

Rapport de la Commission des finances

Préavis municipal n° 7 relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur une fraction de la parcelle n° 91 de la Commune de Gland en vue d'y construire une halle polyvalente incluant notamment une patinoire.

Gland, le 13 février 2023

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission des finances (ci-après : COFIN), composée de :

M.	Samuel Freuler	GDG, 1 ^{er} membre
M.	Nicolas Pellet	PLR, rapporteur
M.	Alain Bringolf	GDG
Mme	Ahimara Buffat	UDC
M.	Jérôme Frachebourg	GDG
Mme	Angelita Galvez	PS-Les Verts-e-s
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Verts-e-s
M.	Evan Lock	GDG
M.	Rasul Mawjee	PLR

s'est réunie les 10 et 24 octobre, 19 décembre 2022, 16, 19, 26 et 30 janvier, ainsi que les 9 et 13 février 2023.

Excusé-e-s

Le 10 octobre : Samuel Freuler, Alain Bringolf et Ahimara Buffat.

Le 24 octobre : Samuel Freuler.

Le 19 décembre : Nicolas Pellet.

Les 16 et 19 janvier : Jérôme Frachebourg et Ahimara Buffat.

Les 26 et 30 janvier et le 9 février : Jérôme Frachebourg.

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient Messieurs Gilles Davoine, Municipal, et Julien Ménoret, Chef du Service des finances et de l'économie, pour les informations et tous les détails qui ont été fournis, même si les délais ont été quelquefois un peu longs, particulièrement pour recevoir un business plan

complémentaire du projet. La COFIN remercie également M. Antoine Descloux (Directeur Général de la Pati SA à Rossens) et M. Thomas Filipetto (Ingénieur spécialisé dans les problèmes d'énergie chez OptimalWay à Coppet) pour leurs temps ainsi que pour toutes leurs explications.

Initialement prévu pour la séance du Conseil communal de novembre 2022, les délibérations concernant ce préavis ont été repoussées pour le Conseil communal de février 2023.

Préambule

Le projet comporte deux parties, une première qui concerne le droit de superficie pour le terrain dans le but d'y construire le bâtiment, et une deuxième partie, qui fixe par le moyen d'une convention les principes de la relation avec le partenaire en charge de la construction et de l'exploitation du bâtiment ainsi que des installations. Les deux parties du projet entraînent des conséquences financières importantes et la commission des finances s'est penchée sur les différents éléments.

La première partie concerne un projet de constitution de droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle n° 91 de la Commune de Gland pour une période de 30 ans, moyennant une location de CHF 32'406.- par an (soumis à indexation) en faveur d'un partenaire privé. Il concerne également l'autorisation de cautionner un emprunt contracté par ce même privé pour bâtir sur ladite parcelle. Le projet consiste en la construction d'une halle polyvalente comprenant une patinoire, un espace réservé à la pétanque ainsi qu'au tennis de table, des vestiaires et installations sanitaires pour ces activités, un espace de restauration et un parking.

L'autre partie de ce préavis comporte un projet de convention avec le même partenaire, fixant les contours de la collaboration. La Commune cautionnerait un emprunt de maximum CHF 14 millions pour la construction et pourrait profiter des installations, selon un planning annuel établi avec le partenaire, soit un total de 1765 heures pour un montant de CHF 646'200.- (TTC) par an, également soumis à indexation selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

Business Plan initial établi par La Pati SA et transmis à la COFIN le 19 décembre 2022 :

GLAND EXPLOITATION

Business Plan – Seuil de Rentabilité

PRODUITS		1'200'000.-
Gland (patinoire, annexe)	600'000.-	
Autres écoles	36'000.-	
Corpo + 3 vs 3	174'000.-	
Privé cours	128'000.-	
équipe ligue	162'000.-	
Event	40'000.-	
Bar (automate)	30'000.-	
Loc matériel	30'000.-	
CHARGES		- 1'195'690.-
Loyer et entretien	- 795'000.-	
Charges du personnel	- 350'000.-	
Achat marchandise (Bar)	- 10'000.-	
Nettoyage & Assurances	- 40'000.-	
Frais d'énergie	- 100'000.-	
Autonomie énergétique	100'000.-	
Impôts	690.-	
RESULTAT		4'310.-

10.11.2022

10

LaPati

Délibérations

La COFIN s'est interrogée sur les aspects financiers de ce projet de halle polyvalente et des risques qu'il comporte. Celui-ci permet à la Commune de bénéficier des infrastructures sans déboursier l'investissement initial, et de pouvoir travailler avec un entrepreneur reconnu pour ses compétences au niveau national et international en la matière.

