

# Commune de Paudex

bureau du conseil communal



Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil communal  
du 27 mai 2024 à 20 heures la salle du Conseil communal de Paudex

## Le Président

Ouvre la séance à 20h00

Salue la présence de M. Claude Quartier pour « Le Courrier » et de M. Claude Béda pour le « 24 Heures ».

Le Conseil est constitué de 42 membres, le quorum est fixé à 23

1.

## **APPEL DES CONSEILLERS/CONSEILLERES**

Conseillers, Conseillères absent(e)s, excusé(e)s

MM. Ramon Esteve, Dieter Graser, Oliver Nucci, Juan José Sanchez  
Mmes Françoise Adam, Nicole Samuel Manzo, Anne-Aymone Schoenholzer, Rosanna Sanchez, Julien Gourdet

33 Conseillers et Conseillères sont présents et 9 sont excusés.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer

2.

## **ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR AMENDE**

### Le Président

Présentation de l'Ordre du Jour amendé.

L'Ordre du Jour amendé est accepté à l'unanimité tel que proposé.

3.

## **APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE DU 18 MARS 2024**

### M. Desbaillets

Demande une explication s'agissant de la manière de calculer le quorum.

### Le Président

Explique qu'en raison des démissions, le Conseil n'est désormais constitué que de 42 membres. Pour éviter de reconvoquer des élections, une dérogation a été accordée par le Préfet valable tant qu'un quorum de 23 membres est atteint.

### M. Desbaillets

Demande si le Président doit être compté parmi les membres présents.

### Le Président

Répond qu'il va se renseigner auprès du Préfet.

**M Desbaillets**

En p. 9, suggère de corriger « *Le préavis 01-2024 avec l'amendement proposé par M. Desbaillets est accepté par 18 voix* » en lieu et place de « (...) avec 18 voix à l'unanimité ».

En p.12 propose d'écrire « *Mme Crousaz est élue et applaudie* » et non « *est élue par acclamation* ».

Relève une coquille et demande d'ajouter en dernière ligne « *que c'est lui-même* » qui reprendra cette fonction.

Enfin, précise que son nom s'orthographe avec un « s » à la fin.

**Le Président**

Demande si d'autres remarques sont à formuler. Comme tel n'est pas le cas, propose de passer au vote.

Le procès-verbal est accepté à l'unanimité avec les modifications proposées.

**4.****COMMUNICATIONS DU BUREAU****Le Président**

Rappelle que le dimanche 9 juin prochain est un jour de votations fédérales. Deux ou trois volontaires sont recherchés pour aider au dépouillement.

**5.****PETITION REMISE A LA COMMUNE EN FAVEUR DU RACHAT DE L'IMMEUBLE DU CAFE DE PAUDEX****Le Président**

Explique aux membres que Mme Anne Léonard-Henry l'a contacté vendredi passé pour lui annoncer le dépôt d'une pétition de 288 signatures (nombre à vérifier) pour soutenir le rachat de l'immeuble de la Bordinette 8 par la Commune afin de pérenniser l'existence du Café de Paudex. Cette pétition a été déposée au matin du 27 mai 2024 aux bureaux de la Commune.

Donne la lecture de cette pétition aux membres.

Rappelle les règlements et la procédure à suivre en cas de dépôt d'une pétition.

Précise qu'en cas d'acceptation du préavis 05-2024, la pétition deviendra caduque. En cas de refus, il s'agira de nommer une Commission pour qu'elle étudie cette pétition dans la perspective du prochain Conseil qui se tiendra le 24 juin prochain, étant précisé qu'à cette date, le délai de droit de préemption sera échu.

**6. PREAVIS 05-2024 : ACHAT D'UNE MAISON VILLAGEOISE SISE A LA ROUTE DE LA BORDINETTE 8 (CAFE DE PAUDEX ET LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE) PAR L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION PREVU PAR LA LOI SUR LA PRESERVATION ET LA PROMOTION DU PARC LOCATIF**

**Le Président**

Informe les membres du Conseil, avant de passer au point n°6 de l'Ordre du jour, que la 2<sup>ème</sup> scrutatrice ainsi que la suppléante sont absentes. Puisque M. Zahnd s'est porté volontaire pour assurer cette mission, il l'invite à rejoindre la place des scrutateurs.

Revenant au point de l'Ordre du jour, soulève les deux aspects importants du préavis 05-2024, soit :

- la création de LUP (logements d'utilité publique) ;
- la préservation du Café de Paudex.

