



**Préavis 6/2015 de la Municipalité
au Conseil général
relatif à une demande de crédit d'étude de CHF 170'000.-
pour la transformation du bâtiment de l'auberge communale « Au mai »**

1 Nature de l'action proposée

Etude de la transformation du restaurant et création d'appartements

2 Description du contexte

2.1 Situation présente

En date du 17 juin 2013 le conseil général a approuvé le préavis municipal N° 3/2013 proposant l'achat du bâtiment de l'auberge. Les négociations avec l'ancien propriétaire et le gérant actuel ont conduit le tribunal des baux à fixer au 1er avril 2017 la fin du bail. Le bâtiment sera libre de locataire à cette date.

Le loyer actuel, versé régulièrement, se monte à CHF 6'000.- par mois. (CHF 72'000.-/ an). Les charges sont assurées par le gérant.

Actuellement ce bâtiment est occupé par un restaurant au rez de chaussée, d'un appartement de fonction et de 5 chambres au 1^{er} étage. Les combles et les sur-combles ne sont pas aménagés. Dans le cadre du préavis mentionné ci-dessus et approuvé par le Conseil général, il était mentionné au point 5.1 comme perspective à moyen terme « de modifier l'affectation de ce bâtiment, notamment par la création d'appartements, modernisation de la partie restaurant et des chambres situées au 1^{er} étage ».

2.2 Quelle serait la situation s'il n'y avait pas de projet ?

Le bâtiment serait laissé dans son état actuel. Il serait difficile de trouver un restaurateur qui accepterait des locaux en l'état. Il est fort probable que le bâtiment resterait longtemps inoccupé.

2.3 Situation dans d'autres communes de la région

Boussens, St Barthélémy, Sullens, Lussery-Villars, Eclépens, Penthelaz, Daillens sont toutes propriétaires d'un Café-restaurant comprenant un appartement de fonction et parfois de quelques chambres. Les loyers mensuels se situent entre CHF 2'500 et 4'000. Ces cafés-restaurants sont pour la plus part plus petits, avec ou sans chambres, raison pour laquelle la municipalité propose un loyer raisonnable dans le cadre de ce préavis de CHF 5'000 par mois.

2.4 Contexte et environnement

La situation de l'auberge au bord de la RC 251a est privilégiée par de nombreux passages ainsi que le besoin de lieux de restauration et de rencontres dans ce que l'on peut nommer la proche banlieue de l'Ouest lausannois. Le besoin de logements, notamment de ceux à loyers attractifs, est un facteur positif qui va dans le sens du présent préavis.

3 Description et évaluation de solutions.

3.1 Louer la partie restaurant et les chambres sans création d'appartements dans les combles et sur-combles.

La partie restauration devra être rénovée, mise aux normes actuelles et la cave devra être assainie. Les chambres du premier étage devront également subir des transformations. Le coût de ces rénovations avoisine

CHF 1'100'000.- selon l'estimation de notre architecte. Le coût de location devrait être revu à la baisse selon les explications données au point 2.3.

Cette solution a été écartée par la municipalité car cela générerait de toute façon des coûts et ne produirait pratiquement aucun rendement.

3.2 Proposer une transformation complète du bâtiment.

Ces transformations comprendraient :

- Au Rez: rénovation et transformation du restaurant
- Au 1^{er} étage: rénovation de l'appartement de fonction et des 5 chambres d'hôtel avec douche
- Dans les combles : création de 3 appartements : 1 studio de 34 m², 1 appartement de 3½ pièce de 95 m², 1 appartement de 2½ pièces de 60 m²,
- Dans les sur-combles : création de 1 appartement de 3½ pièces de 98 m²
- Les aménagements extérieurs.

Tous les étages seraient desservis par un ascenseur, accessible depuis le 1^{er} étage.

3.3 Situation par rapport à l'état actuel

Ce projet permettrait un développement et une valorisation du patrimoine communal comme il a été mentionné dans le préavis 3/2013.

Le projet permettra d'offrir à un futur gérant des conditions intéressantes et devrait amener le Café-restaurant à disposer d'une partie « Café », d'une partie « salle à Manger », d'une salle séparée pour banquets ou autres réceptions familiales, d'une belle terrasse et de 5 chambres d'hôtel.

Le souhait de la municipalité est d'aller dans le sens d'une restauration de qualité tout en réservant un espace café convivial et propice aux rencontres de nos habitants notamment.

Des aménagements extérieurs comprenant des surfaces engazonnées et fleuries seront réalisés en harmonie avec l'arrière de la salle villageoise.

3.4 Aspects financiers

Achat auberge en 2014		1'550'000
Coûts de rénovation		3'100'000
Total		4'650'000
Arrondi à		4'700'000
Location		
Rendement locatif	Resto + appart. + chambres	60'000
Appartements		80'000
		140'000
Financement externe		
y.c. le 1 ^{er} emprunt de 500'000.-	3'500'000	
Intérêts 20 ans	1.5%	-55'150
Frais entretien immeuble	0.75%	3'000'000
Frais gestion (gérance)	5%	140'000
Rendement net		55'350
Amortissement financier de CHF 50'000 du prêt par an		

Dans 20 ans			
Rendement locatif			160'000
Financement externe		2'500'000	
Intérêts 20 ans	2%		-50'000
Frais entretien immeuble	1%	3'000'000	-30'000
Frais gestion (gérance)	5%	160'000	-8'000
Rendement net			72'000

Les chiffres ci-dessus sont basés sur les conditions actuelles du marché.

Afin de finaliser la projection décrite ci-dessus, nous sollicitons du Conseil un crédit d'étude de CHF 170'000.- pour la préparation du dossier d'enquête publique. (Ce montant est compris dans le coût de rénovation estimé de CHF 3'100'000.-) Les frais déjà engagés s'élèvent à CHF 20'000.- (compris dans le crédit d'étude demandé).

LE CONSEIL GENERAL DE MEX

- Vu le préavis 6/2015 de la Municipalité du 30 novembre 2015
- Oui le rapport de la commission des finances
- Oui le rapport de la commission Ad hoc sur les opportunités du projet
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE

- D'autoriser la Municipalité à entreprendre l'étude pour la transformation complète de l'Auberge communale « Au Mai » telle que décrit au point 3.2 du présent préavis.
- D'accorder un crédit d'étude de CHF 170'000.-.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité, le 30 novembre 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



M. Buttin



La Secrétaire



R. Marendaz

Mex, le 30 novembre 2015

