



Au Conseil communal
De et à
1530 Payerne

PAYERNE, le 7 décembre 2021

Rapport de la Commission des finances

Préavis n°30/2021

Création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) sur la parcelle RF no 2113, feuillet 5645, en faveur de La Pati SA et demande de crédit pour la réalisation des infrastructures y relatives

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 alinéa 4, lettre d du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances (ci-après : « CoFin ») vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre, adopté par la Municipalité le 17 novembre 2021.

Pour ce faire, la CoFin s'est réunie deux fois, une fois en présence de Monsieur le Syndic Eric Küng, de Monsieur Descloux de la société La Pati SA et le notaire de La Pati SA, Maître Civitillo. Nous les remercions pour leur disponibilité.

Préambule

Le préavis n°14/2021, qui a été refusé par le Conseil, a déjà traité le même sujet. La CoFin se permet de ne pas répéter les remarques du rapport concernant le préavis n°14/2021, mais de se concentrer sur les divergences. A toutes fins utiles, celui-ci se trouve en annexe au présent préavis.

Analyse

La Pati SA nous a confirmé oralement et avec un extrait du registre des poursuites, daté du 1^{er} décembre 2021, que la société ne fait l'objet d'aucune poursuite ni d'acte de défaut de biens.



Le plus grand risque pour la Commune reste la faillite de La Pati SA. Dans ce cas, toutes les constructions tombent dans la masse en faillite et seront vendues au meilleur prix. La commune aura la possibilité, mais pas l'obligation, d'acheter les constructions. Selon les informations reçues du notaire, elle a même un droit de préemption. Le risque pour la Commune reste faible.

Par ailleurs, la clause du DDP concernant les conditions applicables au retour anticipé a été modifiée. D'une part, la 2^e phrase est désormais plus précise et, d'autre part, la 3^e phrase a été supprimée. Comme la CoFin l'avait déjà relevé dans son premier préavis, son manque de clarté exposait la commune à des conséquences non voulues, si ce n'est inconnues.

A cet égard, la CoFin rappelle l'importance, pour la Commune, de combler ses lacunes de compétences en matière juridique, si ce n'est par l'engagement d'un conseiller interne, au moins par le recours ponctuel à des conseillers externes. Se fier aux seuls avis du conseil d'un partenaire d'affaires de la commune est risqué, tant il est vrai qu'une seule partie le mandate et qu'il n'est obligé qu'envers celle-ci.

Conclusion

Considérant que les incertitudes liées à la solvabilité de la société La Pati SA ont été levées et que l'acte contenant le DDP est désormais suffisamment clair, la CoFin estime que les aspects financiers des conclusions présentées par la Municipalité peuvent être acceptés.

C'est pourquoi, la Commission des finances vous propose, à une large majorité, de voter les résolutions suivantes :



Le Conseil communal de Payerne

- vu** le préavis n° 30/2021 de la Municipalité du 17 novembre 2021 ;
- ouï** le rapport de la Commission des Finances ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

décide

Article 1 : d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de La Pati SA un droit distinct et permanent (DDP), d'une durée de 50 ans, sur une surface de 11'500 m², sur la parcelle RF no 2113, feuillet no 5645 à la rue du Mont-Tendre 1/Aux Grandes Rayes selon les redevances annuelles suivantes :

1^{ère} et 2^e années Fr. 5.25/m² ;

3^e et 4^e années : Fr. 6.-/m² ;

5^e et 6^e années : Fr. 6.75/m² ;

dès la 7^e année : Fr. 7.50/m² ;

Article 2 : d'autoriser la Municipalité à réaliser les infrastructures (adduction d'eau potable, assainissement des eaux, travaux routiers), sur la surface du DDP situé entre la route de la Vy des Charettes et la rue du Mont Tendre, pour un montant de Fr. 800'000.- (TTC), montant dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, ainsi que la subvention attendue de l'ECA ;

Article 3 : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 95'563.- (TTC) relatif à l'assainissement des eaux par les fonds disponibles en trésorerie ;

Article 4 : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 95'563.- (TTC) relatif à l'assainissement des eaux, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectés au compte no 9280.4630 « Egouts et épuration : travaux futurs » ;



- Article 5 :** d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 120'000.- (TTC) relatif à l'adduction d'eau potable (Fr. 127'087.- - Fr. 7'087.-) par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 6 :** d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 127'087.- (TTC), relatif à l'adduction d'eau potable, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA ainsi que la subvention attendue de l'ECA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectés au compte no 9280.8100 « Eaux : travaux futurs » ;
- Article 7 :** d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 577'350.- TTC et à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;
- Article 8 :** d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 577'350.- TTC et de l'amortir sur une durée de 25 ans.



