

---

# Commune de Paudex

Municipalité

---



Préavis n° 01 - 2024 au Conseil communal

**Achat d'une maison villageoise sise à la route de la  
Bordinette 8 (Café de Paudex et un logement)**

**Table des Matières**

1. Préambule.....	3
2. Descriptif.....	3
2.1. Données cadastrales.....	4
2.2. Situation géographique .....	4
2.3. Situation locative .....	4
3. Prix d'achat et valeur du bâtiment .....	4
4. Affectation future .....	4
5. Travaux à entreprendre.....	5
6. Conséquences financières .....	6
7. Plafond d'endettement .....	8
8. Conclusions.....	8

## **Achat d'une maison villageoise sise à la Route de la Bordinette 8 (Café de Paudex et un logement)**

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

### **1. Préambule**

En fin d'année dernière, la Municipalité a appris la mise en vente de l'immeuble sis à la Route de la Bordinette 8. Outre un appartement, cet immeuble renferme l'emblématique Café de Paudex.

Ce café, intimement lié à l'histoire de notre village, occupe une place particulière dans le cœur de nos citoyens. Il fait partie du patrimoine de la commune et une forte valeur sentimentale y est attachée. La Municipalité a ainsi estimé qu'il était nécessaire de soumettre au Conseil communal un projet d'acquisition de cet immeuble, en présentant de la façon la plus transparente possible ses avantages et ses inconvénients, au vu des éléments actuellement en sa possession.

L'objectif premier est d'éviter la disparation pure et simple de ce café, qui participe à l'attrait et à la renommée de notre commune. Il est en effet possible, voire probable, qu'un acquéreur privé déciderait de transformer l'immeuble en appartements. Même si le restaurant était conservé, rien ne garantit que son caractère populaire, accessible à toutes et tous, serait maintenu.

Ensuite, l'affectation future du bâtiment a déjà fait l'objet de réflexion et nous vous présentons ci-après l'option retenue par la Municipalité, à savoir la conservation du café et la transformation de l'appartement en unité d'accueil pour écoliers (UAPE), au vu des besoins croissants en la matière.

A côté de ces aspects émotionnels (sauvegarde du café) et pratiques (extension de la capacité de l'UAPE) qui plaident en faveur du rachat du bâtiment, la Municipalité tient à souligner que, sur le plan économique, cette acquisition pourrait avoir des conséquences importantes sur des finances communales déjà fragiles. Des travaux relativement importants, dont ni l'ampleur ni le calendrier ne sont pour l'heure connus précisément, seront nécessaires pour rénover le bâtiment. Des études complémentaires devront ainsi être réalisées. Dans tous les cas, si l'acquisition de ce bien était décidée, de nouveaux préavis pour des crédits d'études puis de travaux seront présentés au Conseil.

Cependant, malgré des incertitudes portant sur les travaux et la viabilité financière du projet, une décision doit être prise maintenant. Les propriétaires, qui privilégient une vente à la Commune, ont en effet accepté d'attendre la séance du Conseil communal du 18 mars pour prendre leur décision.

### **2. Descriptif**

Il s'agit d'un bâtiment commercial et d'habitation édifié vers 1777 et restauré dans les années 1950, qui abrite sur 3 niveaux un café-restaurant et un appartement en duplex de 5.5 pièces. Ce bâtiment est classé en note 3 au recensement architectural, soit comme objet intéressant au niveau local. Ceci implique moins de liberté dans les transformations possibles.

### 2.1. Données cadastrales

La parcelle 35 d'une surface de 296 m<sup>2</sup> est colloquée en zone du centre par le PGA actuel et en zone centrale par le nouveau PaCom dès qu'il entrera en vigueur. La surface au sol construite est de 167m<sup>2</sup>.

Le volume total est de 1628 m<sup>3</sup>

La valeur d'assurance ECA à l'indice 125 - 2017 s'élève à CHF 1'388'128.-

L'estimation fiscale 2010 est de CHF 690'000.-

### 2.2. Situation géographique

La situation de ce bâtiment est exceptionnelle. Il est idéalement situé à côté d'un magnifique parc dans un écrin de verdure, proche du lac, des transports publics et de toutes les commodités.

