

N° 8/2.24

[PRÉAVIS N° 27/9.23](#)

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 770'000.00 TTC POUR L'AMÉNAGEMENT PARTIEL DU RESTAURANT DE BEAUSOBRE

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

La commission de sept membres, chargée de l'étude de ce préavis, s'est réunie au CUBE et à l'Hôtel de Ville, les 19 septembre, 11 octobre et 14 novembre 2023. Elle était composée de Mmes Christine MAYOR (remplacée par M. Michaël FÜRHOFF le 14 novembre 2023), Sandra IMHOF ZRIOUI, présidente-rapporteuse et MM. Jean-Hugues BUSSLINGER (remplacé par Mme Dominique KUBLER-GONVERS les 11 octobre et 14 novembre 2023), Philippe GUEYDAN (excusé le 14 novembre 2023), Gilles MILLIOUD, Marc TISSOT et Cédric WIDMER (excusé le 11 octobre 2023).

Lors de la première séance, la commission a été accueillie par une délégation municipale composée de Mme Laure JATON, Municipale en charge de l'urbanisme, des constructions et de l'espace public, M. Vincent JAQUES, Municipal en charge de l'enfance, la culture et la durabilité, M. Cédric ALBERT, Chef de service Urbanisme, Constructions et Espace Public et Mme Roxane AYBEK, Directrice du Théâtre de Beausobre et Cheffe du service culture et durabilité.

La commission remercie les intervenants pour leur présentation et leur disponibilité et leurs réponses aux questions de la commission (cf. document ci-annexé).

2 PRESENTATION DU PREAVIS : DÉTAILS DU PROJET

La Municipalité présente au Conseil communal un préavis de crédit de construction de CHF 770'000.- TTC pour l'aménagement partiel du restaurant de Beausobre.

Ce crédit servira à financer les travaux d'aménagement intérieurs, ainsi que les mandats de direction de travaux et d'ingénieur-es pour les phases d'appel d'offres et d'exécution.

L'objectif final est la mise à disposition des surfaces mi-2024 afin que le futur exploitant ou la future exploitante puisse réaliser ses propres travaux pour une ouverture au printemps 2025. La part des travaux financée par la Ville de Morges ne sera pas mise en œuvre avant le choix définitif de l'exploitant-e.

2.1 **ETAT ACTUEL DES LOCAUX et démarches réalisées**

Selon le préavis concernant le développement du projet Beausobre IV (N° 20/5.19), seul le gros-œuvre a été réalisé. Il était initialement prévu que le reste des locaux soient entièrement aménagés et financés par la ou le futur exploitant-e, pour un montant d'environ CHF 1'500'000.--.

Les membres de la commission ont pu lors de la première séance visiter les locaux et se rendre compte des travaux nécessaires à l'exploitation de ce site.

2.2 **BESOIN DU SITE**

Il est à relever qu'un restaurant est important pour la vie du site de Beausobre. En effet, un restaurant à proximité immédiate du Théâtre est indispensable les soirs de spectacles afin de répondre aux besoins du public, sachant que le bar ne peut pas répondre à l'ensemble de la demande (850 personnes sur une courte durée). Il est également nécessaire de pouvoir satisfaire les locataires du CUBE qui souhaitent manger sur place, lors des journées de séminaires par exemple.

Il est aussi important pour les autres utilisateurs et utilisatrices du site de pouvoir avoir recours à un restaurant, et ce, à toute heure de la journée et toute l'année : le corps enseignant, les parents d'élèves, les sportives et sportifs en fin d'entraînement, le public des festivals, les organisateurs et organisatrices de manifestations, les équipes techniques du théâtre lors d'accueils, les membres des sociétés locales qui se réunissent sur le site, ainsi que pour les thés d'enterrement en lien avec la Chapelle de Beausobre.

