
**Rapport de la Commission des finances du Conseil communal
d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR15.07PR BIS
concernant**

- **une demande d'autorisation pour l'acquisition des parcelles 3805 et 2 dans le secteur Aux Bains et des immeubles sis dessus**
 - **une demande d'autorisation pour la vente des bâtiments et installations au fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**
 - **une demande d'autorisation pour la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent au profit de Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**
 - **la validation d'une transaction globale conduisant au désengagement de la ville des sociétés Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA, ainsi que de l'Association médicale du Centre thermal**
 - **la réponse à la motion du Conseiller D. Viquerat, du 1^{er} novembre 2012**
-

Première citoyenne,
Mesdames et Messieurs les Elus,

Le présent préavis constitue la seconde version, la première ayant été retirée le 10 mars dernier.

Au vu du contenu de ce préavis, ce sont les Commissions permanentes des Finances d'une part, et des Affaires immobilières d'autre part, qui ont été désignées pour le traiter et préavisier à notre Conseil.

Les deux commissions ont tout d'abord siégé le 16 février 2015 pour examiner la première version du préavis qui a finalement été retirée par la Municipalité afin « d'ajuster les modalités de l'accord entre les partenaires engagés » selon le communiqué de presse du 10 mars 2015. Elles ont donc siégé une seconde fois le 18 mai 2015 pour examiner la présente version soumise à notre Conseil. Les deux commissions ont, dans un premier temps, siégé ensemble, afin d'entendre la présentation du préavis par la délégation municipale, puis séparément pour débattre et vous présenter leur rapport respectif.

La Commission des Finances était composée de Messieurs Pierre CHERBUIN, Philippe GUIGNARD, Thomas JENNI, Sylvain PITTET, Giancarlo VALCESCHINI, Roland VILLARD, Dominique VIQUERAT et du soussigné lors de la séance du 16 février, puis des mêmes sans MM. Thomas JENNI, Sylvain PITTET et Giancarlo VALCESCHINI, tous trois excusés et non remplacés lors de la séance du 18 mai.

La délégation municipale était composée de Mesdames Gloria CAPT et Marianne SAVARY, Municipales et administratrices des sociétés Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA, ainsi que de Monsieur Jean-Daniel CARRARD, Syndic (remplacé par Monsieur Marc-André BURKHARD, Municipal et Vice-Syndic, lors de la séance du 16 février). Elle était accompagnée de Madame Sylvie LACOSTE, Secrétaire Générale, et de Messieurs Fabrice WEBER, Chef du Service des Finances, et Yves BRAUNSCHWEIG, Président des Conseils d'administration des deux sociétés. Nous remercions toutes ces personnes pour leur présence et pour avoir répondu à nos questions.

En préambule de la 1^e séance, Mme CAPT a rappelé les différentes étapes décisionnelles et de travaux préparatoires ayant conduit à la présentation de ce préavis, tant au niveau des deux sociétés qu'au niveau politique. Tout cela s'étant naturellement déroulé parallèlement à la gestion courante des deux sociétés dont l'exploitation a été poursuivie et maintenue jusqu'à ce jour.

Ainsi, la recherche de repreneurs potentiels s'est basée sur un dossier de vente, établi avec l'aide d'une société spécialisée, et qui mentionnait les fondements essentiels de l'accord attendu (voir page 3 du préavis). Trois offres fermes ont tout d'abord été présentées. Après le retrait de l'une d'entre elles et plusieurs entretiens avec les deux soumissionnaires restants, le choix s'est porté sur le groupe BOAS.

Suite à la 1^e séance, la COFI a posé la question de savoir quelle entité juridique était véritablement l'acheteuse des immeubles, cela ne figurant clairement à aucun endroit dans le préavis. Il est apparu que cette question « anodine » n'était manifestement pas réglée, puisqu'elle a nécessité le retrait du préavis en date du 10 mars dernier (voir communiqué de presse correspondant) !

A l'occasion de la 2^e séance, Mme Capt a indiqué que les partenaires BOAS et Credit Suisse Real Estate LivingPlus avaient été surpris que leur réorganisation interne nécessite de reformuler le préavis. Certains membres de la COFI se sont étonnés de cela, puisque d'une part, deux membres des conseils d'administration sont des Municipaux/ales, et d'autre part, le protocole d'accord du 23 décembre 2014, dont la COFI a pu prendre connaissance, stipule clairement que les termes de l'acquisition sont soumis à l'accord du Conseil communal.

Cela étant, le nouveau préavis précise que c'est le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate LivingPlus qui deviendra propriétaire des deux immeubles et confiera l'exploitation des deux établissements au Groupe BOAS (voir page 1 du préavis).

L'accord porte sur une transaction financière d'un montant de CHF 32 mio. et sur l'engagement d'investir CHF 25 mio. au cours des 5-6 ans à venir (voir page 3 du préavis).

