



# MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Tél. 021 845 17 21  
Fax 021 845 17 35  
E-mail: municipalite@chenit.ch

**La Municipalité du Chenit  
à son Conseil Communal**

## **PREAVIS N° 03/2023**

---

### **Souscription à l'augmentation du capital-actions et prêt en faveur de la société VIC - Village Industriel au Chenit SA**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **Introduction**

L'objet du présent préavis, la souscription à l'augmentation du capital-actions et prêt en faveur de la société VIC - Village Industriel au Chenit SA (VIC SA), a pour but le financement partiel de la construction du sixième bâtiment du VIC SA.

C'est le dernier bâtiment prévu dans le plan partiel d'affectation des Saules datant d'octobre 1996. Le projet initial de cette zone industrielle permettait de mettre à disposition des surfaces à de jeunes entreprises afin de se développer à la Vallée de Joux.

Le VIC SA a investi jusqu'à présent un montant de CHF 12'545'800.00 pour les quatre bâtiments dont il est propriétaire (le bâtiment 1 est propriété de la Commune du Chenit). Il ne lui reste que CHF 3'647'000.00 d'emprunts à amortir, ceci grâce à la location en permanence par différentes entreprises car la demande a toujours été là. La valeur totale ECA est de CHF 17'210'000.00.

Dans une optique d'expansion, l'entreprise Montres Romain Gauthier SA, déjà locataire du VIC 5 à 80%, a approché le Conseil d'Administration (CA) du VIC SA en 2021 afin de trouver des locaux supplémentaires.

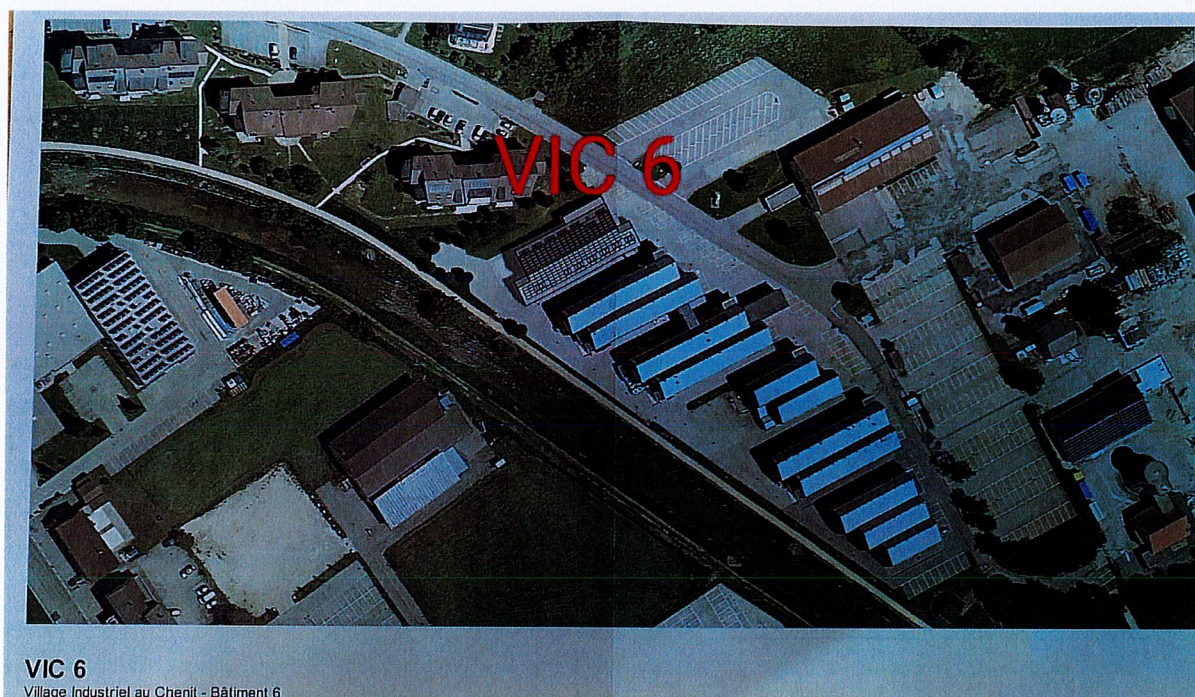
Afin de garder une entreprise en pleine expansion et native de la commune sur le terrain communal, le CA souhaite construire ce sixième bâtiment pour répondre à cette demande. Afin de garantir cet investissement, une convention entre l'entreprise Montres Romain Gauthier SA et le VIC SA sera signée avec une obligation de louer les locaux pendant au moins 10 ans. D'autre part, dans la conjoncture actuelle, le CA est

persuadé que la demande en locaux industriels sera toujours importante à la Vallée de Joux.

### Plan d'implantation du VIC 6

Des sondages en vue d'analyses pollution sur la parcelle prévue pour le VIC 6 ont été effectués et aucune pollution n'a été détectée donc les travaux de construction peuvent être entrepris. Le but est que le bâtiment soit disponible en 2024.

