
Commune de Paudex

Municipalité



Préavis n° 05 - 2024 au Conseil communal

**Achat d'une maison villageoise sise à la route de la
Bordinette 8 (Café de Paudex et logements d'utilité
publique) par l'exercice du droit de préemption prévu
par la Loi sur la préservation et la promotion du parc
locatif**

Table des Matières

1. Préambule.....	3
2. La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).....	3
3. Politique du logement de la Commune.....	4
4. Rencontre avec les acheteurs.....	4
5. Affectation future	4
6. Coûts et travaux à entreprendre	4
7. Conséquences financières	5
8. Plafond d'endettement	6
9. Conclusions.....	6

**Achat d'une maison villageoise sise à la Route de la Bordinette 8
(Café de Paudex et logements d'utilité publique) par l'exercice du
droit de préemption prévu par la Loi sur la préservation et la
promotion du parc locatif**

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

1. Préambule

Lors de sa séance du 18 mars dernier, le Conseil communal a traité du préavis municipal n°01-2024 « Achat d'une maison villageoise sise à la route de la Bordinette 8 (Café de Paudex et un logement).

Après amendement des conclusions dudit préavis, le Conseil communal a décidé 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 du bâtiment et sa rénovation par un emprunt bancaire relais pour une période ne s'étendant pas au-delà de deux ans de l'obtention du permis de construire des Côtes St-Maire en attendant de pouvoir rembourser cet emprunt par la vente de biens communaux.

Or, les propriétaires ont finalement décidé de vendre leur bien à des acheteurs privés pour CHF 2'100'000.-. Le 18 avril, le notaire des acheteurs a transmis à la Municipalité un projet de vente à terme afin que celle-ci se détermine quant à l'exercice ou non de son droit de préemption légal découlant des articles 31 et suivants de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Le délai pour notifier cette décision court jusqu'au 28 mai, raison pour laquelle le Conseil communal est convoqué à brève échéance.

2. La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

La LPPPL permet aux communes d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente, au prix et conditions fixés par l'acte de vente.

Trois conditions cumulatives doivent être respectés pour qu'une commune exerce ce droit de préemption :

- 1) il doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP),
- 2) il doit viser un immeuble se trouvant dans un district à pénurie,
- 3) si elle fait moins de 1'500m², la parcelle concernée doit se trouver dans périmètre compact d'agglomération.

Ces conditions sont remplies.

3. Politique du logement de la Commune

Dans sa séance du 23 mai 2022, le Conseil Communal a décidé d'approuver la politique du logement proposée dans le préavis n°01 – 2022.

La Municipalité y développait notamment son intention de porter une attention particulière à la réalisation de logements à loyer abordables et de logements protégés. Il y était également indiqué que la Municipalité étudierait les possibilités d'acquisition qui répondraient à cette politique du logement.

La commune de Paudex est confrontée à des défis liés à l'accessibilité au logement pour ses habitants, en particulier dans un contexte où le marché immobilier est soumis à des pressions croissantes. L'acquisition du bâtiment de la Bordinette 8 par le biais du droit de préemption, tel que prévu par la LPPPL, offre une opportunité stratégique pour la commune d'intervenir dans le marché immobilier et de promouvoir l'accès à un logement abordable pour tous, tout en permettant d'assurer la pérennité du café qui s'y trouve.

4. Rencontre avec les acheteurs

La Municipalité a rencontré les acheteurs, qui habitent le village depuis de nombreuses années. Ils ont expliqué qu'il s'agissait d'un projet familial et qu'ils souhaitaient habiter et rénover cet immeuble pour le rendre conforme aux normes énergétiques et environnementales. Ils sont attachés au café de Paudex et ont l'intention de le préserver sous sa forme actuelle, dans toute la mesure du possible. Ils sont disposés à donner à la Commune un droit de préemption (de droit privé) qui permettrait à la Commune d'acheter prioritairement l'immeuble en cas de revente future, sans avoir à y créer des logements d'utilité publique.

A moyen terme, il est cependant impossible d'avoir des garanties quant à la survie du café dans son esprit actuel, malgré toute la bonne volonté démontrée par les acheteurs. La solution qui paraît la meilleure pour s'assurer de l'avenir de ce café est donc que la Commune devienne propriétaire du bâtiment.

