



AU CONSEIL GÉNÉRAL
DE CHEVROUX
Mme Véronique Gut-Lacôte
Présidente
Chemin Lacustre 15
1545 Chevroux

Chevroux, le 10 septembre 2025

**PREAVIS MUNICIPAL N° 07 / 2025 relatif à
l'évaluation de la faisabilité de l'achat du restaurant et du magasin sis sur le DDP
n°569.**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1 PRÉAMBULE

Lors de la séance du Conseil du 23 juin 2025, M. Bonny Alexandre déposait une interpellation interrogeant sur la possibilité pour la commune d'acquérir le restaurant connu sous le nom Galdae et le magasin attenant afin de pérenniser leur exploitation. Cette initiative ayant été soutenue par une majorité de conseillers présents, elle a été transmise à la Municipalité pour réponse.

Avant même l'interpellation, la Municipalité s'interrogeait déjà sur la possibilité d'acquérir le restaurant Galdae. Des réflexions avaient été engagées et des premiers contacts avaient été pris afin d'obtenir des informations.

Le présent préavis vise à répondre à l'interpellation de M. Bonny, à consolider ce qui a été entrepris et à définir la suite du processus.

2 OBJECTIFS DE L'ACQUISITION

2.1 Maintien et développement d'une offre de proximité

L'acquisition de ce bâtiment répond en premier lieu à la volonté de la Municipalité de préserver une offre de restauration et de services de proximité au cœur du village. La Commune souhaite garantir, sur le long terme, la présence d'un petit magasin répondant aux besoins de la population locale et durant la saison touristique.

Au-delà de la simple pérennisation, ce projet vise à soutenir l'économie locale, en favorisant l'écoulement des productions du terroir : fruits, légumes, viandes et autres denrées issues des exploitations du village ou des environs.

Il s'agit également d'éviter une fermeture du bâtiment ou une transformation contraire à l'intérêt public, en maintenant une activité conforme aux besoins communaux. En devenant propriétaire des lieux, la Commune entend maîtriser l'évolution du site, tant sur le plan urbanistique que fonctionnel.

Le modèle envisagé repose sur une mise en location à un exploitant privé, avec un encadrement par la Commune, qui percevra un loyer tout en s'assurant du respect des objectifs fixés.

2.2 Création d'un point de restauration accessible à tous

Le projet prévoit de maintenir une offre de restauration, accessible, simple et de qualité, confiée à un gérant sélectionné par la Commune. L'accent serait mis sur une cuisine mettant en valeur les produits locaux, dans un cadre convivial et familial, en lien avec l'esprit du port.

Ce lieu devra être pensé comme un espace de vie et de rencontres, ouvert à toutes les générations, aussi bien aux habitants qu'aux usagers du port et aux touristes de passage.

2.3 Réouverture d'un commerce alimentaire de proximité

La réintroduction d'un petit commerce de type épicerie constitue un enjeu prioritaire. La gestion serait également confiée à un gérant désigné par la Commune.

Ce commerce devra permettre de couvrir les besoins de première nécessité aux habitants, , tout en rendant des services aux plaisanciers, campeurs et autres visiteurs.

L'offre devra être variée, à des prix raisonnables, et autant que possible orientée vers les circuits courts et les producteurs locaux.

La Municipalité souhaite s'inspirer du modèle apprécié du magasin de Mme Ruchat, qui alliait simplicité, accueil chaleureux et souci du service.

3 RÉSUMÉ DU DOSSIER DE VENTE ÉTABLI PAR L'AGENCE IMMOBILIÈRE IVAC SA À DOMDIDIER

Le bien concerné est érigé sur une parcelle de 1'125 m², en droit distinct et permanent (DDP). Le terrain est aménagé avec plusieurs places de parc et une grande terrasse. Le bâtiment, construit en 1990, a bénéficié d'une rénovation en 2015. Il est équipé d'un système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant au gaz.

La valeur assurée du bâtiment auprès de l'ECA s'élève à CHF 2'354'772.– (2025). L'estimation fiscale, selon les données du registre foncier, est de CHF 1'131'000.– (2021).

Le bâtiment comprend deux pôles distincts : un restaurant et une surface commerciale.

3.1 Restaurant

Au rez-de-chaussée :

- Salle de restauration de 93 m² (env. 50 places) avec bar
- WC hommes / femmes
- Cuisine professionnelle équipée (31 m²)
- Laboratoire (24 m²)
- Bureau (13.7 m²)
- Économat (14 m²) avec chambre froide
- Dépôt / stock (29 m²) avec deux chambres froides
- Buanderie (7.65 m²)

- Local technique / chaufferie (6.25 m²)
- Terrasse extérieure (env. 120 places), partiellement couverte, équipée de parasols et d'une pergola

À l'étage :

- Local de stockage (100 m²)
- Grand hall (38 m²)
- Quatre chambres doubles (27 m² chacune)
- Une chambre familiale (40 m²)
- Un réfectoire / local commun (25 m²)
- Une chambre / bureau de 25 m² avec accès au restaurant



3.2 Magasin

- Surface commerciale principale de 144 m² avec vitrine et porte automatisée
- Vestiaire (4 m²)
- WC avec lavabo
- Local annexe (12 m²)
- Bureau (12 m²)
- Local de stockage / réception (45 m²) avec porte automatisée
- Économat (5.3 m²)
- Chambre froide



4 ANALYSE DE RENTABILITÉ RÉALISÉE PAR GASTROCONSULT

L'évaluation de Gastroconsult est basée sur le concept suivant :

Le concept proposé est celui d'une brasserie avec l'option take-away, offrant une cuisine simple, conviviale et appréciée d'un large public. Ce positionnement se justifie par la présence déjà établie, dans les environs immédiats, d'un restaurant traditionnel et d'un restaurant proposant divers plats. La brasserie viendrait ainsi compléter l'offre existante, sans vraiment créer de concurrence directe. La capacité d'accueil est fixée par la licence actuelle, soit 50 places à l'intérieur et 120 en terrasse. Les chambres d'hôtes ne peuvent pas être louées séparément à des clients en raison de l'absence de salles de bains privées, mais elles sont probablement mises à disposition des collaborateurs du restaurant de manière occasionnelle par le futur restaurateur.

Le restaurant ouvre 7 jours sur 7 en haute saison et 5 jours sur 7 en basse saison. Une fermeture annuelle en hiver serait prévue de 5 semaines. Pour l'exploitant un budget de 100'000 francs est prévu pour le démarrage.

4.1 Budget d'exploitation sur 5 ans

Budget d'exploitation	Année 1		Année 2		Année 3		Année 4		Année 5	
	CHF (TVA non comprise)	%	CHF (TVA non comprise)	%	CHF (TVA non comprise)	%	CHF (TVA non comprise)	%	CHF (TVA non comprise)	%
chiffre d'affaires restaurant (janvier à décembre)	570 000	100,0%	580 000	100,0%	580 000	100,0%	600 000	100,0%	600 000	100,0%
prix de revient des marchandises vendues **	174 420	30,6%	176 900	30,3%	177 000	30,0%	180 000	30,0%	177 000	29,5%
résultat brut	395 580	69,4%	403 100	69,5%	413 000	70,0%	420 000	70,0%	423 000	70,5%
charges relatives au personnel										
salaires bruts et charges sociales	176 200	31,0%	179 800	31,0%	182 900	31,0%	186 000	31,0%	186 000	31,0%
résultat brut II	219 380	38,4%	223 300	38,5%	230 100	39,0%	234 000	39,0%	237 000	39,5%
autres charges d'exploitation										
assurances de choses, taxes, divers	11 400	2,0%	11 600	2,0%	11 800	2,0%	12 000	2,0%	12 000	2,0%
énergie et déchets	25 650	4,5%	26 100	4,5%	26 550	4,5%	27 000	4,5%	27 000	4,5%
chauffage et eaux	5 700	1,0%	5 800	1,0%	5 900	1,0%	6 000	1,0%	6 000	1,0%
marketing, cotisations, commissions	8 500	1,5%	8 700	1,5%	8 900	1,5%	9 000	1,5%	9 000	1,5%
nettoyage, blanchisserie	5 700	1,0%	5 800	1,0%	5 900	1,0%	6 000	1,0%	6 000	1,0%
administration et autres charges	11 400	2,0%	11 600	2,0%	11 800	2,0%	12 000	2,0%	12 000	2,0%
résultat d'exploitation 1	150 480	26,4%	153 700	26,5%	159 300	27,0%	162 000	27,0%	165 000	27,5%
rétribution de l'exploitant, AVS, prévoyance	85 000	14,9%	85 000	14,7%	90 000	15,3%	90 000	15,0%	95 000	15,8%
résultat d'exploitation 2	65 480	11,5%	68 700	11,8%	69 300	11,7%	72 000	12,0%	70 000	11,7%
entretien, installation, matériel et matériel	7 980	1,4%	8 120	1,4%	8 260	1,4%	8 400	1,4%	8 400	1,4%
loyer **	48 000	8,4%	48 000	8,3%	48 000	8,1%	48 000	8,0%	48 000	8,0%
EBITDA	9 500	1,7%	12 580	2,2%	13 040	2,2%	15 600	2,6%	13 600	2,3%
Intérêts ***	3 500	0,6%	3 150	0,5%	2 800	0,5%	2 450	0,4%	2 100	0,4%
Amortissements sur 10 ans	5 000	0,9%	5 000	0,9%	5 000	0,8%	5 000	0,8%	5 000	0,8%
Résultat net	1 000	0,2%	4 430	0,8%	5 240	0,9%	8 150	1,4%	6 500	1,1%

* Le prix de revient des marchandises vendues est un peu plus élevé la première année d'exploitation comparativement aux suivantes en raison du début de l'exploitation

** Le loyer correspond à la mise à disposition des locaux meublés et agencés.

*** Le financement de CHF 100'000 est composé de CHF 50'000 de capitaux propres et de CHF 50'000 de capitaux étrangers, soumis à un taux d'intérêt et commission de 7 %

Les budgets futurs (année N+1, N+2, etc.) dépendent de l'évolution de la conjoncture et d'autres facteurs externes.

Les quotas de charges d'exploitation correspondent aux normes de la branche.

4.2 Analyse de rentabilité

En fonction du prix d'achat du magasin, Gastroconsult a analysé 3 scénarios de rentabilité.

4.2.1 Scénario n°1 ; prix d'achat CHF 2'500'000

Scénario 1: Prix d'achat	CHF	2'500'000
Revenus locatifs	CHF	88'000
Rendement brut		3.52%
Revenus locatifs sur 10 ans	CHF	880'000
Durée pour rentabiliser (Break-even Time)	ans	28.4
% de récupération en 10 ans		35.2%

Ce rendement brut de 3.52 % est faible, bien en dessous des standards d'investissement immobilier (5 à 7 %). Après 10 ans, à peine un tiers de l'investissement est récupéré. Il s'agit d'un achat non justifié financièrement.

4.2.2 Scénario n°2 ; prix d'achat CHF 2'000'000

Scénario 2: Prix d'achat	CHF	2'000'000
Revenus locatifs	CHF	88'000
Rendement brut		4.40%
Revenus locatifs sur 10 ans	CHF	880'000
Durée pour rentabiliser (Break-even Time)	ans	22.7
% de récupération en 10 ans		44.0%

Le rendement s'améliore légèrement. Ce scénario devient plus acceptable si la commune tient compte d'objectifs non financiers (maintien des services, dynamisme du village), mais il reste limite sur le plan purement économique.