Détaille les inexactitudes relevées dans l'article paru le vendredi 24 mai 2024 dans le « 24 Heures » qui ont été portées à son attention, tant par la Municipalité que par Mme Florence Gaillard, acquéreuse du bâtiment sis Bordinette 8.

Donne lecture de la lettre reçue par Mme Florence Gaillard.

Précise qu'il n'avait pas l'obligation de lire ce courrier. Il a toutefois estimé qu'il était de son devoir de le faire, d'autant qu'une procédure est montée jusqu'au Tribunal fédéral s'agissant du droit d'être entendu.

Passe la parole au Syndic qui souhaite adresser un message aux conseillers.

**M. Chaubert**

Rappelle aux membres qu'ils devront se prononcer une seconde fois sur l'acquisition du bâtiment sis à la Bordinette 8.

Confirme qu'il y a bien eu tractation via l'agence immobilière fin 2023 avec un accord oral sur la somme et un accord écrit sur le report du traitement au Conseil communal du 18 mars 2024.

C'est sur la base de cet accord que s'est ouvert le processus de décision Communal.

Aujourd'hui, l'accord pour faire valoir le droit de préemption est demandé aux membres du Conseil car la Municipalité a la conviction profonde que la pérennité du Café de Paudex ne peut être assurée que par la Commune.

S'agissant du deuxième volet du préavis, la perspective de LUP a été ouverte consécutivement aux contraintes liées au droit de préemption. Ils sont en parfaites adéquation avec ce qui était souhaité par la Municipalité et accepté par le Conseil.

Fait état du soutien des citoyens et rappelle la décision du Conseil du 18 mars 2024.

La Municipalité est convaincue qu'à terme, accepter le préavis tel que proposé ce jour va dans l'intérêt de la Commune et de ses citoyens.

**M. Kethari**

Précise, s'agissant du courrier de Mme Gaillard, qu'avec l'acquisition du Café, ce bien entrera dans le patrimoine de la Commune et fera partie des charges de la gestion communale. En ce sens, en cas de manque de liquidités, si le Café devait ne pas être rentable, une éventuelle augmentation des impôts serait présentée au Conseil par un préavis.

**Le Président**

Fait état du rapport de la Commission ad hoc dont chaque conseiller a valablement reçu copie le 21 mai 2024 et au terme duquel il est proposé au Conseil d'accepter le préavis n° 05-2024 tel que présenté.

Il invite M. de Landerset, Président de ladite Commission, à le lire.

**M. de Landerset**

Donne lecture de son rapport de Commission ainsi que ses conclusions.

**Le Président**

Remercie M. de Landerset pour la lecture de son rapport ainsi que tous les membres de la Commission pour le travail fourni.

Fait état du rapport de la Commission des finances dont chaque conseiller a valablement reçu copie le 21 mai 2024. Se basant sur les capacités financières actuelles de la Commune, la Commission des finances ne recommande pas l'acceptation du préavis 05-2024.

Invite M. Lemmel, Président de ladite Commission, à le lire.

**M. Lemmel**

Donne lecture de son rapport de commission ainsi que ses conclusions.

- Le Président** Remercie M. Lemmel pour la lecture de son rapport ainsi que tous les membres de la Commission pour le travail fourni.
- Demande si une personne de l'assemblée a des questions ou remarques à formuler.
- M. Hofmann** Compte tenu de ce qui ressort du rapport de la Commission des finances, rappelle qu'une éventuelle démolition de ce bâtiment est impossible, comme il l'avait mentionné lors de la dernière séance du Conseil du 18 mars 2024 (cf. pp. 4-5 du procès-verbal du 18.03.2024)
- M. Chatelan** Demande si le prix proposé est définitif.
- M. Kethari** Répond par l'affirmative car un acte a été signé entre l'acheteur et le vendeur. Selon la LPPPL, la Commune peut se substituer à la place de l'acheteur.
- M. Weber** Pose les questions suivantes, tenant compte de l'état actuel des finances communales et de l'inconnue de la péréquation financière.
1. Puisque la Commune s'apprête à investir dans un bien commercial, est-ce qu'un business plan a été présenté ? Si tel n'est pas le cas, suggérerait alors de renoncer à cet investissement
  2. Qui serait prêt à acheter un appartement au-dessus d'un restaurant (en raison notamment des nuisances qui y sont liées) ?
  3. Paudex est-elle la bonne Commune pour réfléchir au rôle social d'un café-restaurant ? Ne préfère-t-elle la sociabilisation des aînés à celle des jeunes ?
  4. Paudex est-elle la bonne Commune pour s'intéresser à l'esthétisme de ses bâtiments alors qu'un projet est en cours sur le seul endroit de verdure (probablement traité avec des pesticides) en-dessous de la voie CFF?
  5. Ne vaudrait-il pas mieux laisser un propriétaire privé gérer son restaurant et ses locaux en implémentant quelques garde-fous juridiques ?
- M. Chaubert** Répond à la première question en précisant que la Commune sera propriétaire et non gestionnaire du Café. Une perte potentielle n'aurait de conséquence que sur les loyers si le Café périclité.
- S'agissant de la vente des appartements sis au-dessus du Café, rappelle que, conformément au préavis 01-2024 amendé, seul un objet - qui reste encore à définir - devrait être vendu dans la

