

Conseil communal du



Chenit

RAPPORT

*de la Commission permanente des Finances du Conseil
Communal*

Objet : Préavis 3/2023

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

Au Conseil communal du

CHENIT,

Monsieur le Président

Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est réunie le 27 février 2023 pour étudier le préavis. A cette occasion les conseillers présents étaient :

- Force 3 : M. Christophe Piguet
- UDI : MM. Pierre-Olivier Capt et Didier Vaucher de la Croix
- Socialistes & alliés : MM. Nicolas Guignard et Jean-Luc Lecoultre

Etaient également présents pour la Municipalité Mme Isabelle Piguet, MM. Bertrand Meylan, Michel Vullioud et Jean-Fred Capt, ainsi que M. Reynold Keusen représentant la société VIC SA.

Nous les remercions pour les explications et réponses apportées aux questions de la COFIN.

Généralités :

Le préavis qui nous est présenté vise à permettre la construction du dernier bâtiment du village industriel, le VIC 6. Elle était prévue de longue date, et des demandes de location pour ces locaux arrivent régulièrement. C'est en particulier celle de la société « Manufacture Romain Gauthier SA », qui a signé une promesse de location de l'entier du futur bâtiment pour une durée de 10 ans, renouvelable, qui a décidé le Conseil d'Administration du VIC SA à planifier ces travaux.

Sur le fond, le bilan du VIC est excellent : le taux d'occupation des locaux est très élevé et de nombreuses entreprises de tailles variables en profitent. A l'origine, il y a 30 ans, l'idée était de diversifier le tissu économique Combier. Cela n'a pas vraiment réussi, pratiquement tous les locataires étant directement ou indirectement actifs dans le secteur de l'horlogerie. Néanmoins, le VIC permet à des entreprises de s'installer sans devoir financer la construction ou l'achat de locaux, ce qui leur permet de préserver leurs ressources pour l'achat de machines, par exemple.

Le VIC 6 sera le dernier bâtiment construit sur ce site, car il n'y a plus de place dans le secteur. Il y a pourtant d'autres demandes, auxquelles il ne sera pas possible de répondre favorablement pour le moment. Mais Audemars-Piguet devrait libérer deux bâtiments et demi en 2027, ce qui permettra d'accueillir de nouveaux locataires. Il faut préciser que la Manufacture Romain Gauthier SA ne peut pas attendre jusque là.

Ce nouveau bâtiment sera l'oeuvre du même architecte que les autres, avec quelques petites différences au niveau de sa forme qui seront gommées par un effet trompe-l'oeil. Il sera couvert de panneaux solaires. L'intérieur du bâtiment sera aménagé par le locataire à ses frais, mais pourrait être réaménagé assez facilement s'il venait à quitter les locaux à un moment donné.

Une demande de dérogation pour la hauteur du bâtiment a été refusée, mais il comptera tout de même trois étages et un sous-sol. Au niveau du parking, il semble que le nombre de places de parc restera suffisant selon les normes cantonales.

A propos de la société anonyme :

Pour information : le bâtiment VIC 1 appartient à la Commune, et non à la société VIC SA. Il avait été question, dans les plans d'investissement, de vendre ce bâtiment. Cette vente n'est plus à l'ordre du jour, l'acheteur potentiel ayant changé d'avis.

La société VIC SA appartient à 100 % à la Commune du Chenit. A l'origine, la structure du capital avait été prévue avec des actions nominatives à 1'000.- et des actions nominatives privilégiées à 100.-, toutes donnant droit à une voix à l'Assemblée générale. Cette structure aurait permis de vendre plus de la majorité du capital tout en gardant la majorité des voix. Mais personne n'ayant manifesté d'intérêt à investir dans la société, cette stratégie n'a pas été utile. Il faut préciser également que la société n'a jamais versé de dividende jusqu'à présent, car c'est l'une des conditions à l'obtention de prêts LADE (sans intérêt).

La construction du nouveau bâtiment, et donc l'obtention d'un nouveau prêt LADE, bloquera le versement de dividende pour les 20 prochaines années.

Les comptes du VIC montrent que les 4 bâtiments lui appartenant sont déjà amortis, probablement à plus de 60 % à fin 2022 (extraopulation sur les comptes 2022 à venir). Sans parler de rentabilité, disons que la société est saine et solide, le risque principal étant de se retrouver à un moment donné avec des locaux vacants.

Financement :

Les coûts de construction de ce nouveau bâtiment sont estimés entre 5.9 et 6.2 millions de francs, dont 250'000.- par une augmentation de capital de la Commune, un prêt communal de 400'000.-, un prêt bancaire, un prêt LADE sans intérêt et les fonds-propres du VIC

Le montant du loyer prévu devrait permettre d'amortir le bâtiment en 20 à 25 ans. Une fois amorti, ce bâtiment, comme les autres, devrait devenir une source de revenu pour la commune via les dividendes du VIC SA.

La question du taux d'intérêt du prêt de la Commune du Chenit au VIC a été posée, le taux d'intérêt de 1.5 % nous paraissant bas. En effet, renseignement pris, si la Commune devait aujourd'hui contracter un emprunt sur 20 ans, elle paierait un taux d'intérêt de 2.42 %. Il nous semble injustifié de prêter de l'argent à un taux inférieur à celui auquel la Commune emprunterait, la société qui va occuper les locaux n'ayant pas besoin de loyers subventionnés. Même si actuellement l'endettement net de la Commune est très faible, on peut imaginer que, dans les 20 prochaines années, elle doivent recourir à l'emprunt à un moment ou un autre. La COFIN propose donc d'adapter ce taux à 2.5 %.

Avec un prêt de CHF 400'000.-, amorti de 20'000 par année sur ans, soit un prêt moyen de CHF 200'000.-, cela représente une différence de CHF 2'000.- par année ou CHF 40'000.- au total qui seront ainsi récupérés dans les comptes communaux.

Conclusions :

La deuxième conclusion portant sur l'amortissement de l'augmentation du capital-actions nous semble étrange : comptablement, dans le secteur privé, on ne peut amortir une participation sans justification et économiquement cela ne nous semble avoir aucun sens, le VIC ne devant pas perdre de valeur avec la construction d'un nouveau bâtiment. Mais il semble que ce soit une recommandation de la fiduciaire qui révise les comptes communaux, et nous lui faisons confiance.

Arrivé au terme de l'étude du financement de ce préavis N° 3/2023, à l'unanimité la Commission permanente des Finances du Conseil Communal vous invite, Mesdames et Messieurs les Conseillers à accepter les conclusions 1, 2 et 4, telles que présentées, et propose l'amendement suivant pour la conclusion 3 :

Autorise la Municipalité à accorder un prêt de CHF 400'000.- à la société VIC - Village Industriel au Chenit SA, sur une durée de 20 ans au taux de **2.50 %** moyennant un remboursement annuel de CHF 20'000.-. Ce prêt sera comptabilité à l'actif du bilan, compte 9120 « Placement du Patrimoine Financier. »

Le Sentier, le 3 mars 2023

Au nom de la Commission des Finances :



Nicolas Guignard, rapporteur.