

Rapport de la Commission des finances

Préavis municipal n° 11 relatif à la demande de cautionnement en faveur de la Fondation pour le logement de familles glandoises pour l'immeuble sis Rue de Mauverney 16A, à Gland

Gland, le 29 novembre 2021

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission des finances composée de :

Freuler Samuel	GDG ; Premier membre
Lock Evan	GDG ; Rapporteur
Frachebourg Jérôme	GDG
Bringolf Alain	GDG
Gorgoni Iulica	PS-Les Vert-e-s
Galvez Angelita	PS-Les Vert-e-s
Hemberger Roger	PLR
Egger Jean	PLR
Buffat Ahimara	UDC

s'est réunie les 9,15,18, 22, 25 et 29 novembre 2021, le 18 novembre en présence des représentants de la municipalité.

Excusé :

Le 09 novembre : M. Evan Lock

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient MM. Gilles Davoine, Municipal des finances, ainsi que le chef de service des finances et de l'économie Julien Ménoret. Les informations fournies, leurs réponses orales et écrites aux questions de la commission ont permis l'élaboration de ce rapport.

Préambule

Tout d'abord un retour au siècle dernier pour évoquer le dépôt du préavis initial. Le préavis No 86 a été déposé au printemps 1989 et voté dans la foulée. Il consistait en un DDPP et d'une autorisation de cautionnement pour la construction de l'immeuble de la Rue Mauverney 16A. Le préavis est joint en annexe de ce rapport. Il s'agissait alors, en autres, d'autoriser la Municipalité de cautionner les emprunts de la Fondation pour le logement des familles glandoises à hauteur de CHF 3'500'000.- .

« Ce cautionnement déploiera ses effets jusqu'à réduction du nominal à frs. 7'700'000.- représentant le solde susmentionné c'est-à-dire une période de 15 à 20 ans ».

Ce préavis fait également suite au préavis No 36 de la législature précédente qui avait pour but la même demande de renouvellement de cautionnement mais pour l'immeuble de la Rue Mauverney 16B.

Le présent préavis renouvelle le cautionnement de la Municipalité jusqu'à la fin du DDP plus une année soit 2040.

Informations

La Commission s'est interrogée sur les cédules hypothécaires, sur le pourquoi de ce nouveau cautionnement puisque dans le préavis original il est spécifié que le cautionnement durerait jusqu'à réduction du nominal à CHF 7'700'00.-, ce qui est le cas maintenant. La réponse est la suivante :

« Les deux cédules hypothécaires au porteur de CHF 4'250'000.- chacune grèvent la parcelle n° 526 appartenant à la Commune de Gland et non l'immeuble sis sur cette parcelle, propriété de la Fondation pour le logement de familles glandoises. Comme mentionné dans le préavis, compte tenu du nominal du prêt et des amortissements contractuels, il en résultera un crédit résiduel de CHF 2'466'000.- à l'échéance du DDP, le 11 mai 2039. C'est ce crédit résiduel que la banque souhaite couvrir par le biais d'un cautionnement octroyé par la propriétaire de la parcelle sur laquelle est érigé le bâtiment : la Commune de Gland. A la fin du DDP, soit celui-ci est prolongé sur décision du Conseil communal, soit la propriété du bien immobilier revient à la Commune avec sa valeur de marché qui comporte des inconnues à l'horizon 2039 mais aussi avec sa dette hypothécaire. C'est la raison pour laquelle la banque sollicite ce cautionnement. Il est fort probable que la parcelle et l'immeuble prennent, ou du moins maintiennent, leur valeur d'ici à 2039, mais la banque ne souhaite courir aucun risque, compte tenu des incertitudes dans une temporalité si lointaine. »

Dans le préavis original No 86 1989, tant la banque que la Fondation ont présumé que la durée du cautionnement se terminerait lorsque l'endettement de la Fondation serait inférieur à CHF 7'700'000.-. Ceci ne n'est pas le cas et la banque veut maintenant que la commune de Gland cautionne le crédit résiduel de CHF 2'466'000.- au 11 mai 2039, faute de quoi elle dénoncera le contrat et appliquera des conditions et des taux d'intérêts moins favorables. Il va sans dire que la méthode est douteuse puisque la banque est en position dominante. Cela dit, il serait malvenu de refuser ce préavis au vu des péjorations que la Fondation pourrait subir.

L'annexe A du préavis mentionne les limites de crédit. La Commission s'est posé la question du pourquoi de leur présence. Il s'agit en fait d'une information indicative car les limites de crédit sont assimilées à des engagements hors bilan tout comme les cautionnements,

Quoi qu'il en soit la Commission estime nécessaire de reconduire le cautionnement pour pouvoir pérenniser la gestion de l'immeuble et ainsi garantir les logements pour les personnes dans le besoin.

Dans le rapport du préavis No 36 de la législature précédente la COFIN avait émis le vœu suivant : *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.*

Malheureusement celui n'a pas été suivi d'effet. Néanmoins nous ne nous décourageons pas et présentons le vœu suivant.

Vœu

La commission demande à la Municipalité de rappeler au Conseil les différents moyens mis en œuvre avec la Fondation pour l'attribution et le suivi de la situation des personnes qui bénéficient des appartements mis à disposition par la Fondation.

Conclusions

La Commission des finances est convaincue du bien-fondé de ce préavis et estime nécessaire de reconduire le cautionnement pour pourvoir pérenniser la gestion de l'immeuble et ainsi garantir les logements pour les personnes dans le besoin.

Fondée sur ce qui précède, la Commission des finances recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 11, soit :

- d'accorder à la Fondation pour le logement de familles glandoises un cautionnement solidaire de CHF 2'500'000.- jusqu'au 11 mai 2040
- d'autoriser la Municipalité à signer le contrat de prêt no 0228-853365.90Q-0003 auprès de UBS Switzerland AG, ainsi que les renouvellements subséquents jusqu'à la fin du DDP.

Signatures des membres de la Commission

Samuel Freuler, 1 ^{er} membre	Angelita Galvez
Evan Lock ; rapporteur	Roger Hemberger
Jérôme Frachebourg	Jean Egger
Alain Bringolf	Ahimara Buffat
Iulica Gorgoni	