Commune et la rentabilité de l'achat de l'immeuble sis Bordinette 8 n'est pas encore établie.

Imagine qu'à la troisième question, il est fait allusion au sujet de la buvette. Rappelle qu'un concours était ouvert à tous pour sa reprise et les jeunes l'ont « perdu » en toute transparence et légalité.

**Mme Dillner-Reichen** Précise, s'agissant de la partie des vignes, qu'elles sont en reconversion biologique et ne sont plus traitées par des produits de synthèse depuis deux ans.

**M. Afsin** Relève que les actuels tenanciers sont en place depuis longtemps. Cette durabilité laisse supposer un risque faible de mauvaise gestion ou perte financière du Café.

Considère que, si le rôle social que joue le Café de Paudex est important, la création de LUP liée à cet achat le lui semble encore davantage.

**Mme Martin** Rappelle que c'est un élan du cœur qui a poussé la Municipalité à approcher les vendeurs de l'immeuble sis Bordinette 8.

Ajoute que la Commune a perdu la Brasserie du Château qui jouait un rôle social considérable.

Considère au surplus qu'il est intéressant de proposer des LUP au-dessus du Café qui seront probablement plus vite réalisés que ceux des Côtes St-Maires.

**M. Kethari** Revient sur le premier point soulevé par M. Weber.

Concernant la partie financière, précise que, dans le préavis, le tableau présenté est un tableau pessimiste, tenant compte d'un amortissement sur 30 ans.

Le loyer sera indexé avec le temps. On pourra donc s'attendre à une amélioration du rendement des loyers.

Ajoute que cet achat ne relève pas d'un patrimoine administratif mais financier. En ce sens un rendement est attendu.

**Mme Naudin** Souligne qu'un investissement privé permet une belle rénovation.

A pris note qu'actuellement, c'est un appartement familial qui se trouve au-dessus du Café. Souhaite savoir s'il est correct que la projection soumise propose ensuite 4 appartements ?

- M. Chaubert** Confirme qu'il s'agira de petits appartements qui seront à loyers modérés, probablement plutôt destinés à des jeunes avec un petit budget et plus à même de supporter le bruit d'un café.
- M. Viand** Souhaite savoir si, après toutes les rénovations, l'actuel gérant pourra en assumer les charges.
- M. Chaubert** Rétorque qu'une discussion a eu lieu avec le gérant. Ce dernier est prêt à concevoir une hausse de loyer consécutive aux travaux.
- Rappelle que les études financières n'ont pas encore commencé. Il est actuellement demandé d'acquérir l'immeuble et d'accepter de faire valoir le droit de préemption de la Commune.
- La création de quatre appartements projetée au-dessus du Café découle de la loi, respectivement des contraintes générées par le droit de préemption et la création de LUP.
- A ce propos, considère que l'architecte conseil de la Commune a proposé un très beau projet qui tient compte de toutes ces contraintes.
- M. Hofmann** Emet un doute s'agissant de l'analyse de M. Kethari concernant les chiffres mentionnés dans le tableau du préavis. Il considère qu'ils ne sont pas aussi « prudents » que sous-entendu en termes d'intérêts et de charges d'entretien.
- Revient sur le souhait des acheteurs dont le projet n'est pas de réaliser des appartements de luxe, mais d'y vivre et de conserver, tant que faire se peut, le restaurant situé en-dessous.
- Selon les informations en sa possession, il lui paraît que la Municipalité n'a pas présenté d'offre ferme et écrite au vendeur à la suite du Conseil du 18 mars 2024.
- A sa connaissance, le prix initialement fixé par les vendeurs s'élevait à CHF 2'100'000.00 et c'est pour favoriser la Commune que le montant de CHF 2'000'000.00 a été articulé.
- La famille qui souhaite acquérir n'a donc pas surenchéri, mais offert le prix initialement prévu.
- Il est paradoxal d'opposer deux camps qui souhaitent tous deux pérenniser le Café de Paudex, que ce soit par un acquéreur privé ou par la Commune.

