

Commission des finances
1530 Payerne

Au Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 27.03.2020

Rapport de la commission des finances sur le préavis n° 03/2020 Construction d'un bâtiment
multifonctionnel public et privé En Guillermaux

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'article 53 alinéa 4 lettre h du règlement du Conseil communal, la commission des finances (CoFin) vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre, adopté par la Municipalité le 29 janvier 2020

Pour l'étude de ce préavis, la CoFin s'est réunie à 4 reprises dont une le lundi 17.02.2020 avec la commission ad-hoc, la Municipalité et les représentants des sociétés Promco Sàrl et Coopélia. Lors de cette réunion étaient également présents : Messieurs les Municipaux André Bersier, Eric Kung ainsi que Monsieur Ernest Bucher pour la présentation du projet. Nous profitons de l'occasion pour les remercier de leur disponibilité. Une première série de questions a été adressée au Municipal responsable et nous n'avons pas reçu de réponses satisfaisantes, c'est la raison pour laquelle nous avons été obligé d'envoyer à nouveau les mêmes questions afin de recevoir des réponses non-lacunaires.

Préambule :

Le Municipal délégué nous a informés que ce préavis était également urgent mais non spécifié sur le préavis, étant donné que des engagements ont été donnés au CMS, malheureusement la CoFin ne disposait pas des informations nécessaires pour pouvoir rapporter au Conseil du mois de mars.

Analyse:

Plan d'investissement:

La CoFin a pu constater que le projet Guillermaux faisait partie à raison de 87% de son montant du plan d'investissement de la présente législature. Sous point 6.17 du budget 2020 sont inscrits CHF 1'000'000.00 pour 2020 et CHF 1'500'000.00 en 2021. La différence de CHF 385'000.00 sera selon toute vraisemblance repris dans le prochain plan d'investissement.

Prix de vente :

La commission des finances a analysé le prix de vente de la parcelle 17. Celui-ci représente un prix au m² de CHF 958.00 ce qui correspond à un montant de CHF 415'772.00 à la charge de Promco-Coopelia. La CoFin valide ce montant tout en relevant le caractère abordable du prix établi par les négociations.

Analyse des risques :

En préambule, la société "Promco-Coopelia" qui est mentionnée dans les conclusions du préavis n'existe pas au registre du commerce, ce sont deux sociétés distinctes.

S'agissant de l'identification des risques liés au partenariat public privé que la Ville de Payerne met en place avec Promco Sàrl et/ou Coopelia dans le cadre de ce préavis, la CoFin n'a posé qu'une seule question à notre Municipalité. A savoir quels seraient les risques à collaborer avec une entreprise de type Sàrl (société à responsabilité limitée de droit suisse) ?

La Municipalité nous a répondu dans un premier temps :

"C'est d'abord la Société Compro qui réalisera le projet et ensuite c'est la société Coopelia qui reprendra l'ouvrage. Ces 2 sociétés sont indépendantes mais M. Schaub siège aux 2 Conseil d'administration (sic). Dans l'article 1 à 3 des conclusions, il est à chaque fois fait mention du Promco-Coopelia. Par mesure de simplification nous avons à chaque fois mentionnée les 2 entités juridiques".

Puis à notre demande de précision et en rapport au contenu initial de notre question :

"Cette Sàrl est active avec une quinzaine de projets en cours pour plusieurs millions. Nous avons vérifié la solvabilité de la société et avons demandé quelques documents confidentiels à Monsieur Schaub pour s'assurer de ceci."

Vu ce qui précède, la CoFin se permet de rappeler à la Municipalité qu'un projet aussi important nécessite la mise en place d'outils interdisciplinaires et de collaborateurs aux compétences éprouvées en matière de gestion de projet. Qu'une analyse des risques n'a malheureusement pas été formalisée ni documentée, et que l'obtention du bilan (même signé) de l'une des deux entreprises avec lesquelles la Ville de Payerne s'apprête à passer contrats et autres conventions ne peut être considérée comme une analyse sérieuse des risques financiers encourus par la Ville dans le cadre de ce projet. Et qu'un interlocuteur siégeant aux conseils d'administration des sociétés partenaires (de l'une seule et non pas des deux) ne peut être considéré comme un avantage ou une quelconque garantie de limitation des risques financiers.

