

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 01/2019

Objet du préavis

Extension et modification du Café du Marché – Installation d'un ascenseur public reliant la rue de Lausanne à la Place du Marché

Au Conseil communal
de et à Payerne
1530 Payerne

Payerne, le 04 février 2019

Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers

La commission chargée de l'étude du préavis 01/2019 était composée de Madame et Messieurs :

- DE DOMPIERRE Muriel
- BUCHER Roland
- DA ROCHA Manuel, en remplacement de DELLE DONNE Francesco
- MAILLARD Stéphane
- MICHEL Grégoire
- SAUTEREL Daniel et
- JENZER Gérard, confirmé dans ses fonctions de président-rapporteur.

Monsieur DA ROCHA Manuel était absent, non excusé.

La commission a siégé une seule fois le lundi 21 janvier 2019.

En cours de séance, elle a été rejointe par Madame la Syndique Christelle LUISIER BRODARD, Monsieur le Municipal André BERSIER ainsi que Monsieur MICHEL Gérard, chef de service, afin de répondre aux questions. La commission remercie vivement les invités pour leur disponibilité ainsi que pour les explications fournies.

Préambule

Le bâtiment, comportant le Café du Marché, est réparti entre deux propriétaires (PPE) :

- M. STAEHLIN Bernard, propriétaire du rez-de-chaussée du bâtiment et
- La Commune de Payerne, propriétaire du reste du bâtiment.

La Commune de Payerne a acquis le Café du Marché et son mobilier en décembre 2009 pour un montant de CHF 960'000.-.

La partie communale du bâtiment a été rénové en 2014 pour un montant de CHF 660'000.-. Cette rénovation a permis d'installer l'accueil de l'Office du Tourisme et l'exploitation du Café du Marché par l'Association des amis de la maison de l'Abbatiale.

Deux appartements complètent la propriété communale de ce bâtiment :

- Un appartement est loué au Conseil Régional de la Broye de l'EERV (Eglise Evangélique Réformée du canton de Vaud) et
- L'autre appartement est loué à une famille.

Il est à préciser que ces deux appartements ne sont pas concernés par ce préavis.

Les dommages occasionnés par l'incendie survenu en avril 2017 se montant à CHF 240'000.- ont été pris en charge par l'ECA.

Contexte

Dans le but de valoriser le site de l'Abbatiale, la Municipalité souhaite apporter une extension et une modification du Café du Marché.

Le scénario retenu est une restauration classique avec 60 places.

Cela doit permettre de répondre à la demande de la population payernoise, ainsi qu'aux visiteurs du site, voulant profiter de cette nouvelle Place du Marché. Devis pour le Café du Marché : CHF 2'100'000.-

A ce montant s'ajoute un prêt sans intérêt de CHF 150'000.- permettant l'aménagement mobilier et l'outillage de cuisine. Ce prêt est à rembourser sur 10 ans par le restaurateur (= CHF 1'250.-/mois).

Compte de fonctionnement Bâtiments Café du Marché, après travaux : CHF - 28'719.-. Ce résultat négatif provient du fait de l'amortissement de l'achat du bâtiment en 2009 ainsi que de l'investissement consenti en 2014.

Afin de faciliter l'accès à la Place du Marché pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les clients/visiteurs provenant de la zone de parcage de la rue de Lausanne, un ascenseur reliant la Place Paray-le-Monial à la Place du Marché sera également installé. Devis pour l'ascenseur : CHF 520'000.-
La mise en exploitation du Café du Marché et de l'ascenseur est prévue pour mai 2020, soit l'inauguration de l'Abbatiale.

Points soulevés par les membres de la commission

- Est-ce la tâche de la Commune de Payerne d'investir un tel montant dans la modification de ce Café du Marché qui sera en concurrence avec le restaurant La Vente, également propriété de la Commune ?
- Est-ce correct d'utiliser les deniers publics pour aménager un commerce qui fera concurrence avec les autres restaurants de la place ?
- N'y a-t-il pas déjà suffisamment de restaurants dans le périmètre (le Scala, Le Cerf, La Vente, Le Raisin, La Poste, Le Cheval Blanc) ?
- La (ou des) perle rare qui gèrera ce Café du Marché est-elle déjà trouvée ?
- Le loyer demandé et le remboursement du prêt sans intérêt de CHF 150'000.- seront-ils supportables pour un restaurateur se lançant dans cette expérience ?
- Avec ce nouvel investissement, le montant total dépensé pour ce Café du Marché devient très conséquent (plus de CHF 3'700'000.-) !
- Ne faudrait-il pas laisser ce Café du Marché tel quel pour le moment, analyser l'attractivité réelle du site lorsqu'il sera terminé, voir si cette Place du Marché attirera suffisamment de monde pour justifier un restaurant (peut-être que 60 places ne seront pas suffisantes) puis ensuite choisir le réaménagement adéquat de ce Café du Marché ?
- L'implantation d'un ascenseur et du restaurant sur le mur de la Place Paray-le-Monial est garanti sans problème.
La solidité de ce mur est-il en ordre pour supporter une telle structure et intégrer un ascenseur ?
- Selon les plans, la couverture du restaurant sera fixée au bâtiment du restaurant du Cerf.
Comment va-t-on solutionner les sorties de la ventilation dudit restaurant ?

