. : 35.01

I:\3-DOMAINES-BATIMENTS-PROPRIETES-COMMUNALES\35-PATRIMOINE-ADMINISTRATIF\35.01-batiments-communaux-publics\Hotel-restaurant-Alpes\Preavis_10-2020.docx

Savigny, le 24 septembre 2020

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----------|
| 1. Contexte | 3 |
| 2. Descriptif général du bien immobilier | 3 |
| 2.1 Données techniques..... | 3 |
| 2.2 Données financières..... | 4 |
| 3. Crédit | 4 |
| 3.1 Montant du crédit..... | 4 |
| 3.2 Amortissement | 4 |
| 3.3 Charges d'exploitation | 4 |
| 3.4 Financement..... | 5 |
| 3.5 Commission des finances..... | 5 |
| 4. Conclusions | 5 |

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

Nous avons l'honneur de solliciter un crédit de CHF 2'060'000.00 pour financer l'achat et la rénovation intérieure de l'Hôtel-restaurant des Alpes.

1. Contexte

En juillet 2020, le propriétaire annonçait à la Municipalité la fermeture définitive de son établissement. Durant l'été, plusieurs contacts ont été pris avec le propriétaire afin de connaître les alternatives envisageables pour une reprise des activités de restauration et d'hôtellerie dans un futur proche. Il s'est avéré que la seule option pour le propriétaire était la vente de l'ensemble de l'objet.

Dans ce contexte et dans la perspective d'un achat, la Municipalité a commandé une expertise immobilière, afin de déterminer la valeur vénale du bien. Vu la situation stratégique de la parcelle et le souhait de l'exécutif de maintenir une offre de restauration traditionnelle au centre du village, la Municipalité a présenté une offre auprès du propriétaire. Celle-ci a été acceptée par ce dernier le 23 septembre 2020.

2. Descriptif général du bien immobilier

2.1 Données techniques

- Située à l'intersection de la route d'Oron et de la route de Saint-Amour, la parcelle RF n° 17 fait partie du Plan partiel d'affectation (PPA) « Les Alpes II » du 6 novembre 1997. Elle est située dans la partie ouest du PPA, soit le secteur destiné à l'hôtellerie-restauration et aux installations qui s'y rapportent.
- Les dimensions de l'objet sont les suivantes :
 - Surface de la parcelle RF n° 17 : 907 m²
 - Emprise au sol du bâtiment ECA n° 15a : 297 m²
 - Volume du bâtiment ECA n° 15a : 3'110 m³
- L'année de construction du bâtiment date de 1870. Il est composé de trois niveaux hors-sol sur un sous-sol et de combles. Les locaux se répartissent comme suit :
 - Sous-sol : les caves, la buanderie et les chambres froides mobiles.
 - Rez-de-chaussée : une cuisine professionnelle, un restaurant de 40 places, un café de 40 places, une salle de petit-déjeuner de 25 places, un bureau, un réduit, des sanitaires, ainsi qu'une terrasse extérieure de 60 places.
 - Deux étages : 8 chambres avec salles d'eau et un appartement de 3.5 pièces.
 - Combles : destinés au stockage uniquement.

- L'état du bien et les travaux à entreprendre sont évalués comme suit :
- L'état général du bâtiment est bon et aucune intervention n'est nécessaire avant 10 ans.
 - A l'intérieur, la cuisine professionnelle, les appareils sanitaires et l'électricité ont un bon état général et ne nécessitent pas d'interventions à moyen-long terme.
 - Des travaux seront en revanche nécessaires pour refaire les revêtements des sols et des murs des salles de restauration et des chambres.
 - Côté café, une ouverture sur la terrasse et un réaménagement de cette dernière sont envisagés.
 - Le système de chauffage est au mazout. La chaudière et le brûleur datent respectivement de 1989 et de 2014 ; ils ont été régulièrement entretenus.
 - La ventilation mécanique est dans un état général qualifié de bon.

2.2 Données financières

| | | |
|------------------------|------------|--------------------------------|
| Prix d'achat | CHF | 1'550'000.00 TTC |
| Frais de notaire | CHF | 10'000.00 TTC |
| Estimation des travaux | CHF | <u>500'000.00 TTC</u> |
| Total | CHF | <u>2'060'000.00 TTC</u> |

3. Crédit

3.1 Montant du crédit

La Municipalité sollicite un crédit de CHF 2'060'000.00 TTC pour l'achat et la rénovation intérieure de l'Hôtel-restaurant des Alpes.

