

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

de la commission des finances chargée de l'étude du préavis PR08.06PR concernant

- Le remboursement par le Grand Hôtel des Bains d'un montant de Fr. 2,5 millions sur les subventions communales accordées en 1991 et 1992
- et
- Le cautionnement d'un nouvel emprunt de Fr. 5'000'000.- à contracter par le Grand Hôtel des Bains pour la construction d'un centre de wellness.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission des finances s'est réunie à trois reprises, les 24 avril, 13 et 27 mai pour discuter de ce préavis. Lors de la première séance, M. Rémy Jaquier, Syndic et M. Pierre Meyer, responsable des finances nous ont présenté ce préavis et ont répondu à nos différentes questions, ce dont, la commission les remercie.

Toutes nos questions n'ayant pas trouvé de réponses, nous avons décidé de faire une deuxième séance au Grand Hôtel des Bains où nous avons rencontré Messieurs Olivier Kernen, président du conseil d'administration, Walter Staub, administrateur et Peter Traber, directeur depuis 2003. La commission remercie toutes ces personnes pour leurs explications.

La troisième séance a été consacrée à la prise de position de votre commission. Lors de cette séance, la commission a également décidé que le vice-président serait le rapporteur.

1^{ère} séance

M. Le Syndic se réfère au préavis qui synthétise bien la situation et le projet. Il nous informe également qu'une erreur se trouve dans le préavis. Dans la récapitulation des dépenses communales pour le Grand Hôtel des Bains en page 4, il apparaît un montant de Fr. 1'033'000.- pour l'acquisition du terrain. Le terrain n'a jamais été acheté et il y a lieu de soustraire ce montant du total. Le total corrigé est dès lors de Fr. 12'000'000.-. La commission pose ensuite différentes questions qui sont plus en lien avec la gestion du Grand Hôtel ce qui explique notre deuxième séance.

2^{ème} séance

Actuellement, la clientèle est prioritairement une clientèle de séminaire qui assure un taux de remplissage de 65 à 70% du total de l'hébergement annuel. Pour augmenter ce taux, en particulier les week-end, un centre de wellness est un bon créneau. En effet, actuellement, les clients du Grand Hôtel utilisent l'espace wellness du centre thermal qui se trouvent occupé en même temps par deux clientèles différentes et dont l'espace n'est plus suffisant. D'autre part, il y a une augmentation de la concurrence sur les séminaires et le Grand Hôtel serait le seul 4 étoiles + à disposer d'un wellness en Suisse romande. Atout non négligeable.

Sur la base des comptes 2006 et du projet, les banques sont intéressées et convaincues du bien fondé de l'opération, mais elles exigent toutes une caution de l'actionnaire majoritaire, en l'occurrence, la Commune.

D'autres scénarios de financement ont été examinés et abandonnés, en particulier l'augmentation du capital actions. En effet, cela serait difficile au vu du nombre de petits actionnaires (408 actionnaires au total : la commune, un actionnaire privé important et des petits actionnaires). D'autre part, cela obligerait la commune à sortir des fonds à un moment où le Centre Thermal a besoin d'une importante recapitalisation qui impliquera un gros investissement communal.

M. Staub nous montre ensuite différents tableaux. L'un concernant l'évolution du GOP (résultat d'exploitation avant déduction des charges financières, impôts, amortissements) qui montre une évolution constante depuis 2003. Nous avons également pu voir deux tableaux comparatif montrant l'évolution du cash flow libre sans et avec wellness. L'évolution est nettement plus favorable avec le wellness. Ce n'est pas le wellness en lui-même qui apporte une augmentation des revenus, mais bien un taux d'occupation des chambres supérieur.

Il s'agit aussi de régler la question des deux subventions pour un montant total de fr. 6'000'000.-. Cette subvention n'apparaît pas dans les comptes, mais son épurement doit être réglé. L'accord conclu avec la commune prévoit le remboursement de Fr. 2'500'000.- pour solde de tout compte. Il est clair que sans le centre wellness, il n'y a guère de chance que le Grand Hôtel rembourse ce montant. D'autres éléments nous ont été apportés principalement concernant une éventuelle vente du Grand Hôtel, éléments qui se trouvent plus loin dans le rapport.

3^{ème} séance

Lors des discussions de la commission sur ce préavis, deux thèmes principaux ont été abordés, à savoir, le cautionnement et la vente du grand Hôtel. Pour plus de clarté dans le rapport, ces deux sujets vont être traité de manière séparée .