2.3 **Démarches déjà réalisées**

Malgré les nombreuses démarches entreprises par la Municipalité (mandat d'études parallèles, appels à candidatures, contacts individuels, études de marché, ...), très peu d'entreprises ont manifesté leur intérêt et aucun dossier n'a pu aller jusqu'au bout du processus.

Le COVID-19 n'a pas facilité les recherches. De plus, les avis des différent-e-s expert-e-s consultés par la Municipalité (notamment GastroVaud, ainsi que d'autres organismes professionnels) relèvent qu'un investissement de cette ampleur supporté par l'exploitant-e n'est pas réaliste et ne permet pas de trouver un dossier satisfaisant. En résumé, les locaux bruts ne trouvent pas preneur compte tenu des investissements nécessaires.

Il est à noter que la dernière étude a été réalisée en juin 2022, afin d'évaluer le potentiel du site. Les membres de la commission ont pu prendre connaissance de celle-ci et il ressort d'une part, clairement la pertinence d'aménager un restaurant dans ce périmètre, et d'autre part, le frein important lié à l'investissement exigé.

2.4 **CONSTATS**

Des différentes recherches et études effectuées pour le restaurant émanent les constats suivants :

- La pertinence du site et le potentiel de chiffre d'affaires pour un restaurant dans ce secteur sont confirmés par l'étude de juin 2022 ;
- Un investissement de plus de CHF 1 million à un-e restaurateur-riche est un frein important ;
- Les prestataires de restauration collective ne sont pas intéressés par la gestion d'un restaurant de ce type ;
- La période post COVID-19 n'a pas été favorable au milieu de la restauration.

La Municipalité précise en outre qu'il n'est pas envisageable de laisser cette surface brute et qu'il est urgent de louer le site pour proposer une restauration.

Selon les constats ci-dessus et vu la nécessité impérative de disposer d'un établissement public sur le site de Beausobre, il apparaît clairement que l'unique solution réside dans un investissement de la Commune pour la réalisation de travaux d'aménagement de base du local du futur restaurant. Ces aménagements permettront de diminuer l'apport personnel de la ou du futur exploitant et de minimiser les risques financiers et commerciaux.

2.5 FINANCES

Un bureau d'aide de maîtrise d'ouvrage a été mandaté afin de réaliser un descriptif des travaux et un devis estimatif sur la base de la liste des travaux invariable (aménagement de base). Ce projet a été devisé à un montant total de CHF 770'000.00 TTC. Selon les informations données, ce montant tient compte du contexte économique actuel.

Le solde des travaux, notamment les finitions et les équipements de la cuisine seront à la charge de l'exploitant-e, soit environ CHF 800'000.00 Il est à noter que ce montant peut fluctuer en fonction des travaux souhaités par celui-ci.

3. DISCUSSION

À titre liminaire, un membre de la commission s'étonne que le montant nécessaire à l'aménagement du local n'ait pas été demandé dans le préavis pour l'aménagement de Beausobre. Cela fait penser à du « saucissonnage » pour rester en-dessous de la barre des CHF 20 millions.

Ce préavis a soulevé de nombreuses craintes et interrogations auprès des membres de la commission. En effet, les membres de la commission ne sont pas certains, au vu des discussions et au vu des retours de GastroVaud que le restaurant trouvera rapidement un-e repreneur-euse.

La Municipalité a mené plusieurs études sur le sujet, qui étaient nécessaires afin de s'assurer que le problème venait des investissements nécessaires pour permettre l'exploitation du site.

Les membres de la commission ont demandé des précisions sur les modalités du choix du futur locataire. Elle reste soucieuse des éventuelles conditions trop restrictives de l'appel à candidature. La Municipalité devra faire preuve de créativité pour rendre cette location attrayante (vente du fond de commerce, modalité de loyer, ...). Il aurait également été intéressant d'intégrer l'aspect durabilité (produits locaux et de saison) dans l'appel à candidature mais pour la Municipalité il est risqué de mettre des exigences trop élevées, ce sans financer la totalité des investissements. Toutefois, la Municipalité indique être très sensible à la problématique et l'établissement devra offrir de la diversité.

