

Commission des finances
1530 Payerne

Au Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 04.02.2019

Rapport de la commission des finances sur le préavis n°1/2019 Extension et modification du Café du Marché - installation d'un ascenseur public reliant la rue de Lausanne à la Place du Marché

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'article 53 alinéa 4 lettre h du règlement du Conseil communal, la commission des finances (CoFin) vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre, adopté par la Municipalité le 7 janvier 2019.

Pour l'étude de ce préavis, la CoFin s'est réunie à 3 reprises. Suite à la première séance, des questions ont été posées par écrit à la municipalité. Des réponses nous ont été adressées rapidement, nous tenons pour cela à la remercier très chaleureusement pour sa disponibilité. De plus, Madame Christelle Luisier, Syndique, et Messieurs André Bersier, Municipal, Gérard Michel, Chef du service des bâtiments, ont participé à notre séance du 28 janvier ce qui nous a permis d'obtenir des éléments importants de réflexion.

Préambule :

Il est également rappelé en préambule que le Café du Marché est propriété de la commune de Payerne depuis 2009 date à laquelle il avait été acquis, avec son mobilier, pour un montant de CHF 960'000.--. Suite à l'accord donné par le Conseil communal, ce bâtiment a fait l'objet de rénovations relativement importantes en 2014. Ces travaux qui se sont chiffrés à CHF 660'000.- ont permis :

- l'accueil de l'office du Tourisme
- l'exploitation du Café du Marché par l'Association des amis de la maison de l'Abbatiale, respectivement de l'Eglise Evangélique réformée du canton de Vaud (EERV) qui en a fait un espace de rencontre.
- La location des appartements aux étages

En avril 2017, le bâtiment a été sérieusement endommagé par le tragique incendie de l'immeuble voisin. Les travaux de remise en état de la toiture, du 1^{er}, du 2^{ème} étage et dans une moindre mesure du rez se sont élevés à CHF 240'000.-- et ont été intégralement pris en charge par l'ECA. Sous sa forme actuelle, malgré les importants investissements consentis et l'accueil tout à fait correct des tenanciers actuels, le Café du Marché ne répond pas, aux exigences d'une clientèle qui deviendra de plus en plus importante suite à l'ouverture du site rénové de l'Abbatiale et de la nouvelle affectation de la Place du Marché.

Rapport sur le préavis n°1/2019 Extension et modification du Café du Marché - installation d'un ascenseur public reliant la rue de Lausanne à la Place du Marché

Partant de ce constat, la Municipalité a, en collaboration avec des professionnels de la branche, étudié les variantes possibles d'une utilisation optimale des locaux dont elle est propriétaire. La variante proposée dans ce préavis semble donc répondre aux besoins futurs de notre commune.

Explications financières et comptables:

Dans ce préavis, nous retrouvons plusieurs sortes de financement et diverses utilisations de fonds de réserve. La CoFin propose à l'aide des explications du boursier de vous retranscrire les 7 premiers articles de façon comptable.

	Débit	Crédit	Montant
Art. 1	Coût global des travaux - café du Marché - ascenseur		
			2'100'000.00
			<u>520'000.00</u>
			<u>2'620'000.00</u>
Art. 2	Financement d'une partie par un prélèvement sur notre compte "Titres - Fonds de développement économique"	Investissement Titres	500'000.00
Art. 3	Financement d'une partie par nos liquidités courantes	Investissement Liquidités	500'000.00
Art. 4	Financement du solde par un emprunt	Investissement Emprunt	1'620'000.00
Art. 5	Prélèvement sur le fonds de réserve "Finance : Fonds de développement communal"	Fonds de réserve Investissement	500'000.00
Art. 6	Prélèvement sur le fonds de réserve "Bâtiment : Café du Marché"	Fonds de réserve Investissement	500'000.00
Art. 7	Prélèvement sur le fonds de réserve "Voirie : Réfection Place du Marché"	Fonds de réserve Investissement	300'000.00

Dans nos comptes, seule l'utilisation du fonds de réserve "Fonds de développement communal" a sa contrepartie financière dans le dossier titres "Fond de développement économique".

Les fonds de réserves n'ont pas leur "pendant" en liquidités et ces derniers sont créés lors d'exercices comptables bénéficiaires.

Chaque prélèvement de fonds de réserve ne correspond pas à une opération financière, mais comptable. Il s'agit d'une diminution de l'investissement correspondant à un amortissement direct. La Municipalité décide indépendamment des prélèvements sur les fonds de réserve, si elle veut financer ses investissements par les liquidités courantes ou par l'emprunt.

Elle veille principalement à ne pas devoir emprunter pour financer le budget de fonctionnement annuel et par la même occasion éviter de se rapprocher du plafond d'endettement.

Analyse:

Le présent projet s'inscrit dans une stratégie bien définie par la Municipalité dans le cadre de la mise en valeur du site de l'Abbatiale ainsi que de la Place du Marché. Il avait fait l'objet d'une information préalable dans le préavis 10/2017 qui traitait du financement de la deuxième étape des travaux de l'Abbatiale. Il est constaté également qu'un montant de plus de CHF 2'000'000.-- a été prévu à cet effet dans la planification des investissements de la législature en cours.

Dans sa conception actuelle, le Café du Marché, n'est pas exploitable en tant que restaurant. En effet, il ne dispose que de très peu de place à l'intérieur, les installations de cuisine ne sont pas adaptées et les sanitaires ne sont pas accessibles aux personnes handicapées. Cela signifie, qu'en ne prévoyant même aucune extension, des investissements de plusieurs centaines de milliers de francs seront nécessaires pour rendre l'endroit exploitable en tant qu'entité de restauration.