4.2.3 Scénario n°3 ; prix d'achat CHF 1'700'000

Scénario 3: Prix d'achat	CHF	1'700'000
Revenus locatifs	CHF	88'000
Rendement brut		5.18%
Revenus locatifs sur 10 ans	CHF	880'000
Durée pour rentabiliser (Break-even Time)	ans	19.3
% de récupération en 10 ans		51.8%

Ce scénario atteint un rendement brut supérieur à 5 %, ce qui est souvent considéré comme le seuil minimal acceptable pour une collectivité publique. L'investissement devient plus raisonnable, notamment si le bien n'exige pas de lourdes rénovations.

4.3 Recommandations de Gastroconsult.

Éviter l'achat à CHF 2.5 millions, sauf en cas de justification politique ou sociale forte, et à condition d'assumer un investissement à perte sur plusieurs décennies. Négocier un prix plus bas est fortement conseillé, avec CHF 1.7 à 2.0 millions comme fourchette cible réaliste. À CHF 1.7 millions, l'achat devient défendable à la fois sur le plan économique et stratégique, et permet une gestion proactive du bien avec un bon équilibre rendement-risque. Si le bien nécessite des travaux ou modernisations (ex. transformation des chambres en studios), cela devrait être budgétisé et négocié à la baisse dans le prix d'achat.

5 ESTIMATION IMMOBILIÈRE RÉALISÉE PAR COGESTIM

5.1 Droit de réméré

Un droit de réméré a été établi lors de la vente du DDP 569 par M. Christophe Bonny à l'actuel propriétaire, MISOTHO SA. Ce droit de réméré est lié au paiement du solde du prix d'achat par MISOTHO SA au plus tard à l'échéance du droit de réméré, soit le 31 mars 2046, étant rappelé que l'échéance prolongée du DDP est au 31 décembre 2055.

Selon les informations fournies par IVAC SA, ce droit de réméré devrait être radié simultanément à la vente du bien-fonds par MISOTHO SA. Notre estimation tiendra compte de cette information importante, mais une réserve sera néanmoins formulée en l'état actuel du dossier de ce droit de réméré.

5.2 Droit distinct et permanent (DDP)

L'existence d'un DDP est un facteur important, du fait de sa durée restante (30 ans), mais surtout du fait que, dans le cas de ce dossier, à l'échéance du droit le sol doit être rendu libre de toutes constructions ou installation, terrain nettoyé et égalisé. Cela exclut une indemnité pour le retour des constructions, qui doivent être totalement amorties à l'échéance (31.12.2055) mais induit également des frais pour la remise en état du site comme terrain nu et propre dont il doit être tenu compte.

5.3 Restaurant

Le caractère saisonnier ou non doit être examiné. Les derniers exploitants avaient demandé et obtenu l'autorisation d'exploiter le site toute l'année. Cette évolution était liée au fait que le restaurant n'était plus exploité comme restaurant d'un site touristique saisonnière, mais en tant que restaurant de spécialités coréennes, et donc non lié à une activité saisonnière. Cette orientation n'a toutefois pas obtenu le résultat espéré et n'a pas pu perdurer.

Comme concurrence proche, on notera deux restaurants à Chevroux, à savoir celui du Port (en direction du village et à proximité du camping) et celui du Jura, au village. Il s'agit de restaurants traditionnels.

En l'absence de chiffres d'affaires et de résultats significatifs du restaurant, nous nous baserons sur des valeurs normatives pour cette partie.

5.4 Magasin

Ce magasin était tenu par un exploitant indépendant du restaurant. Il est parfaitement aménagé et fonctionnel, mais il s'agit de locaux bruts (mais avec une chambre froide). La surface de magasin est importante (143 m²) et il ne s'agit donc pas d'un simple commerce de dépannage. La clientèle peut être diverse, à savoir celles du restaurant, du camping, du port, du village et éventuellement des localités proches, notamment en cas d'ouverture dominicale. Au vu de la localisation et de l'absence d'un important bassin de clientèle à proximité, une ouverture saisonnière semble plus cohérente pour la taille du magasin.

La valeur de rendement de la partie magasin sera estimée sur la base d'un loyer normatif pour un tel objet dans cet environnement.

Il est à noter que le magasin est vendu complètement vide. Il conviendra de le rééquiper tant en ce qui concerne le rayonnage que le système de caisse. L'investissement à prévoir avoisine les CHF 150'000.-.

5.5 Chambres

Ces chambres sont situées à l'étage, au-dessus de la surface liée au magasin. Leur structure est principalement en bois, y compris la séparation avec le magasin. Il y a deux accès (escaliers) donnant une bonne sécurité en cas d'incendie. Les chambres sont grandes mais fortement mansardées, chauffées (radiateurs), éclairées uniquement par des lucarnes rampantes (vélux). Point négatif principal : elles doivent se partager deux blocs sanitaires (WC-douche). Les inconvénients de la présence du restaurant n'ont pas pu être évalués, mais ils ne doivent pas être négligés.

Leur utilisation touristique propre serait peu attractive. Le camping de Chevroux sis à proximité ne disposant ni de bungalow ni de chambres à louer, on peut toutefois imaginer qu'elles soient utilisées en complément pour des visiteurs de résidents du camping. On notera toutefois que l'isolation thermique de cet étage est insuffisante, ce qui peut conduire à des températures excessives durant l'été. Leur mise à disposition pour le personnel du restaurant serait une des

options envisageables, ce qui serait cohérent en cas d'exploitation saisonnière du site et si une partie de ce niveau est utilisé pour des dépôts (secs) et un bureau.

5.6 Résultats de la valeur du DDP.

Parcelle RF : 569 (DDP)		Commune : Chevroux			
Valeur de rendement					
			m2 /unités	prix/m2 ou unité	total
Loyer restaurant	m2 global	264	CHF 225	CHF	59 400
Loyer local épicerie (non équipé)	m2 vente	143	CHF 220	CHF	31 460
Loyer chambres étage	unités	6	CHF 3 600	CHF	21 600
			CHF -	CHF	-
Places de parc internes/couvertes		0	CHF -	CHF	-
Places de parc externes	6, incluses dans loyers		CHF -	CHF	-
			Total état locatif brut		CHF 112 460
Taux de capitalisation net					
		4.00			
Charges entretien		0.45	8%	CHF	8 997
Charges exploitation		0.22	4%	CHF	4 498
Frais de gérance		0.22	4%	CHF	4 498
Risque vacants		0.17	3%	CHF	3 374
Provision travaux futurs		0.52	9%	CHF	10 510
Total des charges		1.58	28%	CHF	31 877
			Total état locatif net		CHF 80 583
Taux de capitalisation brut					
		5.58			
Rendement brut actualisé à	5.58%	sur 30 ans			CHF 1 619 700
<i>(échéance du DDP au 30.12.2055)</i>					
				<i>Pour comparaison, une actualisation sur 100 ans correspond à CHF 2 005 762</i>	
Charge du DDP (30 ans restantes)					
		15 950	CHF/an	CHF	-312 600
Frais de démolition et remise en état du terrain à la fin du DDP				CHF 242 720	
<i>admis CHF 80.- m3, mise en ordre du terrain comprise, escompté à aujourd'hui</i>				CHF	-100 000
Valeur du DDP 569				CHF	1 207 100

6 DONNÉES FINANCIÈRES DE LA COMMUNE

6.1 Plafond d'endettement et liquidités

Plafond d'endettement pour la législature	CHF 8'500'000.-
Endettement au 31.12.2024	CHF 5'705'250.-
Disponibilité d'emprunt au 31.12.2024	CHF 1'791'750.-
Endettement projeté au 31.12.2025	CHF 4'365'000.-
Disponibilité d'emprunt projetée au 31.12.2025	CHF 4'135'000.-

Liquidités au 30.06.2025 arrondies à CHF 1'000'000.-

La Commune dispose de la capacité financière pour un tel achat. Il convient de se rappeler ici que d'autres investissements seront nécessaires dans d'autres dossiers.

6.2 Parc immobilier communal

Suite à la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), les bâtiments comme celui du Bas du Four devront entièrement être assainis afin d'obtenir la note minimale de D. Cela impliquerait de revoir entièrement le bâtiment pour seulement deux appartements.

La question pourrait alors se poser de savoir si la Commune ne préférerait pas vendre celui-ci, libérant par la même occasion des liquidités.

Cette même loi contraindra également la Commune à entreprendre des travaux d'isolation thermique du toit de la maison de Commune.

Il conviendra également ces prochaines années de réfléchir à la future affectation du collège et aux travaux qui y seront liés.

7 INVESTISSEMENTS EN CAS D'ACHAT DU DDP

7.1 Investissements nécessaires à court termes

Il est nécessaire de procéder à la mise en conformité ainsi qu'à la révision des installations frigorifiques.

Il sera nécessaire de procéder à un rafraîchissement des boiseries extérieures du bâtiment.

Un nettoyage approfondi de la terrasse devra être réalisé, ainsi qu'un désherbage complet. Une revalorisation des bacs à plantes et de la plate-bande côté Forel devra également être effectuée.

7.2 Investissements nécessaires à moyen termes pour respecter la LVLEne

Il est nécessaire d'isoler la toiture du restaurant et du magasin. Le chauffage au gaz sera remplacé par une pompe à chaleur, et une rénovation complète de l'isolation des murs et des vitrages du bâtiment devra être réalisée. Afin de respecter la nouvelle loi sur l'énergie, l'objectif est d'atteindre une performance énergétique équivalente à la classe D.

7.3 Investissements envisageables

L'installation de panneaux solaires sur toute la toiture est envisageable, mais elle doit impérativement être précédée de l'isolation du toit.

La terrasse pourrait être modernisée, en y aménageant un espace dédié aux enfants, dans le but d'attirer davantage de familles. Cet espace pourrait être pris sur la place de loisir appondu à la terrasse.

8 ANALYSE ET RECOMMANDATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

8.1 Avantages et difficultés

L'acquisition de ce bâtiment présente un certain nombre d'atouts pour la collectivité, mais implique également des difficultés qu'il convient d'identifier clairement.

8.1.1 Avantages

Le bâtiment se situe dans une zone à forte fréquentation touristique pendant la saison estivale, ce qui constitue un atout pour le développement d'activités de restauration et de vente de

produits de proximité. Cette localisation permettrait d'offrir aux visiteurs une halte agréable et aux habitants un service local.

Ce projet aurait également un effet positif sur l'économie locale et renforcerait les liens avec les producteurs régionaux (fruits, légumes, viandes, produits transformés, etc.).

Enfin, la présence d'une offre de restauration et de commerce contribue au maintien de services de base dans un village comme Chevroux. Ces lieux participent activement à la vie sociale, notamment durant la saison estivale.

8.1.2 Difficultés

L'opération représente un investissement non négligeable. Outre le coût d'achat, des frais liés à d'éventuelles rénovations ou adaptations sont à anticiper, ainsi que les charges d'exploitation courantes.

La mise en œuvre d'un tel projet nécessite la définition d'un modèle de gestion adapté. Il appartiendra à la commune de fixer les modalités concrètes d'exploitation.

L'activité envisagée n'est pas sans incertitude économique. La rentabilité dépendra notamment de la fréquentation, de la gestion quotidienne et de la fidélisation d'une clientèle régulière.

Le bâtiment devra faire l'objet d'un entretien suivi, et certaines mises aux normes pourraient être requises selon l'état des installations.

Enfin, le bon fonctionnement du site est conditionné à la capacité de la commune à trouver des exploitants motivés et compétents, partageant les objectifs du projet.

8.2 Recommandations

Ainsi, en saisissant cette opportunité, Chevroux ne se contente pas d'investir dans un lieu, mais affirme une vision ambitieuse pour son avenir. En contrôlant l'offre du magasin et du restaurant, la commune garantit un service de qualité, répond aux attentes de ses habitants, et renforce son attractivité. C'est un choix audacieux, mais porteur d'un véritable potentiel pour dynamiser notre village de Chevroux.