Lors de la discussion avec la Municipalité, il a été suggéré de consulter des professionnels, plus particulièrement GastroVaud et éventuellement de faire un mandat d'accompagnement pour permettre de trouver plus facilement un repreneur.

C'est à l'unanimité que la commission ne souhaite pas que la Commune puisse lancer des travaux d'aménagement, sans avoir un-e repreneur-euse pour le restaurant. La Municipalité a confirmé que le lancement des travaux n'aura lieu que lorsque le choix du restaurateur sera concrétisé (préavis page 9).

La majorité des membres de la commission ne sont pas convaincus qu'au vu de la conjoncture actuelle, la solution proposée par la Municipalité soit suffisante pour permettre de trouver un-e restaurateur-trice pour le site de Beausobre. Il apparaît nécessaire de modifier les conclusions du préavis pour conditionner l'octroi de ce montant à la signature d'un accord définitif avec un repreneur. Si le projet ne devait pas voir le jour, la Municipalité serait dès lors obligée de revenir vers le Conseil communal avec un nouveau préavis.

Une partie de la commission se demande si la meilleure solution ne serait pas que la Commune finance la totalité des travaux. Elle nuance néanmoins cette solution, car la Commune en tiendrait également compte dans la détermination du loyer.

La commission questionne les chances de trouver un-e exploitant-e, au vu des conditions du marché. Elle relève qu'il y a beaucoup de restaurateurs avec des difficultés et mêmes ceux à Castellane (centre-ville) ne tournent pas.

Pour que les synergies soient maximales, la commission émet les vœux suivants :

- faire un appel d'offre groupé pour la totalité des travaux et ainsi éviter des frais ;
- réfléchir à une réaffectation de ce local et aux autres alternatives d'utilisation de la salle.

En outre, il pourrait être intéressant que la Municipalité pense à une réaffectation de ce local si elle ne devait pas trouver de repreneur-euse.

En attendant, la commission a suggéré de pallier le manque de moyens de restauration sur le site de Beausobre par des foodtrucks (utilisant de la vaisselle réutilisable) les soirs de forte affluence et de beau temps.

4. CONCLUSION

La commission s'interroge sur les chances de trouver un-e exploitant-e, alors même qu'elle est convaincue qu'il faille aller de l'avant dans l'aménagement du site. Soucieuse d'éviter que la Municipalité puisse mettre en œuvre les travaux sans avoir trouvé de locataire, la commission propose d'accorder le financement « uniquement si un bail est signé ». Cet amendement permet ainsi de « verrouiller » l'usage de cette somme.

L'amendement proposé est le suivant, remplaçant le point 1 des décisions du préavis :

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 770'000.00 TTC pour l'aménagement minimal du restaurant du Théâtre de Beausobre, **uniquement si un bail est signé.**

C'est donc à l'unanimité des membres présents, moins deux abstentions que la commission s'est positionnée en faveur des conclusions amendées du préavis.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 770'000.00 TTC pour l'aménagement minimal du restaurant du Théâtre de Beausobre, uniquement si un bail est signé ;
2. de dire que le montant de CHF 770'000.00 TTC sera amorti en règle générale, en 10 ans, à raison de CHF 77'000.00 par année à porter en compte dès le début d'utilisation de l'immobilisation.

au nom de la commission
La présidente-rapporteuse

S. Imhof Zrioui

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 7 février 2024.

ANNEXES :**I. QUESTIONS A L'ATTENTION DE LA MUNICIPALITE****Réponses aux questions de la Commission :**

- 1. Est-ce que le bar du Théâtre à une cuisine ? Est-ce que la cuisine de la cantine «scolaire» est partagée avec le bar ?**

Réponse :

Oui, le bar du théâtre a une petite cuisine qui lui est dédiée.