Au niveau financier, le bâtiment dans son ensemble, n'est actuellement déjà pas rentable. En effet, il y a lieu de déduire dans le rendement locatif de CHF 72'360.-- figurant en page 10 du préavis un montant de CHF 11'100.-- correspondant à un loyer théorique de l'EERV qui finalement n'a jamais été payé. Rappel est fait que l'EERV ne paie actuellement que les charges

trimestrielles qui s'élèvent à CHF. 450.--. Cela étant, à ce jour le déficit sur l'immeuble est d'ores et déjà de CHF 15'000.-- annuel.

Les travaux projetés permettront de passer le revenu locatif actuel du rez de CHF 23'400.-- à CHF 62'015.--, ce qui à terme est très favorable pour ce bâtiment communal.

L'extension projetée du Café du Marché, répond donc à un besoin détecté au niveau de la future clientèle qu'elle soit de passage, de la région ou de la ville. Au niveau chiffre d'affaire réalisable, l'étude établie par Gastroconsult n'est pas remise en question. A l'appui de cette étude, la Cofin tient compte de la nouvelle affectation de la Place du Marché et des événements qui devraient y être organisés et qui favoriseront la réalisation des chiffres d'affaires espérés.

L'installation d'un ascenseur public reliant la rue de Lausanne à la Place du Marché à un coût certain. Cependant, les arguments avancés pour sa création sont tout à fait crédibles et permettront d'intégrer la rue de Lausanne dans un contexte global de développement de la ville.

Le prélèvement de CHF 500'000.-- sur le fond de développement communal no 9.282.2010 se justifie parfaitement dans le cadre d'un concept de développement touristique de notre cité.

Les 2 autres fonds de réserve prévus dans le cadre du financement soit le compte 9.282.3514 « Bâtiment : Café du Marché » et le compte 9.2824310 « Voirie : Réfection Place du Marché » sont dûment constitués et peuvent sans autre être utilisés dans le cadre de ce projet.

L'octroi d'un prêt sans intérêt de CHF 150'000.-- au futur exploitant et remboursable sur 10 ans peut se concevoir. Comme relevé dans le préavis cet avantage assure un démarrage correct de ce commerce et permettra à la commune de participer activement au choix d'aménagement.

Les charges d'intérêts et d'amortissements liées à ce nouvel investissement sont, au stade actuel, supportables par les finances communales. Le déficit constaté de CHF 28'719.-- est certes désagréable. Toutefois, il peut correspondre à un investissement de CHF 1.-- par année et par visiteur du site de l'Abbatiale afin que ces derniers trouvent tout le confort et la qualité de l'accueil qu'ils sont en droit d'attendre dans notre ville.

Conclusion:

Les décisions prises par le passé sur ce bien immobilier n'étaient finalement pas les meilleures. En effet, notre commune se retrouve avec un bâtiment qui n'est actuellement pas fonctionnel et dont les surfaces les plus intéressantes ne sont pas exploitables d'une manière optimale. Le présent projet permet de rectifier le tir en mettant un point final aux travaux conséquents réalisés sur le site de l'Abbatiale et en offrant à la ville un outil de travail et un lieu d'accueil moderne et répondant aux besoins de nos futurs visiteurs.

Toutefois, cet investissement n'est, d'un point de vue économique, pas rentable. De plus, le risque que cet investissement ne permette pas d'exploiter un restaurant à long terme ne peut pas être négligé. Néanmoins, la CoFin considère que le support financier de la commune et la prise de risque sont nécessaires au regard de la stratégie poursuivie par la Municipalité dans le cadre de l'ensemble des investissements consentis dans le périmètre de l'Abbatiale.

Au vu de ce qui précède, à la majorité, la commission des finances vous propose en conclusion de voter les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Payerne

vu le préavis n°1/2019 de la Municipalité du 7 janvier 2019 ;

ouï le rapport de la Commission des Finances ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

d é c i d e

Article 1 : d'autoriser les travaux tels qu'annoncés dans le présent préavis pour un montant de Fr. 2'620'000.— ;

Article 2 : d'autoriser la Municipalité à financer par le fonds de développement économique le montant de Fr. 500'000.— ;

Article 3 : d'autoriser la Municipalité à financer par les liquidités courantes le montant de Fr. 500'000.— ;

Article 4 : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 1'620'000.— (Fr. 2'620'000.— - Fr. 500'000.— - Fr. 500'000.—) ;

Article 5 : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 500'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.2010 « Finances : fonds de développement communal » ;

Article 6 : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 500'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.3514 « Bâtiment : Café du Marché » ;

Article 7 : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 300'000.— par le fonds de réserve n° 9.282.4310 « Voirie : Réfection Place du Marché » ;

Article 8 : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le solde de Fr. 1'100'000.— et de l'amortir sur une durée de 30 ans ;

Article 9 : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le solde de Fr. 220'000.— et de l'amortir sur une durée de 10 ans ;

Article 10 : d'autoriser la Municipalité à octroyer à l'exploitant un prêt de Fr. 150'000.— sans intérêt et remboursable sur une durée de 10 ans.

Rapport sur le préavis n°1/2019 Extension et modification du Café du Marché - installation d'un ascenseur public reliant la rue de Lausanne à la Place du Marché

Veillez croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour la commission des finances :

Christian Gauthier – Président



Francis Collaud



Sylvain Quillet



Cédric Moullet