3.2 Amortissement

Le montant sollicité sera prélevé sur le fonds de réserve pour achat, entretien et constructions futures (poste 9282.08) et sera dès lors comptablement amorti en une seule fois.

3.3 Charges d'exploitation

Les charges annuelles d'exploitation sont estimées à 2% du prix d'achat, auxquelles s'ajoutent celles afférentes aux intérêts de l'emprunt du crédit.

3.4 Financement

L'investissement sera financé dans un premier temps par les liquidités.

Néanmoins, nous sollicitons d'ores et déjà l'autorisation d'emprunter tout ou partie du crédit demandé, soit au maximum la somme de CHF 2'060'000.00.

3.5 Commission des finances

Le rapport de la Commission des finances sera communiqué au Conseil communal.

4. Conclusions

En conséquence et au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de vous demander de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAVIGNY

Vu le préavis municipal n° 10/2020 du 24 septembre 2020 ;
Ouï le rapport de la Commission chargée de son étude ;
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. **D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 2'060'000.00 TTC (deux millions soixante mille francs) pour l'achat et la réalisation des travaux, tels que décrits dans le présent préavis.**
2. **D'admettre le mode de financement proposé.**
3. **D'autoriser la Municipalité à emprunter pour financer le crédit sollicité.**
4. **De donner à la Municipalité les pouvoirs l'autorisation de signer tout acte en relation avec l'acquisition du bien.**

Au nom de la Municipalité de Savigny
La Syndique La Secrétaire

C. Weidmann Yenny

I. Schori

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 septembre 2020.

Déléguée municipale : Mme Chantal Weidmann Yenny

| | |
|--------------------|-----|
| COMMUNE DE SAVIGNY | |
| Réf. 35.01 | |
| - 5 OCT. 2020 | |
| Transmis à | via |
| Cwy | Cm |



| |
|--|
| Communiqué à la Municipalité en séance du |
| 12 SEP. 2020 |
| Réf.: |

Rapport de la commission sur le préavis 10/2020

Demande de crédit pour l'achat et la rénovation intérieure de l'Hôtel-restaurant des Alpes, route d'Oron 1

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission, composée de Monsieur Fabrice Portmann, président, Messieurs André Peissard, Thierry Verreyt, Antoine Eichelberger, et Madame Maud Müller, rapporteur, s'est réunie le lundi 28 octobre à 18h30 à la salle des commissions au sujet de la demande de crédit pour l'achat et la rénovation intérieure de l'Hôtel-restaurant des Alpes, route d'Oron 1.

La commission remercie Madame la Syndique Chantale Weidmann Yenny qui lui a présenté le préavis ainsi que fait la visite du bien immobilier en question.

1. Préambule

En juillet 2020, le propriétaire annonçait à la Municipalité la fermeture définitive de son établissement. Durant l'été, plusieurs contacts ont été pris avec le propriétaire afin de connaître les alternatives envisageables pour une reprise des activités de restauration et d'hôtellerie dans un futur proche. Il s'est avéré que la seule option pour le propriétaire était la vente de l'ensemble de l'objet.

Dans ce contexte et dans la perspective d'un achat, la Municipalité a commandé une expertise immobilière, afin de déterminer la valeur vénale du bien. Vu la situation stratégique de la parcelle et le souhait de l'exécutif de maintenir une offre de restauration traditionnelle au centre du village, la Municipalité a présenté une offre auprès du propriétaire. Celle-ci a été acceptée par ce dernier le 23 septembre 2020.

2. Analyses et observations

Le caractère urgent de ce préavis est du au fait que le risque de faillite est très élevé. Cette dernière peut prendre des années et de ce fait laisser le village de Savigny sans « Auberge communale » et laisser le bâtiment tomber en désuétude.

Dans le contexte que nous connaissons tous aujourd'hui, il est aussi clair qu'il est fort improbable qu'un privé puisse se lancer dans une telle entreprise. Mais cependant, la commune aurait plusieurs cartes à jouer dans cette opportunité :

- Garder ouvert le dernier restaurant du village ainsi que le seul hôtel
- Avoir la maîtrise de quel genre de restaurant et qui le gèrerait.
- Opportunité de relancer la vie sociale de la commune

La visite nous a montré un bien immobilier en bon état général. Les installations sont aux normes, la cuisine est fonctionnelle en l'état.

