

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 66 / 2011-2016

**SI FLORENCY-BELLEVUE SA
LIQUIDATION DE LA SOCIETE
IMMOBILIERE ET REPRISE DES
BIENS PAR LA COMMUNE**

**Date retenue pour la commission d'étude :
13 novembre 2014
Bâtiment administratif de Chisaz, salle n°1**

3 novembre 2014

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. But du préavis

Le but du présent préavis est d'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition des biens de Florency-Bellevue dans la cadre de la procédure de liquidation voulue par le conseil d'administration de la société.

2. Rappel historique

Le Conseil communal de Crissier a accepté le préavis 69/93 dans sa séance du 10 décembre 1993. Ce préavis proposait « l'achat de la totalité des actions de Florency-Bellevue, société anonyme propriétaire du château de Crissier depuis 55 ans ».

Les mobiles avancés pour cette acquisition, énumérés explicitement dans le préavis, étaient essentiellement les suivants :

- « Cette acquisition traduit la vision de l'Autorité municipale ... de disposer d'une réserve importante de terrain à bâtir en plein centre géographique de Crissier ».
- « C'est une opération financière qui permettra aux prochaines générations de réaliser des gains potentiels importants par une mise en valeur clairvoyante de la propriété ».
- « Les retombées favorables serviront ... à rembourser les dettes ... et réduire les impôts ».

Lors de la séance de la commission désignée pour l'étude de cet objet, il a été précisé que :

- « C'est une possibilité d'expansion pour le futur ».
- « Dans 20 ou 30 ans, ce sera une affaire tout-à-fait rentable ».
- « Il y a déjà beaucoup d'idées quant à l'utilisation de ce bien-fonds »-

Cette acquisition a donc été présentée et acceptée essentiellement en raison de son évident intérêt économique et financier et beaucoup moins pour son intérêt patrimonial et paysager. Le crédit alloué par le Conseil communal était composé des éléments suivants : transfert des titres nets d'impôts : 10'500'000 francs ; impôt sur les gains immobiliers : 2'180'000 francs (payés par la commune et non par le vendeur) et frais de notaire : 10'000 francs, soit au total 12'690'000 francs. Un emprunt bancaire de 9,5 millions était prévu et la charge financière pour la commune de 475'000 annuellement, soit « 2% de la totalité des charges » de l'époque. Les recettes prévues ne sont pas précisées. Le préavis ne contenait pas de budget d'exploitation.

3. Gestion et vie de la société

Après l'acquisition de toutes les actions par la commune, un administrateur unique en la personne du syndic a été nommé. En 2007, le conseil d'administration a été élargi à 3 membres faisant partie de la Municipalité. Cette dernière, incorpore, représente aujourd'hui l'actionnaire aux assemblées générales.

En l'absence de projet à long terme, le château a vu se suivre différents locataires avec parfois de longues périodes de vacances.

Des travaux d'entretien/rénovation ont été effectués. Un document d'archive montre que durant la période 1994-2003, un excédent de charges de Fr. 247'039.07 a été accumulé. Par la suite, la plupart des exercices comptables ont été déficitaires. Plus récemment, les déboires avec le dernier locataire sont bien connus du Conseil communal. Aujourd'hui, l'emprunt accordé par la commune à Florency-Bellevue s'élève à fr. 1,6 million. Il est garanti par une cédule hypothécaire de 1'500'000 francs. A fin décembre 2013, la dette était cependant partiellement amortie dans les comptes communaux et s'élevait à 562'000 francs.

En fait, depuis 1994, Florency-Bellevue était souvent à court de liquidité et n'a pu survivre que grâce au soutien logistique et financier de la commune. En outre, la valeur de la parcelle a baissé en raison du fait qu'une partie importante du terrain, à l'est, n'est plus constructible. Les évaluations faites dans les années nonante ne sont plus d'actualité.

4. Liquidation de Florency-Bellevue

La liquidation de Florency-Bellevue avec l'intégration de ses biens dans le patrimoine communal a plusieurs fois été évoquée au Conseil communal. Les Municipalités successives n'ont pas accédé à cette demande en raison du coût fiscal de cette opération, mais aussi parce qu'elles espéraient pouvoir faire prospérer la société, par exemple lorsqu'un bail à 15'000 francs par mois a été signé. Force est de constater aujourd'hui que tel n'est pas le cas. Dans la mesure où, durablement, la société doit être financièrement soutenue par la commune, mais aussi pour des questions de synergies avec les services communaux, il n'est pas nécessaire de maintenir une société anonyme dont en fait le conseil d'administration est la Municipalité. La liquidation de Florency-Bellevue, bien qu'elle ait un coût fiscal non négligeable, est à moyen et long terme, la solution que nous proposons, quel que soit le plan d'avenir de la parcelle et des bâtiments qui sera retenu par le Conseil communal.