### 2.3. Situation locative

Le bail pour le café-restaurant arrive à échéance en 2029 et il sera à renégocier. Il n'y a pas de bail en ce qui concerne l'appartement, celui-ci appartenant aux propriétaires-vendeurs qui y logent actuellement.

## 3. Prix d'achat et valeur du bâtiment

Après négociation avec les vendeurs, le prix d'achat pour la Commune a été fixé à CHF 2'000'000.-.

La Municipalité a mandaté le bureau indépendant CBRE pour une expertise totale de ce bâtiment tant sur plan financier que des infrastructures. Cette expertise figure à l'annexe n°1 du présent préavis.

Il existe différentes façons de déterminer la valeur d'un bâtiment (valeur intrinsèque, valeur de rendement ou discounted cash flow), qui sont expliquées aux pages 20 et suivantes de l'annexe 1. L'expertise aboutit à la conclusion que la valeur vénale du bien s'établit à CHF 1'450'000.-, à plus ou moins 5%.

Le prix de vente se situe ainsi clairement au-dessus de la valeur vénale estimée par l'expert. En revanche, ce prix de CHF 2'000'000.- semble être plus ou moins en phase avec les prix du marché actuels, dans la mesure où il semble qu'il existe d'autres potentiels acquéreurs intéressés.

## 4. Affectation future

Si cette acquisition a lieu, d'importants travaux de rénovation du bâtiment devront avoir lieu vu son état de vétusté. Il semble ainsi indispensable d'informer le Conseil en toute transparence quant à l'affectation envisagée du bâtiment et les travaux à prévoir.

Outre l'expertise mentionnée ci-dessus, la Municipalité a sollicité le bureau Architectes Box Sàrl pour une étude du potentiel de rénovation et d'exploitation du bâtiment. Cette étude, qui figure à l'annexe n°2 du présent préavis, détermine, du point de vue de l'architecte, l'importance des travaux à entreprendre et trois scénarios de rénovation possible. L'étude indique qu'il conviendra encore d'aller plus loin dans l'analyse afin de connaître plus précisément l'ampleur des rénovations. Il faudra prévoir la mise en conformité du café, notamment sur les plans énergétiques et électriques. Ces travaux n'ont pas tous le même degré d'urgence, mais nous devrions les réaliser dans les 2 à 10 ans suivant l'acquisition.

Sans entrer dans les détails (qui sont disponibles dans l'annexe 2), deux des trois scénarios prévoient la conservation des appartements au-dessus du café. Ces scénarios impliquent la cohabitation entre un établissement public et des habitants, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Tant les éventuels loyers que prix de vente de ces appartements seraient négativement impactés du fait des nuisances inhérentes à la présence d'un restaurant au rez-de-chaussée.

Le 3<sup>ème</sup> scénario prévoit quant à lui la conservation du café et transformation de l'appartement actuel en UAPE. Ce scénario permettrait de faire face à la demande croissante de places en structures parascolaires. Il permettrait en outre probablement une cohabitation plus harmonieuse qu'avec des habitants. Un autre avantage serait des travaux a priori de moindre ampleur par rapport à la rénovation des logements. La transformation en une UAPE engendrerait aussi un revenu avec le loyer payé par la Fondation Enfance et Jeunesse (FEJ).

Cette option a été évoquée avec Mme Mayr, directrice de l'UAPE l'Escale, et la direction de la FEJ, qui y voient un grand intérêt. Une augmentation de la capacité d'accueil avec un rapatriement des enfants qui sont actuellement dans l'Annexe serait une bonne chose tant pour l'UAPE que pour la Commune. Celle-ci pourrait ainsi récupérer l'Annexe et l'utiliser pour ses propres événements et également la louer de façon plus régulière. Il est cependant à relever que la perte du loyer payé par l'UAPE pour l'Annexe, soit CHF 21'000.- par année, ne pourrait être entièrement compensée.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a choisi de privilégier cette solution.

