

COMMUNE MIXTE DE NODS

Assemblée communale extraordinaire du mardi 24 octobre 2023 à 20 h 00 au Battoir

Présidence	:	Mme Isabelle Berthold, Présidente des Assemblées
Procès-verbal	:	M. Emanuel Schweizer, Secrétaire
Présents	:	200 ayants droit
Excusé	:	-
Invité	:	Ulrich Knuchel, presse
Majorité absolue	:	101 voix
Scrutateurs	:	Mme Carole Carnazzi et MM. Patrick Winkelmann, Rémy Geissbühler, Pascal Studer et Eric Giudice

1. Ouverture de l'assemblée

La Présidente des assemblées souhaite la bienvenue aux personnes présentes et ouvre la séance à 20h21.

200 ayants droit auront la possibilité de voter durant la présente assemblée. A noter que ni l'Administratrice ni le Secrétaire n'ont le droit de vote.

En application du règlement d'organisation, l'ordre du jour de l'assemblée a paru dans la Feuille officielle du district 30 jours avant, soit le vendredi 22 septembre 2023, courrier N° 34 ainsi que le vendredi 29 septembre 2023, courrier N° 35.

Mme Berthold rappelle que le droit de vote en matière communale appartient à tout citoyen suisse de plus de 18 ans jouissant du droit de vote cantonal et domicilié dans la commune depuis trois mois au moins.

Elle constate donc que l'assemblée a été convoquée conformément au règlement d'organisation et déclare l'assemblée de ce jour ouverte.

Mme Carole Carnazzi et MM. Patrick Winkelmann, Rémy Geissbühler, Pascal Studer et Eric Giudice sont désignés en qualité de scrutateurs. Ces personnes sont désignées à l'unanimité.

L'ordre du jour est ensuite présenté par la Présidente.

2. Autorisation d'achat et de rénovation à hauteur de CHF 2'050'000.00 pour l'acquisition de l'immeuble, sis à la route de Diesse 2, parcelles N° 137 et N° 3469 du ban de Nods (Hôtel du Cheval-Blanc avec parking)

• Introduction (Mme Bayard, Maire)

La maire souhaite la bienvenue à toute l'assemblée.

Elle introduit ensuite le sujet de ce soir en faisant un bref historique des établissements publics à Nods.

La commune n'ayant actuellement plus d'établissement public ouvert à ce jour au village, le Conseil communal envisage donc d'acquérir le bâtiment susmentionné afin que son cœur continue de battre pour la vie sociale, économique et touristique du village.

Le Conseil explique être convaincu qu'il s'agit ce soir d'une occasion unique et extraordinaire qui se présente à la commune et qu'elle ne se représentera pas une seconde fois.

Si la commune ne prend pas le train en marche ce soir, elle sera spectatrice plutôt qu'actrice de l'avenir du Cheval-Blanc et du village et sera réduite à subir les décisions prises par d'autres qu'elle.

Afin que l'assemblée soit clairement orientée avant de prendre une décision, le Conseil communal ainsi que différents intervenants vont présenter ce projet d'acquisition de manière détaillée et transparente afin que tout le monde puisse se prononcer en toute connaissance de cause.

- De quoi parle-t-on exactement ?

Autorisation d'achat pour un montant de CHF 2'050'000.00

Prix d'achat : CHF 1'200'000.00

Assainissement et mise en conformité : CHF 800'000.00

Honoraires, divers : CHF 50'000.00

Ce prix d'achat correspond à :

Feuillet 137 sur lequel se trouve le bâtiment, qui comprend :

Appartement sud : un premier appartement très lumineux de 3,5 pièces orienté sud. Il a dernièrement été refait à neuf avec des matériaux sobres (qualifiée de belle rénovation réussie par une agence immobilière) et est disponible de suite à la location. Celui-ci correspond à un standard de bon confort et comprend une cuisine agencée ainsi qu'un balcon.

Appartement ouest : un deuxième appartement de 3 pièces est orienté ouest. Il bénéficie d'une belle terrasse avec la possibilité de deux places de stationnement extérieures. Quelques travaux de remise en état s'avèrent nécessaires afin de pouvoir le louer plus facilement.