Cependant, la Municipalité ne se borne pas à proposer la liquidation de la SA. Nous disposons d'un projet de mise en valeur (comme évoqué dans le préavis de 1993) avec deux objectifs : a) assurer la restauration du château et des dépendances et b) convertir la charge financière actuelle que représente ce bien-fonds en une source de revenus pour la commune.

5. La situation actuelle

Elle peut être résumée en trois points : l'état des procédures en cours, les études de mise en valeur et les négociations en cours.

Procédures judiciaires en cours. La Sàrl Cinémathèque Jean-Louis Boursicot, ainsi que son patron, ont été expulsés du château en mars 2013, la faillite de la société étant prononcée quelque temps après. La vente forcée des bobines constituant le gage du bailleur aurait dû ensuite être organisée par l'Office des Faillites de Lausanne. Mais cette action a été retardée, de façon plutôt surprenante, par un recours de Monsieur Boursicot, affirmant qu'il est le seul propriétaire des bobines (et non la cinémathèque). Mais que le propriétaire soit la cinémathèque ou Monsieur Boursicot, ne change rien à nos droits de créancier gagiste principal. La faillite ayant été confirmée une deuxième fois, rien ne s'oppose dorénavant à la vente forcée. A relever qu'il est impossible d'attribuer une valeur aux bobines qui devraient être numérisées avant de pouvoir être exploitées. Nous espérons que la procédure s'achèvera dans les semaines à venir.

Mise en valeur de la parcelle et des bâtiments. Le potentiel constructible de la parcelle a fait l'objet d'études avec un mandataire et de négociations avec les services cantonaux. Il en ressort que seule la partie ouest, entre le château et le village, peut faire l'objet d'une mise en valeur, soit la construction de logement sur la base d'un droit de superficie à long terme (DDP). Une vente n'est pas envisagée. Un avant-projet a été présenté à la Commission d'urbanisme qui, avec quelques remarques, s'est prononcée favorablement. La commission souhaitait toutefois que la conclusion d'un DDP soit accompagnée d'un projet à long terme pour le château. Cette exigence a dissuadé tous les promoteurs que nous avons rencontrés depuis lors à l'exception, pour l'instant, d'un seul intéressé.

Etat des négociations. Nous sommes en discussion depuis plus d'une année avec un promoteur bâlois, déjà détenteur d'un DDP à Crissier. Ce promoteur semble prêt à conclure un DDP pour 6'000 mètres carrés à l'ouest du château d'une part, et, d'autre part, un DDP lui permettant d'occuper les bâtiments pendant 90 ans avec obligation pour lui d'entretenir les bâtiments **et** d'exécuter un plan de rénovation défini d'un commun accord. Au terme du DDP, le château reviendrait à la commune. Ces négociations sont toujours en cours.

Le DDP du lotissement envisagé pourrait rapporter au minimum 160'000 francs annuellement à la commune, à quoi on peut ajouter les impôts payés par les futurs occupants, y compris ceux du château. En outre, la commune serait libérée des travaux d'entretien du domaine.

Il faut relever que la demande d'acquisition du patrimoine de Florency-Bellevue par la commune est indépendante de l'aboutissement de ces négociations. Que ces dernières aboutissent ou non, la Municipalité propose de liquider de toute façon la société selon les modalités exposées ci-après.

6. Conditions de la liquidation

Conjointement avec un expert immobilier et avec notre fiduciaire, nous avons fait établir un dossier de liquidation précisant les conditions financières de l'opération. En résumé, l'affaire se présente comme suit :

Estimation des impôts prévisionnels dus à la liquidation

Prix de sortie des bâtiments et des terrains	Fr. 6'500'000
Valeur comptable des bâtiments et des terrains (y.c. l'impôt sur les gains immobiliers de 1994 de Fr. 2'180'000 payé par la commune au moment de l'achat des actions) *	Fr. 3'918'585
Réserve de réévaluation	<u>Fr. 619'042</u>
Bénéfice en capital	Fr. 3'200'457
Frais de liquidation	Fr. 15'000
Impôts	<u>Fr. 632'990</u>
Bénéfice de liquidation imposable	Fr. 2'552'467
Report des pertes	<u>Fr. 312'191</u>
Bénéfice imposable après déduction des pertes	<u>Fr. 2'240'276</u>

Selon calcul ci-dessus, le coût des impôts liés à la liquidation devrait donc s'élever à Fr. 632'990 dont Fr. 131'056 représente la part de l'impôt de liquidation qui reviendrait à la commune, soit une charge nette de Fr. 501'934.