Que les risques de ce genre de partenariat sont généralement connus et relèvent principalement :

- de risques financiers mal répartis ou insuffisamment identifiés
- de responsabilités communes insuffisamment délimitées
- d'analyses préalables insuffisamment réfléchies et détaillées dans tous les domaines financiers du projet
- de méconnaissance des règles de concurrence en procédure d'attribution de contrats
- de contrats ne protégeant pas suffisamment les intérêts de la partie publique
- des risques financiers pour la collectivité sous-estimés ou non identifiés à court, moyen, et long terme
- etc.

La CoFin invite par conséquent la Municipalité à prendre la mesure des risques financiers qui restent importants et manifestement ignorés dans le cadre de ce préavis.

Elle l'encourage vivement par exemple à entreprendre une analyse matricielle exhaustive des risques financiers du projet tel que présenté au Conseil, non seulement sous l'angle du montage financier, mais également en tenant compte de changements d'objectifs, d'affectations, de personnes, qui ne manqueront d'apparaître en cours de réalisation.

Coûts d'exploitation de la salle multifonctionnelle.

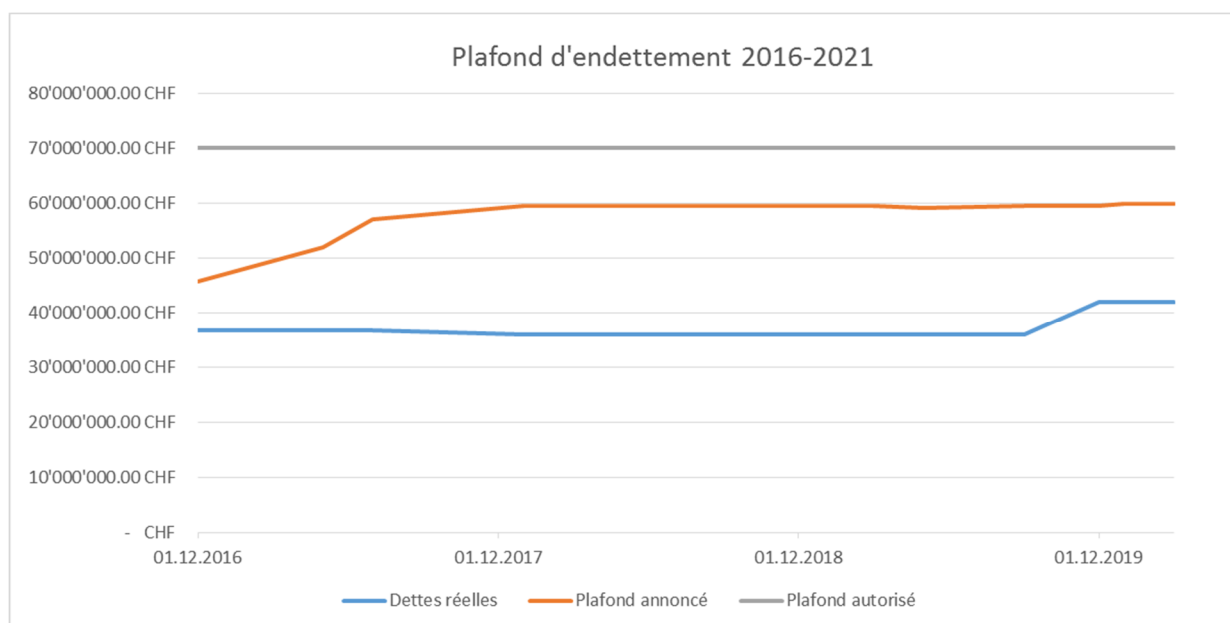
Le préavis indique que les charges d'exploitation et les frais financiers de la salle sont de CHF 106'000.00. La CoFin considère que ce calcul est erroné, car le coût de la salle choisi comme base de calcul est le montant de CHF 1'435'000.00. Ce montant a été choisi de manière arbitraire par la Municipalité alors que le coût de la salle communale, chapitre 5.2, est de CHF 2'050'000.00. En effet, la Municipalité a soustrait du coût de la salle le prix de vente de la parcelle ainsi que 50% de la valeur de la passerelle qui ne sera pas construite. C'est un non-sens économique de soustraire ces montants pour faire une évaluation judicieusement calculée de la rentabilité de la salle. Dès lors, les coûts d'exploitations réels seront de CHF 138'550.00. Le déficit d'exploitation estimé est donc annuellement de CHF 78'550.00 au lieu de CHF 46'000.00.