La COFIN s'est posé la question de la répartition des risques et il lui a semblé qu'il y avait une certaine dysymétrie puisqu'en dernier recours, la Commune pourrait être amenée à rembourser les annuités de ce prêt bancaire accordé pour la construction de ces installations sportives. En cas de défaut, de mauvaise gestion ou de mise en faillite du partenaire privé, il existe un risque important de devoir tout de même payer un montant conséquent pour ce complexe et de voir le taux d'endettement de la Commune fortement augmenter dans les années à venir. Le coût de la construction est estimé au maximum à CHF 14'000'000.- (TTC). C'est ce montant, moins d'éventuels remboursements qui pourraient intervenir, qui risque de s'ajouter aux dettes de la Commune de par la Convention.

La COFIN n'est pas majoritairement convaincue que ce soit la meilleure manière de gérer les deniers publics dans les années à venir, puisque d'autres investissements importants devront être réalisés ; d'autres investissements qui concerneront l'ensemble de la population de Gland, et pas seulement les passionnés des sports visés par ce complexe sportif, c'est-à-dire un public-cible à priori relativement restreint pratiquant le patinage, la pétanque et le tennis de table. L'absence d'études de marché rigoureuses et de précisions chiffrées plus détaillées sur le marché potentiel, sont particulièrement regrettables vu l'importance financière du projet.

Les membres de la COFIN ont également eu de nombreux échanges concernant la vocation régionale de ce projet et se sont demandé si Région Nyon et les dispositifs de financement pour des projets régionaux, comme le DISREN, ne seraient pas mieux adaptés. La Commune n'aurait-elle pas à gagner à demander aux Communes voisines si elles seraient intéressées par un tel projet et par leur participation financière afin de répartir les risques ?

Ainsi qu'indiqué ci-dessus, les besoins ne sont pas sérieusement évalués et les business plans que la COFIN a reçu n'évoquent pas ces aspects : aucune étude de marché n'a été réalisée pour évaluer au mieux la demande, à la fois au sein de la Commune et au sein de la Régi Concernant l'évaluation des besoins, la COFIN a reçu un courrier qui a été adressé aux autorités de la Commune de la part de M. Doug Boulanger, coach de hockey, Directeur sportif de Genève Servette Hockey Association et connaissant bien le marché, qui montre l'intérêt que portent les professionnels pour une nouvelle patinoire dans la Région.

Malheureusement, il ne s'agit que d'un seul client potentiel qui travaille déjà avec les structures existantes entre Romont et Genève et rien ne garantit qu'il puisse réaliser l'ensemble de ses activités à Gland - il ne fait d'ailleurs aucune promesse et ne prend aucun engagement par rapport à une éventuelle nouvelle structure. En ce qui concerne les camps scolaires, il n'existe pas sur le territoire de la Commune de structure d'hébergement en capacité d'accueillir de larges groupes. La COFIN n'a pas reçu de documents, ni d'étude de marché, en mesure de la rassurer quant aux besoins et aux attentes de la population en matière de patinoire. Cela concerne, comme déjà mentionné, un public-cible plutôt restreint et rien n'indique que la Ville aurait un réel besoin pour cette infrastructure dans les années à venir.

C'est évident que, concernant le patinage, aucune autre installation fixe n'existe entre Genève et Morges et que beaucoup de personnes se déplacent assez loin pour pratiquer cette activité. Cependant aucune étude en fonction du prix demandé pour le patinage n'a été réalisée. Par exemple, si l'heure de location est de CHF 160.- pour les installations de la Vallée de Joux et que l'on prévoit un tarif horaire de CHF 260.- (auquel, il faut rajouter 7.7% de TVA, soit CHF 280.-) pour celle de Gland, combien de petits clubs régionaux

ayant régulièrement besoin de glace, seraient prêts à mettre ce prix ? Quel est le public-cible visé par ce complexe multisport ? Le business plan, dans son état actuel, ou la lettre de présentation des activités de Coach Boulanger, n'ont pas pu dissiper les doutes de la COFIN quant à l'évaluation de la demande, au niveau communal et au niveau régional. M. Boulanger organise déjà toutes les activités qu'il décrit sans avoir besoin d'une nouvelle patinoire à Gland. Or rien dans ce courrier ne laisse à penser qu'il aurait besoin d'une nouvelle patinoire, mais on peut cependant comprendre qu'un nouveau lieu lui permettrait de déployer de nouvelles activités dans la région, ou d'éviter de se déplacer trop loin.