Appartement nord : un troisième appartement de 3 pièces est orienté au nord du bâtiment. Un agrandissement est actuellement prévu avec une chambre et salle d'eau supplémentaire. Une rénovation est également prévue pour le remettre au goût du jour.

1 bureau : il s'agit d'une pièce indépendante avec lavabo orientée est.

Le café-restaurant : surface pouvant accueillir 50 à 60 places.

La terrasse extérieure : surface pouvant accueillir 30 à 40 places.

2 salles à manger /salles de banquet : (environ 80 m² et 48 m²)

10 chambres d'hôtel : pour la plupart chambres double, une chambre triple et une chambre familiale à 4 places.

Feuillet 3469 sur lequel se trouve

Place de parking : place pouvant accueillir tous les véhicules des clients de l'hôtel-restaurant.

Sachant que les maisons familiales se vendent pour plus d'un million actuellement à Nods, l'assemblée conviendra que le prix d'achat proposé représente une opportunité unique. Cette dernière risque de ne jamais se reproduire.

- Quel est l'enjeu de cette acquisition ?

L'enjeu de cette acquisition est très simple tout en étant très important pour l'avenir du village : il s'agit de maintenir une activité de restauration et d'hôtellerie au village sur le long terme.

Selon la Maire, le village de Nods sans restaurant, c'est un peu comme une entrecôte Chasseral sans le beurre à l'ail des ours. Il manque ce petit plus qui fait la différence et qui rend heureux.

Le conseil communal considère que le Cheval-Blanc est un élément de cohésion sociale très important pour le village.

Jusqu'à la fermeture du restaurant, les artisans avaient pour habitude de se retrouver au moins une fois par semaine pour les 9 heures, les sociétés locales y tenaient leurs séances de comité et leur souper de fin d'année, certains Séniors venaient très régulièrement prendre le plat du jour à midi pour avoir de la compagnie en mangeant, les clients alimentaient leur case pour le souper de la cagnotte, etc.

Ce soir, il est très important que toute l'assemblée prenne conscience que si le Cheval-Blanc est vendu à un repreneur privé, la commune n'aura plus aucune influence sur le futur de cet établissement.

Est-ce que son exploitation sera poursuivie ? Mystère. S'agira-t-il d'un placement financier dans l'attente d'une revente dans quelques années ? Aucune idée de ce qu'il adviendra de cet établissement.

Ce qui est certain, par contre, c'est que ni la commune, ni personne d'autre n'aura plus un mot à dire sur le devenir du Cheval-Blanc.

L'enjeu est donc de taille, il existe la possibilité de devenir maître du destin du Cheval-Blanc et de tout mettre en œuvre pour relancer son exploitation dans le but qu'elle soit pérenne.

o La vision du vendeur

Comme il l'a encore confirmé hier, le vendeur souhaite donner la priorité pour la vente du Cheval-Blanc à la commune, car il souhaite que l'exploitation de l'établissement continue dans la lignée de ce qui a été fait par son père et son grand-père auparavant et qu'il est convaincu que la commune y veillera. Ce qui ne sera pas forcément le cas avec un acheteur privé.

M. Schnyder a autorisé la Maire à indiquer qu'il n'a « aucune autre offre en cours pour cette vente et que la commune n'a pas surenchéri ».

o Objectifs poursuivis par le Conseil communal

Garantie d'une activité d'hôtellerie-restauration

Une question fondamentale se pose : est-ce que l'achat de l'hôtel-restaurant du village est une tâche communale ? Question tout à fait pertinente.

Si un autre établissement déployait une activité de restauration et hôtellerie au village, la commune ne se serait certainement pas intéressée à l'acquisition du Cheval-Blanc. C'est très clair.

Toutefois, ce n'est pas le cas. A Nods, comme indiqué tout à l'heure, il ne reste que le Cheval-Blanc et rien d'autre en termes de lieu de rencontre pour maintenir une vie sociale.

Le Conseil communal est donc d'avis que, dans ces conditions, oui, la commune a le devoir de tout mettre en œuvre – dans la mesure du raisonnable – pour préserver et maintenir sur le long terme une activité d'hôtellerie-restauration au village.

Promotion de l'économie locale et du tourisme régional

En devenant maître du destin du Cheval-Blanc, la commune contribuerait à promouvoir l'économie locale grâce à une activité économique selon un business-model qu'elle pourrait elle-même choisir avec la sélection du futur gérant.