L'ensemble des opérations décrites dans le préavis et qui permettent d'aboutir aux articles sur lesquels nous devons nous prononcer présentent un caractère assez complexe, d'une part en raison du fait qu'elles doivent être exécutées pratiquement simultanément, et d'autre part parce que la situation foncière de départ est pour le moins enchevêtrée ! En résumé, ces opérations comportent :

- a) une partie foncière qui fait l'objet du rapport de la CAIMM
- b) une partie financière qui fait l'objet du présent rapport.

Sur le plan financier, voici les points essentiels à retenir :

- L'accord global proposé par la Municipalité a pour conséquence la liquidation des sociétés Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA. Le modèle choisi consiste en effet à vendre les actifs immobiliers des deux sociétés et non leurs actions. Les raisons de ce choix figurent en page 4, chiffre 1 du préavis.
- Le montant total de la transaction avec Credit Suisse Real Estate LivingPlus s'élève à CHF 32 mio. réparti comme suit :
 - a) CHF 24'700'000.- pour l'achat des bâtiments
 - b) CHF 7'300'000.- en un seul versement, au titre de paiement du droit de superficie d'une durée de 80 ans, renouvelable.
- Concernant les bâtiments, notons pour mémoire, qu'au 31.12.2013, ils figurent aux bilans des deux sociétés pour un total d'environ CHF 34.2 mio. La différence est donc de l'ordre de CHF 9.5 mio.
- Le dossier de vente établi pour sonder l'intérêt du marché indiquait un prix espéré pour la reprise de l'immobilier qui devait permettre de rembourser l'ensemble des dettes des deux sociétés et de libérer la Ville des cautionnements actifs. Notons que d'après les comptes 2013 des deux sociétés, le total de leurs dettes au 31.12.2013 s'élevait à CHF 31.3 à 35.4 mio. selon que l'on considère le total des fonds étrangers ou le total des dettes financières à court et long terme. Ces montants incluent la subvention de CHF 2.5 mio. au Grand Hôtel des Bains remboursable à la Commune (page 7, chiffre 1 du préavis).

- Le préavis, quant à lui, indique un total des dettes au 31.12.2014 (sous réserve de la révision des comptes) de CHF 31.5 mio. pour les deux sociétés qui inclut également la subvention mentionnée précédemment.
 - A son article 9, le préavis prévoit l'abandon de la créance de CHF 2.5 mio. à l'égard de Grand Hôtel des Bains SA. En cas d'acceptation, cela signifie que la marge de manœuvre de l'opération est de l'ordre de CHF 3 mio. (produit de la vente moins dettes des deux sociétés sans la créance de CHF 2.5 mio.).
 - Suite aux questions insistantes de la COFI concernant les résultats des exercices 2014 et du 1^{er} semestre 2015, Mme la Municipale Savary, administratrice des deux sociétés, nous a finalement assurés que cette marge de manœuvre suffira à couvrir les pertes des exercices des deux sociétés en 2014 et 2015. Ce qui signifie qu'il n'y a pas de risque d'une demande ultérieure au Conseil pour couvrir ces dernières.
 - Une autre question concernait la répartition des CHF 24.7 mio. pour l'achat des immeubles entre le Grand Hôtel des Bains et le Centre thermal. Si, cette question n'est pas significative pour l'acheteur, ni pour la Ville en tant qu'actionnaire principal des deux sociétés, elle peut l'être pour des actionnaires minoritaires d'une seule des deux entités. M. BRAUNSCHWEIG, président des deux conseils d'administration nous a indiqué que cette répartition était en cours de réalisation par la fiduciaire et qu'il nous l'enverrait dans la semaine. Au moment de la rédaction du présent rapport, la COFI n'avait toutefois pas reçu cette répartition.
 - Enfin, la question s'est également posée de savoir à qui était la source thermale utilisée par le Centre thermal, celle-ci ne figurant pas au bilan de Cité des Bains SA, quand bien même sa valeur d'assurance-incendie s'élève à CHF 523'111.-. En fait, il n'existe aucune concession et la Ville devra donc régulariser la situation. La concession stipulera que l'exploitation de la source est faite par l'exploitant du Centre thermal (sur le même principe que la source exploitée par Boxer).
 - Concernant le droit de superficie, il faut bien reconnaître que la pilule est un peu amère ! Les fondements essentiels de l'accord souhaité (voir page 2 du préavis) estimaient la rente annuelle du droit de superficie d'une durée initiale de 50 ans, renouvelable, à CHF 275'000.- sur un terrain d'environ 35'000 m², soit CHF 7.85 par m². L'accord proposé porte sur une durée du droit superficie de 80 ans (+30 ans) et une rente unique, certes payée de suite, correspondant à CHF 91'250.-, soit CHF 2.60 par m² ! Même si l'on admet que la rente espérée était peut-être trop élevée, un prix moyen situé autour de CHF 5 à 6.- aurait rapporté environ le double à la Ville et lui aurait permis de mieux rentabiliser le terrain au vu du constant effort financier qu'elle a consenti depuis de nombreuses années. On peut également s'étonner qu'une partie de la rente n'ait pas été indexée au chiffre d'affaires ou au résultat futur des deux établissements réunis.
- A ce sujet, nous renvoyons toutefois le lecteur à l'appréciation de la Commission des affaires immobilières pour plus de détails.
- Bien que ce point ne constitue pas une conséquence financière directe pour la Ville, notons encore que l'accord avec Credit Suisse Real Estate LivingPlus et le groupe BOAS prévoit que le personnel en place au moment de la transaction soit maintenu aux conditions existantes pendant une année.