D'après les estimations et analyses réalisées par Gogestim et Castroconsult, il apparaît clairement que le prix actuel du bâtiment est nettement surévalué par rapport aux conditions du marché. Afin de se conformer à la révision de la loi sur l'énergie du canton de Vaud, des travaux devront être engagés pour assainir complètement le bâtiment à moyen terme. D'autres interventions, plus modestes mais non négligeables, devront également être effectuées à court terme afin de rafraîchir le bâtiment.

9 FRAIS ENGAGÉS À CE STADE

La Municipalité a engagé des frais afin d'étudier et d'évaluer la faisabilité d'un tel projet. Pour cela, il convenait d'avoir une estimation objective et neutre de la valeur intrinsèque du bâtiment ainsi que d'une projection réaliste sur la rentabilité du projet.

A ce jour les mandats suivants ont été attribués :

- | | | |
|-----------------|------------------------|--------------|
| • Cogestim | Evaluation immobilière | CHF 4'972.60 |
| • Gastroconsult | Rentabilité du projet | CHF 9'842.50 |

Ne sont pas comptés ici les vacations des municipaux, habituellement laissés dans les charges d'exploitations.

La Municipalité vous propose d'inclure ces deux montants au futur compte d'investissement lié à l'achat du DDP.

Si ce préavis devait être refusé ou que la vente finissait par être abandonnée, ces factures seraient passées par les charges d'exploitation de l'exercice en cours.

10 DROIT DE PRÉEMPTION

L'interpellation mentionne également l'éventualité de recourir au droit de préemption. Il s'agit d'un droit permettant aux communes d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds mis en vente et déjà affecté en zone à bâtir légalisée. Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées entre le vendeur et l'acheteur initialement prévu.

Dans la législation vaudoise, un seul texte prévoit ce droit. Il s'agit de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Les communes ne peuvent y recourir que dans le but de créer des logements d'utilité publique (LUP). Il n'existe que quatre types de LUP : les logements à loyer modéré (LLM), les logements à loyer abordable (LLA), les logements adaptés avec accompagnement (LADA), comprenez ici logements pour les personnes âgées ou en situation d'handicap, et les logements pour étudiant (LE).

Le projet d'achat n'entrant dans ces cas de figure, la Commune ne peut pas recourir au droit de préemption dans ce dossier. Nous serons alors un acheteur comme un autre.

11 SUITE DU PROCESSUS

Suite à ce préavis, la Municipalité se mettra en relation avec l'agence IVAC SA afin de les informer de l'intérêt de la Commune à se porter acquéreuse. Sur cette base, une négociation sur le montant de la transaction se tiendra en cas d'intérêt des deux parties.

Une fois le montant arrêté, à satisfaction des deux parties, la Municipalité reviendra devant votre Conseil afin de vous faire valider ce prix d'achat.

Le fait que ce préavis ne comporte pas de prix n'est donc pas un chèque en blanc que nous vous demandons. L'acceptation finale du montant de la transaction vous reviendra.

12 CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous invite, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil général de Chevroux

- vu le préavis municipal n°07/2025 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

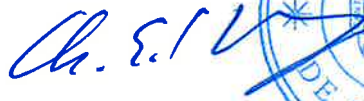
décide

- d'autoriser la Municipalité à entreprendre les négociations avec le propriétaire et ses mandataires en vue de l'acquisition du DDP 569 ;
- de porter les frais déjà engagés au compte d'investissement 360.503 ;
- de dire qu'il est ainsi répondu à l'interpellation déposée par Monsieur Alexandre Bonny concernant l'achat du DDP 569

La Municipalité vous remercie de l'attention que vous porterez à ce préavis et vous demande de bien vouloir l'approuver. Elle vous présente, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, ses salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ DE CHEVROUX

Le Syndic :



Charles Edouard Bonny



Le Secrétaire :



Nicolas Salis

Municipal en charge : M. Denis Mayor

Annexes : Dossier de vente – IVAC SA
Analyse de rentabilité – Gastroconsult
Estimation immobilière - Cogestim



**RESTAURANT ET MAGASIN +
CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX
/ VD**

PRIX SUR DEMANDE

Av. du Port 10, 1545 Chevroux

Agence immobilière IVAC S.A., | Rue Centrale 2 | 1564 Domdidier | Tél. vente 026 576 90 90



660 m²



1125 m²



10



6

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE



DESRIPTIF

Bénéficiant d'une situation de 1er ordre à proximité du lac et du port, Immeuble commercial avec restaurant, magasin et chambres d'hôtes.

La partie restaurant est composée :

- au rez : d'une salle à manger de 93 m² (50 places) avec bar, WC hommes / femmes, 1 cuisine professionnelle équipée de 31 m², 1 laboratoire de 24 m², 1 bureau de 13,7 m², 1 économat de 14 m² avec chambre froide, 1 dépôt / stock de 29 m² avec 2 chambres froides, 1 grande terrasse (120 places) partiellement couverte, avec parasols et pergola, buanderie de 7,65 m² et local chauffage (central à gaz) de 6,25 m². Au 1er étage : local de stockage de 100 m².

La partie magasin est composée :

- d'une surface commerciale (magasin) de 144 m² avec vitrine et porte automatisée, 1 vestiaire de 4 m², 1 WC / lavabo, 1 disponible de 12 m², 1 bureau de 12 m², 1 local de stockage / livraison de 45 m² avec porte automatisée, 1 économat de 5,3 m², 1 chambre froide.

La partie habitable au 1er étage est composée :

- d'un grand hall de 38 m², 4 chambres double de 27 m², 1 chambre familiale de 40 m², 1 local / réfectoire de 25 m², 1 chambre / bureau de 25 m² avec accès sur partie restaurant.

Divers : terrain de 1'125 m² en DDP aménagé avec places de parc, grande terrasse, coin lounge, inventaire à reprendre.

Situé au cœur de la Grande Caricaie, cet établissement bénéficie d'un emplacement exceptionnel à quelques pas du plus grand port d'eau douce d'Europe, sur les rives du lac de Neuchâtel. Le cadre est idyllique, mêlant nature, calme et accessibilité, ce qui en fait une destination prisée tant par les visiteurs de passage que par les habitués de la région. L'environnement immédiat offre un attrait touristique fort :

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD

PRIX SUR DEMANDE



balades au bord du lac, activités nautiques, pistes cyclables et panorama sur la campagne fribourgeoise. La proximité du port attire une clientèle variée, locale comme internationale, notamment pendant la haute saison.

Avec sa configuration polyvalente – un restaurant, un espace magasin et des chambres d'hôtes – ce lieu présente un excellent potentiel de développement. Il s'agit d'une opportunité rare de conjuguer restauration, production, commerce et hébergement dans un cadre naturel privilégié, tout en profitant d'un flux régulier de visiteurs et d'une visibilité optimale. Un lieu stratégique à fort potentiel, prêt à accueillir un projet ambitieux.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: v2295
 Nombre de pièce(s): 10
 Nombre d'étage(s): 2
 Nombre de chambre(s): 7
 Nombre de sanitaires: 5
 Surface habitable: ~ 660 m²
 Surface terrain: ~ 1125 m²
 Surface totale: ~ 830 m²
 Volume: ~ 3034 m³
 Année de construction: 1990
 Année de rénovation: 2015
 Type de chauffage: Gaz
 Eau chaude sanitaire: Gaz
 Disponibilité: De suite

CONTACT VISITE

Agence immobilière IVAC S.A.
 Adresse : Rue Centrale 2
 Ville : 1564 Domdidier
 E-mail : info@ivac.ch
 Tél. : 026 676 90 90

3 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. 09.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD

PRIX SUR DEMANDE



4 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. 09.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD

PRIX SUR DEMANDE

CARACTÉRISTIQUES

Référence	v2295
Nombre d'étage(s)	2
Nombre de terrasse(s)	2
Nombre de pièce(s)	10
Nombre de chambre(s)	7
Nombre de sanitaires	5
Surface habitable	~ 660 m²
Surface terrain	~ 1125 m²
Surface totale	~ 830 m²
Volume	~ 3034 m³
Année de construction	1990
Année de rénovation	2015
Type de chauffage	Gaz
Eau chaude sanitaire	Gaz
Disponibilité	De suite
Nombre de dépôt(s)	2
Droit de superficie	Oul
Date d'échéance	31.12.2055
Rente	CHF 15'947.-/ An

COMMODITÉS

Environnement

- Verdoyant
- Plage
- Entrée/sortie autoroute
- Sentiers de randonnée
- Port de plaisance
- Arrêt de bus
- Piste cyclable

Extérieur

- Terrasse(s)
- Silencieux/tranquille
- Parking

Intérieur

- Double vitrage

Équipement

- Cuisine équipée
- Douche
- Borne voiture électrique

Sol

- Carrelage

Etat

- Très bon

Exposition

- Sud

Ensoleillement

- Optimal

5 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD

PRIX SUR DEMANDE

VUE EXTÉRIEURE



Extérieur

6 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE EXTÉRIEURE



Terrasse

7 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE EXTÉRIEURE



Terrasse

8 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE EXTÉRIEURE



Terrasse

9 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE EXTÉRIEURE



Vue extérieur magasin

10 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Plage à proximité

11 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Salle à manger 50 places

12 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIURE



Salle à manger 50 places

13 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIURE



Terrasse 120 places

14 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Comptoir de service

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Cuisine professionnelle

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Cuisine professionnelle

17 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



WC hommes / femmes

18 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Magasin 144 m2

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Magasin 144 m2

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Magasin 144 m²

21 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Bureau magasin

22 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIURE



Dépôt / livraison magasin

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIURE



Chambre 1er étage

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Chambre 1er étage

25 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Chambre 1er étage

26 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Chambre 1er étage

27 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



Salle de bain 1er étage

28 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



29 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



30 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



31 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. : 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



32 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. : 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



33 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



34 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 08.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



35 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



36 / 44

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



37 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 03.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

RESTAURANT ET MAGASIN + CHAMBRES D'HÔTES À CHEVROUX / VD
PRIX SUR DEMANDE

VUE INTÉRIEURE



38 / 44

Données informatives et non-contractuelles. Ce dossier n'est pas transmissible à des tiers sans autorisation. - 03.04.2025 - 21:54:23

www.ivac.ch

Division assurance

Rue de Yverdon 7
1630 Payerne
www.eca-vaud.ch



Commune 305 Chevroix
Bâtiment 339
Référence 101440200-0/1

Restaurant, magasin et logement

Emplacement: Chevroux, Av. du Port 10
Année construction: 1990
Année dernière transformation: 2015

Description volumique

	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
- Partie Sud-Ouest : Restaurant, chaufferie, loc.sanitaires, lessivier y/c terrasse couverte	272	4.8	1'306	1'126'294.40
- Partie Nord-Est : Rez : hall central, vestiaires, sanitaires, magasin Etage : logement incl. passerelle	273	3.4	928	727'552.00
Couvert à l'Ouest	273	2.4	655	458'500.00
Annexe Nord : local de stockage de merchandises	12	3.8	46	18'032.00
	33	3	99	24'393.60
Total:			3'034	2'354'772.00

Description par activité

Couvertures:
Incendie et éléments naturels

	Quotients	Valeur (Fr)
Restaurant	49.00	1'153'898.28
Centre commercial	29.00	682'863.88
Logement	22.00	518'049.84
Total:	100.00	2'354'772.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année/indice 2025 / 140