La vision du Conseil communal consiste à mettre en location les 3 appartements ainsi que le bureau, garantissant ainsi le paiement des intérêts de l'emprunt et de l'amortissement et de sélectionner, avec l'aide de chasseurs de tête, le ou la gérante idéale pour cet établissement.

Plus largement, l'exploitation de l'établissement s'inscrit dans le développement du tourisme régional et, par conséquent, de l'attractivité régionale tant du point de vue économique que touristique ou social.

Création de valeur-ajoutée

En exploitant l'établissement, de nouveaux emplois pourraient être créés, les produits locaux pourraient être valorisés, et des retombées positives au niveau économique et réputationnel pourraient être générées.

Partenaires potentiels

Les partenaires potentiels sont nombreux et divers : par exemple les locataires des appartements et du bureau, le ou la gérante de l'établissement, les fournisseurs de produits locaux et régionaux, Jura bernois Tourisme ou encore toutes les personnes qui gravitent de près ou de loin autour des activités du Cheval-Blanc.

o Situation et contexte actuels

Situation :

Situé en plein cœur du village de Nods et dans la région Grand Chasseral, sur la Route de Diesse 2, le bâtiment de l'hôtel du Cheval Blanc abrite 3 appartements ainsi que la partie hôtel et restaurant.

Nichée dans la beauté naturelle du Jura bernois et à 885 mètres d'altitude, la localité de Nods offre un cadre paisible à proximité immédiate du Chasseral et à proximité du lac de Biemme et de Neuchâtel.

Ces atouts en font un lieu idéal pour des activités estivales comme la randonnée, le VTT et les sports nautiques. En hiver, le domaine devient un paradis pour les amateurs de ski et de raquettes.

Bien qu'actuellement non exploité, l'établissement Le Cheval-Blanc présente un potentiel évident pour devenir un point de départ idéal afin d'explorer la région tout en profitant de ses installations.

Contexte :

Le restaurant n'est plus exploité depuis plusieurs années. L'activité hôtelière a néanmoins été maintenue jusqu'à la disparition de M. Schnyder l'automne dernier.

Il n'y a aucun autre établissement d'hôtellerie-restauration au village. D'ailleurs, sur le Plateau de Diesse, seul l'Hôtel de l'Ours offre un endroit pour y passer la nuit.

La perspective que notre belle commune devienne une cité dortoir n'est ni réjouissante ni attractive socialement et économiquement parlant.

La Maire cède maintenant la parole à Mme Rufer, pour la présentation de l'objet en soi et des travaux d'assainissement et de mise en conformité qui sont prévus.

• Présentation de l'objet (Mme Rufer, Architecte)

Mme Rufer explique avoir été sollicitée par le Conseil communal afin de faire une analyse complète concernant un potentiel achat de cet établissement.

Elle explique les différents travaux prévus afin que l'hôtel-restaurant redevienne aux normes (sécurité, hygiène, etc.).

Elle évoque notamment la nécessité de compartimenter certaines zones afin de respecter les normes relatives à la protection incendie.

L'éclairage de secours doit être révisé et les corridors doivent aussi avoir des portes coupe-feu.

La conduite de ventilation et les conduites électriques doivent être changées.

Certaines installations seront fermées (la chambre froide notamment) et certaines fenêtres doivent être remplacées.

Des compteurs électriques individuels devront être posés pour les appartements.

Au niveau des sanitaires, les canalisations devront être nettoyées.

Finalement, des travaux de nettoyages/rhabillages sont prévus pour les parties extérieures.

A noter que différents travaux d'entretiens ont été réalisés tout au long de son ancienne exploitation.

- Financement de l'objet (Mme Aubry, responsable du dicastère finances et bâtiments)

- Acquisition et financement

Mme Aubry présente alors le projet d'acquisition et de financement de l'objet en question à l'aide d'un tableau.

Elle précise que le prix d'acquisition sera de CHF 1'200'000 et les travaux d'assainissement et honoraires ont été devisés à CHF 850'000.

Le financement sera constitué d'un apport provenant des liquidités de CHF 200'000 et par la contraction d'un prêt bancaire de CHF 1'850'000.