Du côté des intérieurs, il est vrai que le café mériterait un bon lifting afin de devenir plus attrayant pour les futures tenanciers et clients. Il y a beaucoup de bois (sols et murs) qui rend le tout assez



sombre. Une ouverture du côté ouest du bâtiment permettrait un accès direct à la terrasse. La salle du restaurant est en bon état.

Du côté de l'hôtel, les chambres sont dans un excellent état général, elles sont grandes et ont toutes une salle de bains individuelle. Seul bémol elles ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite car elles se situent à l'étage sans ascenseur.

L'achat de ce bien comprendrait tout le mobilier qui s'y trouve.

Les 500'000 francs seraient investis en concertation avec le futur repreneur d'activité compte tenu que la commune n'est pas spécialisée dans ce domaine. Cette somme est une estimation grossière des travaux sans vraiment de détails. Mais selon Madame la Syndique c'est plus une enveloppe afin de mettre au goût du jour l'esthétique du restaurant afin de le rafraîchir et pour l'ouverture sur la terrasse mentionnée ci-dessus.

En ce qui concerne le financement, des interrogations se sont posées sur le risque de cet investissement pour la commune. Car au vu de la conjoncture actuelle et de la crise sanitaire, il est évident que ce secteur est morose. La projection qui nous a été présentée nous paraît un peu sur estimée ainsi que le montant des loyers.

Madame la syndique nous a certifié que cet investissement ne prenait la place d'aucun autre projet.

L'affectation de la parcelle est bloquée jusqu'en 2035 pour de l'hôtellerie restauration donc la parcelle est inutilisable pour autre chose.

3. Conclusions

Nous aurions aimé avoir un préavis un peu plus étoffé vu que les premières études ne sont pas complètes et qu'il y a beaucoup d'incertitudes quant au devenir du bien.

D'autre part, le prix de la location, les frais d'entretien, les amortissements et autres détails importants ne sont pas du tout présent dans le préavis et qu'aucune étude pour le moment n'est envisagée. Et c'est pour cela que la commission a eu des difficultés à prendre une décision définitive par rapport aux documents fournis pour le moment.

Le risque ne nous semble pas trop élevé vu qu'il s'agit d'abord d'un achat de bien immobilier et non une reprise d'activité.

En revanche, la perte d'un restaurant sur la commune aurait une réelle perte foncière pour ses habitants et nous trouvons positif que la commune soit déjà en contact avec d'éventuels repreneurs.

Malgré la conjoncture et la crise sanitaire nous avons retenu l'opportunité qu'est cette acquisition pour la commune. Il faudra un peu de temps pour récolter les fruits de cet investissement mais un air nouveau fait toujours du bien en ces temps morose.

En conclusion et à la majorité absolue, constituée de Madame Maud Müller, de Messieurs Fabrice Portmann, Thierry Verreyt et Antoine Eichelberger sans toutefois la voix de Monsieur André Peisard, la commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis 10/2020 et de prendre les décisions suivantes :

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 2'060'000.00 TTC (deux millions soixante mille francs) pour l'achat et la réalisation des travaux, tels que décrits dans le présent préavis.
2. D'admettre le mode de financement proposé.
3. D'autoriser la Municipalité à emprunter pour financer le crédit sollicité.
4. De donner à la Municipalité les pouvoirs l'autorisation de signer tout acte en relation avec l'acquisition du bien



Savigny, le 1^{er} octobre 2020

Pour la commission :

Le Président

Fabrice Portmann

Le rapporteur

Maud Müller

Copie pour information :

- Monsieur Christian Aeschlimann, Président du Conseil communal
- Municipalité de Savigny

**Rapport de minorité du membre André Peissard de la commission chargée du préavis 10/2020
– demande de crédit pour l'achat et la rénovation intérieure de l'Hôtel-restaurant des Alpes,
route d'Oron 1**

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

Je remercie Madame la Syndique pour avoir accompagné la commission dans la visite de l'Hôtel-restaurant des Alpes le 28 septembre 2020 à 18h45 et donné quelques renseignements complémentaires sur le préavis.

J'avais avisé la commission que suivant le contenu du rapport, j'allais déposer un rapport de minorité afin d'apporter des éléments supplémentaires pour les Conseillers et Conseillères.