Il n'y a pas de partage avec la cuisine scolaire, qui gère seule ses propres locaux.

- 2. Est-ce que la Commune s'est fixé un délai, pour trouver un exploitant du restaurant du Théâtre, à partir duquel elle devra revoir sa stratégie? Et le cas échéant, quelles sont les options envisagées?**

Réponse :

La Municipalité va chercher un exploitant dès l'acceptation du présent préavis, afin de pouvoir enchaîner de manière efficiente les travaux pris en charge respectivement par la Ville et par l'exploitant. Dans l'idéal et selon le planning, l'objectif serait de pouvoir ouvrir le restaurant au printemps 2025. La Ville a bon espoir de trouver un preneur, étant donné que l'investissement privé demandé sera raisonnable.

- 3. Dans le cas où aucun exploitant du restaurant n'est installé sur le site et qu'en parallèle, le bar n'est plus exploité, que se passe-t-il?**

Réponse :

Le bar est actuellement exploité indépendamment du restaurant. Il y a une convention entre la Ville et le gérant du bar, renouvelable de saison en saison. S'il ne devait pas y avoir d'exploitant pendant un moment, le gérant pourrait continuer la gestion du bar. Il est à relever que le bar et le foyer sont trop petits pour servir les 850 spectateurs de façon optimale.

- 4. Dans le cas où deux entreprises différentes devaient réaliser les travaux (l'une pour le compte de la Commune et l'autre pour le compte de l'exploitant), comment minimiser les risques entre les deux entreprises ? Comment optimiser la collaboration ? Est-ce qu'un appel d'offre en commun serait préférable ?**

Réponse :

Les travaux d'aménagement partiel seront réalisés par la Ville, avant les travaux de l'exploitant. Une fois les travaux du présent préavis réalisés, ils seront réceptionnés conjointement par la Ville et l'exploitant et les travaux de l'exploitant démarreront après cette réception seulement.

Le processus de réception permet de minimiser les risques.

La Ville considère que ces deux étapes de travaux doivent être séparés car ils ne découlent pas de la même responsabilité.

- 5. Est-ce que le repreneur du restaurant est obligé d'avoir une cuisine européenne ? Est-ce que ce critère doit nécessairement figurer dans l'appel à candidature ?**

Réponse :

Au vu des expériences passées, la Municipalité estime plus prudent de se concentrer sur une cuisine européenne, mais restera ouverte à toutes les propositions. Un point important sera le respect de l'utilisation de produits locaux.

- 6. Est-ce que le taux d'intérêt en page 9 du préavis de la Municipalité ne devrait pas être actualisé ? En effet, il est fait mention d'un taux de 0,5%, ce qui ne correspond plus aux taux d'intérêts actuels.**

Réponse :

Il s'agit du taux d'intérêt pondéré moyen de l'ensemble des emprunts de la Ville au 31.12.2022. Il comprend ainsi les anciens emprunts qui ont bénéficié de taux extrêmement bas. Vous trouverez le détail dans le rapport de gestion au chapitre Finances.

Ce chiffre est réactualisé chaque année; il le sera donc au 31.12.2023.

En ce qui concerne les nouveaux emprunts, à court ou long terme, ceux-ci évoluent actuellement dans une fourchette entre ~1,7% et ~2,1%, ce qui fera effectivement augmenter la moyenne totale pondérée réactualisée au 31.12.2023.

- 7. En cas de faillite de l'exploitant, qu'est-ce que la Municipalité envisage de faire pour se prémunir d'une part, d'un restaurant vide, et d'autre part, des éventuels crédits en lien avec les travaux de l'exploitant (hypothèque légale des artisans, ...).**

Réponse :

En cas de faillite de l'exploitant la Municipalité cherchera un nouvel exploitant au plus vite.

Les travaux de l'exploitant seront réalisés par l'exploitant sans responsabilité de la Municipalité, il n'y a donc pas de risques concernant des crédits liés à ces travaux.