Après plusieurs entretiens avec des institutions de banques, le choix s'est porté sur la banque Raiffeisen pour contracter un prêt.

- Charges d'intérêt et amortissements

Le taux actuel sur 5 ans est de 2.4% et le taux Saron est de 1.7% + 0.4% (frais bancaires) = 2.1%.

Le plan de financement a été calculé en tenant compte d'un amortissement annuel de CHF 60'000 à partir de la 6^e année.

Mme Aubry tient à préciser que la commune n'est aucunement obligée d'amortir la dette bancaire.

- Différence entre patrimoine financier et patrimoine administratif

Le Cheval Blanc sera comptabilisé dans le patrimoine financier étant donné qu'il ne servira pas à l'accomplissement de tâches publiques.

Par conséquent, il n'y aura pas d'amortissement comptable, mais il devra être réévalué ou rectifié en conséquence, à la différence d'une école qui fait partie du patrimoine administratif et qui doit être amorti comptablement sur 25 ans.

Il est très important de comprendre cette différence. Un tableau ressortant du guide des finances communales expliquant les principales différences des opérations financières entre le patrimoine financier et administratif est présenté.

- Commentaire des dispositions légales

Concernant les dispositions légales, du fait de leur inscription au bilan, dans le patrimoine financier, les placements financiers modifient la structure de ce dernier, mais pas son total.

Ils ont une valeur vénale et peuvent être vendus en tout temps. Comme ils ne servent qu'indirectement à l'accomplissement de tâches publiques, ils doivent produire un rendement et ne sauraient par définition occasionner des coûts induits à charge du compte de résultats.

N'étant pas en soi nécessaires aux activités publiques, ils peuvent être immédiatement aliénés. Il en va d'ailleurs de même des biens-fonds du patrimoine financier.

L'article 74 de l'ordonnance sur les communes stipule que le patrimoine financier comprend les valeurs qui peuvent être vendues sans que cela nuise à l'exécution des tâches publiques

- Rendement brut

Le rendement brut est présenté à l'aide d'un nouveau tableau.

Les loyers prévus durant les 2 premières années pour les parties restaurant et hôtellerie ont été estimés de manière prudente. La commune doit s'assurer que le futur locataire ne soit pas étranglé par des loyers trop importants.

Suite à la fermeture du restaurant et de l'hôtel, après la pandémie, le Conseil communal a pris conscience qu'il fallait refaire une clientèle et redonner aux gens l'envie de se retrouver autour d'un verre ou d'un repas dans un restaurant du village.

La commune a donc fait appel à des professionnels de la branche (Saint-Immo à Saint-Imier) pour estimer les loyers.

Une demande a également été faite auprès d'une gérance pour la gestion des locations des appartements, du restaurant ainsi que de l'hôtel.

○ Plan financier

Mme Aubry présente 2 tableaux avec différentes variantes concernant le plan financier.

Au niveau du plan financier, comme déjà relevé plus en avant, il a été tenu compte d'un amortissement de CHF 60'000 par année dès 2029 et ce pendant 10 ans afin de diminuer la dette et la charge des intérêts.

Par conséquent, le tableau fait ressortir des chiffres rouges durant les années d'amortissements. A savoir que le montant d'amortissement peut être modifié à la baisse.

Les contrats commerciaux sont, en général, établis pour une durée de 5 an, ce qui laisse toujours la possibilité de revoir le prix de location si tous les indicateurs étaient positifs.

○ Santé financière de la commune

L'indicateur permettant d'évaluer la situation d'endettement (dette brute par rapport aux revenus) est mis en avant.

Il est considéré comme très bon en dessous de 50% ce qui est le cas de la commune de Nods.
(27,4% en 2022 ; 36,3% en moyenne sur les 7 derniers exercices)

La commune dispose d'une fortune confortable qui a certes diminué en raison notamment de l'agrandissement de l'école ainsi que du changement de chauffage dans le bâtiment du Battoir.

A titre indicatif, selon le dernier rapport de la fiduciaire SORESA daté du 24.05.2023, la santé financière de la commune se présente ainsi :

La dette brute par rapport aux revenus est un indicateur servant à évaluer la situation d'endettement ou la question de savoir si l'endettement se trouve dans une relation équilibrée avec les revenus acquis. Elle montre quel est le pourcentage des revenus financiers est nécessaire pour couvrir les dettes brutes.

