

**Séance du Conseil de Ville du 22 mai 2023**  
**Préavis du Conseil communal sur les postulats et motions**  
 (art. 39 al. 3 du Règlement du Conseil de Ville)

**Développement de la motion interpartis**

**5.01/23**

**« Clair-Logis en mains publiques - bis »**

Auteur	Maël Bourquard, PS		
But visé	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Municipalité devient propriétaire du nouveau bâtiment que Clair-Logis exploitera</li> </ul>		
Préavis du Conseil communal	Acceptée	Refusée	<del>Transformée en postulat</del>
Motifs	<p>Pour donner suite à l'acceptation de la motion 5.12/20 « Clair-Logis en mains publiques » et à la clause inscrite dans le permis de construire et dans le droit de superficie distinct et permanent, la Municipalité est entrée en pourparlers avec la CP du Pont-Neuf SA en septembre 2022. Sur la base des expertises mandatées par les deux parties, ces dernières sont parvenues à un accord sur une valeur vénale de 22,5 millions de francs, qui correspond à la situation du marché à la période de transaction.</p> <p>Le Conseil communal reconnaît certains avantages potentiels dans l'acquisition du bâtiment : meilleure emprise sur l'opération « Clair-Logis » en général, valeur du terrain augmentée, facilités pour une nouvelle construction sur la parcelle voisine n° 841 (Texerans 2), stabilisation du loyer au-delà du bail initial de 20 ans.</p> <p>Cependant, et après avoir consulté l'organe fiduciaire de la Municipalité, le Conseil communal estime que l'opération financière n'est pas envisageable pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Au prix de 22,5 millions de francs fixé pour la valeur vénale doivent être ajoutés les droits de mutation et les frais de registre foncier pour environ 530'000 francs. Selon un premier contact avec un organe bancaire, un taux d'intérêt de 3% sur 10 ans pourrait être proposé (690'900 francs), avec un amortissement minimal de 250'000 francs, soit un total de charges financières minimales de 940'900 francs. En y ajoutant les frais d'entretien du bâtiment, la marge avec le loyer prévu dans le bail (993'500 francs) est trop faible.</li> <li>L'endettement communal a augmenté de 24 millions de francs (ou 20%) en 2022 pour financer le patrimoine administratif et l'acquisition des bâtiments SAFED. D'autres investissements prioritaires sont connus à court terme (Arquebusiers et Gare Sud notamment).</li> <li>L'éventuel achat de l'immeuble « Clair-Logis » représenterait une acquisition du patrimoine financier. Les placements en patrimoine financier ne sont pas nécessaires à l'accomplissement des tâches publiques. Les ressources qu'ils mobilisent doivent provenir de fonds propres disponibles (<i>cash</i>), produire un rendement et pouvoir être aliénées sans préjudice pour l'accomplissement des tâches publiques. Le rendement envisagé ci-dessus est insuffisant et, vu sa configuration, le bâtiment pourra difficilement être vendu ou réhabilité sans perte.</li> <li>Le patrimoine financier est réévalué ponctuellement (tous les cinq ans ou en cas de modification de valeur), ce qui peut avoir un impact conséquent sur les capitaux propres. Il convient donc d'être très prudent sur ces investissements afin de ne pas détériorer inutilement la situation de l'endettement et des capitaux propres de la commune.</li> <li>Si la Municipalité achète l'immeuble et baisse les loyers afin de réduire la charge locative pour Clair-Logis, cela induira <i>de facto</i> une perte de valeur pour l'immeuble. Une location inférieure au prix du marché, telle que définie actuellement, pourrait être assimilée à une subvention. La marge de manœuvre de la Municipalité, en tant que propriétaire du bâtiment, sur le résultat financier de la Fondation Clair-Logis serait donc inexistante. Le risque est donc important en cas de problème financier ou de faillite de la fondation.</li> <li>Selon les bases légales cantonales, les tarifs pour les prix de pensions et le financement des soins sont adaptés selon des mécanismes assez pointus, qui fonctionnent bien. En conséquence, les EMS doivent s'autofinancer, tous dégagent même de légers bénéfices. Il n'y a donc aucune raison que les communes s'endettent pour eux !</li> <li>Les comptes 2022 seront présentés prochainement, mais il est déjà avéré que la perte de l'exercice sera considérable et ne permettra pas la compensation légale de certaines réserves négatives issues de l'entrée dans le MCH2. Les comptes-bilans actuels de la Municipalité ne présentent pas la structure nécessaire à cet investissement.</li> </ul>		

À ces considérations financières s'ajoutent l'aspect temporel. Par courrier du 2 mars 2023, CP du Pont-Neuf SA a indiqué avoir un acquéreur pour un montant de 23 millions de francs et a demandé à la Municipalité de lever son droit de préemption, légalement intégré dans le droit de superficie. Le délai de préemption est de trois mois pour rendre une décision exécutoire. En cas d'acceptation de la motion, la compétence décisionnelle pour cette acquisition reviendrait au Corps électoral, qui ne pourrait pas se prononcer avant le 22 octobre 2023. Le délai de préemption ne pourrait alors pas être respecté et CP du Pont-Neuf SA serait en droit d'exiger une pénalité financière importante (jusqu'à un million de francs) en cas de refus de l'acquisition de cet immeuble par le Corps électoral.

Le Délégué aux affaires communales a été sollicité pour préavisier cette éventuelle acquisition. Au vu de la situation d'endettement actuelle de la Municipalité, il préavise négativement l'augmentation de l'endettement pour l'acquisition d'un tel bâtiment. Son courrier de réponse du 24 avril 2023 figure en annexe au présent préavis.