Date d'effet 17.05.21

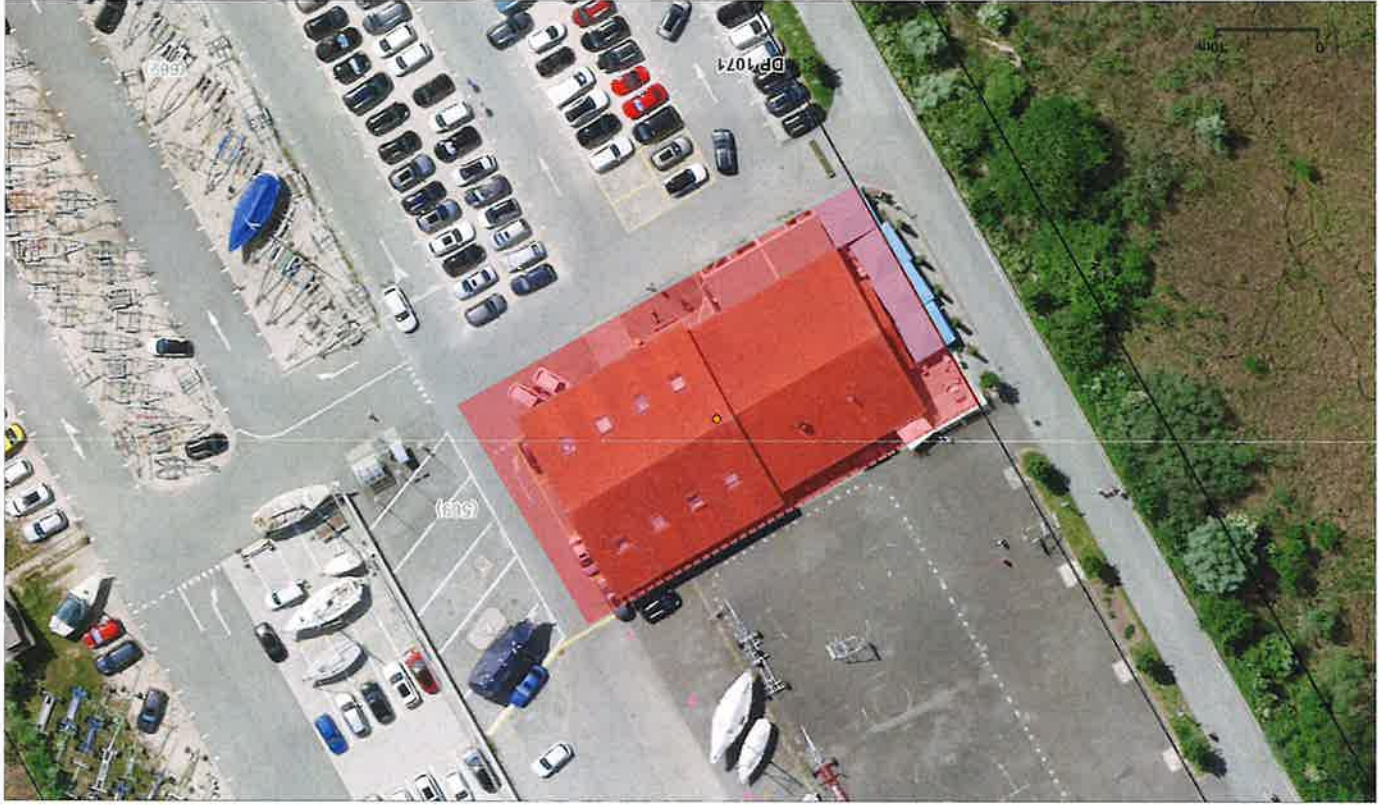
Date d'édition 26.02.25

Valeur (Fr)
100'000.00

Guichet cartographique cantonal



Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance





Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Chevroux / 569

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5613 Chevroux
Tenue du registre foncier fédérale 569
Numéro d'immeuble fédérale CH258083994561
Forme de registre foncier E-GRID 03.05.1990 003-116771 (D) DDP Superficie, jusqu'au 31.12.2025, ID.003-2000/000018 à charge de B-F Chevroux 5613/687
DDP

Surface 1125 m², numérisés
Mutation 23.10.2017 006-2017/13489/0 Cadastration

Autre(s) plan(s): 1010

No plan: Avenue du Port 10

Part de surface grevée La Grève
Désignation de la situation Bâtiment commercial, N° d'assurance: 339, 541 m²

Bâtimens/Constructions 2021 (13.07.2021)

Observations MO 1'131'000.00

Observations RF

Feuille de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
03.05.1990 003-116771
03.05.1990 003-116771
17.05.2021 006-2021/5605/0

Suppression du droit de préemption légal (DDP de superficie) ID.003-2003/001460
Conditions spéciales quant à l'indemnié de retour du droit de superficie ID.003-2003/001462
(C) Rémercié, jusqu'au 31.03.2046 ID.006-2021/003131 en faveur de Bonny Christophe 23.03.1978
Prime par droit de gage ID.006-2021/000843
Prime par droit de gage ID.006-2021/000846

Exercices des droits

DDP, Superficie jusqu'au Voir exercice scanné en annexe
31.12.2025, ID.003-2000/00018
2000/00018
Annotation, Conditions Voir exercice de la servitude de superficie spéciales quant à l'indemnié de retour du droit de superficie, ID.003-2003/001462

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 26.03.2025 Aucun(e)

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": le cadastre de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang), la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.

2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge, D = droit, CD = charge et droit.

3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit.

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes:

Données historiques Non affichée



Prévenir Secourir Assurer
Agence ECA
Rue d'Yverdon 7
1530 Payame
T. +41 (0)800 721 721

P.P. CH-1002 Lausanne Post CH/AG



PRIME d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels

No de référence à rappeler lors de toute communication 50.01.00.41.72/25073982

N° client 50.01.00.41.72

Date 13.01.2025

Payable au 22.02.2025

Police Bâtiment 101440200-01 (période: 01.2025 à 12.2025)

Restaurant, magasin et logement
N° ECA 339 - 305 Chevroux
Chevroux, Av. du Port 10
Valeur assurée à l'indice 140 Fr. 2 354 772 00
Prime (N°5001004172-250001) Fr. 2 910 95

Total des primes	Fr.	2 910 95
Réduction exceptionnelle 15%	Fr.	436 65
Primes nettes	Fr.	2 474 30
Dont:	Fr.	1 732 00
Prime d'assurance	Fr.	742 30
Contribution prévention	Fr.	86 60
Timbre fédéral 5%	Fr.	86 60

A payer Fr. 2 560 90

* Le timbre fédéral de 5% n'est perçu que sur la partie assurance de la prime (70% de Fr. 2 474,30, soit Fr. 1 732,00). La contribution consacrée à la prévention, à la défense incendie et aux secours (30% de Fr. 2 474,30, soit Fr. 742,30) n'est pas soumise au timbre fédéral

Votre de recours voir au verso

Voir des Entzählung abzurufen / A detachar avant le versament / Da abzurufen prima del versamento

Récépissé

Compte / Payable à
CH73 3000 0001 1001 6800 7
Etabl ass contre l'incendie et les éléments naturels canton VD (ECA)
Av. du Grey 111
1001 Lausanne

Référence
01 00000 05001 00417 22507 39827
Payable par

Section paiement

Compte / Payable à
CH73 3000 0001 1001 6800 7
Etabl ass contre l'incendie et les éléments naturels canton VD (ECA)
Av. du Grey 111
1001 Lausanne

Référence
01 00000 05001 00417 22507 39827
Informations supplémentaires
N° AVP 50.01.00.41.72/25073982
N° client 50.01.00.41.72
Echéance 22.02.2025