Un graphique relatif à la santé financière de la commune est exposé à l'assemblée.

Celui-ci démontre une légère diminution des rentrées fiscales sur ces dernières années.

Elle est sans surprise due à un ralentissement de l'économie.

Comme le démontre le graphique de l'OFS, la courbe d'inflation devrait tôt ou tard diminuer, ce qui présage une amélioration économique.

Le financement par un emprunt est alors détaillé.

La seule obligation est de payer les intérêts qui sont couverts grâce à l'encaissement des loyers des appartements.

Pour répondre sans ambiguïté à une question qui cristallise une partie de l'attention : si la quotité d'impôt devait augmenter à l'avenir, ce qui n'est pas du tout à l'ordre du jour actuellement, ce ne serait pas en raison de l'acquisition du Cheval-Blanc, mais bien en raison d'un nombre de facteurs cumulés qui ne sont pas liés à cet emprunt.

○ But du conseil communal

Le but de la commune n'est pas de s'enrichir avec cet objet, mais bien de pouvoir mettre à disposition des habitants de la Commune et d'ailleurs, un bel objet où il fera bon se retrouver.

L'avenir ne peut pas être connu mais l'opportunité qui est donnée ce soir ne se reproduira plus.

Après la vente de la Pierre-Grise à un particulier qui la transformée en habitation, cette occasion laisse une dernière chance de garder un établissement public dans la Commune.

En effet, la vente à un investisseur privé peut amener des nouveaux locataires/propriétaires avec une série d'appartements à louer ou à vendre et priver la commune à tout jamais d'un hôtel/ restaurant.

Mme Aubry rappelle que tous les indicateurs de la fiduciaire sont au vert et termine en indiquant que la commune se porte très bien.

Elle remercie finalement l'Assemblée pour son attention.

• Présentation de Jura bernois Tourisme (M. Serge Rohrer, Président)

○ L'hébergement dans le Grand Chasseral

M. Rohrer présente un tableau récapitulatif relatant les nombres d'établissements, de chambres et de lits dans la région du Grand Chasseral, dont les chiffres sont les suivants :

Chiffres hôteliers :

	2010	2023
Etablissements :	39	29
Chambres :	394	299
Lits :	773	571

La tendance montre qu'il y a moins d'établissements et de lits mais un meilleur taux d'occupation pour les établissements restants.

3 graphiques sont présentés :

Un 1^{er} sur les statistiques des nuitées hôtelières ;

Un 2^e sur les statistiques des nuitées en camping ;

Et un 3^e sur les statistiques des nuitées en parahôtellerie sans les campings.

○ Communication des hébergements du Grand Chasseral

Jura bernois Tourisme a une place importante dans la communication des hébergements du Grand Chasseral, notamment à travers les biais suivants :

- Guides des hébergements du Grand Chasseral
- Guide touristique du Grand Chasseral
- Set de table été du Grand Chasseral
- Site internet : www.grandchasseraltourisme.ch
- Canaux de réservation liés avec les grandes plateformes de réservation Airbnb, Booking.com, E-Domizil...
- Sites Internet : Suisse Mobile, Suisse Tourisme...

Ces différents aspects de communication des hébergements sont détaillés par M. Rohrer.

1. Les tendances dans l'industrie de l'hospitalité

M. Rohrer évoque ensuite les différentes tendances dans l'industrie de l'hospitalité.

Il indique notamment que les personnes en voyage d'affaires profitent souvent de cette occasion pour faire quelques jours de plus pour découvrir la région.

Il insiste également sur le fait que de plus en plus de clients exigent de bonnes prestations dans le domaine du bien-être, par exemple liées au soin de l'esprit et du corps.

Finalement, il indique que les méthodes digitales sont toujours plus demandées par les clients lors de leurs séjours.

2. Nods

M. Rohrer évoque alors les points forts de la situation géographique du village de Nods.

Ce dernier se trouve par exemple à proximité du Chasseral, de La Neuveville, du lac de Biemme, etc.

Le village est aussi une étape de la Via Berna N° 38 et deux parcours de VTT partent depuis Nods.