1. Contexte

Le propriétaire du bien immobilier a fermé son établissement le 27 juillet 2020 à cause du COVID-19 et pour des raisons économiques.

Les deux buts principaux de ce préavis d'urgence est, d'une part, de venir en aide au propriétaire en essayant de le sortir d'une situation personnelle/financière problématique et, d'autre part, d'acquérir ce bien afin d'avoir une maîtrise sur l'engagement des futurs locataires et de leurs projets.

Cette parcelle fait partie du PPA Les Alpes II, soit un secteur destiné uniquement à de l'hôtellerie-restauration. Le bâtiment ne peut donc pas être affecté à autre chose.

2. Documentation

Le rapport d'expertise immobilière, que nous avons reçu, est daté du 9 septembre 2020. Il donne un descriptif général de l'objet et le calcul de la valeur du bien déterminé par rapport au revenu locatif estimé et à sa valeur de rendement (pas connaissance des comptes de la raison individuelle !!).

Le préavis adopté par la Municipalité le 28 septembre 2020 est incomplet à mon avis et ne permet pas aux membres du Conseil de se faire un raisonnement autre que celui dicté par un sentiment émotionnel.

3. Observations

Pour un non professionnel de l'immobilier, l'état général de ce bien construit en 1870 paraît bon. Ni la commission, ni l'expert immobilier, n'ont eu accès à l'appartement de 3.5 pièces au 2e étage habité par le propriétaire et aux combles (visite de la charpente). La Municipalité n'a pas jugé utile de se faire accompagner par un architecte-conseil. Je rappelle que l'objet du préavis est l'acquisition d'un bien immobilier ancien.

Les grandes rénovations faites dans cet immeuble (cuisine, chambres, salles restaurant/café/petit déjeuner) datent d'il y a environ 20 ans selon le propriétaire.

Le rapport d'expertise immobilière mentionne divers points concernant l'amiante, le certificat énergétique du bâtiment (pas encore fait), les prescriptions incendie, les normes d'hygiène, la ventilation des locaux. Difficile de savoir si ces derniers éléments satisfont totalement les directives actuelles.

Au sous-sol, beaucoup de crépi décollé et quid de l'humidité dans les divers locaux.



4. Données financières

Le prix d'achat indiqué dans le préavis de CHF 1'550'000.- comprend le bien immobilier ainsi que l'ensemble des équipements, mobilier, installations.

Ce prix est déterminé après la mise en service de l'établissement, d'où l'estimation de la rénovation intérieure du bâtiment de CHF 500'000.-. Aucun détail chiffré n'a encore été avancé.

Compte tenu de la situation sanitaire et économique actuelle et déjà par le passé, l'activité de restaurateur est très compliqué. Il paraît clair qu'il est difficile de rentabiliser ce type d'investissement, car le loyer demandé sera faible par rapport au coût consenti.

Il manque un budget d'exploitation à court et moyen termes englobant l'amortissement annuel de l'investissement, un plan marketing.

Et il ne faut pas oublier les vœux probables d'un futur locataire de lui offrir un outil de travail motivant avant la signature d'un éventuel bail après un appel à projet. Il ne s'agirait pas d'une remise de commerce (mobilier, pas de porte) puisque la commune resterait propriétaire des équipements actuellement en place. Autre élément de réflexion, si les intéressés ne désirent louer que le restaurant/café, qu'advient-il de la partie hôtelière ?

On parle toujours de budget d'investissement de départ, mais assez peu de budget de fonctionnement et de rénovation/transformation dans les années futures. Ce sont ces coûts qui ont des conséquences financières importantes, comme on le lit souvent dans des comptes-rendus sur diverses communes détenant des biens immobiliers de ce type.

A titre d'exemple dans notre commune, revenons en 1998 lors du dépôt du préavis pour la rénovation de l'immeuble de l'ancienne auberge devenue l'Agora. Le crédit demandé de plus de CHF 2'600'000.- pour la remise à neuf du bâtiment ne comprenait pas la rénovation de la charpente/toiture puisque les « investigations faites ont été bien menées, aucun souci sur ce point ». Et en 2014, le crédit-cadre de la rénovation des bâtiments englobait l'Agora pour la rénovation complète de la toiture pour plus de CHF 500'000.-.