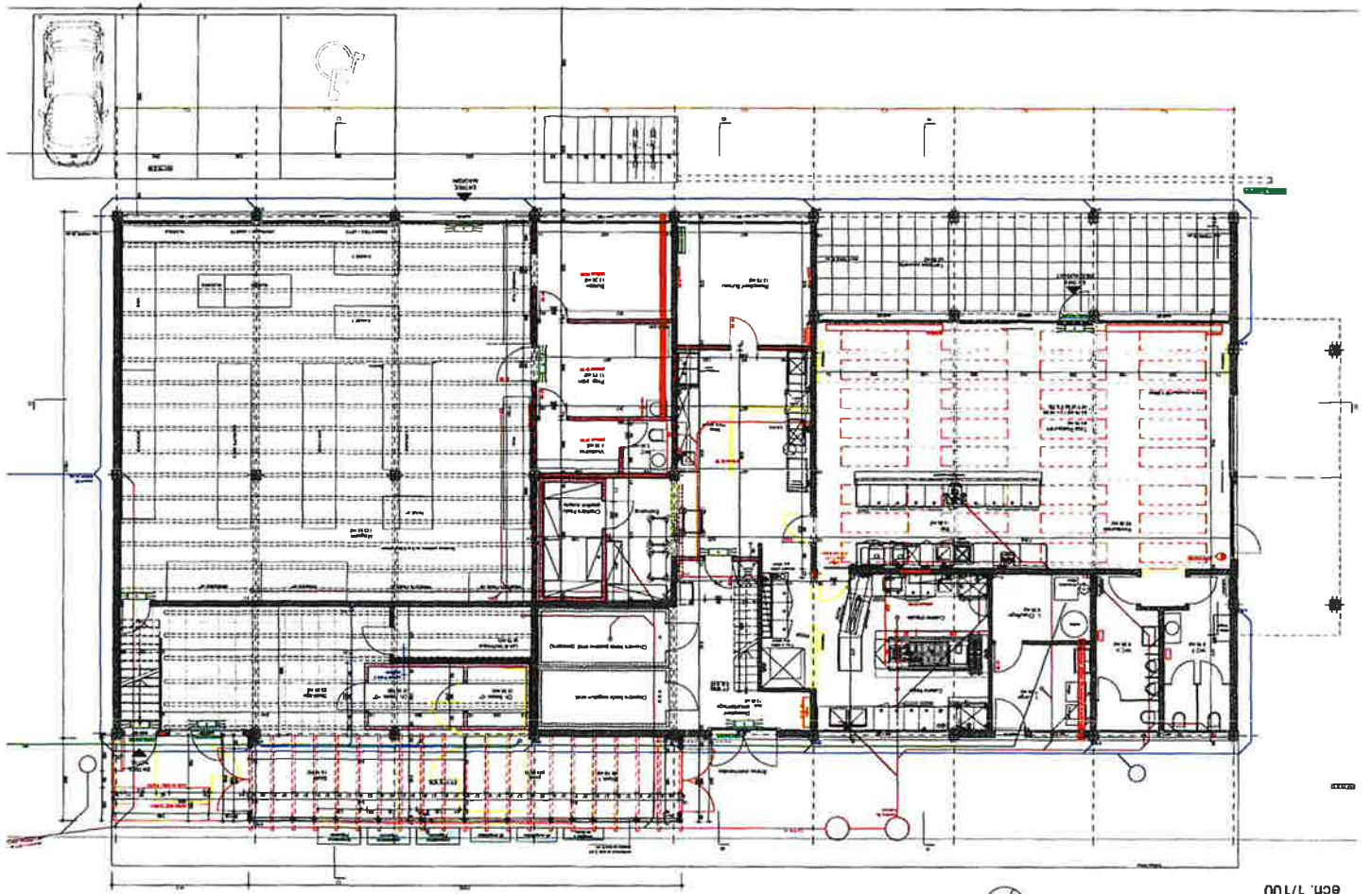
Monnaie Montant
CHF 2560 90

Monnaie Montant
CHF 2560 90

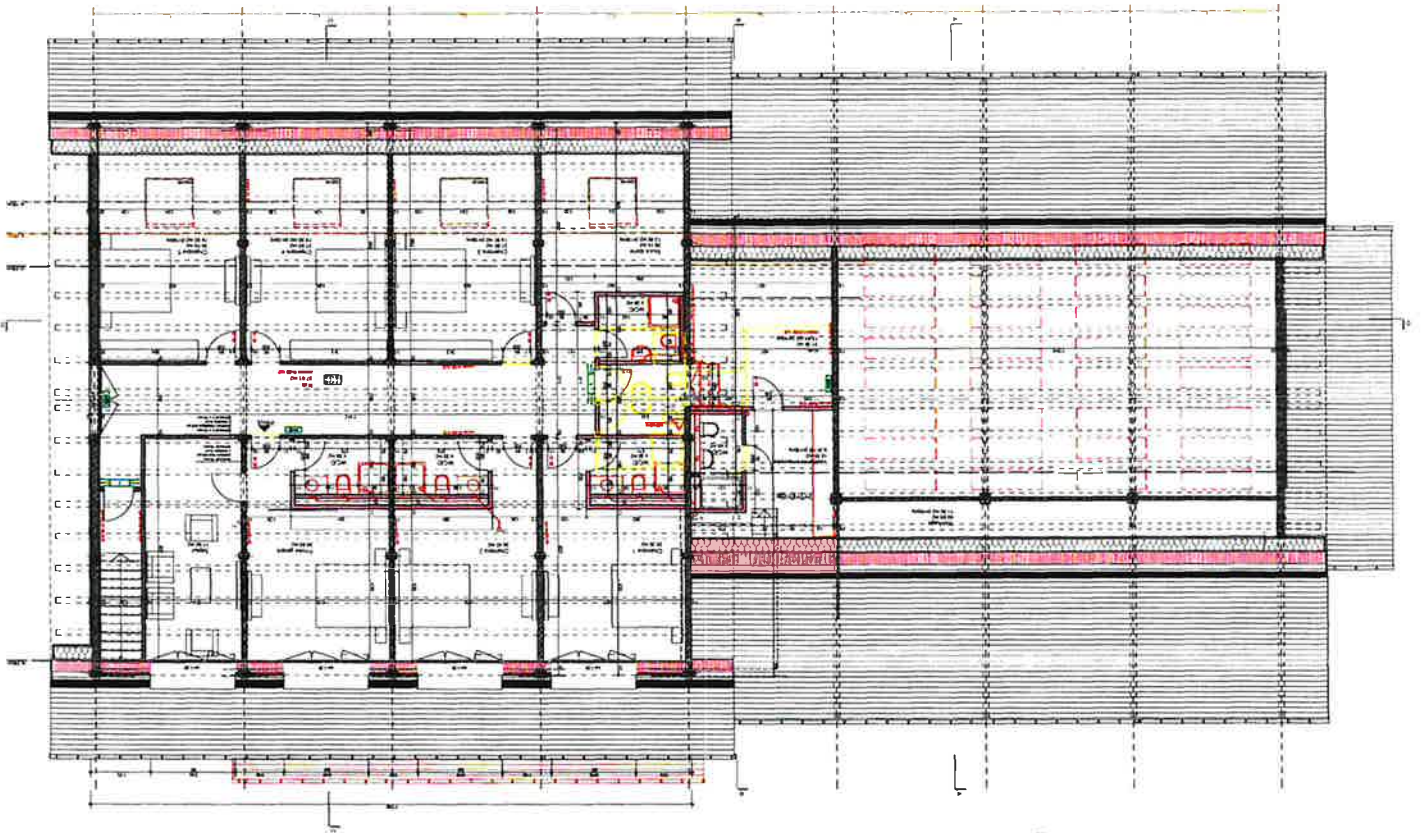
Point de dépôt



0000 0000



6ch. 1/100
 REZ-DE-CHAUSSEE



1ER ETAGE
 6ch. 1/100

Analyse de rentabilité de l'établissement « Galdae » (restaurant avec chambres et magasin)



Mandant

Commune de Chevroux
Route du Village 5
1545 Chevroux

Mandataire

Gastroconsult AG
Peter Neuhaus
Av. Général-Guisan 42
1009 Pully
peter.neuhaus@gastroconsult.ch

Date de référence

22.07.2024

Table des matières

Remarques préliminaires	3
Description de l'objet.....	4
Etude de marché	5
Situation macro et micro	5
Saisonnalité.....	7
Budget d'exploitation du restaurant.....	8
Hypothèses préliminaires	8
Budget d'exploitation du restaurant	9
Synthèse du budget d'exploitation	10
Analyse de rentabilité	11
Remarques finales	13
Annexe	14
1 Jours d'ouverture de l'exploitation	14
2 Budget d'investissement / de financement.....	15

Remarques préliminaires

Situation initiale Mission	Gastroconsult a été mandaté par la Commune de Chevroux pour réaliser une analyse de rentabilité dans le cadre d'une éventuelle acquisition de l'établissement « Galdae ».
Objet	Etablissement « Galdae » Av. du Port 10 1545 Chevroux
Mandat	Commune de Chevroux Route du Village 5 1545 Chevroux
But de l'analyse	Il est nécessaire d'évaluer la rentabilité de l'établissement « Galdae ».
Date de visite	L'établissement a été visité le 22 juillet 2025.
Contexte	<p>Le propriétaire de l'établissement, ancien restaurateur du « Galdae », est décédé. Son épouse souhaite désormais vendre l'ensemble, qui comprend un restaurant, un magasin et des chambres.</p> <p>Le magasin avait été loué à un tiers, tandis que les chambres d'hôtes, ne disposant pas de salles de bains privées, avaient principalement été utilisées par le personnel du restaurant.</p>
Documents	<p>En complément des enquêtes sur le terrain, les documents suivants sont disponibles :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les plans du bien• Le descriptif de l'agence immobilière IVAC• La licence dur restaurant Galdae du mars 2023• Les chiffres d'affaires du magasin du 2020 à 2024• Le montant du loyer net du magasin

Description de l'objet

Description des locaux

Selon les plans, les locaux se composent comme suit :

Rez Restaurant

- 2 entrées restaurant et 1 entrée fournisseur
- 1 terrasse partiellement couverte de 120 places
- 1 salle à manger de 50 places avec bar
- 1 cuisine aménagée
- 2 sanitaires hommes / femmes
- 1 laboratoire de préparation avec plonge
- 1 économat avec chambre froide
- 1 local de stockage avec 2 chambres froides
- 1 bureau
- 1 buanderie et 1 local de chauffage (gaz)

1^{er} étage Restaurant

- 1 local de stockage de 100 m²
- Vestiaires avec sanitaire et douche

Rez Chambres d'hôtes

1^{er} étage Chambres d'hôtes

- 1 entrée chambres d'hôtes
- 1 hall d'accueil de 38 m²
- 4 chambres doubles sans salle de bain de 27 m²
- 1 chambre familiale avec salle de bain de 40 m²
- 1 local / réfectoire de 25 m² et 1 chambre / bureau de 25 m²
- 2 sanitaires avec douche communes

Rez Magasin

- 1 entrée magasin
- Surface commerciale de 144 m² avec vitrine et porte automatisée
- 1 bureau, 1 économat et vestiaires avec sanitaire
- Locaux de stockage / livraison et 1 chambre froide

Accessibilité

À proximité immédiate du site, l'arrêt de bus Chevroux, port relie Chevroux à la gare de Payerne avec une fréquence d'environ toutes les heures en semaine et un peu moins le week-end. Le port de Chevroux est également desservi par une liaison en bateau depuis Neuchâtel, opérée par la LNM (Société de navigation sur les lacs de Neuchâtel et Morat), avec plusieurs départs par jour en haute saison (généralement de mai à octobre), facilitant ainsi l'accès au site par voie lacustre.

L'accès routier est facilité par le réseau cantonal, notamment via les axes reliant Avenches, Estavayer-le-Lac et Yverdon-les-Bains. Le site est accessible en voiture en environ 10 minutes depuis Payerne et en 35 minutes depuis Yverdon. Des places de stationnement publiques sont disponibles autour du port de Chevroux, à proximité directe du bâtiment.

La localisation du site, à quelques pas du camping, du port et du lac, permet un accès aisé pour les clients comme pour les fournisseurs.

Etude de marché

Situation macro et micro

Canton / région / commune

Chevroux est une commune vaudoise du district de Broye-Vully, située sur la rive sud du lac de Neuchâtel, à environ 10 minutes de Payerne et 25 minutes d'Yverdon-les-Bains. La commune bénéficie d'un environnement naturel privilégié, entre lac, forêts, campagnes, et la Grande Cariçaie, vaste réserve naturelle qui borde Chevroux dans sa partie médiane.

Habitant / Economie

La commune de Chevroux compte 525 habitants (2023), répartis dans environ 200 ménages.

Quant au secteur tertiaire, il repose essentiellement sur un tourisme saisonnier, avec un camping, des activités de plaisance, de la petite restauration ainsi que divers services. Le port de Chevroux, qui figure parmi les plus importants ports de plaisance du lac de Neuchâtel avec plus de 1'000 places, attire un fort afflux touristique pendant la belle saison, contribuant ainsi de manière significative à l'économie locale.

Activités des 4 saisons

Situé au bord du lac, le restaurant « Galdae » profite d'une clientèle touristique active pendant toute la saison estivale. À quelques pas se trouvent : une plage publique, un port de plaisance fréquenté, un camping familial et plusieurs chemins pédestres et pistes cyclables autour du lac.

En été, la région attire les amateurs de voile, paddle, baignade, randonnée, vélo, et les vacanciers en quête de détente. Le cadre naturel est un atout majeur.

En hiver, l'activité touristique ralentit fortement, même si la région conserve un attrait pour des balades en bord de lac, avec une clientèle plus locale ou résidentielle.

Concurrence

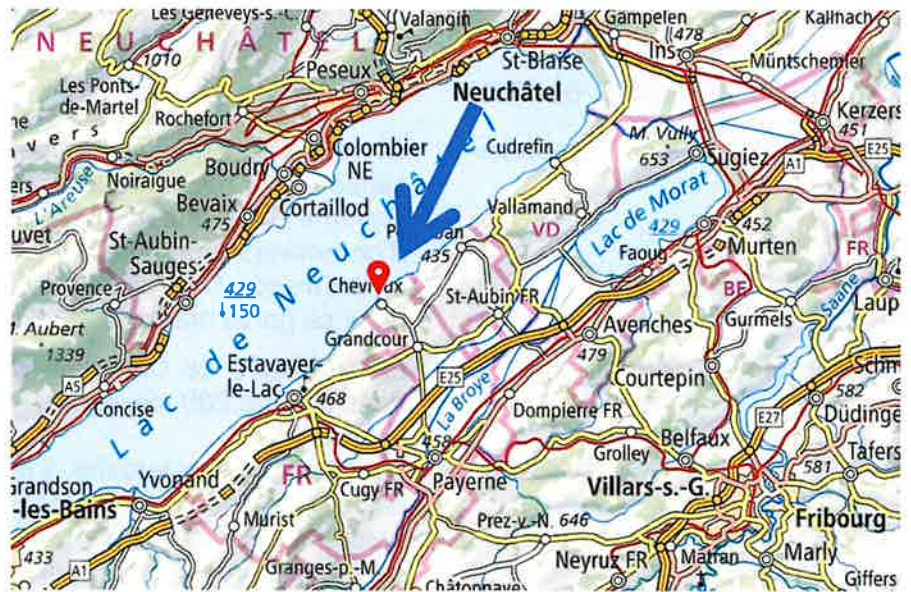
Le restaurant « Galdae » bénéficie d'un emplacement lacustre, avec un accès direct au port de Chevroux. Bien que la vue donne sur le parking du port, le cadre reste propice à la détente en bord de lac.

De plus, le restaurant profite d'un flux naturel de passants, notamment les visiteurs se rendant à la plage publique toute proche, ce qui constitue un avantage significatif en haute saison.