Bien plus détaillé que dans sa version originale, le business plan reçu le 8 février 2023, reste cependant assez sommaire en regard des enjeux financiers et de la longue période pour laquelle les parties s'engageraient. En outre, cette dernière version ne représente qu'une image à un instant « t » qui décrit une activité à pleine capacité. Or il manque l'évolution des affaires, plus particulièrement pour la période sensible du lancement lors des 3 à 5 premières années. Il semble légitime aux yeux de la COFIN de disposer de ces éléments cruciaux. Par ailleurs, manquent dans ce business plan :

- Une étude de marché solide
- Un inventaire des clubs intéressés en fonction des activités (hockey, patinage artistique, broomball, autres activités innovantes sur glace, ...)
- Une évaluation claire de la charge de TVA dans le compte de Pertes et Profits d'une année-type
- Une évaluation claire des salaires et charges sociales dans le compte de Pertes et Profits d'une année-type
- Une vision claire, en tenant compte des impératifs économiques et pas uniquement comptables et juridiques, des amortissements pour la période concernée

La notion de perte de valeur telle qu'elle est présentée à la page 11 du préavis, a laissé également certains membres de la COFIN très dubitatifs. Un amortissement est une notion économique, et il doit tenir compte de l'état de vétusté des objets. Un amortissement doit permettre de remplacer l'objet à la fin de sa durée de vie et il ne devrait pas être fixé uniquement de manière juridique, sans souplesse sans tenir compte du contexte qui peut changer. Ainsi, pourquoi n'y aurait-il pas de dépréciation pendant les 5 premières années ? S'il n'y a pas d'usure pendant 5 ans, cela implique qu'il n'y aurait pas d'utilisation, et même sans utilisation les objets se dégradent avec le temps, quelquefois même plus vite. Un taux d'amortissement de 1.25% implique une durée d'utilisation de 80 ans et la COFIN n'a pas pu trouver de patinoire ou d'installation sportive datant de 1943 et encore en plein état de fonctionnement pour justifier cette hypothèse un peu délicate d'un point de vue économique. Les normes en la matière se situent plutôt aux alentours de 2% pour de telles infrastructures.

En s'interrogeant sur le montant qui pourrait être décaissé par la Commune pour s'offrir cette installation, sous cette forme, dans 30 ans, on peut faire le calcul rapide suivant : 30 ans avec CHF 613'794.- (646'200 – 32'406) de loyer = CHF 18'413'820.- et 25 ans à 1.25% d'amortissement, soit 31.25%, donc encore 68.75% de la valeur de base à payer pour la valeur résiduelle, soit CHF 9'625'000.-, montant auquel il faudrait rajouter CHF 741'125.- de TVA, puisque le vendeur y est soumis, soit un coût total de CHF 28'779'945.- sur 30 ans en tenant compte de la valeur finale. Le coût réel pour la Commune serait donc de CHF 959'331.50 chaque année, pendant 30 ans et, ceci uniquement s'il n'y a eu aucun travail générant une plus-value modifiant la valeur incendie, comme c'est écrit à la page 11. Bien sûr, il y a de nombreuses hypothèses, mais en acceptant ce préavis, cette somme devrait logiquement être budgétée pour les années à venir.

Certes, avec un tel arrangement, Gland disposerait d'une patinoire opérationnelle avec le personnel compétent pour la faire fonctionner, d'une buvette, d'un espace pour la pétanque et le tennis de table qui permettrait d'organiser des rendez-vous sportifs plus ambitieux, ainsi que d'une salle de spectacle ou d'exposition à disposition de la Commune pendant 4 week-end par an.

Concernant les contreparties offertes à la Commune pour ce montant, en refaisant les calculs plusieurs fois et en valorisant les heures qui ont été proposées à la Commune dans le planning annuel fourni, la majorité de la COFIN n'est pas convaincue que ces contreparties représentent une réelle contrevaleur marchande de CHF 646'200.- TTC, les calculs dans nos dernières simulations s'approchant plutôt de CHF 460'000.-. Le volume d'heures à disposition de la Commune semble trop faible pour ce prix annuel. La différence, dont une partie serait justifiée par les activités de pétanque et de tennis de table, semble trop importante par rapport aux participations financières de la Commune pour les autres associations.

Ce projet comporte des faiblesses qui avivent les doutes quant à la viabilité économique du projet sur le long terme. Si ce bâtiment est construit et que la Commune doive un jour en reprendre la gestion, cela représentera une charge importante pour une longue période. Les faiblesses identifiées sont les suivantes :