Arguments présentés par la Municipalité et le Chef de service

- Il s'agit de donner une attractivité au Centre-ville.
- Ce restaurant devra sustenter les nombreux utilisateurs de la nouvelle Place du Marché avec les attractions qui y seront prévues ainsi que les visiteurs du site de l'Abbatiale. Le style d'exploitation actuel du Café du Marché ne peut pas subvenir à la demande qui incombera à cette nouvelle place.
- La largeur au sol de la construction annexe a été limitée par le service des Monuments et Sites de la Direction générale des immeubles et du patrimoine du canton de Vaud. Le nombre de places disponibles pour le Café du Marché se limite par conséquent à 60.
- La Municipalité a déjà des contacts avancés avec des personnes intéressées à prendre l'exploitation de ce nouveau restaurant.
- Concernant ce prêt sans intérêt de CHF 150'000.-, cela permet à la Commune de participer au choix du mobilier.
- **Cette Place du Marché est stratégique.** Le restaurant jouirait d'un point de vue plus attrayant qu'un restaurant se trouvant au pied de la colline de l'Abbatiale.
- Ce restaurant fera partie de la carte de visite de la Ville de Payerne car faisant partie du site de l'Abbatiale.
- Une fois les travaux de l'Abbatiale terminés, l'Office du Tourisme prendra ses nouveaux quartiers. Les locaux occupés par ledit Office dans le bâtiment du Café du Marché seront donc vides. Cela signifie qu'un loyer ne rentrera plus.
- Il s'agit d'une décision importante pour cette place : Soit on laisse ce Café du Marché ainsi, soit on cherche à dynamiser la place en y intégrant un bon restaurant.
- Ce bien immobilier est trop petit pour intéresser un restaurateur devant investir pour rénover ce commerce.
- Si la Commune de Payerne décidait de vendre ce bien immobilier, il n'est pas impossible qu'un xème commerce de restauration rapide (kebab, KFC ou autres McDonald) vienne s'installer sur ce site.
Pour la Municipalité, cela serait un crève-cœur ?
- La démarche participative lancée auprès de la population payernoise avait fait ressortir l'idée d'un ascenseur reliant la Place Paray-le-Monial à

la Place du Marché. Il s'agira d'un ascenseur ayant une capacité de charge de 1000 kg, soit jusqu'à 13 personnes.

Conclusion

Les discussions ont été nourries. Toutefois, vu les nombreux points d'interrogation restant comme :

- La fréquentation du restaurant sera-t-elle à la hauteur de celle qui est attendue, compte tenu de l'attractivité qui sera mise en place ?
- La projection du chiffre d'affaire à CHF 750'000.- est plus élevée que ce que préconise le consultant « GastroConsult » (CHF 635'000.-). Ceci pourrait péjorer le bilan financier de l'immeuble.
- Trouvera-t-on la perle rare qui saura tenir le niveau et la qualité souhaitée ? La commission relève qu'il y a une grande incertitude concernant le choix du restaurateur et l'exploitation future de l'établissement.
- La Commune parle de « synergies prévues entre La Vente et le Café du Marché ». Quelles synergies ? La commission n'a pas eu de réponse précise à cette question.

Toutefois, la commission ayant investigué à ce sujet, il s'agirait de mettre en place une cohésion et éviter ainsi des similitudes quant aux mets proposés. L'idée est également de mettre en place une commande groupée des marchandises pour les deux restaurants.

- Comment peut-on admettre une distorsion de traitement avec le restaurant communal actuel ?
- Comment peut-on admettre des travaux pour un nouveau restaurant financés par des fonds publics, lequel entrerait en concurrence avec les autres restaurants déjà existants sur la place ?
- Peut-on se permettre maintenant d'investir encore un gros montant pour ce bâtiment, sachant que d'autres gros crédits sont à venir : nouveau bâtiment scolaire, nouvel EMS, nouvelle zone sportive, STEP régionale, etc. ?
- Est-ce vraiment la tâche d'une commune d'investir, **à perte**, dans le domaine privé ? La commission estime que ce n'est pas le cas.

La commission a pu prendre connaissance de la lettre, datée du 28 janvier 2019, de l'Eglise Evangélique Réformée du canton de Vaud, Région 8 – La Broye après sa séance mais avant la rédaction finale de ce rapport.

Extrait de ladite lettre : « Ce préavis, s'il était accepté, signerait l'arrêt d'un projet porté par la Commune de Payerne, par toute notre région et divers partenaires (paroisses, La Rosée, Slam-Broye, ...). »

Des membres de la commission ont reçu des avis négatifs de la part de plusieurs habitant(e)s de Payerne.

La commission, à la majorité des membres présents (4 sur 6, deux membres ayant un avis mitigé), vous propose de refuser les conclusions municipales de ce préavis.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Pour la commission :



Gérard JENZER, président-rapporteur