## **5. Travaux à entreprendre**

En cas d'acceptation du préavis, il est essentiel que le Conseil communal soit conscient que des travaux seront dans tous les cas indispensables à terme et qu'il en accepte le principe.

La prochaine étape consisterait en un préavis pour l'obtention d'un crédit d'étude permettant d'affiner l'ampleur des travaux pour la réfection du café et la transformation de l'appartement en UAPE.

Enfin, après la réalisation des études complémentaires et les demandes de devis, un crédit d'exécution des travaux serait demandé au Conseil.

Selon le bureau Architectes Box Sàrl, l'estimation des travaux à entreprendre pour la conservation du café et la transformation de l'appartement en UAPE est évaluée à environ CHF 800'000.- (p. 14 de l'annexe 2). Cette estimation comprend notamment le gros-œuvre, les fenêtres et portes extérieurs, la ferblanterie et la couverture, l'isolation de l'enveloppe thermique du bâtiment, le traitement des espaces extérieurs, les volets et stores, l'électricité, le chauffage et la ventilation ainsi que la transformation de l'appartement aux besoins et contraintes d'une UAPE.

La rénovation complète du café n'est pas incluse dans ce montant et nous l'avons estimée à CHF 200'000.- En outre, une réserve pour imprévus est mise au budget pour CHF 120'000.-. Le montant total des travaux est ainsi estimé à CHF 1'120'000.-.

Le calendrier des travaux reste à définir. L'objectif est de pouvoir terminer les travaux de transformation pour que l'UAPE puisse être opérationnelle à la rentrée scolaire d'août 2025 et de les coordonner pour l'exploitation du café.

## 6. Conséquences financières

Comme indiqué plus haut, le prix de vente est de CHF 2'000'000.-, avec des frais d'acquisition d'environ 4%, soit CHF 80'000.-.

Le montant total des travaux de rénovation et de transformation, en incluant la réserve, est estimé à CHF 1'120'000.-, comme indiqué plus haut.

En outre, dans un premier temps, il y a aura des coûts engendrés du fait de l'absence de loyers pendant les travaux et l'éventuelle indemnisation à verser à l'exploitant du café durant la même période. Le montant de ces coûts est estimé à CHF 110'000.-.

Le besoin total de financement s'élèverait ainsi à CHF 3'310'000.-. Au vu de l'état de la trésorerie communale, la Municipalité a décidé de recourir à l'emprunt pour financer l'intégralité des coûts d'acquisition et de rénovation.

L'achat de l'immeuble se ferait par une vente à terme avec une date pour le transfert de propriété qui interviendrait dans le courant de l'année. Des contacts sont en cours auprès de différents institutions bancaires afin d'obtenir la meilleure offre. La Municipalité a retenu un taux moyen de 2% dans ses projections, ce qui représenterait un intérêt annuel de la dette de CHF 66'200.-.

Il est ensuite proposé de procéder à un amortissement sur 30 ans, à savoir un amortissement annuel de 3.33% de la dette, soit de CHF 110'223.-.

Les charges et frais d'entretien du bâtiment sont estimés à 1% de la valeur d'achat du bâtiment, soit CHF 20'000.- par an.

Le total des charges s'élèverait ainsi à CHF 196'423.- par an.

Le produit annuel des loyers après travaux est estimé à CHF 69'600.-.

Le tableau ci-dessous résume les différents éléments financiers évoqués plus haut :