- La masse salariale de CHF 350'000.- (3.5 ETP) pour une ouverture de 18 heures par jour, week-end compris pendant 11 mois par année paraît clairement sous-évaluée, d'autant que, selon le business plan, les cours privés représenteraient 51.5% des produits – hors Commune - budgétés
- Dans les charges, il n'y a aucun frais pour le marketing ou pour l'informatique ce qui semble difficilement compréhensible pour un bâtiment High Tech, autonome énergétiquement et relié à une centrale de contrôle de dernier cri pour optimiser la consommation
- Les synergies énergétiques ne peuvent être garanties en cas de reprise par la Commune et ce business plan ne permet pas de se faire une idée du nouveau point-mort en cas de reprise par cette dernière. Ni le DDP, ni la convention ne font d'ailleurs mention des conditions pour un maintien de la gestion complexe de la technologie en place que le prestataire (La Pati SA) ferait probablement payer au repreneur, c'est-à-dire la commune de Gland.
- La présence de loyer payés dans le business plan ne permet pas de comprendre totalement les enjeux financiers pour la Commune, il faudrait accéder aux données de l'autre société qui encaisse les loyers et qui doit amortir les coûts de construction pour mieux saisir tous les aspects du projet, en incluant aussi les flux financiers autour de la société qui va construire le bâtiment et encaisser les loyers
- En comparant le loyer encaissé par Pol Arena Exploitation de la part de la Commune, on constate qu'il permet de couvrir 75% de la charge de location que celle-ci devra payer à l'autre société, ce qui constitue une garantie très élevée, en plus du cautionnement du prêt pour le coût de construction du bâtiment
- La charge locative que payerait Pol Arena Gland Exploitation SA à Pol Arena Gland Construction SA mériterait un plus grand niveau de détail pour vérifier qu'elle puisse absorber une hausse des taux d'intérêt, attendue dans les prochaines années, et alimenter de manière raisonnable un fond de rénovation qui permette de maintenir les infrastructures en état de fonctionnement
- En cas de variation importante des prix de l'énergie dans le temps, il n'y a aucune hypothèse, dans les différents documents qui ont été remis, qui permette de s'assurer du maintien de l'autonomie énergétique

La COFIN a également pointé du doigt que la capitalisation de CHF 100'000.- de la société partenaire était clairement insuffisante. La commission estime indispensable qu'un capital plus conséquent soit constitué afin de couvrir d'éventuelles pertes d'exploitation, notamment pour les premiers exercices qui sont toujours délicats lors de lancements de nouvelles activités. Concernant la convention, la COFIN suggère également d'adopter des règles plus flexibles, entre autres de prévoir la possibilité de révisions périodiques du prix d'utilisation convenu de CHF 600'000.- HT, en l'adaptant à l'évolution de la marche des affaires du complexe sportif.

Enfin, la commission s'interroge sur certaines projections de revenus, entre autres sur la réalité des produits provenant des heures réservées par des écoles hors de la commune de Gland. Un simple calcul indique un minimum de 5.25 h / semaine lors de la saison Octobre à Mars "Hiver Ecole" pour atteindre les objectifs indiqués, ce qui, à priori, nous semble très optimiste.

En l'état actuel, le manque d'évaluation des besoins actuels et futurs, les faiblesses du business plan ainsi que l'engagement important, sous forme de caution et sur une période très longue d'au moins 30 ans prévue par la Convention, n'ont pas rassuré la COFIN dans ses interrogations. Par ailleurs, nous devons rédiger ce rapport sans avoir reçu la dernière version du DDP ni de la convention avec toutes les modifications discutées avec la Municipalité. Dans ces conditions, la commission ne peut soutenir ce préavis sous sa forme actuelle.

Conclusions

La Commission des finances est assez réceptive à l'idée de construire un complexe sportif intégrant une patinoire ainsi que des surfaces pour la pétanque et le tennis de table sur le territoire de la Commune, mais le fait que le financement du projet s'appuie fortement sur le cautionnement de la Commune et les risques qui pourraient en découler, incite la Commission à rester prudente vis-à-vis de ce projet. La COFIN estime qu'à ce jour elle n'a pas obtenu les informations nécessaires à la justification des besoins pour l'utilisation de la glace en dehors des heures réservées à la Ville ; par ailleurs les contreparties offertes à la Commune semblent trop faibles pour ce prix-là lorsqu'on tient compte du cautionnement.

Ainsi, c'est à la majorité de ses membres que la COFIN recommande au Conseil de ne pas accepter les conclusions du préavis municipal numéro 7 et de prendre les décisions suivantes :

- I. de ne pas accepter le préavis n° 7 ;
- II. de ne pas autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Pol Arena Gland Construction SA sur une fraction de la parcelle n° 91 de la Commune de Gland pour une durée de 30 ans dès la signature de l'acte notarié en vue d'y construire une halle polyvalente incluant notamment une patinoire ;
- III. de ne pas autoriser la Municipalité à cautionner l'emprunt bancaire contracté par la superficière, Pol Arena Gland Construction SA, pour un montant maximal de CHF 14'000'000.- pendant la durée du DDP.

Signatures des membres de la Commission

Samuel Freuler 1 ^{er} membre	Nicolas Pellet Rapporteur	Ahimara Buffat Membre
Jérôme Frachebourg Membre	Angelita Galvez Membre	Iulica Gorgoni Membre
Evan Lock Membre	Rasul Mawjee Membre	Alain Bringolf Membre