

Conseil communal de Cheseaux

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis No 06/2016 B

« Vente d'une partie d'environ 253m² de la parcelle 20 sur laquelle se trouve l' « Ancienne Forge » - Rte de Lausanne 5 »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis cité en titre s'est réunie le jeudi 10 novembre 2016 à la maison de commune en présence de M. le Syndic Louis Savary et de M. le Municipal Serge Sandoz.

La commission était composée des personnes suivantes :

- M. Eric Saugy, président
- Mmes Giuseppa Sicuro, Martine Lob, Mélanie Treur et M. Jean-Luc Matthey, rapporteur

Lors de la réunion M. le Syndic Louis Savary et M. le Municipal Serge Sandoz nous ont présenté et commenté le préavis et ont répondu aux différentes questions de la commission.

La commission a finalisé son rapport par échange de courriel.

Etude du préavis

Comme décrit dans le préavis le souci principal de la Municipalité est de conserver à Cheseaux un café-restaurant dans le bâtiment de l'Hôtel de la Gare, acheté par un investisseur institutionnel. Ce dernier, dans un premier temps et suite à une étude de marché, avait exclu l'option de maintenir un hôtel-restaurant à cet endroit, arguant du fait que pour être rentable un tel établissement devrait disposer d'au moins 60 chambres.

Afin de conserver ce lieu de vie la Municipalité est revenue à la charge avec une proposition d'extension du café-restaurant par l'achat de la partie adjacente appelée l' « Ancienne Forge », propriété communale. Le propriétaire de l'Hôtel de la Gare est d'accord d'entrer en matière et de conserver, dans la mesure du possible, un café-Restaurant à cet endroit pour autant que la vente se fasse rapidement. Le prix fixé pour cette transaction est de 250'000.- CHF, soit environ 1'000.- CHF le m², la parcelle cédée mesurant 253 m².

Pour fixer ce prix la Municipalité a établi un plan financier tenant compte d'une valeur intrinsèque, en d'autres termes les coûts de construction, et d'une valeur de rendement future, afin de déterminer une valeur résiduelle du terrain à un montant de CHF 213'138.- CHF arrondi finalement à 250'000.- CHF. Toutefois la vente ne pourra se faire que si l'acquéreur s'engage formellement à maintenir un café-restaurant à cet endroit.

La commission, dans son ensemble, partage le souci de la Municipalité de maintenir au centre du village un lieu de vie. Elle comprend également la volonté de vendre une parcelle de ses biens immobiliers pour arriver à cette fin.

Après étude il ressort que cette transaction est un accord donnant-donnant. Le prix fixé est très avantageux pour l'acquéreur, sachant que la valeur ECA du bâtiment de l' « Ancienne Forge » est de 489'000.- CHF. Toutefois l'état de cette maison est vétuste. Pour son maintien des frais d'entretien et de rénovation sont indispensables et grèveront de toute façon le budget communal.

Finalement la Commission est d'accord sur le principe de vendre cette parcelle dans le but de conserver un café-restaurant à cet emplacement. Cependant elle émet deux souhaits :

1. qu'à l'avenir, dans ce genre de transaction, la commission puisse prendre sa décision avant qu'un accord chiffré soit défini avec l'acquéreur et ne se retrouve ainsi devant le fait accompli
2. que tous les frais de procédure liés à cette opération (droit de mutation, frais de notaire pour le morcellement de la parcelle, frais de géomètre et ingénieur, etc) soient à la charge de l'acquéreur, vu le prix avantageux de cette transaction pour lui.

Conclusion

Fort de ce qui précède, et dans le but de donner toutes les chances de pouvoir conserver un café-restaurant à cet endroit, nonobstant le coût de la transaction, la commission propose au conseil communal de Cheseaux-sur-Lausanne d'accepter le préavis municipal 06/2016 B, soit :

- d'autoriser la vente de 253 m² de la parcelle 20 sur laquelle se trouve « l'Ancienne Forge », Rte de Lausanne 5, au propriétaire du bâtiment de l'Hôtel de la Gare adjacent, pour un montant de 250'000.- CHF, à condition qu'il s'engage formellement à maintenir un café-restaurant à cet endroit

et de donner décharge à la commission de son mandat.

Fait à Cheseaux-sur-Lausanne, le 25 novembre 2016

La commission :

Eric Saugy, président

Giuseppa Sicuro

Martine Lob

Mélanie Treur


Jean-Luc Matthey, rapporteur

