

Payerne, le 31 juillet 2023

Au Conseil communal  
de et à

1530 Payerne

## **Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 07/2023 Travaux à la Brasserie Notre-Dame et au Café du Marché**

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les membres du Conseil communal,

Conformément au chapitre V du règlement communal, la commission chargée de l'étude du Préavis 07/2023 vous fait part de sa prise de position sur le préavis cité plus haut, adopté par la Municipalité le 17 mai 2023.

La commission était composée de Mesdames et Messieurs :

- Bidiville Anaïs
- Savary Sandra
- Huonder Berthoud Monica
- Jomini Didier
- Vodoz Yves
- Moser Yannick
- Collaud Francis (en tant que président-rapporteur)

La commission a siégé à une seule reprise à savoir le lundi 26 juin 2023 à la salle de la Municipalité. En cours de séance, Monsieur le Municipal Nicolas Schmid et M. Gérard Michel, chef de service ont rejoint l'assemblée et ont répondu à toutes les questions en relation avec ce préavis. Nous les remercions pour les explications fournies qui ont permis de compléter les informations reçues dans le préavis et de comprendre les choix et les enjeux stratégiques de celui-ci.

*A noter qu'en tout début de la rencontre avec les représentants de la commune, la commission a fait part de son étonnement voire de son insatisfaction de devoir se pencher sur un préavis où les crédits demandés ont déjà, en grande partie, été dépensés et/ou engagés.*

### **Préambule :**

Nous rappelons tout d'abord que suite à l'adoption du préavis 15/2020 des travaux relativement importants ont été entrepris tant au Café du Marché qu'à la Brasserie Notre-Dame. Ces travaux avaient été rendus nécessaires suite aux diverses réflexions faites sur l'orientation qui allait être donnée à ces 2 établissements à savoir pour le café du Marché une pinte avec petite restauration et

pour la Brasserie Notre-Dame un restaurant offrant un espace de qualité et plus attractif visant à offrir une cuisine plutôt élaborée. L'ensemble des travaux devisés à CHF 835'000.00 soit CHF 160'000.00 pour le Café du Marché et CHF 675'000.00 pour la Brasserie Notre-Dame ont été réalisés dans les délais et conformément au budget.

En ce qui concerne les loyers, il est utile de rappeler que les 2 établissements ont été repris en plein COVID à savoir en juillet 2021 et que pour favoriser leur redémarrage, la commune a octroyé aux nouveaux tenanciers/tenancières une aide sous la forme d'un loyer progressif dont les conditions étaient les suivantes : 5% sur le chiffre d'affaires durant 2 ans, puis 6% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et 7% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

### **Analyse :**

D'une manière générale le contenu du préavis est assez exhaustif, cependant suite aux explications fournies les éléments suivants peuvent encore être mis en évidence :

#### **Café du Marché**

- Le gravelage et l'arborisation existante de la terrasse a été pris sur le budget 2023. Par contre, l'éclairage actuel est définitif et ses coûts font partie du présent préavis.
- La pose des panneaux « brise-vent » en Corten ainsi que des bacs à plantes devrait permettre de rendre la terrasse beaucoup plus conviviale et agréable. L'efficacité des « brise-vent » restera cependant à prouver.
- La pose de parasols beaucoup plus stables et professionnels est nécessaire et permettra de diminuer le risque d'accident. En effet, en cas de vent marqué les installations actuelles sont vraiment inadéquates voire même dangereuses.
- Nous avons pu consulter le détail des investissements. Le coût des différents nouveaux éléments de terrasse est conforme à ce qui se pratique actuellement sur le marché pour des terrasses de cette catégorie.
- L'entretien de la terrasse se fera conjointement entre les tenancières et la commune.
- Il a été relevé lors du dernier Conseil que l'exploitation du Café du Marché n'était pas optimale (heures d'ouverture/ jours de fermeture). La Municipalité est consciente de ce fait mais ne peut en l'état pas apporter de modifications importantes aux clauses signées dans le bail actuellement en vigueur. Elle fera par contre le nécessaire pour que le Café du Marché soit mieux intégré dans les manifestations se déroulant sur la place.
- Au niveau du loyer, aucune augmentation n'est prévue suite à ces travaux. Les conditions fixées au départ sont respectées. Les tenancières paient actuellement 6% de leur chiffre d'affaires.

#### **Brasserie Notre-Dame**

- Les installations et/ou appareils fixes de la cuisine sont propriété de la commune. Leur remplacement est donc naturellement à la charge du propriétaire.
- L'achat du Josper qui a eu pour conséquence non prévue au départ l'installation d'un évacuateur de fumée efficace a été demandé par le tenancier. La Municipalité y a répondu

favorablement vu que ce matériel a tout de suite permis l'élaboration d'une cuisine plus raffinée, ce qui manquait tout de même, dans notre ville.

- Le déplacement du dégraisseur, la réparation de la pompe et la fosse des eaux usées s'inscrivent dans le cadre des nouvelles normes en matière d'hygiène.
- En ce qui concerne la terrasse, les travaux déjà réalisés d'une valeur de CHF 20'000.00 ont été financés par le budget de fonctionnement 2023. Les compléments demandés serviront à la finition des travaux, à l'achat du mobilier ainsi qu'à l'installation de 2 parasols de qualité et de 2 panneaux brises-vues en Corten. Par contre, le coût du mobilier soit CHF 15'015.55 pour 8 tables et 16 chaises paraît excessivement élevé. Cependant, il est le reflet d'une décision de la Municipalité qui tient à offrir aux utilisateurs de la terrasse un espace de même qualité qu'à l'intérieur. Les matériaux choisis seront de haute qualité et d'une durée de vie largement supérieure à la moyenne.
- Comme pour le Café du Marché aucune augmentation de loyer n'est prévue suite à ces travaux. A noter cependant que l'évolution des affaires est très favorable et qu'actuellement les exploitants paient d'ores et déjà les 7% de leur chiffre d'affaires au lieu des 6% prévus dans le contrat de bail pour l'année 2023.

#### **Conclusion :**

Au terme de son rapport, la commission regrette d'avoir, encore une fois été mise devant le fait accompli dans le cadre de l'étude de ce préavis. Elle juge que certains postes à financer, comme par exemple, celui de la terrasse de la Brasserie Notre-Dame soient aussi onéreux. La commission est cependant convaincue que ces nouveaux investissements répondent à un besoin et qu'ils permettront de remettre, le moment venu, ces commerces dans de bonnes conditions.

Au vu de ce qui précède, à une grande majorité, la commission chargée de l'étude du préavis 07/2023 vous propose de voter les résolutions suivantes :

#### **Le Conseil communal de Payerne**

- Vu** le préavis no 07/2023 de la Municipalité du 17 mai 2023 ;
- Oùï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- Considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour

#### **DECIDE**

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux tels que décrits dans le présent préavis pour un montant total de 205'000.-- ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 205'000.— par les fonds disponibles en trésorerie ;

**Articles 3** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 205'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve no 9.282.200 « investissements divers » ;

Veillez croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour la commission

Francis Collaud, Président-rapporteur