5. Acquisition du bien immobilier

Personne ne connaît la situation financière exacte du propriétaire à ce jour. Une éventuelle procédure de poursuite/faillite doit suivre certaines règles et prend probablement un certain temps. La Municipalité devrait d'abord être observatrice de l'évolution de la situation et rester en contact avec le propriétaire. Il n'est pas du tout exclu qu'un acquéreur tiers ne se manifeste pas.

Ce préavis arrive à mon sens trop rapidement sur la table des Conseillères et Conseillers. Pourquoi se précipiter si rapidement dans l'achat de ce bien, puisque de toute façon le futur de cet immeuble restera pour de longues années encore une activité d'hôtellerie-restauration.

Dans le contexte si particulier que nous vivons (crises sanitaire, économique et sociale) et par rapport à ce genre d'activité, est-ce le rôle d'une commune d'investir dans du patrimoine financier ? Je rappelle que la commune a pris comme principe comptable il y a quelques années d'activer tout investissement financier immobilier à sa valeur fiscale. Je mets donc en discussion la proposition d'amortir l'entier de l'investissement par prélèvement sur les fonds de réserve.

Chacun paraît d'accord (et certainement aussi nos habitants) que le centre du village doit conserver un restaurant/café/hôtel, mais chacun n'est peut-être pas d'accord sur les moyens financiers à mettre pour obtenir une « auberge communale ».

6. Conclusion

J'estime que le présent préavis laisse à mon avis trop de points ouverts, il manque d'éléments d'information sur les plans technique (certificat CECB, prescriptions/normes incendie-électricité-hygiène-sanitaire) et financier pour pouvoir se prononcer sereinement.

Fondé sur ce qui précède, je propose la résolution suivante :

Du fait que ce préavis nécessite, à mon sens, des compléments d'information pour se prononcer de manière objective, je vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de refuser ce préavis tel que présenté et de renvoyer l'objet à un prochain conseil.

Le minoritaire de la commission
André Peissard

Savigny, le 3 octobre 2020

Copie pour information :

- Monsieur Christian Aeschlimann, Président du Conseil communal
- Monsieur Fabrice Portmann, Président de la commission
- Municipalité de Savigny

| | |
|--------------------|-----------|
| COMMUNE DE SAVIGNY | |
| Réf. 35.01 | |
| - 5 OCT. 2020 | |
| Transmis à: | Visa: |
| <i>cwy</i> | <i>Cm</i> |



Rapport de la Commission des finances Préavis 10/2020

Demande de crédit pour l'achat et la rénovation intérieure de l'Hôtel-restaurant des Alpes, route d'Oron 1

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

La commission des finances, (ci-après Cofin) composée de M. Bernard Pouly, Président, Mme Catherine Rollandin, MM. Philippe Berthoud, Philippe Grosfillier, Brian Hick, Philippe Matter, Rapporteur, s'est réunie le 1^{er} octobre dernier à la Maison de Commune afin d'étudier le présent préavis. M. Alain Perreten était excusé.

Nous remercions Mme la Syndique Chantal Weidmann Yenny de sa présence lors de cette réunion, de sa disponibilité et de ses explications claires et précises. Mme la Syndique a par ailleurs organisé une visite de l'Hôtel des Alpes en compagnie du propriétaire actuel M. Yvan Galster, que nous avons effectuée à la même date.

A l'initiative de Mme la Syndique, la Cofin a également accueilli en début de séance M. Patrice Guenat, Syndic de Jorat-Mézières, venu nous faire part de l'expérience de sa commune dans la rénovation et la gestion de son auberge communale. Qu'il soit remercié ici de ses propos fort intéressants et instructifs. Il va de soi que M. Guenat n'a pas participé aux débats de notre commission.

Préambule

A la réception du préavis, les membres de la Cofin, ainsi que probablement de nombreux membres du Conseil communal, se sont étonnés de l'argumentation minimaliste de celui-ci. Nous devons malheureusement constater que ce préavis n'est en rien représentatif de la volonté unanime de notre Municipalité de procéder à cet achat. La première réaction de la Cofin consistait alors à énoncer un renvoi de ce préavis à la Municipalité pour étude et préavis complémentaires, notre autorité devant argumenter sa demande de crédit de façon plus fouillée et détaillée, comme elle nous en a donné l'habitude avec ses précédents préavis municipaux.

Cependant, le degré d'urgence imposé par le propriétaire, qui bénéficie d'une contre-offre, nous contraint d'en délibérer lors de notre prochaine séance du Conseil communal du 5 octobre et ainsi à la Cofin de présenter ce rapport.