Finalement, il explique que la commune se trouve à proximité de plusieurs points stratégiques qui la situe donc au cœur d'une région très attrayante.

Il ajoute encore que peu d'hébergements au village sont disponibles et que la tendance reste la même dans les environs.

3. Accueil Client

M. Rohrer termine sa présentation en insistant sur la grande importance d'un accueil client de qualité.

Il indique qu'il est primordial que la gérance communique, accueille et conseille les clients de la manière la plus efficace possible.

Il met l'accent sur les points suivants :

- Grande importance de la gérance qui va communiquer, accueillir, conseiller les clients
- La recherche
- La réservation
- Le check-in
- L'utilisation des services pendant le séjour
- La satisfaction in situ
- Le check-out
- La récupération des avis
- La fidélisation après le séjour

• Analyse SWOT et conclusion (Mme Bayard, Maire)

Afin de synthétiser la situation, voici l'analyse SWOT que la commune a réalisée. Cette analyse permet d'identifier les forces et les faiblesses internes au projet d'acquisition et les opportunités et menaces qui sont, elles, externes au projet d'acquisition.

Voici quelques exemples régionaux de reprises réussies par les communes ou autre collectivité de droit public :

- Le Cheval-Blanc à Lamboing
- La Côte d'Orée à Prêles.
- La Péniche à Nidau
- Le Restaurant l'Arcade à Bienne.

Il existe évidemment des exemples de reprise plus compliquées, comme la Brasserie de l'Inter à Porrentruy.

Pour conclure, le conseil communal considère que la possibilité de devenir maître du destin du Cheval-Blanc qui est offerte ce soir est une occasion unique à ne pas manquer.

L'Assemblée l'a entendu, le risque financier encouru par la commune est minime. Même si la commune devait financer une partie de l'amortissement avec ses ressources, cela ne représenterait pas une somme significative dans le budget communal et n'impacterait ni de près ni de loin la quotité d'impôts.

En cas d'acceptation du projet ce soir, les prochaines étapes prévues sont les suivantes :

La commune va lancer la phase de mise en soumission et d'adjudication des travaux d'assainissement et de mise en conformité et, parallèlement à cela, va se mettre en recherche d'un gérant pour l'hôtel-restaurant.

Pour cela, tout comme pour l'évaluation des revenus locatifs, le Conseil communal va s'adresser à des professionnels de l'hôtellerie-restauration pour définir un profil de gérant adéquat et un cahier des charges en phase avec le profil recherché.

La Maire précise qu'à ce jour, la commune n'a entrepris aucune démarche envers de potentiels gérants.

La procédure d'attribution sera la suivante :

1. Mise au concours publique,
2. Récolte des dossiers de candidature
3. Attribution en fonction du business model présenté qui correspondra le plus au profil recherché.

Suivra alors la mise en location des appartements et du bureau.

L'entrée en jouissance du bien serait quant à elle prévue le 1^{er} décembre 2023.

La mise en location des appartements et du bureau est prévue par l'entremise d'une agence de location, qui en fera la promotion aux conditions habituelles.

L'agence de location fera ensuite des propositions au Conseil communal.

Et si tout se passe bien, le Conseil communal espère une réouverture du restaurant et de l'hôtel pour début juillet 2024.

Avant de rendre la parole à Mme Berthold, la Maire conclut en espérant que les explications qui ont été données ont été claires et compréhensibles.

Le Conseil communal estime ce soir avoir fait son travail en proposant cet objet à l'Assemblée.

• Questions / réponses

M. Emile Gauchat prend la parole et indique que son groupe est favorable à la reprise de l'établissement par un privé.

En revanche, il considère que ce n'est pas le rôle d'une commune de reprendre cet établissement, notamment au vu des risques financiers.

Il argumente alors qu'il s'agirait d'un investissement conséquent et que les loyers demandés rendent hypothétique la pérennité de ce projet.

Il parle également des risques de résiliations ou de non-paiement par les locataires.

Il relève volontiers que la situation financière de la commune est excellente mais suggère de garder à l'esprit les charges qui retomberont sur cette dernière.

Selon lui, il sera très compliqué de trouver un bon restaurateur qui sera capable de faire face aux engagements financiers que représentent ce défi.

