

Rapport sur le préavis municipal n°36 relatif à la demande de cautionnement en faveur de la Fondation pour le logement de familles glandoises pour l'immeuble sis Rue de Mauverney 16B, à Gland

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission des finances composée de :

M.	Georges Grandjean	1 ^{er} membre
M.	Samuel Freuler	Rapporteur
Mme	Angelita Galvez	
Mme	Iulica Gorgoni	
Mme	Isabelle Wegmann	
M.	Daniel Calbrese	
M.	Rodolphe Chatagny	
M.	Éric Daellenbach	
M.	Guillaume Labouchère	

s'est réunie les 8 et 29 janvier ainsi que le 26 février.

Excusés

08.01 Guillaume Labouchère, Rodolphe Chatagny
29.01 Guillaume Labouchère, Éric Daellenbach
26.02 Guillaume Labouchère, Georges Grandjean

Remerciements

Au vu du sujet, nous n'avons pas jugé nécessaire de rencontrer la municipalité en personne et remercions donc M. Gilles Davoine, municipal des finances et M. Julien Ménoret, boursier communal, pour les réponses détaillées et les documents fournis pour que la commission puisse délibérer en toute connaissance sur le présent préavis.

Préambule

La municipalité soumet le présent préavis au conseil communal, au vu de la décision du préavis n°44 du 10 novembre 1992, dans lequel le conseil communal autorisait la municipalité à accorder un cautionnement pour une durée de 15 à 20 ans, le temps pour la fondation de réduire le nominal des emprunts à la valeur du bâtiment.

Cette condition ayant été atteinte, la municipalité doit à juste titre demander à nouveau l'autorisation au conseil communal pour pouvoir continuer à cautionner les emprunts liés à l'objet immobilier cité en titre.

Informations de la commission

La commission s'est intéressée à la fondation et aux buts poursuivis par celle-ci ; l'objectif est de mettre à disposition des familles glandoises des appartements à loyer modérés tant pour des personnes âgées que pour des personnes handicapées et de jeunes ménages.

Pendant les 15 premières années ceux-ci ont fait l'objet d'une subvention cantonale, la commune participant sous forme de prêt gratuit du terrain (droit de superficie) et du cautionnement. Les critères d'attribution pour l'occupation des appartements sont ceux exigés par le canton, liés à la subvention cantonale malgré la fin de celle-ci.

La municipalité a selon les statuts une place au conseil de fondation et peut ainsi s'assurer que les objectifs soient bel et bien réalisés et que l'entretien du bâtiment soit régulier afin que la valeur de celui-ci soit préservée dans le temps.

La fondation a procédé à plusieurs améliorations au fil des ans ainsi que réalisé un audit énergétique et pris des mesures suite à celui-ci.

Le DDP court jusqu'en 2043, date à laquelle la municipalité devra choisir entre racheter l'immeuble ou prolonger le DDP.

Lors des négociations pour le prolongement de l'un des engagements hypothécaires, la fondation et la banque ont assumé que le schéma en vigueur jusque-là était toujours valable ; c'est suite à la demande faite à la municipalité de contresigner le prêt, que le boursier a réalisé qu'elle devait refaire une demande au conseil pour poursuivre le cautionnement.

Quels sont les enjeux actuellement ?

La banque n'a pas besoin du cautionnement pour pouvoir prolonger le prêt hypothécaire, mais elle a accordé un meilleur taux à la fondation en raison de celui-là. Au vu des amortissements réalisés par la fondation, le solde des engagements à l'échéance devrait largement être couvert par le bien immobilier. Mais comme à l'échéance du DDP la commune devra décider de l'avenir de celui-ci, la banque demande un maximum de garanties.

En cas de refus du cautionnement par le conseil communal, la fondation devrait s'acquitter de frais pour l'annulation de l'emprunt consenti et en négocier un nouveau à des conditions d'intérêt moins favorables.

Quelles sont les conséquences pour la commune de Gland ?

Le cautionnement en soi ne coûte rien au ménage communal, il y a tout au plus un risque lié au défaut de paiement de la fondation ; ce risque est faible au vu de la surveillance exercée par la municipalité et l'Autorité de surveillance des fondations.

Le seul effet du cautionnement est son impact sur le plafond d'endettement ; en effet les cautionnements sont additionnés aux dettes lors de son calcul et réduisent d'autant la capacité de la municipalité à emprunter.

Par soucis de simplification des procédures, les emprunts devant encore être renouvelés jusqu'en 2043, la municipalité propose de renouveler le cautionnement jusqu'à l'échéance du DDP.

Vœux

Cette situation va se représenter pour le cautionnement de CHF 3,5 mios accordé à cette même fondation pour l'immeuble situé au 16A de la même rue lors de l'échéance du prêt en 2021. La commission demande à la municipalité de discuter pro-activement avec la fondation et la banque sur les avantages en termes de taux d'intérêt qui pourraient découler du prolongement du cautionnement communal. La municipalité pourrait ainsi venir devant le conseil sans qu'il soit placé dans une situation inconfortable.

Étant donné les avantages accordés à la fondation par le biais du DDP et du cautionnement, la commission demande que la municipalité vérifie que ce soient bien les personnes visées par ces mesures de soutien qui puissent bénéficier des appartements mis à disposition par la fondation.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la commission des finances recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis no 36, soit :

- d'accorder à la Fondation pour le logement de familles glandoises un cautionnement solidaire de CHF 2'200'000.- jusqu'à la fin du DDP le 6 décembre 2043 ;
- d'autoriser la Municipalité à signer le contrat de prêt n° 0228-853365.H1D-0018 auprès de UBS Switzerland AG, ainsi que les renouvellements subséquents jusqu'à la fin du DDP

Georges Grandjean
1er membre

Samuel Freuler
Rapporteur

Isabelle Wegmann

Iulica Gorgoni

Angelita Galvez

Guillaume Labouchère

Daniel Calabrese

Éric Daellenbach

Rodolphe Chatagny