



RAPPORT DE LA COMMISSION AD HOC

Objet :	Commission ad hoc préavis N° 09 - 2014 Parking du Pré de la Tour - Restructuration des crédits/obligations hypothécaires
Lieu :	Maison Pulliérane
Date de la séance :	14 avril 2014
Participants :	M. Carlos Guillen, Conseiller communal (CC) Président M. Gil Reichen (Syndic) M. Claude-Alain Chuard (Chef des finances) Mme Lio Léna, CC (excusée) Mme Stekel Katiuska, CC Mme Viredaz Ferrari Anne, CC M. Daniel Bolens, CC (remplacé par M. Gérald Cuche) M. Ducret Frank, CC M. Hunziker Ernest, CC M. Piguet Cyrille M. Schwab Jean-Jacques

M. Guillen ouvre la séance à 19h00, salue les personnes présentes et remercie en particulier MM. Gil Reichen et Claude-Alain Chuard qui sont prêts à répondre aux questions des participants.

Il est décidé de procéder au traitement du préavis comme suit :

Introduction par MM. Gil Reichen et Claude - Alain Chuard et réponses aux questions d'ordre général

Tour de table individuel avec questions réponses et discussion

Parcours du préavis page par page, si demandé

Vote

Introduction par MM. Gil Reichen et Claude - Alain Chuard et réponses aux questions d'ordre général

Il est précisé d'entrée en matière l'objectif final du préavis, à savoir d'autoriser la Municipalité à signer un emprunt hypothécaire de CHF 512.000.-- pour rembourser l'emprunt obligataire existant du même montant venant à échéance le 29 mai 2014. Aucune conséquence financière pour la Ville de Pully car montants identiques.

Monsieur le Syndic résume l'historique du financement du parking et les différentes étapes et actions entreprises depuis 2011 jusqu'ici en vue de l'assainissement financier et la rentabilisation (propositions de rachats au-dessous du nominal aux porteurs de parts inférieures à CHF 100.000.-, rachats en discount aux investisseurs obligataires (48%), la Ville de Pully ayant refusé d'entrer en matière sur ce point, conversion de prêts à de nouvelles conditions, etc.).

On doit constater que le parking dégage actuellement du cash-flow bien que sous occupé et malgré des charges financières élevées. Les $\frac{3}{4}$ des utilisateurs sont des clients de la Migros aux heures d'ouverture des magasins. La Migros participe à raison de quelque CHF 200.000.- annuels aux charges d'exploitation pour maintenir un tarif de CHF 1. --/l'heure.

Les tarifs restent toutefois chers par rapport à des parkings concurrents, notamment celui de Chailly (première heure gratuite) et d'autres centres commerciaux.

Le problème principal du point de vue de la rentabilité résulte d'un financement trop lourd au départ par rapport à la marge bénéficiaire qui aurait été estimée trop optimiste.

Ce préavis s'inscrit dans le cadre d'un plan de restructuration financière en cours dont tous les partenaires ont déjà pris une décision favorable. Notre Commune étant le dernier partenaire restant. Considérant l'échéance de l'emprunt il y a une certaine urgence pour traiter ce préavis au prochain Conseil du 30 avril 2014 et éviter ainsi de bloquer le processus de restructuration financière.

Un refus de la part de notre Conseil pourrait mettre la société Parking Pré de la Tour SA (PPT SA) en grande difficulté financière, voire entraîner sa faillite. Ce n'est pas l'objectif des principaux partenaires, la Ville de Pully et la Migros, qui considèrent que la mise en difficulté financière de PPT SA serait délicate en termes d'image pour les deux partenaires. Ce, même si la faillite pourrait éventuellement être intéressante du point de vue d'un rachat, sous réserve de charges financières importantes liées aux clauses du droit de superficie et à des procédures compliquées.

Objectif futur de la société et de ses partenaires :

- Continuer à réduire la dette par amortissements avec le cash-flow généré en vue d'alléger les charges financières (dette idéale 5-6 Mio).

- Revoir les statuts en vue d'obtenir une majorité au CA de PPT SA entre Migros et la Ville de Pully pour donner plus de poids aux deux partenaires principaux afin de favoriser une meilleure politique d'attractivité des tarifs et encourager une utilisation optimale du parking.

Tour de table individuel avec questions - réponses et discussion

Le choix d'un emprunt hypothécaire par rapport à un emprunt obligataire offre plus de souplesse et sécurité, il est garanti par la construction du bien-fonds (bâtiment et installation), il est moins contraignant. **Les cédules hypothécaires qui garantissent le prêt sont au 1^{er} rang (en cas de faillite).** Une meilleure protection pour la Ville de Pully.

Les nouvelles conditions en matière de taux d'intérêt à 2,6 % (taux relativement élevé par rapport au marché) et lors du renouvellement après 5 ans, taux swap + 2 %, sont moins favorables (exigences liées aux prêteurs financiers) que les taux pratiqués actuellement qui eux sont liés à la rentabilité et n'ont jamais dépassé les 2.6 % .

Les CFF et les TL n'ont pas montré d'intérêt à ce jour pour une participation ou une collaboration à l'exploitation du parking. Cette possibilité est à vérifier à futur sous l'angle d'arrangements éventuels (Park + Rail, site de stockage au 3^e niveau, autres formules de location qui pourraient aider à rentabiliser le 3^e niveau). Il est proposé de mettre en place un groupe de projet pour étudier la mise en valeur, la promotion, i la réalisation d'investissements à fonds perdus, la réhabilitation du parking en vue d'améliorer son exploitation et son occupation.

Projets avec COOP - développement de la place de la Gare et du centre de Pully.

La COOP est propriétaire de son bâtiment et de son parking, elle a beaucoup investi à ce jour. Nous n'avons pas d'informations sur l'intention de la COOP à terme, de rester sur son site actuel, de déménager ou d'ouvrir un autre site dans la Commune. Pour l'instant, elle n'est pas intéressée par une participation à l'exploitation du parking du Pré de la Tour.

Après discussion, tout porte à croire que le parking du Pré de la Tour est un bon atout pour le futur développement du centre de Pully et que nous pouvons espérer un meilleur remplissage (horizon à 10 ans), une fois réalisés les plans de quartier et les projets prévus.
On a peut-être vu trop grand, trop tôt !

Pour l'instant le taux de remplissage semble être de l'ordre de 50% du potentiel (% à vérifier). Le trend étant en légère augmentation.

A la question posée sur le surdimensionnement du parking et l'estimation des recettes trop optimistes inscrites au plan financier initial, les participants n'ont pas de réponse précise sur les motivations et fondements d'origine.

Explication du terme « pari passu » dans le préavis en page 9 : tous les acteurs considérés de la même manière, sans rang.

Le remboursement des petits porteurs est fait en vue d'un assainissement de la dette et d'une meilleure marge de manœuvre pour les parties impliquées. A ce stade, il ne reste que CHF 220.000.- à rembourser. La grande partie a déjà été remboursée, ce qui, avec le rachat d'emprunts obligataires au-dessous du nominal, aura permis de réduire la dette à CHF 7.300.000.--.

Avec les amortissements prévus grâce au cash-flow généré espéré suite aux nouvelles conditions financières, on escompte arriver à une dette de l'ordre de 5-6 Mio, ce qui assurera une meilleure rentabilité.

En cas de cessation d'activités (faillite). Les bâtiments et installations pourraient être rachetés par la Migros et la Ville de Pully à un prix négocié qui tiendrait compte du degré de vétusté du bâtiment et des installations. Le produit de la vente servant en premier lieu au remboursement des dettes au moment de la vente.

Il est relevé que dans le plan financier annexé au préavis ne figurent pas d'investissements. L'entretien et la maintenance des infrastructures existantes étant prioritaires. Les investissements majeurs étant déjà réalisés à ce jour, il n'est pas prévu de nouveaux investissements à futur.

Parcours du préavis page par page

M. Guillen demande si les membres souhaitent que l'on passe en revue le préavis point par point /page par page. Les nombreuses questions en suspens ayant déjà été posées en cours de séance et la discussion nourrie, cela n'est pas jugé utile.

Vote

La commission ad hoc accepte le préavis par (7) voix pour et (1) abstention et recommande donc au Conseil communal de Pully d'approuver le Préavis No 9 - 2014 dans le sens des conclusions figurant point 10 du préavis.

La séance est levée à 20h15 avec remerciements aux participants.

La Commission des finances s'est réunie le 10 avril 2014 et a donné un préavis financier favorable au préavis no 09 -2014, à l'unanimité.

15.04.2014

Pour la Commission ad hoc
Le président

Carlos Guillen

