



Vugelles, le 10 septembre 2025

MUNICIPALITÉ  
de  
Vugelles-La Mothe

## Séance du Conseil général du 2 octobre 2025

### Préavis n° 10/2025 – Auberge « La Croix Fédérale »

#### AU CONSEIL GÉNÉRAL DE VUGELLES-LA MOTHE

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

#### I. Contexte

Lors de la séance d'information du 4 septembre 2025, la Municipalité a présenté aux membres du Conseil quatre projets distincts concernant le potentiel rachat de l'auberge communale. Ces projets visent à évaluer différentes options de réhabilitation, de gestion ou de mise aux normes du bâtiment, dans le but de garantir sa pérennité, son accessibilité au public et son intégration dans la dynamique locale.

Le projet consiste non seulement à remettre le restaurant, la cuisine, et autres pièces aux normes en vigueur, mais également à la création de bureaux pour l'Administration communale.

Après analyse approfondie, et dans un souci de bonne gestion des deniers publics, la Municipalité et la Commission Auberge ont retenu le projet le moins onéreux parmi les quatre présentés.

#### II. Analyse financière

Lors de la négociation avec Armasuisse, il nous a été imposé de la part de l'armée que le bâtiment auberge soit un bâtiment d'utilité publique. Ceci explique que nous devons inclure la création de bureau pour l'Administration communale dans les investissements. Les chiffres du projet retenu sont les suivants :

##### A. Investissement initial

ACTIF DU BILAN	
<b>Liquidité</b>	<b>34'720.90</b>
Paielement : intérêts, charges et DDP <sup>1</sup>	34'720.90
Achat bâtiment (207'683+1'038'415)	<b>1'246'098.00</b>
<b>Patrimoine Administratif</b>	
<i>Doit être amortis sur 30 ans</i>	
Partie Communale	207'683.00
<b>Patrimoine Financier</b>	
Partie Auberge	1'038'415.00
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1'280'818.90</b>

<b>PASSIF DU BILAN</b>	
Emprunt s/ patrimoine Administratif - arrondi	225'333.33
Emprunt s/patrimoine Auberge - arrondi	1'126'666.67
<b>TOTAL EMPRUNT</b>	<b>1'352'000.00</b>

<sup>1</sup> Les entrées de location du bâtiment communal ne couvrent pas les montants touchés dans le poste de liquidité, soit environ CHF 7'120, si nous n'avons pas de tenancier

## B. Charges annuelles prévisionnelles

<b>CHARGES</b>	
<b>Opération comptable</b>	
Amortissement s/30 ans - patrimoine administratif (207'683/30)	6'922.77
Fonds de rénovation (2%) - sur patrimoine financier (1'038'415*2%)	20'768.30
<b>Opération - "liquidité"</b>	
Rente du DDP (3.5%)	5'590.90
Charges du bâtiment auberge - Electricité, pellets, eau	2'090.00
Intérêts 2% sur l'emprunt - Administratif (s/225'333.33)	4'506.67
Intérêts 2% sur l'emprunt - Auberge (s/1'126'666.67)	22'533.33
	<b>34'720.90</b>
<b>TOTAL DES CHARGES ANNUELLES</b>	<b>62'411.97</b>
<b>En cas de non location du bâtiment Auberge</b>	
Charges du bâtiment auberge - partie auberge <sup>2</sup>	10'410.00
<b>Total avec les charges du bâtiment (en cas de non location)</b>	<b>72'821.97</b>

<sup>2</sup> Dans les charges du bâtiment auberge, la part communale pour la partie administrative se monte à environ CHF 2'090.00, la part du tenancier se monte elle à environ CHF 10'410.00.

## C. Recettes attendues

À ce stade, les recettes liées à l'exploitation (loyers, activités) ne sont pas encore consolidées. Toutefois, nous avons estimés des montants, en tenant compte que nous aurons des locataires et un tenancier pour le restaurant. Ces chiffres sont donc parfois susceptibles de ne pas rentrer dans les comptes.