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

La Commission des finances :

Lionel Voinçon

Président

Sarah Neuhaus

Membre

Jean-François Rossier

Membre

Vania Silva

Membre - rapporteuse

Pascal Perrino

Membre



Préavis n° 14/2021

Commission des finances
1530 Payerne

Au Conseil communal
De et à
1530 Payerne

PAYERNE, le 26 octobre 2021

Rapport de la Commission des finances

Préavis n° 14/2021

Création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) sur la parcelle RF no 2113, feuillet 5645, en faveur de La Pati SA et demande de crédit pour la réalisation des infrastructures y relatives

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 alinéa 4, lettre d du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances (ci-après : « CoFin ») vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre, adopté par la Municipalité le 23 juin 2021.

Pour ce faire, la CoFin s'est réunie six fois, une fois en présence de Monsieur le Syndic Eric Küng et de Messieurs Descloux et Oberson de la société La Pati SA. Nous les remercions pour leur disponibilité.

Préambule

La CoFin se posait principalement deux questions concernant ce préavis :

- Est-ce que l'investissement de CHF 800.000 est en règle (article 2-8 de la décision) ?
- Quels sont les risques financiers pour la commune en signant un DDP en faveur de la société La Pati SA (article 1 de la décision) ?



Analyse

Investissement de CHF 800,000 :

La CoFin ne voit aucun problème quant à l'investissement de CHF 800,000, ni au sujet de la distribution entre les secteurs ni sur l'amortissement. Le financement de cet investissement est utilisé en partie sur les fonds disponibles mais également par le biais d'un emprunt.

DDP en faveur de la société La Pati SA :

En premier lieu, la CoFin vous informe que le DDP présenté en annexe au préavis a été retravaillé à plusieurs reprises. La version sur laquelle nos remarques sont basées a été actualisée et se trouve en annexe au présent rapport.

La CoFin souhaiterait partager les points suivants concernant le DDP :

À la page 4 du préavis, sur le tableau du centre, nous observons une erreur de calcul. Le montant dès la 7^e année devrait être de CHF 86,250 plutôt que de CHF 80,500.

Selon le préavis 15/2017, la commune doit payer pour la totalité du terrain (22,222m²) une rente annuelle de CHF 89,365. Le montant correspondant pour les 11.500m² du sous-DDP est de CHF 46,247. Selon les redevances fixées avec La Pati SA, la commune est en tous les cas gagnante.

Le DDP avec Armasuisse durera 80 ans (jusqu'en 2098). Le sous-DDP avec La Pati SA durera quant à lui « seulement » 50 ans (jusqu'en 2071). Difficile de savoir quelle en sera la situation dans 50 ans mais, si elle est encore identique, il sera facilement envisageable de prolonger le sous-DDP.

La patinoire que La Pati SA va construire répond aux normes en vigueur et des matchs de championnats pourront y être disputés. Lorsque la commune construira sa propre patinoire, qui répondra également aux normes en vigueur, La Pati SA ne pourra plus exploiter sa propre patinoire. Cette clause de non concurrence est incluse dans le droit de superficie et évite l'exploitation à des fins commerciales d'une deuxième patinoire à Payerne.

Les étapes 1-3 vont engendrer des investissements de plus de CHF 15mio. La Pati SA sera responsable du financement de ces montants et sera également propriétaire de ces investissements. Qui paiera quel montant à la fin du DDP ou si La Pati SA devait tomber en faillite ?



- « Si à l'échéance, le droit de superficie n'est pas prolongé ou reconduit, la superficiante devra une indemnité à la Pati SA, équivalente à la valeur des bâtiments et autres aménagements au jour de l'échéance du droit ».