Remarques

Ce préavis est lié à la vision de notre Municipalité pour un centre de village convivial, ainsi que du désir de maintenir un restaurant à cet emplacement en complément du récent plan d'affectation du « Village centre » dévolu à un usage mixte habitat et commercial.

La Cofin est consciente que cette demande de crédit et d'achat a également une forte charge émotionnelle, cet établissement étant le dernier offrant un service de restauration au centre du

12 SEP. 2020

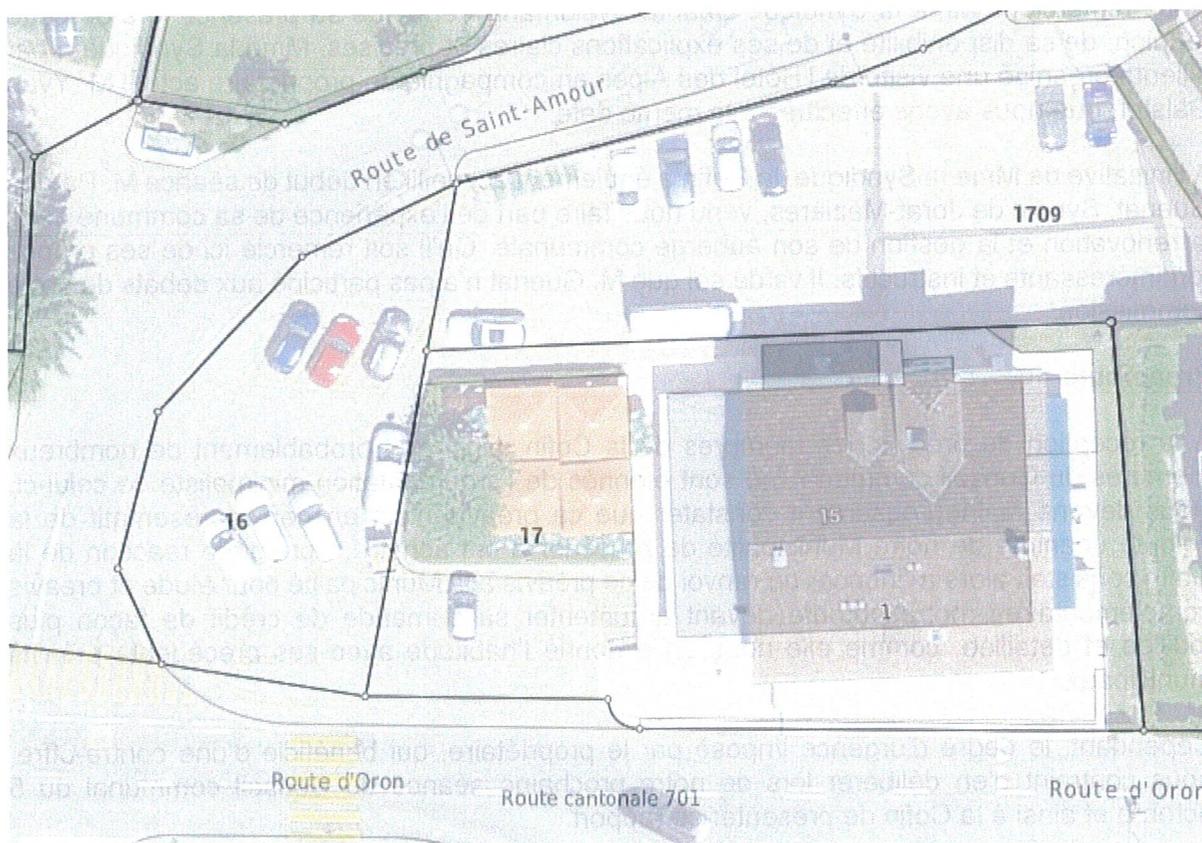


village. Cependant, nous tenons à préciser que selon l'art. 122 de notre règlement communal notre mission s'arrête aux considérants financiers de ce dossier.

Objet du préavis 10/2020

Comme déjà précisé dans notre préambule, le délai imposé par le propriétaire nous impose une réaction immédiate. Cet objet ne pouvant être soumis au droit de préemption selon L'art. 31 al.2 LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif), un report de décision de la part de notre législatif signifierait la perte de cet objet, le propriétaire actuel étant en possession d'une contre-offre.