<b>PRODUITS</b>	
<b>Location - Bâtiment Auberge</b>	<b>36'600.00</b>
Restaurant (1'500*12)	18'000.00
<i>Location bureau communal <sup>3</sup></i>	
Appartement comble (3 chambres) pour restaurateur (1'550*12)	18'600.00
Studio existant - à rénover	
Appartement 1.5 pièces à créer	
<b>Location - Bâtiment communal</b>	<b>27'600.00</b>
Salle du Conseil - 3 pièces (1'600*12)	19'200.00
Salle de Municipalité - studio (700*12)	8'400.00
<b>TOTAL</b>	<b>64'200.00</b>
<b>TOTAL ANNUEL - Dès la 2ème année</b>	<b>1'788.03</b>

<sup>3</sup> Comptablement, on ne calcule pas un loyer pour la municipalité, puisqu'il n'y a pas de sortie réelle d'argent. Les charges sont calculées via les factures telles qu'électricité, achat de pellets et de l'eau)

## D. Résultat prévisionnel

<b>En conclusion</b>	
<b>Option avec tenancier</b>	
Total des charges à couvrir chaque année	62'412.00
Revenu des locations annuelles - Bât. Auberge + bât. Communal	64'200.00
Gain annuel	1'788.00
<b>Option sans tenancier</b>	
Total des charges à couvrir chaque année (62'412+10'410)	72'822.00
Locations annuelles - Bâtiment communal	27'600.00
<b>Perte annuelle</b>	<b>- 45'222.00</b>

En conclusion, nous voyons que sans tenancier, la perte annuelle se monte à plus de CHF 45'000.00 et que même en tenant compte des éventuelles recettes avec la présence d'un tenancier, l'opération laisse apparaître un gain annuel estimé à environ CHF 1'700 ce qui ne laisse pas une grande marge pour les imprévus.

## III. Position de la Municipalité

La Municipalité considère que le projet retenu, bien que ne garantissant pas un revenu extraordinaire, représente une opportunité stratégique pour la commune. Il permettrait notamment de :

- Sauvegarder un bâtiment patrimonial emblématique ;
- Offrir un lieu de rencontre et d'activités pour la population ;
- Soutenir l'économie locale et l'attractivité du centre du village.

Toutefois, avant d'aller plus loin dans la procédure, la Municipalité souhaite consulter une nouvelle fois le Conseil. Elle tient à préciser qu'après simulation de calculs, elle ne peut garantir que le projet soit accepté en l'état par un organisme bancaire et la direction des finances communales.

## IV. Proposition

La Municipalité sollicite ainsi l'avis du Conseil sur la poursuite du projet, en tenant compte des chiffres prévisionnels cités ci-dessus. Deux options se présentent :

1. Renoncer au projet en raison du déficit attendu et la non viabilité du projet
2. Poursuivre le projet et mandater la Municipalité pour préparer un nouveau préavis relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'achat de l'auberge communale.

Quelle que soit l'issue de la décision, la Municipalité remercie la Commission Auberge pour l'énorme travail effectué pour cette étude de faisabilité.

## V. Question au Conseil

La Municipalité invite les membres du Conseil à se prononcer sur la poursuite du projet de rachat de l'auberge communale, en vue de l'élaboration d'un nouveau préavis portant sur la demande pour l'autorisation de contracter un crédit d'investissement pour l'achat et la transformation de l'Auberge et du bâtiment communal.

## Le Conseil général de Vugelles-La Mothe

- Vu le préavis municipal no° 10/2025
- Entendu le rapport de la commission de gestion
- Considérant que cet objet figure à l'ordre du jour

### DÉCIDE

**Article 1 :** D'autoriser la Municipalité à poursuivre les démarches relatives à l'achat du bâtiment de l'Auberge

Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 11 septembre 2025.

Au nom de la Municipalité

La Syndique La Secrétaire  
   
MC Robba C. Maurer