En outre, la Confédération pourrait ne pas accepter l'ajout de l'impôt sur les gains immobiliers payés en 1994 ressortant du calcul du canton*, ce qui générerait un impôt supplémentaire fédéral de Fr. 145'000.—environ.

Remarque : les conditions de reprise fixées par l'Etat (valeur de sortie) ont fait l'objet d'échanges de courriels avec l'Administration Cantonale des Impôts. Si le préavis est accepté, une confirmation écrite sera demandée avant de procéder à la dissolution de la société.

Incidences de la liquidation de SI Florency-Bellevue SA dans les comptes communaux

La valeur de rachat des actifs et passifs de la SI Florency-Bellevue SA sera activée dans le patrimoine financier comme valeur de la parcelle et du bâtiment du château.

Au niveau du compte de fonctionnement, le résultat enregistré par cette opération sera neutre. Le bénéfice de liquidation de la SI Florency-Bellevue SA sera compensé par un amortissement du Château.

7. Conclusions

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 66 / 2011-2016 du 3 novembre 2014
- vu le rapport de la commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- d'autoriser la Municipalité à entreprendre la liquidation de la SI Floreny-Bellevue SA
- d'autoriser la Municipalité à payer le montant des impôts de liquidation de la SI Floreny-Bellevue SA

ACCORDE

A la Municipalité le montant du crédit nécessaire à la liquidation de la SI Floreny-Bellevue SA selon détail figurant dans le présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 3 novembre 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

Annexes : Plan des biens appartenant à SI Floreny-Bellevue SA
Rapport de l'organe de révision de l'exercice 2013 de SI Floreny-Bellevue SA

Délégué de la Municipalité à convoquer: Monsieur Michel Tendon, Syndic

FLORENCY-BELLEVUE SA

ORTHO PHOTO

Parcelle n° 332
Surface totale 44'393 m²

Vignes 3'000 m²

Rural

Dépendances

Château

1:11'000





INTERMANDAT

révision, fiscalité, services externes

80.000

Intermandat SA
Rue du Petit Chêne 38 | CP 610
CH-1001 Lausanne

Tél +41(0)21 310 69 10
Fax +41(0)21 310 69 49

info@intermandat.ch
www.intermandat.ch

Expert-réviseur agréé ASR
Membre du C.O. DES REVISSEURS FIDUCIAIRES

SI FLORENCY-BELLEVUE SA
Crissier

R A P P O R T

de l'Organe de révision sur le contrôle restreint
à l'Assemblée générale des actionnaires

Exercice 2013

Lausanne, le 10 mars 2014

R A P P O R T

de l'Organe de révision sur le contrôle restreint à
l'Assemblée générale des Actionnaires de
SI FLORENCY-BELLEVUE SA - Crissier

En notre qualité d'Organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de **SI FLORENCY-BELLEVUE SA** pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013.

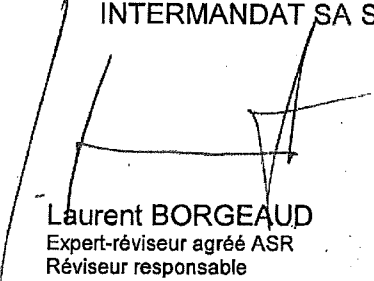
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de notre contrôle.

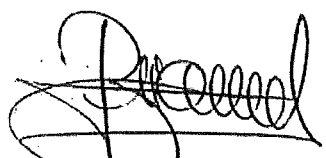
Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Lausanne, le 10 mars 2014
LBO/LBU/adr

INTERMANDAT SA Société Fiduciaire



Laurent BORGEAUD
Expert-réviseur agréé ASR
Réviseur responsable



Jérôme BRIAND
Réviseur agréé ASR

Annexes : comptes annuels

SI FLORENCY-BELLEVUE SA - Crissier**BILAN****ACTIF**

	<u>31.12.2013</u> CHF	<u>31.12.2012</u> CHF
<u>ACTIFS CIRCULANTS</u>	<u>270'259.77</u>	<u>282'097.10</u>
Banque Cantonale Vaudoise, compte courant N° 723.83.30	6'531.30	81'253.20
Débiteurs	229'040.55	192'096.95
Administration fédérale des contributions, impôt anticipé à récupérer	14.47	48.45
Actifs transitoires	30'742.45	1'515.80
Stock mazout	3'931.00	7'182.70
<u>ACTIFS IMMOBILISES</u>	<u>1'738'585.39</u>	<u>1'738'585.39</u>
Immeubles	863'992.04	863'992.04
Travaux	874'593.35	874'593.35
<u>TOTAL DE L'ACTIF</u>	<u>2'008'845.16</u>	<u>2'020'682.49</u>