La parcelle RF17 faisant l'objet de ce préavis est voisine directe de la parcelle RF16 propriété de la commune et actuellement dévouée au parcage de véhicules. L'éventuelle fusion de ces deux parcelles pourrait donner lieu à une plus-value financière intéressante.



Selon le plan partiel d'affectation « les Alpes II » du 16 avril 1993, dont nous reproduisons ci-dessous, l'article 3, la parcelle RF 17 est vouée à l'hôtellerie-restauration quel qu'en soit l'acquéreur.



En plus des avantages sociétaux de cette acquisition, il ne faut pas négliger la synergie et l'apport financier que peut apporter un tel établissement auprès de nos commerces locaux du fait de l'achat de marchandises et autres services. La création de postes de travail est également un argument positif à prendre en considération.

Transformations & exploitation

Dans ce projet, la Municipalité aura la grande responsabilité du choix d'un exploitant et du mode d'exploitation. Elle devra ainsi répondre aux attentes de notre population en proposant une restauration traditionnelle, tout en dégagant des recettes couvrant les coûts réels, le but de la commune n'étant pas de faire des bénéfices sur cet objet. Une location aux alentours de 100,000.00 CHF/an reste néanmoins envisageable.

Selon la Cofin, le choix de l'exploitant conditionnera les transformations à effectuer dans ce bâtiment et il est prématuré d'en définir la nature et par-delà les coûts. Le rapport CBRE fait mention d'un montant de 500,000.00 CHF à allouer aux transformations. Ce montant n'est qu'une estimation et ne doit pas être compris comme définitif. Certains paramètres ne sont pas pris en compte, telle l'éventuelle présence d'amiante dans le bâtiment qui ne peut être détectée que par une analyse effectuée par une entreprise spécialisée. Nous précisons que cette analyse est obligatoire pour toute transformation soumise à autorisation pour les immeubles construits avant 1991.

Le propriétaire actuel doit encore procéder à l'établissement d'un CECB® (Certificat énergétique cantonal des bâtiments). Ce document, cependant, n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique du bâtiment.

En lien avec les transformations envisageables, il est à préciser que, à l'inventaire architectural des monuments historiques, ce bâtiment est classifié en note 4, objet bien intégré :

Le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site.

A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la Section des monuments et sites (SIPAL) en cas de travaux.

Ce qui ne devrait pas poser de problème lors des transformations.

Propositions à la Municipalité

Etant donné les montants conséquents investis dans ce projet et sa finalité « commerciale », il serait judicieux d'étudier la possibilité de soumettre les revenus de location de ce bâtiment à la TVA, dans le but de récupérer l'impôt préalable de cette transaction et de la rénovation qui s'en suivra.

Amendements et conclusion

Vous l'aurez compris, il est très difficile de chiffrer précisément le coût final de ces transformations, le montant de 500,000.00 CHF n'étant qu'une estimation minimale pour la



Cofin. Dès lors, une fois les conditions d'exploitation de cette future « auberge communale » étudiées et les transformations définies, nous demandons à notre Municipalité de revenir devant le Conseil communal avec un concept d'exploitation et un projet de rénovation tous deux chiffrés.

Dans le but de ne pas compromettre l'acquisition de ce bâtiment, élément important de la vie villageoise de notre commune, la Cofin à l'unanimité propose les amendements suivants :

1. En remplacement du point 1 des conclusions du préavis municipal 10/2020 :
D'accorder à la Municipalité un crédit de 1,560,000.00 CHF TTC (1 million cinq cent soixante mille francs) pour l'achat tel que décrit dans le présent préavis.
2. **De demander à la Municipalité de présenter le concept d'exploitation de la future auberge communale et un projet de rénovation tous deux chiffrés, dans les 6 mois au maximum, soit avant la fin de la législature actuelle.**

Pour le solde, nous proposons au Conseil communal de reprendre les conclusions du préavis municipal 10/2020, soit :

3. **D'admettre le mode de financement proposé.**
4. **D'autoriser la Municipalité à emprunter pour financer le crédit sollicité.**
5. **De donner à la Municipalité les pouvoirs et l'autorisation de signer tout acte en relation avec l'acquisition du bien.**

Pour la Commission des finances :

Le Président
Bernard Pouly

Le Rapporteur
Philippe Matter

Savigny, le 1er octobre 2020

Copie : M. le Président du Conseil communal
Municipalité de Savigny