Prix de vente		CHF 2'000'000.00
Droit de mutation et notaire	4%	CHF 80'000.00
Enveloppe du bâtiment et UAPE		CHF 800'000.00
Rénovation du café		CHF 200'000.00
Réserve		CHF 120'000.00
Indemnisation du restaurant pour la fermeture		CHF 60'000.00
Absence de loyer UAPE		CHF 30'000.00
Absence de loyer du restaurant		CHF 20'000.00
<b>Total</b>		<b>CHF 3'310'000.00</b>
<b>Financement</b>		
Fond propre	0%	CHF 0.00
Emprunt Hypothécaire		CHF 3'310'000.00
<b>Rendement et charges /an</b>		
Taux hypothécaire sur achat et travaux	2.00%	CHF 66'200.00
Amortissement	3.33%	CHF 110'223.00
<b>Charges d'entretien</b>		CHF 20'000.00
<b>Total charges</b>		<b>CHF 196'423.00</b>
<b>Produits</b>		
Loyer UAPE		CHF 29'600.00
Loyer café		CHF 40'000.00
<b>Total produits</b>		<b>CHF 69'600.00</b>
<b>Résultat</b>		<b>-CHF 126'823.00</b>

Avec ce scénario financier, il apparaît que l'acquisition de ce bien engendrera des charges annuelles de plus de CHF 125'000.-

En fonction des études complémentaires et des devis qui seront reçus, il est en possible que le montant des travaux à réaliser soit supérieur à ce qui est projeté ci-dessus. D'un autre côté, il est aussi possible que le coût réel de toute l'opération soit moins lourd, notamment en fonction du taux hypothécaire qui sera obtenu et d'un amortissement moindre de la dette. Cependant, la Municipalité estime indispensable que le Conseil communal soit conscient qu'il pourrait y avoir un prix élevé à payer pour ce projet. Etant donné le peu de liquidités dont dispose la Commune, cela impliquerait soit de renoncer à d'autres projet (comme la réfection des routes) soit une augmentation d'un point d'impôt.

En cas de nécessité, l'immeuble pourrait certes être revendu mais probablement pas de façon à couvrir l'entier des montants engagés pour son acquisition et sa rénovation.

La décision demandée au Conseil implique un véritable choix entre cœur et raison. Est-ce que la sauvegarde d'une partie du patrimoine historique et sentimental de Paudex l'emporte sur des conséquences financières potentiellement difficiles ?

## 7. Plafond d'endettement

Par le préavis n° 10 – 2021, le plafond d'endettement approuvé par le Conseil communal pour la législature 2021 -2026 a été fixé à CHF 17'000'000.-.

L'achat de cet immeuble n'était pas prévu dans ce plafond d'endettement. Au vu des différents autres projets de la Commune, notamment les Côtes St Maire, la réfection des routes et la nouvelle STEP, il apparaît qu'une augmentation du plafond d'endettement sera à court terme nécessaire.

## 8. Conclusions

Au vu de l'importance emblématique du Café de Paudex, la Municipalité se devait d'étudier l'opportunité d'acquisition du bâtiment. Les analyses menées démontrent que l'impact de cette acquisition serait lourd. Si la situation financière de la Commune était meilleure, il serait aisé pour la Municipalité de recommander au Conseil de sauver le café de Paudex. Cela n'est malheureusement pas le cas et cette opération pourrait même conduire à une augmentation d'impôts.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir vous prononcer sur cette opération et, en cas d'acceptation, de prendre les décisions suivantes :

### le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 18 mars 2024,
- vu le préavis municipal n° 01 - 2024 du 20 février 2024,
- oui / vu le rapport de la Commission des finances,
- oui / vu le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cet objet,
- considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

### d é c i d e

d'autoriser :

1. l'achat de l'immeuble sis à la Route de la Bordinette 8, 1094 Paudex, pour un montant de CHF 2'000'000.-, hors frais d'achat ;
2. le financement de l'achat par un emprunt bancaire ;
3. l'amortissement de la dette à raison de 3.33% par an ;
4. le principe de la rénovation du café et de la transformation de l'appartement en UAPE selon un préavis à venir.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire municipal

Jean-Philippe Chaubert

Nicolas Chamorel

**Approuvé** par la Municipalité dans sa séance du 20 février 2024.

**Délégués municipaux** Jean-Philippe Chaubert, Syndic,  
administration générale - travaux - assainissement - mobilité.  
Farhad Kehtari, Municipal  
Finances - services industriels - informatique

**Annexes** 1.- Étude du bureau d'expert immobilier CBRE.  
2.- Étude de l'architecte M. Fosse.