



VILLE DE PULLY

Municipalité

Préavis N° 09 - 2014 au Conseil communal

**Parking du Pré de la Tour - Restructuration des
crédits/obligations hypothécaires**

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles,
M. G. Reichen, syndic

Pully, le 26 mars 2014

Table des matières

1. Objet du préavis	3
2. Historique	3
3. Situation financière	5
4. Dispositions légales	7
5. Proposition de restructuration de la dette	8
5.1. Conditions du nouvel emprunt	9
6. Conséquences financières	9
7. Développement durable	10
7.1. Dimension économique	10
7.2. Dimension environnementale	10
7.3. Dimension sociale	11
8. Communication	11
9. Programme de législature	11
10. Conclusions	11

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet le processus de restructuration financière de la société Parking Pré de la Tour SA dont notre Commune est actionnaire.

Le but de cette dernière est d'atteindre à moyen terme un niveau d'endettement supportable par l'exploitation du parking afin d'assurer la continuité de la société Parking Pré de la Tour SA (PPT SA). Afin d'y parvenir, il est nécessaire de refinancer les prêts et obligations hypothécaires venant à échéance à la fin du mois de mai 2014.

Pour ce faire, et dans le cadre du plan de restructuration, il est proposé que les prêts et obligations hypothécaires soient refinancés et remplacés par un nouveau crédit. A celui-ci participeraient les prêteurs institutionnels actuellement engagés de manière proportionnelle à leur engagement en cours, mais sans augmentation de ce dernier. Afin de permettre une telle restructuration, il est par ailleurs prévu de rembourser le solde de petits porteurs d'obligations (environ CHF 220'000.00) au pair en mai 2014.

Il va de soi qu'une telle restructuration ne sera possible que si tous les prêteurs institutionnels y participent.

Pour la Ville de Pully, cette opération n'aura aucune conséquence financière. En effet, le but de cette dernière est de rembourser les emprunts obligataires venant à échéance d'ici la fin du mois de mai 2014 par un emprunt hypothécaire du même montant.

Ainsi, cette opération s'assimile à un remploi (selon l'article 10 de la Loi cantonale sur les communes), soit une réutilisation d'un emprunt échu pour la constitution d'un nouveau.

2. Historique

En 1984, au cours du dernier stade d'élaboration du P.P.A. « Pré de la Tour », la Municipalité, après avoir reçu un accord de principe de la société coopérative Migros-Vaud, a exprimé la volonté politique d'étendre la capacité du garage initialement de 250 places pour les besoins de la surface commerciale. Cela pour remplacer les quelques 120 places de stationnement à l'air libre que la réalisation du plan de quartier condamnait ainsi que pour combler le déficit que le centre de Pully accusait en la matière.

Sitôt la planification approuvée par le Conseil d'Etat, le 24 juillet 1985, la Municipalité de l'époque et la Migros ont confié à la société anonyme des parkings autos à Morges, General

Parking, la promotion technique et financière d'un garage souterrain de 500 places environ.

L'implantation est en majeure partie située sur la propriété de la Migros (87%), le solde l'étant sur la propriété communale (13%).

Cet ouvrage sur trois niveaux représentant une surface totale de plancher d'environ 15'000 m² et un volume de 48'000 m³ est doté d'une capacité de 528 places.

L'estimation des coûts relatifs aux travaux de construction du parking a été évaluée, à l'époque, à la somme de CHF 20.7 mios. Le financement mis en place à l'époque était similaire à celui utilisé pour les parkings « Panorama », pour celui des « Charpentiers sud » à Morges ainsi que pour la réalisation du parking du CHUV à Lausanne.

L'investissement initial de CHF 20.7 mios a été financé de la manière suivante :

Création d'une société anonyme

Capital-actions	CHF	2'700'000.00	
Prêt subordonné des actionnaires	CHF	2'700'000.00	
			CHF 5'400'000.00

Emission de 2'475 unités parking auprès du public

Capital bons de participation	CHF	2'475'000.00	
Obligations subordonnées	CHF	2'475'000.00	
Obligations garanties par hypothèques	CHF	4'950'000.00	
			CHF 9'900'000.00

<i>Hypothèques en 1^{er} rang</i>	CHF	5'400'000.00	
			CHF 5'400'000.00

Total financement			CHF 20'700'000.00
--------------------------	--	--	--------------------------

Dans ce contexte, la société Parking Pré de la Tour SA (PPT SA) a été créée par un acte authentique signée par les fondateurs qui sont la Ville de Pully, la Société Coopérative Migros Vaud et General Parking, Société anonyme des parkings.

