

Commune de
LAVEY-MORCLES



Préavis de la Municipalité
au Conseil communal

N° 02/2021

**Vente de l'immeuble
de l'Auberge de Morcles**

Lavey, le 12 mars 2021

Au Conseil communal de Lavey-Morcles,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le présent préavis traitant de la vente de l'immeuble de l'Auberge de Morcles.

Introduction

Par le présent préavis, la Municipalité soumet au Conseil communal le projet de vente de l'immeuble de l'Auberge de Morcles. Pour rappel, la vente de cet immeuble avait déjà été autorisée par le biais du préavis 02/2012 voté en 2012. Le prix plancher avait alors été fixé à Fr. 350'000.-

Ce bien immobilier, datant du XIX^e siècle, subit l'usure du temps que les quelques travaux d'entretien effectués ces dernières années ne suffisent pas à masquer.

En 2012, le revenu annuel locatif du bâtiment était de Fr. 12'600.-. Aujourd'hui, il n'est que de Fr. 2'400.- par an. En effet, 3 appartements ainsi que le café-restaurant ne répondent plus aux standards du marché locatif et ne pourraient être loués sans travaux.

En 2019, une étude estimait le coût des travaux de remise en état à Fr. 535'000.-. Par ailleurs, la même année, en marge du dossier de l'aménagement urbain, les conseillers communaux s'étaient prononcés sur les priorités communales. Aucun conseiller n'avait alors considéré l'Auberge de Morcles comme prioritaire.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a donc choisi de mettre cet immeuble en vente, en affichant le prix de Fr. 350'000.- autorisé par le Conseil communal.

Contexte

En 2012, la Municipalité avait fait estimer le bâtiment par le bureau CGS Immobilier SA qui avait établi une fourchette haute entre Fr. 500'000.- et Fr. 550'000.- avec un prix plancher à Fr. 350'000.-. Malgré la validation du préavis 02/2012 par le Conseil communal, sur proposition de ce dernier, la Municipalité avait décidé d'attendre avant de mettre en vente ce bien. En effet, le sort de l'école de recrues de Dailly n'était pas encore scellé à l'époque et nous souhaitons croire dans le développement d'une nouvelle activité utile à Morcles.

En 2019, après avoir pris connaissance de l'impossibilité de louer en l'état la majeure partie des locaux du bâtiment sans consentir à un investissement d'un demi-million, la Municipalité a décidé de confier la vente de cet immeuble au bureau MDK Immobilier SA. Après plus d'un an, ce dernier n'a suscité aucune offre d'achat.

Il est évident que la situation géographique de Morcles, l'état et les particularités de l'immeuble, notamment son inscription à l'inventaire des monuments historiques, sont autant d'éléments susceptibles de décourager d'éventuels investisseurs.

Il convient également de rappeler que chaque année qui passe, la situation se dégrade davantage.

Offre d'achat

En février 2021, une offre ferme est parvenue à la Municipalité. Il s'agit d'une personne qui souhaite habiter, installer son atelier de photographie dans le bâtiment et en faire un lieu de rencontre artistique

et culturelle. L'actuel café servirait de salle d'exposition où tout un chacun pourrait se rendre pour y découvrir des œuvres de toutes sortes, avec la possibilité de se faire servir des boissons.

L'acheteur souhaite réaliser les travaux de remise en état nécessaires et se dit très attaché à garder l'authenticité des lieux.

La Municipalité se réjouit d'avoir trouvé un acquéreur qui a un vrai projet pour ce bâtiment emblématique de Morcles et qui a à cœur de lui donner une nouvelle vie, tout en y maintenant un accès au public.

Le prix plancher proposé dans ce préavis permettrait d'aller de l'avant avec ce projet.

Le bâtiment de l'Auberge de Morcles

Description

Parcelle : RF n° 1 à Morcles
Distribution : 1 local commercial (café) et 4 appartements de 2 pièces
Surface et volume du bâtiment : Surface au sol de 159 m² et volume de 1934 m³

Historique

Inauguré le 2 octobre 1909, le collège de Morcles répondait à un besoin d'infrastructure scolaire dû à l'augmentation de la population de cette époque. Pour cause, une arrivée massive de personnel militaire préposé à l'administration a fait doubler le nombre d'habitants de Lavey-Morcles. Il faut également rappeler qu'à cette période, la commune vivait une période financière difficile. C'est pourquoi, la construction du collège de Morcles a été subventionnée à hauteur de 80% par la Confédération et le canton de Vaud. Montant total des travaux et achat du terrain : Fr. 46'500.-, dont Fr. 37'200.- de subvention.

Dès 1972, plus aucun cours n'a été dispensé dans le collège de Morcles, laissant place à une auberge et à 4 appartements de 2 pièces. Un seul appartement est actuellement loué par l'ancien tenancier de l'Auberge.

Données financières

Valeur bilan au 31.12.2019 : Fr. 140'000.-

Valeur fiscale : Fr. 112'000.-

Valeur ECA : Fr. 1'575'696.-

Dette au bilan : Aucune

Le locataire du restaurant-auberge dispose du loyer net suivant :

1^{er} appartement : Fr. 200.- / mois (charges n. c.)

Total du revenu locatif annuel : Fr. 2'400.- (charges n. c.)

Prix estimatif

Vu de l'état de vétusté de l'entier du bâtiment, la Municipalité estime qu'il est difficile d'envisager un prix estimatif du bâtiment. Sur conseil de professionnels de l'immobilier, il est proposé d'établir un prix plancher à Fr. 200'000.-.



Point particulier

La vente de l'Auberge de Morcles nécessitera le fractionnement de la parcelle no 1 de Lavey-Morcles, dont la surface totale est de 114'811 m² et qui englobe également le chalet d'alpage de Praz-Riond. Le terrain cédé avec l'immeuble se limitera au pourtour immédiat de celui-ci.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE LAVEY-MORCLES

- vu le préavis municipal No 02/2021 du 12 mars 2021 ;
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce préavis ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à vendre l'Auberge de Morcles avec un prix planché fixé à Fr. 200'000.-.

Adopté en séance de la Municipalité le 16 mars 2021.