Dans les environs immédiats, deux établissements peuvent capter une clientèle similaire, selon le positionnement futur du concept de « Galdae » :

- Restaurant du Port, restaurant simple et spécialités italiennes
- Restaurant du Jura, restaurant raffiné et traditionnel

Chevroux - Situation macro



Chevroux - Situation micro



Saisonnalité

Haute / basse saison

Selon notre expertise locale et les acteurs régionaux, la fréquentation touristique de Chevroux connaît également des variations saisonnières marquées :

Haute saison estivale : de juin à septembre, la région attire un grand nombre de visiteurs venus profiter des activités nautiques (voile, kayak, paddle), des balades en bateau, de la pêche et des nombreuses animations estivales organisées au port et dans les environs.

Basse saison : d'octobre à mai, bien que moins fréquentée, la région reste active grâce à des événements culturels, des marchés locaux et des promenades paisibles le long du lac, attirant notamment les amateurs de nature et de tranquillité.

Ouverture

Bien que l'affluence soit particulièrement marquée de juin à septembre, la région reste fréquentée hors saison, notamment au printemps et en automne, ce qui justifie une ouverture majoritairement continue du restaurant et du magasin tout au long de l'année.

Cependant, la période de mi-décembre à fin janvier est généralement très calme. Il est donc envisageable de fermer l'établissement durant ces semaines afin de réduire les coûts d'exploitation et d'ajuster les ressources à la demande réelle.

Budget d'exploitation du restaurant

Hypothèses préliminaires

Introduction

Avant d'établir le budget d'exploitation du restaurant et d'évaluer la rentabilité en lien avec le loyer envisagé, certaines hypothèses de base doivent être posées.

Concept

Le concept proposé est celui d'une brasserie avec l'option take-away, offrant une cuisine simple, conviviale et appréciée d'un large public. Ce positionnement se justifie par la présence déjà établie, dans les environs immédiats, d'un restaurant traditionnel et d'un restaurant italien. La brasserie viendrait ainsi compléter l'offre existante, sans vraiment créer de concurrence directe.

La capacité d'accueil est fixée par la licence actuelle, soit 50 places à l'intérieur et 120 en terrasse.

Les chambres d'hôtes ne peuvent pas être louées séparément à des clients en raison de l'absence de salles de bains privées, mais elles sont probablement mises à disposition des collaborateurs du restaurant de manière occasionnelle par le futur restaurateur.

Ouverture hebdomadaire

Le restaurant ouvre 7 jours sur 7 en haute saison et 5 jours sur 7 en basse saison. Le détail des 260 jours d'ouverture pris en compte pour le calcul figure en annexe sous « 1 Jours d'ouverture de l'exploitation ».

Fermeture annuelle

Une fermeture annuelle de 5 semaines est prévue entre mi-décembre et fin janvier, période généralement très calme.

Budget d'investissement

Le budget d'investissement prend en compte que le restaurant est agencé et équipé, tel que indiqué lors de la visite du 22 juillet 2025.

Le futur exploitant doit cependant fournir entre autres le petit matériel et d'autres machines nécessaires. De plus, l'exploitant doit prévoir une garantie loyer, équivalente à 3 à 6 mois de loyer, ainsi que le premier mois de loyer.

Le budget d'investissement inclut également le stock de marchandises, les frais d'ouverture et le fonds de roulement. Le budget d'investissement total s'élève à CHF 100'000. Veuillez consulter l'annexe sous « 2 Budget d'investissement / de financement » pour plus de détails.

Budget de financement

Pour le budget de financement, il est estimé que l'exploitant financera le budget d'investissement avec CHF 50'000 de capitaux propres et contractera un prêt de CHF 50'000 sur 10 ans à un taux d'intérêt de 7%.

Budget d'exploitation du restaurant

	Année 1		Année 2		Année 3		Année 4		Année 5	
	CHF (TVA non comprise)	%	CHF (TVA non comprise)	%	CHF (TVA non comprise)	%	CHF (TVA non comprise)	%	CHF (TVA non comprise)	%
Budget d'exploitation										
chiffre d'affaires restauration (janvier à décembre)	570 000	100,0%	580 000	100,0%	590 000	100,0%	600 000	100,0%	600 000	100,0%
prix de revient des marchandises vendues *	174 420	30,8%	176 900	30,5%	177 000	30,0%	180 000	30,0%	177 000	29,5%
résultat brut	395 580	69,4%	403 100	69,5%	413 000	70,0%	420 000	70,0%	423 000	70,5%
charges relatives au personnel										
salaires bruts et charges sociales	176 700	31,0%	179 800	31,0%	182 900	31,0%	186 000	31,0%	186 000	31,0%
résultat brut II	218 880	38,4%	223 300	38,5%	230 100	39,0%	234 000	39,0%	237 000	39,5%
<i>autres charges d'exploitation</i>										
assurances de choses, taxes, divers	11 400	2,0%	11 600	2,0%	11 800	2,0%	12 000	2,0%	12 000	2,0%
énergie et déchets	25 650	4,5%	26 100	4,5%	26 550	4,5%	27 000	4,5%	27 000	4,5%
chauffage et eaux	5 700	1,0%	5 800	1,0%	5 900	1,0%	6 000	1,0%	6 000	1,0%
marketing, cotisations, commissions	8 550	1,5%	8 700	1,5%	8 850	1,5%	9 000	1,5%	9 000	1,5%
nettoyage, blanchissage	5 700	1,0%	5 800	1,0%	5 900	1,0%	6 000	1,0%	6 000	1,0%
administration et autres charges	11 400	2,0%	11 600	2,0%	11 800	2,0%	12 000	2,0%	12 000	2,0%
résultat d'exploitation 1	150 480	26,4%	153 700	26,5%	159 300	27,0%	162 000	27,0%	165 000	27,5%
rétribution de l'exploitant, AVS, prévoyance	85 000	14,9%	85 000	14,7%	90 000	15,3%	90 000	15,0%	95 000	15,8%
résultat d'exploitation 2	65 480	11,5%	68 700	11,8%	69 300	11,7%	72 000	12,0%	70 000	11,7%
entretien installations, mobilier et matériel	7 980	1,4%	8 120	1,4%	8 260	1,4%	8 400	1,4%	8 400	1,4%
loyer **	48 000	8,4%	48 000	8,3%	48 000	8,1%	48 000	8,0%	48 000	8,0%
EBITDA	9 500	1,7%	12 580	2,2%	13 040	2,2%	15 600	2,6%	13 600	2,3%
Intérêts ***	3 500	0,6%	3 150	0,5%	2 800	0,5%	2 450	0,4%	2 100	0,4%
Amortissements sur 10 ans	5 000	0,9%	5 000	0,9%	5 000	0,8%	5 000	0,8%	5 000	0,8%
Résultat net	1 000	0,2%	4 430	0,8%	5 240	0,9%	8 150	1,4%	6 500	1,1%

* Le prix de revient des marchandises vendues est un peu plus élevé la première année d'exploitation comparativement aux suivantes en raison du début de l'exploitation.

** Le loyer correspond à la mise à disposition des locaux meublés et agencés.

*** Le financement de CHF 100'000 est composé de CHF 50'000 de capitaux propres et de CHF 50'000 de capitaux étrangers, soumis à un taux d'intérêt et commission de 7%.

Les budgets futurs (année N+1, N+2, etc.) dépendent de l'évolution de la conjoncture et d'autres facteurs externes.

Les quotas de charges d'exploitation correspondent aux normes de la branche.

Synthèse du budget d'exploitation

Introduction

Pour atteindre ce niveau de chiffre d'affaires (CA), il est important que le restaurant soit géré par un professionnel dynamique avec un concept adapté. Les conditions de location du futur exploitant doivent être raisonnables. Le loyer doit être compris entre 6 et 8 % du CA total réalisable, et le bail doit idéalement être conclu pour une durée de cinq à dix ans, avec des locaux meublés et agencés.

Analyse budget d'exploitation 1. Loyer et charges

Le loyer net a été estimé à CHF 4'000 par mois, soit 8,4 % du chiffre d'affaires total. Ce pourcentage est jugé approprié pour cet établissement, car il inclut également les chambres d'hôtes.

2. Salaires bruts et charges sociales

Les salaires constituent le premier poste de dépenses d'un restaurant. Dans un restaurant traditionnel, la barre des 50 %, y compris la rémunération de l'exploitant, peut facilement être atteinte. Dans le budget de l'exploitation, le total s'élève à 45,9 % (31 % + 14,9 %) la première année, ce qui semble raisonnable.

3. Prix de revient des marchandises vendues

Pour ce genre de projet, le coût des marchandises vendues ne devrait pas dépasser 30 % du C.A. total. Toutefois, nous constatons que pendant la première année, parfois la deuxième, ce coût est légèrement au-dessus de ce seuil. Avec l'expérience, ces coûts peuvent être ramenés à moins après quelques années.

4. Rétribution de l'exploitant

L'hypothèse retenue pour le budget est que l'exploitant futur exploite sous la forme d'une raison individuelle. Dans ce cas, son salaire n'est pas inclus dans celui de ses employés. Par conséquent, la rémunération de l'exploitant a été calculée séparément, afin qu'elle soit toujours prise en compte dans le budget d'exploitation. À partir de la troisième année, la rémunération a été augmentée.

5. Intérêts et amortissements

Comme mentionné dans la section « Hypothèses préliminaires – Budget de financement », pour financer le budget d'investissement, nous prévoyons que l'exploitant doit contracter un prêt sur 10 ans. Par conséquent, les intérêts et les amortissements liés à ce prêt ont été inclus dans le budget d'exploitation.

Analyse de rentabilité

Contexte

La Commune de Chevroux envisage l'achat de l'établissement « Galdae ». Le prix officiel mais négociable est de CHF 2'500'000.

Le projet envisagé est de :

- louer le restaurant avec les chambres, ainsi que le commerce,
- conserver la propriété en vue d'un retour sur investissement à long terme.

Revenus locatifs

La détermination de la valeur locative nette du restaurant, veuillez voir sous « Budget d'exploitation du restaurant » repose sur l'estimation du chiffre d'affaires du restaurant, qui est évalué à long terme à CHF 600'000.

Nous retenons des taux de location conformes à la branche et adaptés au cas particulier :

CHF 600'000 à 8 % = CHF 48'000

D'après le Syndic, le loyer annuel du magasin s'élevait autrefois à CHF 38'000. Dans le cadre de notre analyse, nous avons ajusté ce montant à CHF 40'000 afin de refléter plus fidèlement les loyers actuels du marché pour des surfaces commerciales comparables, ce qui correspond à environ CHF 275 par m² et par an.

Revenus locatifs par ans : CHF 48'000 + CHF 40'000 = **CHF 88'000**

Scénario 1

Prix d'achat CHF 2'500'000

Scénario 1: Prix d'achat	CHF	2'500'000
Revenus locatifs	CHF	88'000
Rendement brut		3.52%
Revenus locatifs sur 10 ans	CHF	880'000
Durée pour rentabiliser (Break-even Time)	ans	28.4
% de récupération en 10 ans		35.2%

Remarques

Ce rendement brut de 3.52 % est faible, bien en dessous des standards d'investissement immobilier (5 à 7 %).

Après 10 ans, à peine un tiers de l'investissement est récupéré. Il s'agit d'un achat non justifié financièrement.

Scénario 2

Prix d'achat CHF 2'000'000

Scénario 2: Prix d'achat	CHF	2'000'000
Revenus locatifs	CHF	88'000
Rendement brut		4.40%
Revenus locatifs sur 10 ans	CHF	880'000
Durée pour rentabiliser (Break-even Time)	ans	22.7
% de récupération en 10 ans		44.0%

Remarques

Le rendement s'améliore légèrement. Ce scénario devient plus acceptable si la commune tient compte d'objectifs non financiers (maintien des services, dynamisme du village), mais il reste limité sur le plan purement économique.