**M. Chaubert**

Répond que les acquéreurs peuvent promettre de pérenniser le Café, mais cette pérennité est plus fortement garantie par une institution publique.

Revient sur son intervention en préambule, au cours de laquelle il a mentionné l'accord intervenu avec la courtière fin 2023. Les propriétaires ont indiqué depuis le début que les tractations se dérouleraient avec l'agence. Le prix a été confirmé par oral, ce qui avait, selon la Municipalité, une certaine valeur.

Le report du Conseil communal en mars était donc lié à un achat promis et bien qu'uniquement oral, la Municipalité avait bien accordé de la courtière en 2023.

**Le Président**

Ajoute que cet achat avait été voté au dernier Conseil et, bien que ce vote n'était pas une offre ferme au sens propre, il a été affiché au pilier public.

**M. Kethari**

A l'issue du conseil du 18 mars dernier, après l'accord du Conseil, la Municipalité a contacté les propriétaires pour les inviter à une séance afin de discuter de la suite des opérations. Lors de cette séance, il était clair que l'offre d'achat émanait de la décision du Conseil. Cette séance a eu lieu environ une semaine après le 18 mars et devait définir les contours de la suite des opérations.

Revient sur le plan financier et précise que les 2% ont été calculés après discussion avec des institutions financières sur des prêts à terme entre 10 et 15 ans. Les charges de CHF 21'000.000 représentent 1% du prix d'achat, conformément aux normes d'usage. Après des rénovations telles que prévues ici, il n'est en principe pas à prévoir d'autres travaux d'importance. Ces charges estimées à CHF 21'000.00 seraient utilisées à titre de fond de rénovation pour un usage bien ultérieur.

**M. Desbaillets**

Se dit étonné qu'un prêt de 10-15 ans soit énoncé alors que lors de la séance du mois de mars, il était fait état d'un prêt relais dont la durée s'étend à 5 ans.

**Le Président**

Confirme que le taux de 2% sur 5 ans est très réaliste.

**M. Kethari**

Remercie la précision de M. Desbaillets et confirme qu'il s'agit bien d'un prêt relais.

**M. Afsin**

Evoque les arguments énoncés par les acheteurs s'agissant de leur volonté de conserver le Café de Paudex qu'il a entendu comme un souhait plutôt qu'une promesse absolue.

S'agissant des arguments avancés sur l'aspect rédhibitoire d'habiter au-dessus d'un restaurant, invoque que la notion de bruit ou tout autre nuisance et personnelle et propre à chacun.

**Mme Martin**

Revient sur l'élan du cœur lié à cette acquisition et mentionne à titre d'exemple supplémentaire celui de l'architecte qui, après avoir entendu la possibilité de réaliser des LUP, a pris l'initiative de lui-même d'établir des plans et de proposer 4 logements au-dessus du Café. Elle propose que M. Rivier prenne la parole.

**Le Président**

Puisqu'il s'agit d'une demande de la Municipalité, M. Jean-Lou Rivier peut prendre la parole pour autant que le Conseil y soit favorable.

Propose donc de passer au vote à ce sujet.

✓ 28 votes pour

✓ 4 votes contre

**M. Rivier**

Confirme qu'il apprécie le Café de Paudex et son atmosphère particulière. Explique que le premier enjeu était de déterminer s'il était possible de réaliser une surface de 65% de la surface totale des planchers du logement par rapport à la surface du restaurant, conformément aux exigences prévues par la LPPPL.

L'idée de combiner ce lieu avec des LUP permet de proposer une diversité au centre de la Commune et considère que l'adéquation entre le Café et les LUP fonctionnerait mieux avec des petits logements qu'avec une famille (accès jardin compliqué, bruit, etc..). La contrainte de constituer 4 logements a été possible sans trop modifier le bâtiment, en respectant sa substance historique et patrimoniale.