Ainsi, une fois constituée, PPT SA a procédé à l'augmentation du capital social et à l'émission des « unités parking ». De plus, afin d'être en mesure de construire puis d'exploiter le parking, elle a constitué le droit de superficie et contracté les emprunts hypothécaires nécessaires.

Le parking est en majeure partie implanté sur la propriété de la Migros (parcelle n° 373), le solde l'étant sur la parcelle communale n° 366.

Afin d'être en mesure de construire l'ouvrage, il a été nécessaire que la Ville de Pully et Migros octroient à PPT SA un droit de superficie grevant les biens-fonds respectifs.

Le droit de superficie, cessible et transmissible à certaines conditions, est accordé pour une durée de 75 ans, PPT SA s'engageant à construire l'ouvrage et à l'exploiter sans interruption.

Pour des raisons liées au budget d'exploitation du parking, aucune redevance n'a été perçue jusqu'à la dixième année d'exploitation. Dès la onzième année, celle-ci s'est montée à CHF 50'000.00 par an plus indexation, et versée aux deux propriétaires à raison de 50% à la Migros et de 50% à la Ville de Pully.

3. Situation financière

A ce jour, la Ville de Pully est détentrice des titres suivants au sujet de PPT SA :

Titres	Nombre	Valeur nominale (en CHF)	Valeur nominale totale (en CHF)	Valeur comptable au 31.12.2013 (en CHF)
Obligations	512	1'000.00	512'000.00	1.00
Actions au porteur	256	500.00	128'000.00	1.00
Actions nominatives	1'900	500.00	950'000.00	1.00
Bons de jouissance	556	Néant	Néant	1.00
Bons de participation	256	500.00	128'000.00	1.00
Totaux	3'480		1'718'000.00	5.00

Comme vous pouvez le constater, l'ensemble des titres en possession de notre Commune ont été entièrement amortis. A ce jour, ils figurent au bilan communal, pour une valeur symbolique de CHF 1.00, soit pour un total de CHF 5.00.

Les bons de jouissance ainsi que les bons de participations ne confèrent aucun droit de vote à l'assemblée générale. Par conséquent, étant détentrice de 2'156 actions, la Ville de Pully possède l'équivalent du 26.9% des droits de vote.

Conjointement, la société Migros-Vaud et la Ville de Pully possèdent ainsi la majorité des voix à l'assemblée générale.

La planification financière du parking prévoyait que les recettes atteindraient la somme approximative de CHF 2.5 mios, après 10 ans d'exploitation. Force est de constater que ces dernières se situent largement en-dessous. En effet, lors du bouclage des comptes de l'année 2012, les recettes totales étaient inférieures à CHF 1.1 mio.

De plus, la structure de financement du parking est très pénalisante au niveau financier. En effet, les recettes dégagées par PPT SA ne permettent pas à cette dernière de faire face à ses obligations financières.

Dans ce contexte, très rapidement, PPT SA s'est retrouvé en difficulté financière. C'est pour cette raison qu'en 1992, le Conseil communal de la Ville de Pully a accepté une première restructuration financière de la société.

La restructuration financière consistait à prendre les mesures suivantes, valeur au 30 juin 1992 :

- Abandon des intérêts et de l'indexation cumulée tant des prêts actionnaires subordonnés que des obligations subordonnées ;
- Conversion des obligations subordonnées en capital-actions ;
- Conversion des prêts actionnaires subordonnés en capital-actions ;
- Conversion des prêts hypothécaires, des obligations garanties par hypothèques et du compte-courant d'exploitation de la BCV (à concurrence de CHF 500'000.00) en nouvel emprunt subordonné et blocage des cédules hypothécaires libérées du fait de cette conversion ;
- Création de 5'569 bons de jouissance sans valeur nominale en faveur des ex-créanciers hypothécaires et des ex-créanciers obligataires garantis par hypothèques.