Amortissement 16/2007

Dans le cadre de son analyse la CoFin s'est aperçue que :

La parcelle RF N° 18 sur laquelle un nouveau parking va être aménagé en sous-sol, et en surface, bénéficie d'un amortissement sur 20 ans (Préavis 16/2007). Celle-ci a donc posé la question à la Municipalité pour savoir où en était cet amortissement et ce qui était prévu pour le solder. Dans sa réponse la Municipalité nous a précisé que le solde (en tenant compte de l'amortissement annuel de 2020 soit CHF 30'880.00) se montera au total à CHF 245'920,90.- est que ce montant sera amorti en une fois comme amortissement complémentaire lors du bouclage des comptes 2020. La CoFin regrette que cette précision ne figure pas dans le préavis 03/2020.

6. Plafond d'endettement :



En ce qui concerne le plafond d'endettement, la CoFin a analysé l'évolution du plafond d'endettement au cours de cette législature avec les données disponibles dans les divers préavis. Nous pouvons remarquer qu'en début de législature le plafond annoncé a fortement augmenté mais les dettes réelles sont restées stables étant donné les bons résultats des comptes et l'utilisation des liquidités disponibles. Par contre, au cours de ces deux dernières années, la Municipalité a eu recours à l'emprunt ce qui a entraîné l'augmentation des dettes réelles.

Conclusion:

De l'avis de la CoFin, ce préavis apporte une plus-value à ce quartier, en offrant une salle de moyenne capacité, répondant aux besoins de places de parc et en contribuant à l'embellissement des bords de la Broye. Mais les risques financiers sont selon la CoFin sous-estimés, l'importance et l'urgence de ce préavis (selon les réponses reçues le 3 mars 2020 par le municipal délégué) ont été à notre avis traitées avec légèreté.

Au vu de ce qui précède, c'est donc à l'unanimité de ses membres que la commission des finances vous propose en conclusion de voter les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Payerne

Vu le préavis n° 03/2020 de la Municipalité du 29 janvier 2020;

Ouï le rapport de la Commission des Finances ;

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

d é c i d e

Article 1 d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle RF n° 17 de 434 m² à Fr. 958.- / m² soit au total Fr. 415'772.- à Promco-Coopelia et de financer une partie de l'achat de la salle communale avec ce montant, ceci sous réserve de l'obtention du permis de construire;

Article 2 d'octroyer une servitude d'usage d'environ 191 m² sur la parcelle RF n° 19 en faveur de Promco-Coopelia, ceci sous réserve de l'obtention du permis de construire. La redevance annuelle de cette servitude permettra à la Commune d'encaisser Fr. 573.- / an, soit Fr. 3.- / m² tant que la servitude sera en vigueur;

Article 3 d'octroyer un Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) de 1'525 m² sur la parcelle RF n° 18 à Promco-Coopelia pour une durée de 50 ans, ceci pour autant que le permis de construire soit délivré. En contrepartie, la Commune encaissera un montant de Fr. 4'575.- / an sur 50 ans pour ce DDP, soit Fr. 3.- / m² ;

Article 4 d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux ressortant du présent préavis pour un montant total net de Fr. 2'865'000.-, soit Fr. 3'680'000.- dont il y a lieu de déduire le produit de la vente de la parcelle RF n° 17 de Fr. 415'772.- ainsi que la participation de Promco-Coopelia pour un montant global de Fr. 400'000.-;

Article 5 d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 2'865'000.-;

Article 6 d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 600'000.- relative aux bâtiments (bâtiment et éléments historiques) par un prélèvement sur le fond de réserve n° 9282.2000 «Finances: Investissements divers» et de porter le solde de Fr. 1'260'000.- à l'actif du bilan et de l'amortir sur une durée de 30 ans;

Article 7 d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 555'000.- relatif aux travaux d'aménagements extérieurs et études et de l'amortir sur une durée de 20 ans;

Article 8 d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 450'000.- relatif aux collecteurs et infrastructures, montant dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, par un prélèvement sur le fond alimenté par des recettes affectées n° 9282.4630 « Egouts et épuration: Travaux futurs».

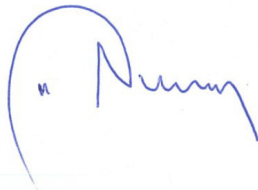
Veillez croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour la commission des finances

Christian Gauthier
Président



Francis Collaud



Cédric Moullet



Sylvain Quillet



Pierre-Alain Pantet
Rapporteur



Nicolas Schmid