**M. Hofmann**

Propose de revenir sur le fond de la question, à savoir la création des LUP. Après analyse des lois, règlements et plans du préavis de mars, il est arrivé à la conclusion que ce projet ne pourra pas être réalisé par la Commune.

Conformément aux dispositions en vigueur, 65% de la surface utile doit être affectée à la création des LUP.

La surface locative actuelle (y.c. le Café) est de 324m<sup>2</sup>. Ainsi donc, 210m<sup>2</sup> de surface sont nécessaires pour la création de logements. Selon ses calculs, il n'est pas convaincu que cette quantité de mètres soit atteinte et qu'il soit effectivement possible de créer 4 logements.

**M. Chaubert**

Demande à M. Rivier de détailler son étude en sa qualité d'architecte de la Commission de l'urbanisme de la Commune.

**M. Rivier**

Commente son étude - affichée sur l'écran de la salle du Conseil - dont il ressort que, même sans toucher à la structure du bâtiment, il disposerait même d'une marge pour la création de LUP.

**M. Chatelan**

Intervient pour relever que certaines Communes, qui n'auraient pas fait valoir leur droit de préemption au moment opportun, l'ont regretté par la suite.

**Mme Crousaz**

Déplore un défaut de communication dans le cadre de cette affaire. Si, lors de la séance du mois de mars, un montant de CHF 2'100'000.00 avait été proposé, il est selon elle fort à parier que le résultat du vote aurait été le même.

Avec le droit de préemption, la liberté de disposer de l'étage supérieur devient nulle puisqu'il s'agit obligatoirement de créer des LUP.

A son avis, le bâtiment sis Bordinette 8 est l'un des plus beaux et anciens bâtiments de la Commune. Il est de ce fait indispensable de le préserver, la partie financière pouvant être étudiée plus tard.

Rend les membres du Conseils attentifs au fait que la décision de faire valoir le droit de préemption se joue maintenant. Si elle est sensible au souhait des acheteurs de conserver le Café, elle estime tout de même que la garantie de sa pérennité est plus faible avec des particuliers qu'avec une Commune.

Insiste sur la chance qui est donnée de pouvoir créer des LUP dans une période de pénurie de logements dans la région et salue le travail de la Municipalité qui a pris ce sujet à bras le corps dans un délai très court pour que la volonté du Conseil du 18 mars soit respectée.

**Mme Chaubert**

Revient sur la pétition déposée. Pense que le Conseil a un devoir d'être à l'écoute de la population et doit garder en tête qu'il représente les citoyens de la Commune.

**M. Hofmann**

Compte tenu des enjeux demande le vote à bulletin secret.

**Le Président**

Relève qu'il est nécessaire d'obtenir le soutien d'un cinquième des membres pour procéder au vote secret et passe au vote sur cette question.

✓ 8 membres acceptent cette proposition.

Propose donc de passer au vote par bulletin secret et relit les conclusions du préavis aux membres pendant la distribution des bulletins.

**Le Président** Puisque plus personne ne souhaite prendre la parole, propose aux membres du Conseil de passer au vote sur les conclusions du préavis 05-2024 et donne lecture de la décision :

- ✓ 23 acceptations
- ✓ 7 avis contraire(s)
- ✓ 2 blancs
- ✓ 1 nul

Le préavis 05-2024 est accepté.

## **7. COMMUNICATIONS MUNICIPALES**

**M. Chaubert** Remercie le Conseil d'avoir mesuré les enjeux de ce préavis.

## **8. PROPOSITIONS INDIVIDUELLES ET DIVERS**

**Le Président** Demande si quelqu'un souhaite prendre la parole.

**M. La Fuente** Par rapport à la piste de pétanque sur le terrain communal, demande s'il n'est pas possible d'y rajouter du gravier

**Mme Martin** N'est pas contre l'adjonction de gravier, mais profite que ce sujet soit abordé pour relever certaines nuisances liées à l'usage de ce terrain.

**Mme Naudin** Demande ce qu'il en est du PACom.

**M. Spring** Rétorque que le recours est toujours en cours d'instruction à la CDAP.

**Le Président** Puisque plus personne ne souhaite prendre la parole, rappelle que la prochaine séance du Conseil communal se tiendra le **lundi 24 juin 2024 à 19 heures**.

Lève la séance à 21h49 et donne le mot de la fin au Syndic.

**Le Syndic** Propose de se rassembler pour arroser la décision rendue.

Le Président



Laurent Witschi



La Secrétaire



Nathalie Wolf