- 8. Pourriez-vous nous expliquer pourquoi l'étude fournie parle d'un montant d'investissement de CHF 2 mio alors que dans le préavis, le montant des investissements est de CHF 1,5 mio ?**

Réponse :

Selon les finitions choisies et les équipements de la cuisine les investissements peuvent largement fluctuer. Le montant d'1,5 mio a été retenu par la Municipalité en tenant compte des estimations effectuées par l'architecte du projet et par la direction de l'Urbanisme.

- 9. Est-ce que la municipalité a mandaté/sollicité GastroVaud pour savoir si pour un restaurateur il est préférable:**

- **d'avoir un espace non aménagé (brut comme le lieu l'est au aujourd'hui)**
- **de disposer d'un espace aménagé comme le propose le présent préavis**

Réponse :

Oui, la Municipalité a sollicité non seulement GastroVaud, mais plusieurs organismes professionnels dont les rapports et analyses ont justement montré que l'espace brut

était le principal écueil. (point 2.3 du préavis). La dernière étude de HPMisteli & Partner AG a clairement mis en évidence que l'investissement par l'exploitant seul est un frein important, et explique en partie le fait de n'avoir pas trouvé de repreneur à ce jour.

- 10. Est-ce que GastroVaud pourrait éventuellement connaître un ou des restaurateur•e susceptibles d'être intéressé•es à reprendre le restaurant (et le bar ?) de Beausobre.**

Réponse :

Un contact a été établi avec le président de GastroVaud, qui ne connaît personne en particulier, et qui identifie aussi le montant trop important de l'investissement à faire par l'exploitant seul comme frein. Il s'est engagé à faire le relai et à appuyer nos recherches le moment venu.

N° 8/2.24

PRÉAVIS N° 27/9.23

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 770'000.00 TTC POUR L'AMÉNAGEMENT PARTIEL DU RESTAURANT DE BEAUSOBRE.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est réunie le 26 septembre ainsi que le 8 novembre pour se déterminer sur cet objet.

Les commissaires étaient les suivants : M^{me} Veronica Gaskell, Maria Grazia Velini (absente le 08.11) ; M^r Vincent Duc, Frédéric Eggenberger, Michaël Fürhoff, Pascal Gemperli, John Mauron, Jean-Pierre Morisetti, Michel Reynolds (absent le 26.09), William Saarbach et Logan Romanens Président-rapporteur.

Avant de se déterminer, la Commission a posé quelques questions de compréhension portant sur la partie financière du préavis. Elle remercie à cet effet Monsieur Vincent Jacques, Municipal du dicastère Enfance, culture et durabilité ainsi que Madame Roxane Aybek, Directrice et Programmatrice du Théâtre de Beausobre, pour les réponses fournies.

La Commission relève tout d'abord la situation financière dans lequel s'inscrit ce préavis. La capacité d'investissement de la Ville est limitée et la marge d'autofinancement prévue dans le budget 2024 restera faible.

L'emplacement prévu pour ce restaurant représente actuellement un manque à gagner pour la Ville et ce depuis 2019. Si le choix de l'affectation, les raisons pour lesquelles ces plus-values n'ont pas été prévues dans le cadre du préavis initial de Beausobre ainsi que la nécessité d'un restaurant sur le site a fait discuter au sein de la Commission, elle laisse le soin à la commission ad-hoc d'évaluer cet aspect.

La Commission des finances s'est encore intéressée au potentiel locatif de cette surface qui selon les réponses obtenues correspond au prix du marché.

Si l'urgence peut être discutée, il apparaît cependant que la nécessité de ces investissements soient avérés pour pouvoir accueillir une offre de restauration.

DÉTERMINATION

C'est pour ces raisons que la Commission des finances, par 6 voix pour, 2 voix contre et 2 abstentions, recommande au Conseil communal d'accepter les conclusions du préavis susmentionné.

au nom de la commission des finances
Le président-rapporteur

L. Romanens