Scénario 3

Prix d'achat CHF 1'700'000

Scénario 3: Prix d'achat	CHF	1'700'000
Revenus locatifs	CHF	88'000
Rendement brut		5.18%
Revenus locatifs sur 10 ans	CHF	880'000
Durée pour rentabiliser (Break-even Time)	ans	19.3
% de récupération en 10 ans		51.8%

Remarques

Ce scénario atteint un rendement brut supérieur à 5 %, ce qui est souvent considéré comme le seuil minimal acceptable pour une collectivité publique. L'investissement devient plus raisonnable, notamment si le bien n'exige pas de lourdes rénovations.

Recommandations

Éviter l'achat à CHF 2.5 millions, sauf en cas de justification politique ou sociale forte, et à condition d'assumer un investissement à perte sur plusieurs décennies.

Négocier un prix plus bas est fortement conseillé, avec CHF 1.7 à 2.0 millions comme fourchette cible réaliste.

À CHF 1.7 millions, l'achat devient défendable à la fois sur le plan économique et stratégique, et permet une gestion proactive du bien avec un bon équilibre rendement-risque.

Si le bien nécessite des travaux ou modernisations (ex. transformation des chambres en studios), cela devrait être budgétisé et négocié à la baisse dans le prix d'achat.

Remarques finales

Le rapport a été rédigé en toute bonne foi, sur la base des documents disponibles, de la visite de l'établissement et de l'expérience de Gastroconsult SA en la matière.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute question ou explication.

Gastroconsult SA, Pully, le 07 août 2025



Hans Haueter
Directeur de succursale



Peter Neuhaus
Responsable de mandat conseil en entreprise

Annexe

1 Jours d'ouverture de l'exploitation

Paramètres

semaines	52
semaines fermeture annuelle entre (15.12. et 22.01.)	5
semaines travail	47

Ouverture 7/7	
01.06. - 30.09.	17
total semaines	17

jours / semaine	7
jours fermeture hebdomadaire	-
jours travail / semaine	7
jours annuels	122

Ouverture 5/7	
01.10. - 14.12.	11
23.01. - 31.05.	18
total semaines	29

jours / semaine	7
jours fermeture hebdomadaire	2
jours travail / semaine	5
jours annuels	146

fériés	6
arrondissement	2
total jours travail / année	260

2 Budget d'investissement / de financement

Budget d'investissement

	CHF
meubler, matériel, décoration, divers	30 000
garantie loyer et premier loyer	27 900
stock marchandises	10 000
frais d'ouverture	10 000
fonds de roulement	19 000
total arrondi	100 000

Budget de financement

	CHF
capitaux propres	50 000
capitaux étrangers	50 000
total	100 000



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise
Service expertise – Grand-Rue 12 – CP 1078 à 1180 Rolle
Bureau : +41 22 / 404 43 23

Rapport d'estimation immobilière

N° 2025-E016

Mandant(s)	La Commune de Chevroux
Propriété de	Misotho SA, à Chevroux
Expert	Daniel Millioud, brevet fédéral d'expert en estimations immobilières
Objet(s) de l'estimation	
Adresse & localité	Avenue du Port 10, 1545 Chevroux
Désignation situation	Avenue du Port 10. La Grève
Bien-fonds - immeuble(s)	DDP N° 569 de Chevroux (Fonds grevé : P. 387 de Chevroux)
Type d'objet	Café-Restaurant, Magasin d'alimentation, Chambres.



Vue extérieure générale (source dossier IVAC).



7. Description succincte de l'objet

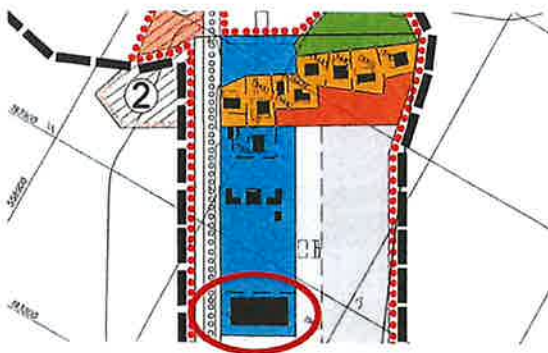
Un dossier de vente de l'objet a été établi par l'agence immobilière IVAC, à Domdidier. Ce dossier figure en annexe au présent rapport.

Le bien-fonds n° 569 RF de Chevroux est un DDP grevant une petite partie d'une grande parcelle n° 387 RF propriété de l'Etat de Vaud et sur lequel est bâti un bâtiment comportant un café-restaurant, un magasin-épicerie et des chambres.

8. Conformité à la zone

Le DDP 569 RF est situé dans le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) « Entre le village et le port » approuvé le 15 juin 1990 et modifié au 24 août 2004. Ce PPA n'est pas inclus dans le périmètre du plan général d'affectation de la commune de Chevroux dont la révision est en cours.

Selon ce PPA, la parcelle est affectée en zone d'utilité publique (voir extrait du plan ci-dessous).



Le règlement du PPA précise ce qui suit à propos de cette zone d'utilité publique :

CHAPITRE 7 : ZONE D'UTILITE PUBLIQUE

Art. 18: Définition

Cette zone est destinée à recevoir les équipements, installations et constructions d'utilité publique dont les fonctions sont liées aux activités du port, de la plage et du terrain de football, les commerces et les établissements publics, ainsi que les installations d'épuration des eaux usées.

Le bâtiment n° 541 ECA construit sur le DDP peut donc être considéré comme conforme à la zone.

9. DDP

Une copie du droit distinct et permanent (DDP) figure en annexe au présent rapport.

Les éléments principaux en sont les suivants, *avec des commentaires de l'expert.*

- Contractants : Etat de Vaud, superficiant P. 387 de Chevroux / Claude et Olga Bonny, superficiaires, P. 569.
Le DDP est depuis le 17 mai 2021 La propriété de la Misothe SA, à Chevroux.
- Droits du superficiaire : droit de construire et de maintenir un bâtiment commercial avec buvette à l'emplacement figuré sur le plan spécial. Six véhicules peuvent stationner sur la parcelle.
Le bâtiment n° 339 ECA construit sur ce DDP comporte en fait un café-restaurant avec les locaux annexes nécessaires, un ensemble de six chambres avec deux salles d'eau partagées, et un magasin de vente (épicerie). Il n'y a pas de pièces au dossier fourni à l'expert commentant les résultats économiques liés à ces objets.
- Durée : durée initiale trente ans, à partir du 2 mai 1990 / prolongation de la durée au 31 décembre 2055 par acte notarié du 17 mars 2015.
Cette prolongation est importante principalement du fait que, à l'échéance du droit, le sol doit être rendu libre de toutes constructions ou installation, terrain nettoyé et égalisé.
- Redevance annuelle : CHF 15'000.- (base ISPC de janvier 2015 / 98.2), indexable annuellement à l'ISPC du mois de novembre précédent. Redevance actuelle : CHF 15'947.-.
- Servitude cessible et passant aux héritiers des superficiaires, mais sous réserve de l'accord des propriétaires du sol.
- Droits de préemption du propriétaire et des superficiaires supprimés.

10. Bâtiment n° 339 ECA.

Bâtiment construit en 1990 et transformé en 2015. La transformation porte principalement sur un aménagement complet et lourd de la cuisine et du bar de service.

Bâtiment non excavé, érigé sur un radier sans aménagement particulier du sol (par exemple pieux). Energie : chauffage, eau chaude et cuisine : gaz naturel, fourni par une installation dépendant de la commune de Chevroux et aménagée à proximité. Ecoulement des eaux usées par gravitation dans une installation de la commune où elles sont reprises par relevage.

Construction légère comprenant les éléments suivants, en référence aux plans figurant en annexe.:

- Partie sud-ouest : sur un seul niveau, restaurant avec tous les locaux de service et la chaufferie.
- Partie nord-est : distribuée sur deux niveaux :
Rez : une importante surface commerciale abritant un commerce de détail et les locaux annexes nécessaires.
Etage : niveau mansardé composé d'un espace de stockage «sec », de locaux pour le personnel, y compris une grande chambre (bureau), de six chambres simples avec deux douches-WC.

Bâtiment en bon état d'entretien, très fonctionnel et parfaitement équipé tant pour le restaurant que pour le commerce.

11. Aménagements extérieurs, parking.

Surface aménagée en terrasse avec des pavés autobloquants sur la partie ouest de la parcelle et directement accessible depuis le restaurant. Autres surfaces en bitume et béton (rampe d'accès aux dépôts et quai).

Accès au site par un chemin public goudronné (av. du Port, DP 1071)

Six places de parc pour voiture sur l'emprise du DDP. Ces places sont prévues pour les besoins de l'exploitant du site et de la clientèle du magasin. Il existe d'importantes possibilités de parcage à proximité immédiate sur un vaste parking public (bon marché, payant du 1^{er} mai au 30 septembre).

12. Appréciation générale

Le DDP est constitué d'un restaurant et d'un commerce général implanté dans le quartier du port de Chevroux. Ce port, qui est le plus important en eau douce du pays, est très connu et attire de nombreux usagers. Cette activité est toutefois saisonnière, même si elle se prolonge à l'entre-saisons du fait de l'entretien des nombreux bateaux qui y sont amarrés et qui peuvent être stationnés sur le parking public durant l'entre-saison (voir photo ci-dessous).



La plage de Chevroux et le sentier pédestre qui fait partie du « Chemin des Trois-Lacs » attirent également un nombreux public.

Enfin, le camping de Chevroux, camping traditionnel qui n'est qu'à quelques centaines de mètres en direction du village, génère également une clientèle significative, bien que saisonnière, pour le restaurant et le magasin. Le restaurant a été initialement conçu comme restaurant de plage-port-camping. Son aménagement et son équipement en font toutefois un établissement propre à un usage plus généraliste.

Les derniers exploitants avaient demandé et obtenu une autorisation d'exploiter toute l'année et développé un projet particulier (cuisine coréenne), qui n'a pas trouvé son public et conduit à la fermeture de l'établissement après deux ans d'exploitation. On précisera encore que l'épicerie était confiée à un autre exploitant au bénéfice d'un bail à loyer.

13. Photographies



Accès au site depuis le village



Vue en direction du port



Entrée principale du restaurant



Accès livreurs et dépôts extérieurs



Restaurant (vue partielle)



Bar de service



Cuisine (vue partielle)



Local de préparation



Magasin (vue côté accès clients)



Dépôts, chambre froide.