En résumé, le préavis qui nous est soumis et les 13 premiers articles sur lesquels nous devons nous prononcer constituent la concrétisation du protocole d'accord signé entre les parties en décembre 2014, et concluant la procédure engagée depuis fin 2012 par les nouveaux conseils d'administration des deux sociétés pour trouver un repreneur du Grand Hôtel des Bains et de Cité des Bains. Il répond ainsi également au 14^e article qui nous est soumis, soit la motion de M. le Conseiller D. Viquerat.

Sur le plan des finances communales, le préavis a pour conséquence l'abandon de la créance remboursable de CHF 2.5 mio. figurant au bilan du Grand Hôtel des Bains et l'amortissement du capital-action des deux sociétés figurant au bilan des comptes communaux pour un montant de CHF 3'499'200.- (Grand Hôtel des Bains) et CHF 4'613'800.- (Cité des Bains). Notons à ce sujet qu'un amortissement de CHF 5'000'000.- a d'ores et déjà été effectué au bouclage des comptes 2014. Le solde de CHF 3'113'000.- sera amorti au bouclage des comptes 2015.

Vœu de la COFI

Comme précisé plus haut, la marge résultant de la différence entre la vente des actifs et le total des dettes des deux entités s'élève à environ CHF 3 mio.

Bien que la COFI ait reçu la garantie que ce montant suffira à couvrir les pertes des exercices 2014 et 2015 (1^{er} semestre) des deux sociétés et ne nécessitera pas un nouveau passage devant notre Conseil, il est très peu probable que les opérations de liquidation laissent un solde positif en faveur des actionnaires dont la Commune. Hormis les pertes susmentionnées, la marge de la vente devra en effet encore couvrir les frais de liquidation des deux sociétés, le solde d'honoraires du mandat d'accompagnement et les indemnités des administrateurs.

S'agissant d'une ultime aide de la Commune à ces deux sociétés, et la COFI n'ayant pas eu accès aux comptes 2014 desdites entités, cette dernière émet le vœu d'être tenue au courant du résultat de la liquidation des sociétés anonymes Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA, et d'avoir accès aux détails des comptes après liquidation.

Conclusion

En relançant le thermalisme en 1976, puis en réhabilitant le Grand Hôtel des Bains en 1986, les autorités communales d'alors ont eu une vision, celle de repositionner la Ville dans le secteur touristique en exploitant l'une de ses ressources naturelles (l'eau) et de la relier à son histoire. Que ce soit la Municipalité au travers de sa large représentation au sein des conseils d'administration ou le Conseil communal par ses décisions, les autorités ont toujours fait leur possible pour assurer la pérennité de ces deux fleurons de son tourisme. Cela n'a toutefois pas été sans mal et sans devoir injecter d'importantes sommes d'argent que la Ville n'a pas pu rentabiliser, ni se faire rembourser.

Finalement, c'est après de nombreuses années et les difficultés inhérentes à un endettement structurel chronique (dû à des fonds propres insuffisants) que nos autorités ont réalisé et admis qu'il n'était pas dans les attributions, ni d'ailleurs dans les compétences d'une commune de gérer et d'administrer de telles entreprises.

La solution proposée permet de mettre un terme à cet engagement tout en laissant à la Ville la maîtrise du sol (par l'acquisition du terrain et l'attribution d'un droit de superficie au repreneur), un droit de regard sur l'activité (droit de réméré en cas de non maintien des activités d'hôtellerie et de thermalisme), ainsi qu'un droit de préemption en cas de revente des immeubles ou de transfert de l'activité à un tiers. Cette solution diminue également le risque financier de la Ville puisqu'elle libère les cautions établies en faveur des deux sociétés à hauteur de 10 mio. de francs pour le Grand Hôtel des Bains et de 7.15 mio. de francs pour Cité des Bains.

Bien qu'elle nécessite un nouvel abandon de créance de la part de la Ville (2.5 mio. de francs en faveur de Grand Hôtel des Bains SA) et que la rente annuelle du droit de superficie soit nettement inférieure à celle attendue (environ CHF 2.60 par m² contre CHF 7.90 par m²), la solution proposée a paru acceptable à la Commission des finances.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances à l'unanimité de ses membres présents, vous recommande, Mesdames et Messieurs les Elus, d'accepter l'ensemble du préavis tel que présenté par la Municipalité.

Pour la Commission, le 26.05.2015



Pascal Blum, président de la COFI