Cette première restructuration financière aurait dû permettre que les fonds propres soient couverts à l'échéance du droit de superficie, fin théorique de la société, et que le capital-actions et les bons de participation puissent donc être intégralement remboursés à ce moment-là.

Or, il se trouve que malheureusement, l'occupation du parking s'est avérée bien moindre que prévu, ne permettant pas à PPT SA de dégager suffisamment de liquidités afin d'être en mesure de faire face à ses obligations financières.

Dans ce contexte, la société PPT SA, dès l'année 2009, a entamé un nouveau processus de restructuration profond selon un plan défini et communiqué aux divers intervenants, en particulier aux divers prêteurs institutionnels.

Dans une première phase, pour laquelle la Ville de Pully n'a pas participé, PPT SA a été en mesure de réduire de manière significative l'endettement de la société en rachetant de la dette hypothécaire à discount. Ceci lui a permis de réduire son endettement de l'ordre de CHF 3.0 mios.

Afin de poursuivre cette restructuration selon le plan initial pour atteindre à moyen terme un niveau d'endettement supportable par l'exploitation du parking et assurer la continuité de PPT SA, il est nécessaire de refinancer les prêts et obligations hypothécaires venant à échéance en mai 2014.

En effet, l'emprunt obligataire devait être échu et remboursé le 30 mai 2009. Les créanciers de cet emprunt obligataire, dont fait partie la Ville de Pully, ont accepté une prorogation de ce dernier jusqu'au 29 mai 2014. Ainsi, il ne sera plus possible à l'avenir, de proroger une nouvelle fois cet emprunt obligataire. Or, il se trouve que PPT SA ne sera pas en mesure de le rembourser et, par conséquent, dans ce cas de figure, se retrouvera en situation de cessation de paiement qui pourrait amener ensuite à une mise en faillite.

C'est pour cette raison que PPT SA s'adresse à ses créanciers afin de proposer une solution de refinancement.

4. Dispositions légales

Compte tenu du problème de compétence que soulèvent les rapports entre une collectivité publique et une société anonyme, nous avons examiné cet aspect avec l'Autorité de surveillance des finances communales (ASFICO) qui nous a confirmé qu'il appartenait au Conseil communal de délibérer sur le refinancement proposé, conformément à la loi sur les communes, article 10, chiffre 10.

Juridiquement, la Commune est en premier lieu détentrice d'actions et de bons de participation. Elle est également créancière pour les emprunts obligataires qu'elle détient. Cela confère à la Ville de Pully différentes qualités d'intervenante dans le cadre du refinancement proposé qui font que les compétences en matière de décision sont formellement différentes.

Dans l'ordre, la situation de la Ville de Pully peut se résumer de la manière suivante :

- Un actionnaire peut refuser l'assainissement financier de la SA. Il peut cependant être majorisé à l'assemblée générale des actionnaires et devoir se conformer à la majorité des deux tiers des voix attribuées aux actions représentées et à la majorité absolue des valeurs nominales représentées (art. 704 CO) ;
- Un créancier détenteur d'obligations peut refuser l'assainissement. Il peut alors être majorisé par l'assemblée générale desdits créanciers et devoir se conformer à la majorité requise des deux tiers des capitaux en circulation (art. 1170 CO) ;

Dans les deux situations qui précèdent, une majorité qualifiée refusante compromettrait l'assainissement ; il en découlerait une mise en faillite de PPT SA.

5. Proposition de restructuration de la dette

Actuellement, la structure d'endettement auprès des institutionnels se présente de la manière suivante :

Prêteurs (Janvier 2014)	Prêts et obligations hypothécaires (en CHF)	Part (en %)
Banque Cantonale Vaudoise	2'557'775.00	35.01%
Ville de Pully	512'000.00	7.01%
Retraites populaires Vie	1'646'000.00	22.53%
Caisse intercommunale de pensions	500'000.00	6.84%
Caisse de pensions de l'Etat de Vaud	1'590'000.00	21.77%
Migros-Vaud	350'000.00	4.79%
Implenia Development AG	150'000.00	2.05%
Totaux	7'305'775.00	100.00%

L'une des conditions préalables indispensables au bon déroulement du processus d'assainissement est le remboursement au pair des petits porteurs d'obligations, à l'échéance, soit au 29 mai 2014.