Une chambre (étage) -> local de repos et bureau



Un bloc sanitaire collectif

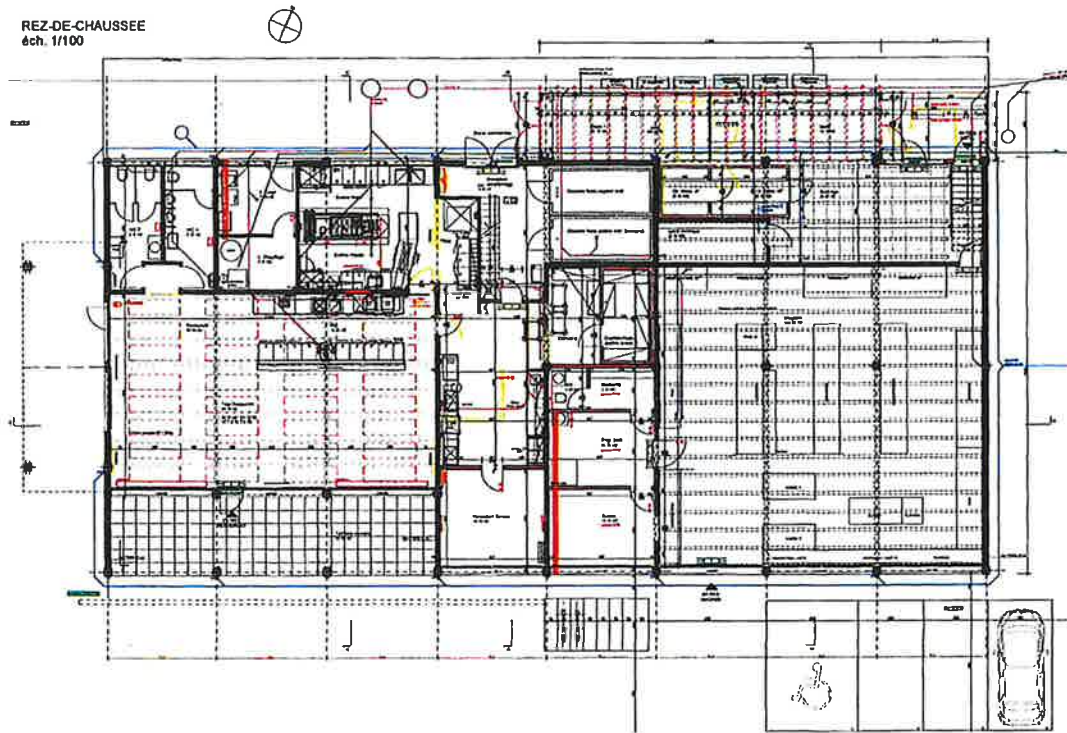
14. Plans

Les plans ci-dessous sont extrait du dossier de vente de la gérance IVAC. Ils permettent de se faire une idée de base des divers locaux. Les blocs sanitaires de l'étage ne correspondent toutefois pas à la réalité, car il n'existe

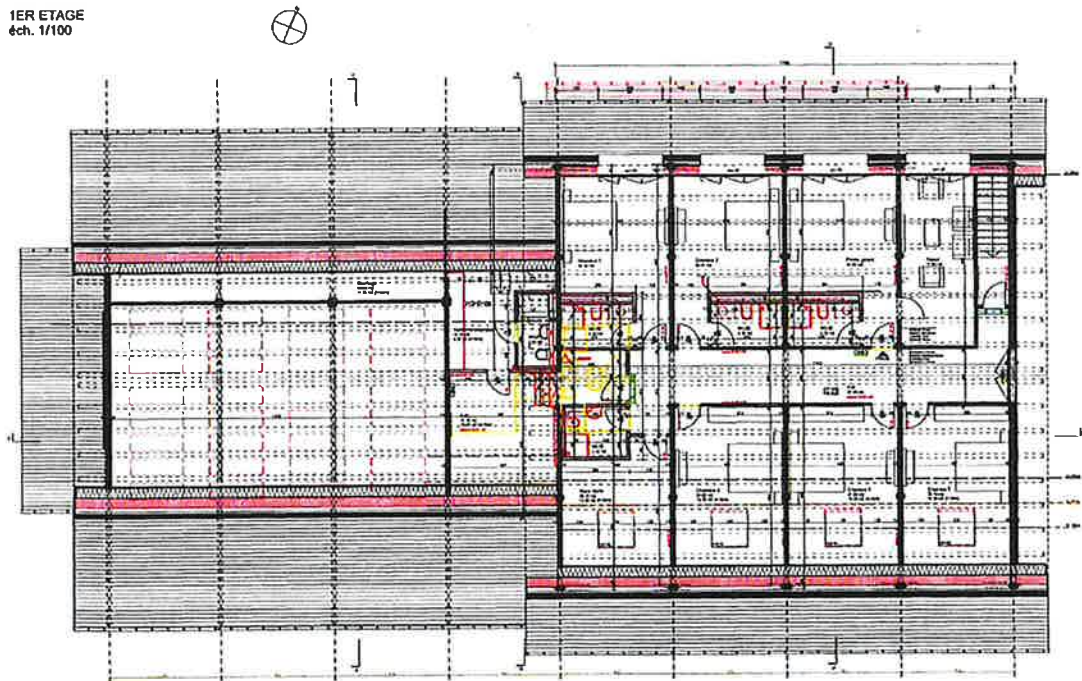
www.cogestim.ch

que deux blocs wc-douche collectifs et l'aménagement des chambres au nord est différent (vélux et non fenêtres).

REZ-DE-CHAUSSEE
éch. 1/100



1ER ETAGE
éch. 1/100



15. Estimation

15.1 Eléments à prendre en considération, principes et méthodologie

Droit de réméré

Un droit de réméré a été établi lors de la vente du DDP 569 par M. Christophe Bonny à l'actuel propriétaire, MISOTHO SA. Ce droit de réméré est lié au paiement du solde du prix d'achat par MISOTHO SA au plus tard à l'échéance du droit de réméré, soit le 31 mars 2046, étant rappelé que l'échéance prolongée du DDP est au 31 décembre 2055.

Selon les informations fournies par IVAC SA, ce droit de réméré devrait être radié simultanément à la vente du bien-fonds par MISOTHO SA. Notre estimation tiendra compte de cette information importante, mais une réserve sera néanmoins formulée en l'état actuel du dossier de ce droit de réméré.

Droit distinct et permanent (DDP)

L'existence d'un DDP est un facteur important, du fait de sa durée restante (30 ans), mais surtout du fait que, dans le cas de ce dossier, à l'échéance du droit le sol doit être rendu libre de toutes constructions ou installation, terrain nettoyé et égalisé. Cela exclut une indemnité pour le retour des constructions, qui doivent être totalement amorties à l'échéance (31.12.2055) mais induit également des frais pour la remise en état du site comme terrain nu et propre dont il doit être tenu compte.

Restaurant

Le caractère saisonnier ou non doit être examiné. Les derniers exploitants avaient demandé et obtenu l'autorisation d'exploiter le site toute l'année. Cette évolution était liée au fait que le restaurant n'était plus exploité comme restaurant d'un site touristique saisonnier, mais en tant que restaurant de spécialités coréennes, et donc non lié à une activité saisonnière. Cette orientation n'a toutefois pas obtenu le résultat espéré et n'a pas pu perdurer.

Comme concurrence proche, on notera deux restaurants à Chevroux, à savoir celui du Port (en direction du village... et à proximité du camping) et celui du Jura, au village. Il s'agit de restaurants traditionnels.

En l'absence de chiffres d'affaires et de résultats significatifs du restaurant, nous nous baserons sur des valeurs normatives pour cette partie.

Magasin

Ce magasin était tenu par un exploitant indépendant du restaurant. Il est parfaitement aménagé et fonctionnel, mais il s'agit de locaux bruts (mais avec une chambre froide). La surface de magasin est importante (143 m²) et il ne s'agit donc pas d'un simple commerce de dépannage. La clientèle peut être diverse, à savoir celles du restaurant, du camping, du port, du village et éventuellement des localités proches, notamment en cas d'ouverture dominicale. Au vu de la localisation et de l'absence d'un important bassin de clientèle à proximité, une ouverture saisonnière semble plus cohérente pour la taille du magasin.

La valeur de rendement de la partie magasin sera estimée sur la base d'un loyer normatif pour un tel objet dans cet environnement.

Chambres

Ces chambres sont situées à l'étage, au-dessus la surface liée au magasin. Leur structure est principalement en bois, y compris la séparation d'avec le magasin. Il y a deux accès (escaliers) donnant une bonne sécurité en cas d'incendie. Les chambres sont grandes mais fortement mansardées, chauffées (radiateurs), éclairées uniquement par des lucarnes rampantes (vélux). Point négatif principal : elles doivent se partager deux blocs sanitaires (WC-douche). Les inconvénients de la présence du restaurant n'ont pas pu être évalués, mais ils ne doivent pas être négligés.

Leur utilisation touristique propre serait peu attractive ; le camping de Chevroux sis à proximité ne disposant ni de bungalow ni de chambres à louer, on peut toutefois imaginer qu'elles soient utilisées en complément pour des visiteurs de résidents du camping. On notera toutefois que l'isolation thermique de cet étage est insuffisante, ce qui peut conduire à des températures excessives durant l'été.

Leur mise à disposition pour le personnel du restaurant serait une des options envisageables, ce qui serait cohérent en cas d'exploitation saisonnière du site et si une partie de ce niveau est utilisé pour des dépôts (secs) et un bureau.

15.2 Résultats

La valeur du DDP est estimée comme suit compte tenu des éléments précités.

Parcelle RF :		569 (DDP)		Commune :		Chevroux	
Valeur de rendement							
			m2 /unités	prix/m2 ou unité		total	
Loyer restaurant		m2 global	264	CHF 225		CHF	59 400
Loyer local épicerie (non équipé)		m2 vente	143	CHF 220		CHF	31 460
Loyer chambres étage		unités	6	CHF 3 600		CHF	21 600
				CHF -		CHF	-
Places de parc internes/couvertes			0	CHF -		CHF	-
Places de parc externes		6, incluses dans loyers		CHF -		CHF	-
			Total état locatif brut			CHF	112 460
Taux de capitalisation net							
			4.00				
Charges entretien			0.45	8%		CHF	8 997
Charges exploitation			0.22	4%		CHF	4 498
Frais de gérance			0.22	4%		CHF	4 498
Risque vacants			0.17	3%		CHF	3 374
Provision travaux futurs			0.52	9%		CHF	10 510
Total des charges			1.58	28%		CHF	31 877
			Total état locatif net			CHF	80 583
Taux de capitalisation brut							
			5.58				
Rendement brut actualisé à		5.58%	sur 30 ans			CHF	1 619 700
		<i>(échéance du DDP au 30.12.2055)</i>					
		<i>Pour comparaison, une actualisation sur 100 ans correspond à</i>		<i>CHF 2 005 762</i>			
Charge du DDP (30 ans restantes)							
			15 950	CHF/an		CHF	-312 600
Frais de démolition et remise en état du terrain à la fin du DDP							
				CHF 242 720		CHF	-100 000
				<i>admis CHF 80.- m3 , mise en ordre du terrain comprise, escompté à aujourd'hui</i>		CHF	-100 000
Valeur du DDP 569							
						CHF	1 207 100

16. Réserves

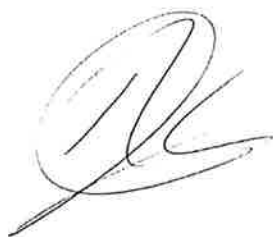
L'estimation se base sur les éléments communiqués par le(s) mandant(s) et également recueillis auprès des différentes instances officielles ; tels que registre foncier, assurance incendie, instances communales et auprès de la régie si l'immeuble est en gérance.

L'expert part du principe que tous les renseignements lui ayant été communiqués sont fiables et exacts. L'expert décline toute responsabilité en cas de données erronées et non exactes ; susceptibles d'affecter l'estimation et sa valeur.

L'influence d'éléments tels qu'une éventuelle pollution des sols, pollution aux dioxines, ou autres facteurs écologiques n'a fait l'objet d'aucune analyse détaillée, si ce n'est qu'une simple recherche sur le Géoportail cantonal. Une analyse par des spécialistes devrait être effectuée en cas de pollution ou risques particuliers, afin de constater ces paramètres et quantifier leurs impacts éventuels sur la valeur de l'immeuble.

Le présent rapport est établi sur la base d'une visite succincte de l'objet. Ce rapport ne peut donc ainsi pas être considéré comme une expertise « technique ».

Le rapport n'engage l'(s) auteur(s) que dans sa version originale avec les signatures originales.



Daniel Millioud
Expert Immobilier
Brevet fédéral d'expert en estimations immobilières



Pierre Aguet
Administrateur et
Directeur Général



Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Associazione svizzera di valutatori Immobiliari
Association suisse des évaluateurs immobiliers
Swiss Association of Real Estate Appraisers



cer⁺ membre expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières