

CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE PREAVIS DE LA MUNICIPALITE No 66/2011-2016

SI Floreny-Bellevue – Liquidation de la Sté immobilière et reprise des biens par la Commune

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

La commission chargée d'étudier le préavis susmentionné, s'est réunie le 13 novembre 2014 à 19h30 dans la salle 1 du bâtiment administratif.

Elle était composée de :

Madame	Angela Schollerer	(ROLC)	
Messieurs	Claude Dusserre	(CDC)	
	Frédéric Delacrausaz	(ROLC)	
	Laurent Modoux	(ROLC)	
	Olivier Ramel	(PS)	
	Roberto Francioli	(CDC)	Président désigné

Excusé
Monsieur Michel Blondel (CDC)

La Municipalité était représentée par :
Monsieur Michel Tendon Syndic

accompagné de :
Madame Véronique Bruchez Boursière communale

que nous remercions de leur présence, des réponses apportées à nos questions ainsi que pour le préavis détaillé qui nous a été transmis.

Commentaires complémentaires de la Municipalité

La parole est donnée à Monsieur le Syndic qui nous expose ce qui suit :

Compte tenu des déficits chroniques et du risque de surendettement de la société il a été décidé de ressortir la parcelle du château de la société et de liquider cette dernière.

Nous n'avons pas l'obligation de procéder à cette opération mais vu les perspectives financières à court terme négatives, il aurait été nécessaire de requérir à nouveau au conseil communal l'autorisation d'augmenter les apports dans la société.

La Municipalité estime donc opportun de liquider SI Floreny-Bellevue et de mettre fin à cette particularité communale.

Il nous est également précisé que si nous approuvons ce préavis, la Municipalité nous soumettra, en 2015, une demande de crédit de CHF 106'900.00 représentant le solde approximatif pour l'élaboration d'un plan de quartier sur la parcelle en question. Ce montant s'ajoute aux CHF 60'800.00 déjà payés par la trésorerie de la société immobilière. Vous trouverez en annexe I le document qui nous a été transmis détaillant le coût du projet. Cette charge ne figure pas dans le préavis présenté.

Commentaires de la commission

Afin de centrer le débat, il est rappelé que ce préavis ne traite

- ni de l'achat du château (il nous appartient déjà via une société immobilière)
- ni du bien fondé de l'acquisition de cette parcelle en 1993.

La problématique est de se positionner sur la détention de ce bien en direct par la commune ou de conserver la situation actuelle de possession à travers une société immobilière, et les conséquences de cette modification.

Pourquoi un impôt ?

Les communes ne sont pas soumises à l'impôt; par contre, la parcelle du château est détenue par une personne morale qui, elle, n'est pas exonérée.

Le fisc désire donc que la société vende ses actifs à la commune, au prix du marché (prix de sortie), et que le bénéfice réalisé (différence entre la valeur au bilan et le prix de vente) soit imposé au taux normal des personnes morales. C'est de cet impôt qu'il est question dans ce préavis, ainsi que des frais de dissolution. Il s'agit des impôts fédéraux, cantonaux et communaux. Ces derniers étant encaissés par la commune, ils seront récupérés sous forme de produit d'impôts dans les comptes communaux.

Pourquoi maintenant ?

Comme mentionné ci-dessus, deux éléments influencent la facture à charge de la commune :

- a) le taux d'imposition et
 - b) le prix de sortie.
-
- a) Pour ce qui est du taux d'imposition, on peut clairement dire que c'est probablement le plus mauvais moment choisi pour procéder à cette liquidation. En effet, de 1995 à 2001, le canton proposait une réduction fiscale substantielle pour favoriser la liquidation des sociétés immobilières. Ensuite, de 2002 à 2004, la charge fiscale cantonale et communale était répartie comme suit : canton : 60% - commune 40% contre 70%-30% aujourd'hui. Dans le futur, si on attend la réforme fiscale des entreprises, prévue en 2018, le taux global pourrait passer de 24 % aujourd'hui, à environ 14 %.
 - b) Par contre, pour ce qui est du prix de sortie, c'est tout le contraire. Lors de l'acquisition de la parcelle, en 1993, la parcelle était évaluée à plus de CHF 12'000'000, ce qui aurait engendré une charge fiscale, malgré l'allègement accordé de 75 %, supérieure à ce que nous allons payer aujourd'hui. Si nous attendons la réduction du taux d'imposition annoncée, ce n'est pas certain que le prix de sortie

accordé (CHF 6'500'000) soit toujours accepté par le fisc, notamment si la parcelle est mise en valeur et procure un bon rendement à la société. Relevons également que, l'accord fiscal prévoyant la déduction des impôts payés par la commune lors de l'acquisition des actions (CHF 2'180'000) est une opportunité qui ne se présentera peut-être pas à l'avenir.

Sur cette base, nous estimons donc que, l'un dans l'autre, il aurait été ou sera difficile de payer moins d'impôts que ce qui nous est proposé aujourd'hui et que le moment est donc opportun.

Quels avantages et inconvénients ?

En plus des éléments présentés dans le préavis, la commission relève que le contrôle en direct de cette parcelle garantit au conseil communal d'avoir son mot à dire en cas de vente, conclusion de droit de superficie, etc., ce qui n'est pas le cas actuellement.

En outre, si nous arrivons à générer un bon rendement sur ce bien immobilier, le fait de conserver ce patrimoine dans une société provoquera une imposition des éventuels bénéfices de SI Florency-Bellevue, alors qu'en cas de détention directe il n'y aura pas d'impôts.

Un commissaire relève toutefois que le fait de détenir ce bien dans une structure séparée, nous permet de nous rendre compte de la rentabilité réelle de la parcelle. Une fois que le château sera intégré dans les comptes communaux, le résultat global sur la durée n'apparaîtra plus aussi clairement.

Nous encourageons la commune à établir des comptes sur plusieurs années pour les biens du patrimoine financier (par exemple le bâtiment Delisle), cumulant les recettes et dépenses. Nous aurions ainsi une vision plus claire de la rentabilité de nos placements dans l'immobilier.

En résumé, nous arrivons à la conclusion que la proposition qui est faite par la Municipalité, malgré son coût, est nécessaire et permet de régler une situation qui n'est pas optimale.

Prise de position de la commission

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

au vu de l'exposé ci-dessus, la commission chargée d'étudier le préavis municipal no 66/2011-2016 vous propose à l'unanimité de ses membres, d'accepter le préavis tel que présenté.

Crissier, le 22 novembre 2014

Le Président rapporteur



Roberto Francioli

Annexe : ment.

Annexe I

Plan de quartier Château - SI Floreny-Bellevue SA (situation au 13 novembre 2014)

		Budget CHF	Factures payées CHF	Solde CHF
Description				
1	Géomètre - Renaud & Burnand <i>facture du 17.12.2010</i>	11'200	7'840	3'360
2	Urbaniste - Plarel (étape 1: 30'000.- / étape 2: 47'000.-) <i>étape 1 (avant-projet d'aménagement) > adjugé le 17.03.2009 / facture du 31.10.2011</i> <i>étape 2 (établissement du PPA)</i>	30'000 47'000	35'500	-5'500 47'000
3	Architecte - Plarel (offre compl. Étude faisabilité adjugée le 23.7.2012)	28'080		28'080 *
4	Paysagiste - Le Baron <i>facture du 08.02.2012</i> <i>facture du 06.02.2013</i> <i>Woodtli + Leuba (séquoia): facture du 29.03.2012</i>	17'000 540	10'714 6'221 540	17'000 -10'714 -6'221 0
5	Environnement - Ecoscan SA (mobilité trafic, bruit, nature & paysage,	12'900		12'900
6	Volet foncier - Créations et modification servitudes - Acte notarié (pour PQ et hors DDP)	10'000		10'000
7	Emoluments, taxes, enquête, etc.	6'000		6'000
8	Divers et imprévus	5'000		5'000
Total		167'720	60'814	106'906

* montant déjà engagé par contrat