La restructuration de la dette prévoit la création d'un nouveau crédit hypothécaire en remplacement des crédits hypothécaires et obligations hypothécaires existants. Ainsi, chaque prêteur institutionnel actuel participe proportionnellement à son engagement existant en mai 2014. Ce dernier ne pourra pas être supérieur à l'engagement actuel. Il sera même probablement inférieur, compte tenu des liquidités disponibles de la société.

Par conséquent, la structure du nouvel emprunt hypothécaire devrait se présenter de la manière suivante :

Prêteurs (Janvier 2014)	Prêt hypothécaire (en CHF)	Part (en %)
Banque Cantonale Vaudoise	2'552'000.00	34.96%
Ville de Pully	512'000.00	7.01%
Retraites populaires Vie	1'646'000.00	22.55%
Caisse intercommunale de pensions	500'000.00	6.85%
Caisse de pensions de l'Etat de Vaud	1'590'000.00	21.78%
Migros-Vaud	350'000.00	4.80%
Implenia Development AG	150'000.00	2.05%
Totaux	7'300'000.00	100.00%

Ainsi, le nouvel emprunt servira à rembourser les anciens venant à échéance le 29 mai 2014.

5.1. Conditions du nouvel emprunt

Le nouvel emprunt ainsi créé, servant à rembourser les anciens, serait établi aux conditions suivantes :

- Durée : 5 ans avec renouvellements automatiques pour 3 ans, une année avant l'échéance, sauf si dénoncé préalablement par un prêteur dans quel cas le renouvellement automatique sera annulé pour tous les prêteurs ;
- Taux d'intérêt fixe pour 5 ans de 2.6% par année ;
- Taux d'intérêt fixe lors du renouvellement : taux swap 3 ans + 2% ;
- Lors de la mise en place du nouveau crédit, les actions, bons de participations et bons de jouissance, propriété de Parking Pré de la Tour SA seront distribués au prorata des engagements du crédit initial aux prêteurs souscrivant le nouveau crédit (53 pour la Ville de Pully) ;
- Amortissement minimum de 0.5% par année, supérieur si le cash-flow libre de PPT SA le permet (le cash excédentaire doit être utilisé pour amortir) ;
- Garantie hypothécaire pari passu pour tous les prêteurs ;
- Documentation standard commune à tous.

Tous les prêteurs institutionnels ont donné leur accord pour cette opération, à l'exception de la Ville de Pully qui doit, avant de le faire, obtenir l'acceptation de votre Conseil.

6. Conséquences financières

En ce qui concerne les finances de notre Commune, la restructuration des crédits de PPT SA n'aura aucune conséquence.

En effet, ce nouveau crédit sera exclusivement utilisé afin de rembourser les anciens. Par conséquent, en termes de liquidités, aucun montant ne sera versé par notre Commune.

Il est important de préciser que cet assainissement financier ne sollicite aucun sacrifice financier aux actionnaires de PPT SA.

En ce qui concerne la société Parking Pré de la Tour SA, cette restructuration financière présente comme principal avantage la disparition de l'obligation de rembourser les emprunts prochainement échus (29 mai 2014). De plus, cela devrait permettre à cette société d'envisager l'avenir avec un peu plus de sérénité.

Néanmoins, cette opération ne résoudra pas tous les problèmes financiers liés à la gestion du Parking du Pré de la Tour. En effet, la situation financière devrait rester délicate ces prochaines années. Toutefois, la nouvelle structure financière ainsi mise en place sera nettement moins contraignante pour PPT SA et augmentera quelque peu sa marge de manœuvre en terme de gestion financière.

Nous vous prions de bien vouloir trouver, en annexe du présent préavis, quelques documents financiers relatifs à PPT SA, tels que les comptes 2011 à 2013, une prévision jusqu'en 2018 ainsi qu'un plan de trésorerie pour la période 2013-2022.