L'architecte sera le même que celui ayant déjà construit les bâtiments précédents afin de respecter le style architectural. Son emplacement est prévu à côté de la Fondation Grohe selon le plan ci-dessous.



Plan d'implantation du VIC 6

Ce nouveau bâtiment sera tronqué avec un décrochement côté Fondation Grohe afin de préserver au maximum la luminosité. De plus, à noter qu'aucune dérogation n'a été admise par la Municipalité pour ce projet, les limites de construction ont été respectées.

Le bâtiment sera sur trois niveaux avec un sous-sol sous la totalité du bâtiment. Le VIC SA investit sur l'enveloppe et le gros œuvre du bâtiment, les aménagements intérieurs sont à la charge du futur locataire.

A relever que des panneaux photovoltaïques seront posés sur le toit comme pour les cinq autres bâtiments VIC SA courant 2023.

## Coût et financement du bâtiment

Les devis définitifs ne sont pas encore connus. Toutefois, l'investissement peut être estimé à CHF 5'900'000.00. Le projet pourra bénéficier d'un important crédit LADE, complété par un prêt sollicité auprès d'une banque. Pour le solde, la Municipalité propose d'accorder à la société VIC SA, comme pour la construction des bâtiments précédents, un prêt à un taux préférentiel, ainsi que de souscrire à une augmentation du capital-actions.

Le financement serait donc constitué comme suit :

- Augmentation du capital-actions	CHF	250'000.00
- Prêt de la Commune du Chenit à 1.50% par an	CHF	400'000.00
- Prêt bancaire	CHF	1'100'000.00
- Prêt LADE (Confédération et Canton, prêt à 0%)	CHF	3'500'000.00
- Fonds propres	CHF	650'000.00
<b>- Coût de l'ouvrage</b>	<b>CHF</b>	<b>5'900'000.00</b>

La Commune du Chenit souscrira la totalité de l'augmentation du capital-actions.

Comme lors de la constitution de la SA et de la dernière augmentation de capital, la nouvelle augmentation sera constituée de 125 nouvelles actions nominatives de CHF 1'000.00 et de 1'250 actions nominatives privilégiées de CHF 100.00. Cette manière de faire permettra à la Commune du Chenit de conserver la majorité des voix en cas de vente à un tiers. Le montant total du capital-actions du VIC SA détenu par la commune se monte au 31 décembre 2022 à CHF 1'000'000.00 ; après l'acceptation de ce préavis, il passera à CHF 1'2500'000.00.

Les crédits LADE et bancaires seront garantis par des cédules hypothécaires. Le prêt de la Commune du Chenit sera remboursé sur 20 ans. Le prêt de la Commune est nécessaire pour l'obtention des autres prêts et montre aussi que le partenariat qu'il existe.

Le loyer du futur locataire sera calculé avec un amortissement total sur 20 ans.

## Finances

Pour financer la participation de la Commune du Chenit, augmentation du capital-actions et prêt à la société VIC SA, la Municipalité propose de prélever la totalité de la somme nécessaire dans les liquidités courantes de la Commune. Cet investissement sera comptabilisé dans le patrimoine financier.

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 03/2023,

Où le rapport de la Commission d'étude,

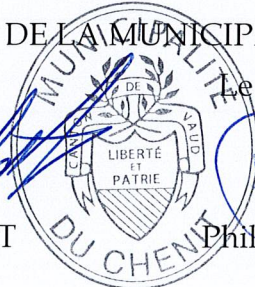
Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. Autorise la Municipalité à souscrire à l'augmentation du capital-actions de la société VIC - Village Industriel au Chenit SA, pour un montant de CHF 250'000.00.
2. De porter cette augmentation de capital-actions de CHF 250'000.00 à l'actif du bilan dans le compte 9150 « Prêts et capitaux de dotations » et avec la possibilité de l'amortir par le compte de fonctionnement 220.3315.0 « Amortissement participation Village Industriel au Chenit SA » sur une durée maximale de 20 ans.
3. Autorise la Municipalité à accorder un prêt de CHF 400'000.00 à la société VIC - Village Industriel au Chenit SA, sur une durée de 20 ans au taux de 1.50% moyennant un remboursement annuel de CHF 20'000.00. Ce prêt sera comptabilisé à l'actif du bilan, compte 9120 « Placement du Patrimoine Financier ».
4. Alloue dans ce but un crédit total de CHF 650'000.00 à prélever sur les liquidités courantes et autorise la Municipalité, si nécessaire, à emprunter la somme de CHF 650'000.00 dans le respect du plafond d'endettement total de la législature 2021-2026 de CHF 40'000'000.00.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire



Olivier BAUDAT

Philippe RUPP

Délégués municipaux : - M. Michel VULLIOUD  
- Mme Isabelle PIGUET

Autre délégué: - M. Reynold KEUSEN, Gérant du VIC SA