5. Affectation future

En cas d'acquisition par l'exercice du droit de préemption, la Commune s'engage donc à créer des logements d'utilité publique (LUP). Elle dispose d'un délai de 3 ans pour déposer une demande de permis de construire, ce qui laisse du temps pour définir en détail un projet de rénovation du bâtiment et de création de quatre logements LUP, comme cela est exigé par l'article 27 alinéa 2 lettre a de la LPPPL.

6. Coûts et travaux à entreprendre

Le prix de vente est de CHF 2'100'000.-, soit CHF 100'000.- de plus par rapport au préavis n°01-2024 accepté par le Conseil communal.

Les coûts de rénovation et de transformation seront - selon toute vraisemblance - aussi plus élevés que ceux présentés dans le 1^{er} préavis. Ainsi la réserve de CHF 120'000.- est augmentée de CHF 50'000.- pour tenir compte des coûts supplémentaires liés à la création des 4 logements.

Ainsi l'enveloppe globale, réadaptée selon une nouvelle étude de notre architecte, de CHF 1'170'000.- du tableau ci-dessous, soit : CHF 800'000.- + 200'000.- + 170'000.- devrait être suffisante pour les travaux de rénovation et de transformation.

La prochaine étape consistera à présenter au Conseil Communal un préavis pour l'obtention du crédit d'exécution des travaux après la réalisation des plans de rénovation et demandes de devis.

7. Conséquences financières

Comme indiqué plus haut, le nouveau prix de vente est de CHF 2'100'000.-, avec des frais d'acquisition d'environ 4%, soit CHF 84'000.-. Le montant total des travaux de rénovation et de transformation, en incluant la réserve, est estimé à CHF 1'170'000.- comme indiqué plus haut.

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 69'280.-.

Le tableau ci-dessous résume les différents éléments financiers : (les chiffres en rouges expriment les différences par rapport au tableau présenté dans le préavis 01-2024)

Prix de vente		CHF 2'100'000.00
Droit de mutation et notaire	4%	CHF 84'000.00
Enveloppe du bâtiment et appartements en LUP		CHF 800'000.00
Rénovation du café		CHF 200'000.00
Réserve		CHF 170'000.00
Indemnisation du restaurant pour la fermeture		CHF 60'000.00
Absence de loyer du restaurant		CHF 20'000.00
Absence de loyers des logements		CHF 30'000.00
Total		CHF 3'464'000.00
Financement		
Fond propre	0%	CHF 0.00
Emprunt Hypothécaire		CHF 3'464'000.00
Rendement et charges /an		
Taux hypothécaire sur achat et travaux	2.00%	CHF 69'280.00
Amortissement	3.33%	CHF 115'351.20
Charges d'entretien		CHF 21'000.00
Total charges		CHF 205'631.20
Produits		
Loyers		CHF 45'000.00
Loyer café		CHF 40'000.00
Total produits		CHF 85'000.00
Résultat		-CHF 120'631.20

Avec ce scénario financier, il apparaît que l'acquisition de ce bien engendrera des charges annuelles d'environ CHF 120'000.-

8. Plafond d'endettement

Pour rappel, 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.

9. Conclusions

Au vu de l'opportunité de réaliser des logements d'utilité publique allant dans le sens de la politique communale du logement tout en s'assurant de l'avenir du Café de Paudex, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 27 mai 2024,
- vu le préavis municipal n° 05 - 2024 du 21 mai 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 2'100'000.-, hors frais d'achat ; par l'exercice du droit de préemption prévu par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif ;
2. le financement de l'achat du bâtiment et sa rénovation par un emprunt bancaire relais pour une période ne s'étendant pas au-delà de deux ans de l'obtention du permis de construire des Côtes St-Maire en attendant de pouvoir rembourser cet emprunt par la vente de biens communaux.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Jean-Philippe Chaubert



Le Secrétaire municipal

Nicolas Chamorel

Approuvé

Délégués municipaux

par la Municipalité dans sa séance du 21 mai 2024.

Jean-Philippe Chaubert, Syndic,
administration générale - travaux - assainissement - mobilité.

Farhad Kehtari, Municipal
Finances - services industriels - informatique