7. Développement durable

Pour rappel, le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Cette définition a été proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement.

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

7.1. Dimension économique

L'assainissement financier de la société Parking Pré de la Tour SA présente comme principal avantage qu'aucune trésorerie venant de la Commune ou d'ailleurs ne soit sollicitée. Par conséquent, aucune injection de liquidité n'aura lieu.

Grâce à cette opération, la Ville de Pully se verra verser un intérêt de 2.6% pour ces cinq prochaines années, soit un montant supérieur à ce que l'on a connu jusqu'à présent.

De plus, le plan financier de PPT SA prévoit un amortissement de l'ordre 1% du crédit hypothécaire, ce qui permettra à la Ville de Pully de récupérer le montant investi dans cette société.

7.2. Dimension environnementale

Le parking du Pré de la Tour se situe à un endroit stratégique des futurs développements de la Ville de Pully. Il permet de mettre à disposition des usagers du centre-ville plus de 500 places de parc permettant ainsi de limiter la circulation dans le centre.

7.3. Dimension sociale

Le parking du Pré de la Tour permet l'accès aux divers commerçants ainsi qu'aux manifestations socio-culturelles de notre cité par un bon nombre de personnes au moyen leurs véhicules. Ceci permet de conserver un centre-ville vivant et animé.

8. Communication

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

9. Programme de législature

Cette restructuration des crédits de PPT SA ne fait pas partie du programme de législature de la Municipalité.

10. Conclusions

Le projet de restructuration des crédits et obligations hypothécaires de PPT SA qui vous est présenté dans le présent préavis comporte comme principal avantage le fait que la Ville de Pully n'aura pas de liquidités supplémentaires à verser dans cette société.

Cette opération devrait permettre de pérenniser la situation financière de ce parking et ainsi mettre en oeuvre une exploitation dans de bonnes conditions pour les prochaines années.

Il est important de préciser que le parking du Pré de la Tour occupe une place prépondérante dans les projets de réaménagement du centre-ville.

- En cas de refus de ce plan d'assainissement, la société PPT SA se retrouverait en très grandes difficultés financières qui pourraient se terminer par une faillite. Au-delà de l'impact sur l'image de notre Commune en cas de mise en faillite, il faut être conscient que dans un tel cas de figure, deux possibilités se profilent :
- La reprise de la gestion du parking par une autre société : dans ce cas-là, la Ville de Pully perdrait une grande partie des montants qu'elle a investis dans cette société (emprunt obligataire, actions, bons de participations et bons de jouissances) ainsi que très certainement son pouvoir de décision au niveau de la gestion de ce dernier.

- Le droit de superficie prévoit en cas de cessation d'activité, le versement d'une indemnité par la Migros et la Ville de Pully à la superficiaire de l'équivalent de la valeur vénale de la construction et des installations à la date de l'extinction du droit de superficie, déduction faite d'un taux de vétusté d'un pour-cent par an à compter dès le 1^{er} janvier 1990. Dans ce cas de figure, la Ville de Pully ainsi que la Migros devraient verser une somme importante (plusieurs millions) afin de devenir propriétaires du parking.

Dans ces conditions, nous sommes persuadés que la solution qui vous est présentée est la meilleure tant au niveau économique qu'au niveau de la stratégie future de notre Commune dans le cadre du développement du centre-ville.

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

- vu le préavis municipal N° 09-2014 du 26 mars 2014,
- vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
- vu le préavis de la Commission des finances,

décide

- 1) d'autoriser la Municipalité à signer un nouveau contrat d'emprunt hypothécaire en faveur de Parking Pré de la Tour SA pour la somme maximale de CHF 512'000.00 servant au remboursement de l'emprunt obligataire de CHF 512'000.00 venant à échéance le 29 mai 2014.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 mars 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic  Le secrétaire 
G. Reichen  Ph. Steiner

Annexes : Comptes d'exploitation 2011-2014 de PPT SA
Budgets 2014 à 2018 de PPT SA
Plan de trésorerie de 2013 à 2022 de PPT SA