Finalement, il invite l'Assemblée à accepter les résultats du prochain vote avec dignité et demande de procéder à un vote à scrutins secrets.

Mme Berthold prend note de cette demande et explique que cela sera voté étant donné qu'un tiers de l'Assemblée doit accepter de voter à bulletin secret.

M. Willy Sunier prend la parole et remercie le travail du Conseil communal et de l'équipe liée à ce projet.

En tant qu'ancien Maire de la commune, il explique que ce n'est pas la première fois qu'une décision extraordinaire telle que celle-ci doit se prendre lors d'une Assemblée communale.

Il relate que les précédents projets qui ont été suivis par le passé ont eu des retombées très bénéfiques pour la commune.

Il parle ensuite de l'hypothèse qu'un privé reprenne l'établissement.

Selon lui, peut-être que tout irait selon les perspectives de la commune, peut-être même mieux.

Néanmoins, il se pourrait aussi que l'établissement soit transformé en immeuble locatif.

Dans tous les cas, il pense que cela nécessitera un réel travail de la part du repreneur.

Selon lui, en cas de vente à des privés, il est fort probable que les enchères prennent l'ascenseur.

De plus, il évoque que selon le projet qui sera conduit par un privé, cela pourrait engendrer des années de travaux et donc un début d'exploitation bien trop tardif.

Dès le moment où il passerait en mains privées, la commune n'aurait plus les mains libres pour respecter les traditions de cet établissement.

Selon M. Sunier, il faut quelques fois passer par le cœur, par les tripes pour faire passer la réalité du village de Nods.

Il invite alors l'Assemblée à rester maître chez elle et donc à accepter le projet formulé par le Conseil communal.

Mme Marianne Sunier demande si l'établissement serait adapté pour les personnes en cas de handicaps.

Mme Aubry répond que cela est bien en tête mais que ces adaptations coûtent très cher. Cela étant, la commune va essayer, dans la mesure du possible, d'adapter l'établissement en ce sens dans un proche avenir. Cela reste une priorité pour le Conseil communal.

Un habitant complète en indiquant qu'au vu des montants prévus pour l'assainissement, un ascenseur serait indispensable.

Mme Aubry répond que cela n'est pas du tout prévu pour des raisons économiques.

De plus, cela modifierait complètement la structure du bâtiment. Cela s'avèrerait trop compliqué.

M. Roland Reymond souhaite prendre la parole et indique qu'il a vu l'étude de marché et le plan financier. Selon lui, ce plan doit être valable pour tout acquéreur privé, car il est important d'être propriétaire et non gérant pour le faire fructifier.

Il souhaite que l'Assemblée laisse des professionnels reprendre l'établissement que la commune les aide en leur transmettant les études réalisées.

Il ne souhaite pas que la commune fasse prendre des risques financiers aux habitants de Nods.

M. Michael Peter se questionne sur la problématique de la transition énergétique.

Il rappelle que la Confédération s'est engagée à réduire de manière significative ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030.

De ce fait, il pense qu'il est important d'aborder le sujet de l'empreinte carbone pour l'Hôtel du Cheval-Blanc car les améliorations y relatives devront être effectuées tôt au tard.

Il demande donc au Conseil communal comment a été appréhendée cette transition. Et comment les coûts liés à cette transition ont été prévus.

Finalement, il demande quelle est l'empreinte carbone actuelle de l'établissement.

Mme Aubry répond que l'empreinte carbone n'est pas exceptionnelle.

Elle explique que lorsque les différents appareils de l'établissement lâcheront, ils seront remplacés par d'autres avec de meilleures normes énergétiques.

Elle explique que le Conseil communal est conscient de cette problématique essentielle mais qu'il s'agit de musique d'avenir et que ce point n'est pas encore au centre des discussions.

Mme Ursula Hoffman souhaite connaître les chiffres d'affaires des dernières années, lorsque l'ancien propriétaire exploitait l'établissement.

La Maire répond que les chiffres d'affaires de M. Schnyder ne sont pas disponibles et que ces derniers relèvent de la sphère privée.

En revanche, elle indique que les chiffres présentés ce soir ont été évalués par une entreprise spécialisée, notamment au niveau du prix des loyers qui pourraient être perçus.

