



**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**

Municipal responsable : M. Gilles Davoine

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

En date du 18 juillet 2017, la Fondation pour le logement de familles glandoises a adressé à la Municipalité une demande de cautionnement solidaire de la Commune de Gland pour l'immeuble sis Rue de Mauverney 16B, à Gland, à hauteur de CHF 2'200'000.-. Il s'agit d'un renouvellement du cautionnement octroyé à la Fondation par le préavis municipal n°64 du 10 novembre 1992 et pour un montant identique. Ce cautionnement a été renouvelé à de multiples reprises entre 1992 et le dernier terme.

A la lecture du préavis susmentionné, il semblerait que la volonté de la Municipalité, ainsi que celle du Conseil communal, étaient claires et qu'il ne s'agissait pas de cautionner le prêt hypothécaire de manière illimitée dans le temps. En effet, le préavis mentionne, en page 8, que « ce cautionnement déploiera ses effets jusqu'à réduction du nominal à 4'902'000 fr. représentant le solde susmentionné, c'est-à-dire durant une période de 15 à 20 ans ». Sachant que le montant nominal du prêt, au 31 décembre 2016, était de CHF 4'810'000.- et que vingt-cinq ans se sont écoulés, il semble que l'accord du Conseil communal soit à nouveau nécessaire pour octroyer ledit cautionnement et autoriser la Municipalité à signer les futurs contrats de prêt permettant le financement du bien immobilier cité en marge.

Au vu des arguments énoncés ci-dessus, la Municipalité a décidé de porter la décision devant le Conseil communal de renouveler le cautionnement d'un montant de CHF 2'200'000.- en faveur de la Fondation pour le logement de familles glandoises, et ce jusqu'à la fin du DDP le 6 décembre 2043.

Les principaux éléments relatifs au cautionnement solidaire de la Commune de Gland de CHF 2'200'000.- sont récapitulés ci-après.

1. Le cautionnement est lié à la constitution du droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Fondation pour le logement de familles glandoises, dont l'échéance est au 6 décembre 2043, et à la construction de l'immeuble sis Rue de Mauverney 16B, à Gland.

2. Les prêts n° 0228-853365.H1J-0017 et n° 0228-853365-H1D.0018 (ancien n° 0228-853365-H1X-0014) s'élèvent à ce jour à CHF 4'470'400.- et sont couverts par les sûretés suivantes :

- Cautionnement solidaire de la Commune de Gland envers UBS SA (devenue UBS Switzerland AG) de CHF 2'200'000.- daté du 20 novembre 2001 et
- Deux cédulas hypothécaires au porteur de CHF 2'325'000.- chacune grevant en 1^{er} rang la parcelle n° 1615 de la Commune de Gland.

3. Le prêt n° 0228-853365.90X-0002 s'élève à ce jour à CHF 264'600.- et est couvert par la sûreté suivante :

- Cautionnement solidaire de la Commune de Gland envers UBS SA (devenue UBS Switzerland AG) de CHF 2'200'000.- daté du 20 novembre 2001.

4. Les amortissements globaux de ces trois financements se montant à CHF 100'000.- par année, respectivement à CHF 25'000.- par trimestre, il en résultera un crédit résiduel de CHF 2'135'000.- à l'échéance du DDP, si les prêts sont valablement reconduits aux échéances respectives jusqu'au 6 décembre 2043.

Sur la base de ce qui précède, nous pouvons souligner les points suivants :

- Il ne s'agit pas d'une nouvelle demande de cautionnement, mais d'un cautionnement déjà existant, qui sert actuellement, et valablement, de sûreté pour les prêts n° 0228-853365.H1J-0017 et n° 0228-853365.90X-0002 dont les échéances sont fixées au 12 novembre 2025 (conventions de crédit signées par la Commune de Gland le 5 février 2016 ;
- Les taux d'intérêts en vigueur et récemment négociés tiennent compte de ce cautionnement ;
- Les cédulas hypothécaires existantes ne couvrent pas l'entier de l'endettement de cet immeuble ;

- Les amortissements convenus ne permettent pas un remboursement des crédits avant l'échéance du DDP ;
- Si les crédits ne devaient pas être remboursés à l'échéance de ce DDP et que celui-ci n'est pas reconduit pour une durée permettant leur amortissement complet, ces financements devront être assumés par la Fondation pour le logement de familles glandoises et/ou la Commune de Gland (au travers de l'indemnité de retour de la construction et/ou de ce cautionnement).

Pour les raisons précitées, la banque UBS Switzerland AG n'est pas en mesure de renoncer à ce cautionnement et réclame à la Municipalité la signature du contrat de prêt n° 0228-853365.H1D-0018. Dans le cas où la Commune de Gland ne signerait pas ce nouveau contrat, la banque UBS Switzerland AG se réserve le droit de dénoncer l'ensemble des prêts concernés au remboursement, avec les éventuelles pénalités financières qui découlent des clauses contractuelles relatives à la résiliation des conventions de crédit.

Conclusion

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

vu - 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 ;

ouï - le rapport de la commission des finances ;

considérant - que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

I. - 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 ;

II. - 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.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Creteigny

J. Niklaus