Le contrat est clair pour l'échéance du droit. La commune doit payer la valeur actuelle et si on ne trouve pas cette valeur, c'est un expert qui la fixe.

- « Si la superficiante excède gravement son droit réel ou ne respecte pas les obligations qui lui incombent aux termes des présentes, la superficiante pourra résilier, un an après une mise en demeure restée sans effet, le présent droit de superficie, pour la fin d'une année civile.

La résiliation pourra également intervenir, sans aucun délai, si le superficiante est l'objet d'une des procédures de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

Le superficiante peut résilier le droit de superficie moyennant un préavis d'une année pour la fin d'une année civile, si les pertes cumulées rendent l'exploitation impossible. »

En cas de résiliation anticipée, la commune devra aussi payer la valeur actuelle des bâtiments et autres aménagements, mais elle pourra faire une déduction de 30% selon les termes du DDP et en application de l'article 779g du Code civil. Si La Pati SA venait à tomber en faillite à la fin des investissements (par exemple dans 5 ans), il y aurait un risque financier pour la commune. Celle-ci devrait reprendre les investissements faits à la valeur actuelle (avec déduction). La CoFin estime que ce risque est faible et même dans le pire des cas ce ne serait pas de l'argent perdu puisque la commune obtiendrait les bâtiments en contrepartie. Quoiqu'il en soit, ces investissements ne se feront pas sans un prêt bancaire demandé par La Pati SA. La CoFin estime dès lors que si une banque accepte de prêter les montants indiqués, la commune peut s'engager sans prise de risque exagérée.

Par contre, il n'est pas tout à fait clair à partir de quelle date La Pati SA pourrait faire une résiliation anticipée. Les termes « si les pertes cumulées rendent l'exploitation impossible » laissent une certaine marge de manœuvre. Il est dommage que des termes plus clairs n'aient pas été choisis.

Malgré le léger risque, la CoFin est quand même très satisfaite que la commune de Payerne obtienne une patinoire en n'investissant que très peu d'argent.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous propose, à l'unanimité, de voter les résolutions suivantes :



Le Conseil communal de Payerne

- vu** le préavis n° 14/2021 de la Municipalité du 23 juin 2021 ;
- ouï** le rapport de la Commission des Finances ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

décide

- Article 1 :** d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de La Pati SA un droit distinct et permanent (DDP), d'une durée de 50 ans, sur une surface de 11'500 m², sur la parcelle RF no 2113, feuillet no 5645 à la rue du Mont-Tendre 1/Aux Grandes Rayes selon les redevances annuelles suivantes :
- 1^{ère} et 2^e années Fr. 5.25/m² ;
3^e et 4^e années : Fr. 6.-/m² ;
5^e et 6^e années : Fr. 6.75/m² ;
dès la 7^e année : Fr. 7.50/m² ;
- Article 2 :** d'autoriser la Municipalité à réaliser les infrastructures (adduction d'eau potable, assainissement des eaux, travaux routiers), sur la surface du DDP situé entre la route de la Vy des Charettes et la rue du Mont Tendre, pour un montant de Fr. 800'000.- (TTC), montant dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, ainsi que la subvention attendue de l'ECA ;
- Article 3 :** d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 95'563.- (TTC) relatif à l'assainissement des eaux par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 4 :** d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 95'563.- (TTC) relatif à l'assainissement des eaux, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectés au compte no 9280.4630 « Egouts et épuration : travaux futurs » ;



- Article 5 :** d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 120'000.- (TTC) relatif à l'adduction d'eau potable (Fr. 127'087.- - Fr. 7'087.-) par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 6 :** d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 127'087.- (TTC), relatif à l'adduction d'eau potable, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA ainsi que la subvention attendue de l'ECA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectés au compte no 9280.8100 « Eaux : travaux futurs » ;
- Article 7 :** d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 577'350.- TTC et à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;
- Article 8 :** d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 577'350.- TTC et de l'amortir sur une durée de 25 ans.



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

La Commission des finances :

Lionel Voinçon

Président

Sarah Neuhaus

Membre

Jean-François Rossier

Membre

Vania Silva

Membre

Pascal Perrino

Membre

Stéphanie Savary

Membre

Urs Berchtold

Vice-président -
rapporteur