Cautionnement :

Deux commissaires constatent que, si le préavis est accepté, 30% des cautionnements et engagements financiers de la commune seront en faveur du Grand Hôtel. Il est fait remarquer que sur les cautionnements actuels, la commune ne s'engage à couvrir que les intérêts et amortissements du 2^{ème} montant de 5 millions. D'autre part, si la situation était mauvaise et qu'il faille vendre le Grand Hôtel, la commune, en remboursant à la banque les premier 5 millions, récupérerait les cédules hypothécaires et les garanties. Cela signifie qu'en cas de vente, la commune passerait avant les autres créanciers. Il y a donc peu de risque pour la commune.

Dans une analyse des risques sur les cautions actuelles effectué par le service des finances de la ville, on constate que pour le Grand Hôtel, le risque est estimé à 10%, alors que pour d'autres cautions, par exemple le tennis-club, ce risque est estimé à 50%.

Les commissaires minoritaires soulignent que la commune a joué un rôle très positif en s'engageant à l'époque pour le sauvetage du Grand Hôtel mais considèrent que ce n'est plus son rôle de soutenir un Hôtel 4 étoiles supérieur. Le soutien ces 19 dernières années a été important (Fr. 631'000.- par année, à quoi s'ajoutent les intérêts non perçus, la mise à disposition des surfaces de parcage et la location à prix de faveur des salles de la Villa d'Entremont).

Vente :

Un commissaire estime quant à lui que la possibilité de vendre le Grand Hôtel n'a pas été suffisamment étudiée. Il aurait aimé disposer d'offres concrètes d'achat et pense que la conjoncture actuelle est favorable à une vente, par exemple, à un grand groupe hôtelier. On peut là aussi évoquer différents éléments qui parlent en défaveur d'une vente actuellement. Pour vendre, il s'agit tout d'abord de déterminer la valeur vénale de l'objet. Dans le préavis il est fait mention d'une valeur de 25 millions. Or, selon M. Staub, qui a mené une large consultation, cette valeur s'établit à quelque 12 millions. Cette différence s'explique entre autre par le fait que dans le préavis municipal, les investissements immédiatement nécessaires ne sont pas pris en compte et qu'il y a également une moins-value due à l'absence de terrain autour des bâtiments.

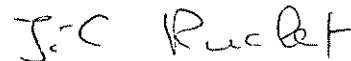
En effet, la situation de propriété est complexe. Le Grand Hôtel se situe sur une parcelle très limitée, en droit de superficie octroyé par la commune. La villa d'Entremont se trouve sur terrain communal et est en grande partie louée au grand Hôtel. Le Centre thermal est quant à lui propriétaire de la plupart des terrains autour de l'Hôtel, mais ses installations principales sont situées en droit de superficie sur une parcelle communale. La question des droits d'accès au Grand Hôtel doit également être clarifié. Tant que cette situation, qui n'a que trop duré, n'est pas réglée, une vente de l'Hôtel semble difficile.

Il faut aussi mentionner que les crédits à rembourser par le Grand Hôtel sont les suivants : Fr. 1'264'000.- pour la LDER. Fr. 10'600'000.- pour la BCV (à savoir, Fr. 4'100'000.- avance à terme fixe, Fr. 3'900'000.- prêt hypothécaire et Fr. 2'600'000.- en compte courant rénovation). Sans compter la part communale au capital-action d'environ Fr. 3'000'000.- et le remboursement de la subvention communale à hauteur de Fr. 2'500'000.- . Dans la situation actuelle, là aussi une vente n'est pas intéressante. Le contexte serait meilleur à partir de 2016.

Conclusion

Au vue de ce qui précède et après une discussion animée, une majorité des membres de la commission des finances soutient ce projet. Rappelons que notre Commune est la principale actrice de la renaissance des bains et de la nouvelle image de notre ville. Par conséquent, ce nouvel investissement cautionné par la commune et subordonné au remboursement négocié d'une partie des subventions communales, permettra d'augmenter l'attractivité et la rentabilité de l'hôtel et renforcera aussi le rayonnement de notre cité thermale. C'est donc par 6 voix pour et 3 voix contre que la dite majorité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers d'accepter les articles 1 et 2, ainsi que l'ensemble du préavis 08.06. L'article 3 ne prête pas à votation.

Pour la Commission des Finances
Jean-Claude Ruchet, vice-président



18.06.2008/JCR