M. Michel Pierre explique avoir compris qu'un amortissement de CHF 60'000 par an est prévu et donc qu'en 10 ans, CHF 600'000 auront été amortis. Il demande donc si la dette hypothécaire s'élèvera à CHF 1'250'000 après ces 10 ans.

Mme Aubry précise que le but d'amortir la dette au maximum, pas complètement mais plus que les CHF 600'000 prévus sur les 10 ans.

Elle explique également que la commune ne sait pas encore quel taux sera choisi pour contracter l'emprunt (taux fixe ou taux Saron). La BNS n'a pas augmenté son taux directeur et on peut décemment imaginer que le taux Saron va finir par descendre.

D'après elle, il ne serait pas judicieux de bloquer un taux actuellement. De ce fait, le taux Saron serait plutôt à privilégier.

M. Christian Locatelli explique avoir connaissance que 2 restaurateurs sont présents dans la salle et souhaiterait donc leurs avis respectifs.

L'un des restaurateurs prend la parole et explique qu'il y a de moins en moins d'établissement ouverts dans la région. Il explique cette diminution par la difficulté à tenir ce genre d'établissement.

Selon lui, un hôtel-restaurant sera encore plus compliqué à tenir mais cela reste dans la mesure du possible.

Il pense aussi que le business plan sur 5 ans n'est pas suffisant et que les études effectuées n'ont pas été assez en profondeur. Cependant, il trouve que la réouverture d'un restaurant dans le village est très importante.

M. Thomas Burkhard pense que le vendeur de l'établissement est très raisonnable de s'être approché de la commune et de proposer un prix d'achat plus que convenable.

S'il souhaitait le vendre à un privé, il pourrait le vendre plus cher mais il ne serait pas nécessairement aisé de trouver un repreneur. Un promoteur pourrait éventuellement s'y intéresser mais rien de certain.

Mme Sylvie Locatelli se questionne sur la possibilité d'un changement d'affectation. Elle souhaiterait savoir s'il serait possible de passer d'un hôtel-restaurant à un établissement uniquement destiné à la location d'habitations.

M. Klinger prend la parole et explique qu'il va répondre selon ses connaissances.

Selon lui, on ne pourrait pas garantir qu'un privé fasse ce qu'il veut de l'établissement, mais ce dernier devrait probablement démontrer, à travers des études, que l'hôtel-restaurant n'est pas viable. Il pourrait alors demander un changement d'affectation à l'OACOT avec des chances de succès mitigées.

M. Rémy Geissbühler propose de voter à main levée car il se fait tard et que ses voisins pourront de toute façon voir ce qu'il vote.

La parole n'est plus demandée, la Présidente des assemblées soumet donc au vote la demande de vote à scrutins secrets.

A noter qu'un tiers (minimum 67 personnes) de l'Assemblée doit être favorable au vote à bulletins secrets pour que ce dernier soit accepté (art. 46 al. 2 RO)

Par 94 mains levées, l'Assemblée décide de voter à bulletins secrets au sens de l'art. 46 al. 1 RO.

• Validation de l'autorisation d'achat et de rénovation

L'Assemblée accepte-elle la demande d'autorisation d'achat et de rénovation à hauteur de CHF 2'050'000.- pour l'acquisition de l'immeuble sis à la Route de Diesse 2, parcelles N° 137 et N° 3469 du ban de Nods (Hôtel du Cheval-Blanc avec parking) ?

La Présidente explique donc la procédure pour le vote à bulletins secrets. Elle explique que le vote choisi devra être mis dans l'enveloppe et glissée dans l'urne prévue à cet effet.

Elle explique également qu'une enveloppe contenant les 2 votes sera considérée comme nulle.

200 bulletins ont été distribués aux ayants-droits et 198 sont entrés dans l'urne.

Par 120 pours, 76 contres et 2 abstentions, l'objet est accepté.

La Maire reprend la parole et remercie l'Assemblée pour la confiance qu'elle témoigne au Conseil communal.

Elle indique également qu'un apéritif est prévu dans la salle du puits du Cheval-Blanc.

La Présidente des assemblées lève la séance à 22h37.

Au nom de l'Assemblée communale de Nods



La Présidente
Isabelle Berthold



Le Secrétaire
Emanuel Schweizer