SI FLORENCY-BELLEVUE SA - Crissier**BILAN****PASSIF**

	<u>31.12.2013</u> CHF	<u>31.12.2012</u> CHF
<u>FONDS ETRANGERS</u>	<u>1'863'700.65</u>	<u>1'810'453.45</u>
Créanciers divers	0.00	268.40
Passifs transitoires	14'997.80	38'186.90
Commune de Crissier, emprunt	1'625'906.20	1'576'201.50
Provision pour pertes sur débiteurs	222'796.65	192'096.65
Citerne à Mazout	0.00	3'700.00
<u>FONDS PROPRES</u>	<u>145'144.51</u>	<u>210'229.04</u>
Capital-actions	50'000.00	50'000.00
Réserve générale	25'000.00	25'000.00
Réserve de réévaluation	619'042.04	619'042.04
Résultat au Bilan	-548'897.53	-483'813.00
<u>TOTAL DU PASSIF</u>	<u>2'008'845.16</u>	<u>2'020'682.49</u>

SI FLORENCY-BELLEVUE SA - CrissierCOMPTE DE PROFITS ET PERTES

	<u>2013</u> CHF	<u>2012</u> CHF
<u>PRODUITS</u>	70'892.22	188'347.30
Loyers	40'150.80	187'493.50
Intérêts	41.42	138.45
Produits divers	30'700.00	715.35
<u>CHARGES</u>	135'976.75	195'418.58
Frais d'entretien	18'165.30	71'687.45
Frais généraux	244.30	195.00
Frais administratifs	54'383.60	45'077.43
Impôts et assurances	8'819.75	8'603.30
Autres intérêts et frais bancaires	23'663.80	23'230.75
Attribution à la provision pour pertes sur débiteurs	30'700.00	46'624.65
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>	-65'084.53	-7'071.28

SI FLORENCY-BELLEVUE SA - Crissier**ANNEXE AUX COMPTES**

	<u>31.12.2013</u> CHF	<u>31.12.2012</u> CHF
1. Montant global des actifs mis en gage ou cédés pour garantir des engagements de la société, ainsi que des actifs sous réserve de propriété		
1 cédule hypothécaire 1er rang, en main de l'actionnaire	765'000.00	765'000.00
1 cédule hypothécaire 2ème rang, en main de l'actionnaire	80'000.00	80'000.00
2. Valeurs d'assurance incendie des immobilisations corporelles indice 100		
- bâtiments château	2'735'094.00	2'735'094.00
- aménagements extérieurs château	42'735.00	42'735.00
- bâtiments dépendances	1'107'364.00	1'107'364.00
- batiments ruraux dépendances	273'000.00	273'000.00
3. Indications sur l'objet et le montant des réévaluations		
- <u>Immeuble</u>	619'042.04	619'042.04
- 2008	40'854.04	40'854.04
- 2007	161'447.02	161'447.02
- 2006	85'307.86	85'307.86
- 2005	80'063.77	80'063.77
- 2004	76'033.50	76'033.50
- 2003	175'335.85	175'335.85
4. Une analyse des risques a été effectuée par le Conseil d'administration. Celle-ci a été validée lors de la séance du 9 avril 2011.		

SI FLORENCY-BELLEVUE SA - Crissier**ANNEXE AUX COMPTES**

	<u>31.12.2013</u> CHF	<u>31.12.2012</u> CHF
5. Autres indications prévues par la loi		
- <i>Estimation fiscale des immeubles</i>	1'667'000.00	1'667'000.00
- <i>Postposition de créance de la Commune de Crissier</i>	90'000.00	90'000.00

Il n'existe aucune autre indication prévue par la loi au sens de l'article 663b CO.

SI FLORENCY-BELLEVUE SA - Crissier**EVOLUTION DU COMPTE DE
PERTE AU BILAN**

	<u>31.12.2013</u> CHF	<u>31.12.2012</u> CHF
Solde au 1er janvier	-483'813.00	-476'741.72
Résultat de l'exercice	-65'084.53	-7'071.28
<u>SOLDE AU 31 DECEMBRE</u>	<u>-548'897.53</u>	<u>-483'813.00</u>