

N° 46/2024

LA MUNICIPALITÉ DE FROIDEVILLE

AU CONSEIL COMMUNAL

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation le présent préavis relatif à l'assainissement de la situation financière de la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA.

Table des matières

1	PREAMBULE	3
2	BASES LEGALES	4
3	EXPOSE DES MOTIFS	6
4	CONSEQUENCES FINANCIERES	7
5	CONCLUSIONS	8

En 2014, la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA a été inscrite au Registre du commerce. Son but était d'exploiter les installations de chauffage à distance de la Commune, nouvellement créées, pour fournir de la chaleur aux bâtiments scolaires en priorité, ainsi qu'aux autres bâtiments communaux et à certains bâtiments privés, en particulier les nouveaux immeubles construits au chemin du Bas de la Fin et les villas individuelles au-dessus du complexe scolaire.

La société anonyme a été créée avec un capital de CHF 100'000, entièrement en main de la Commune. Le but de créer une société dédiée à l'exploitation du chauffage à distance plutôt que d'intégrer ceci dans les comptes communaux était :

1. d'avoir plus de transparence ;
2. de limiter l'impact sur le plafond d'endettement.

Pendant de nombreuses années, la société a pu couvrir ses charges et dégager de petits bénéfices ; ceci était principalement dû au fait que de nous avons pu régulièrement intégrer de nouveaux bâtiments et facturer des taxes d'introduction qui couvraient les charges.

Ces dernières années, les choses se sont compliquées : la société vend de moins en moins de kWh à cause du climat qui se réchauffe et des mesures visant à économiser l'énergie (isolation des bâtiments, domotiques, etc.) et les taxes d'introduction se font plus rares. Parallèlement, les installations vieillissantes commencent à générer des coûts importants d'entretien, voire de remplacement.

En 2023, la société a fait une perte qui l'a mise dans une situation de surendettement selon l'art. 725a CO. Cette disposition légale impose au Conseil d'Administration d'ordonner un contrôle restreint des comptes et de prendre les mesures nécessaires à son assainissement.

La Municipalité se rend compte que la gestion d'un chauffage à distance nécessite des compétences spécifiques que nous n'avons pas. La situation est d'autant plus critique que les installations sont vieillissantes et que les nouvelles normes en vigueur nous imposent de faire de nouveaux investissements. En conséquence, nous avons fait un appel d'offres visant à :

- mettre en gérance notre installation ;
- ou
- la vendre à un professionnel du métier.

Les résultats de l'appel d'offres sont attendus au plus tard d'ici fin 2024.

En attendant, la Municipalité a déjà fait faire des analyses de la situation et propose des mesures urgentes visant à assainir partiellement la situation :

- Rachat des locaux par la Commune : la société anonyme est propriétaires des locaux qu'elle utilise ; Pour mémoire, il s'agit de bâtiments scolaires, qui coûtent en moyenne plus cher à la construction que des bâtiments industriels, qui suffiraient à des installations de chauffage. Ceci a pour conséquence d'alourdir les charges avec un amortissement trop important. De plus, dans l'éventualité d'une vente de nos installations à une société tierce, il n'est de toute manière pas envisageable de céder une partie de nos bâtiments scolaires. Nous proposons donc que la Commune radie le DDP en faveur de la société anonyme et rachète les locaux. Elle facturera ensuite un loyer annuel à la société anonyme pour leur utilisation.

- Prêt à la société anonyme : les taux d'emprunts appliqués pour une société anonyme sont supérieurs à ceux appliqués pour une Commune. Nous proposons donc de rembourser l'emprunt de la société anonyme auprès de la BCV et de faire un contrat d'emprunt entre la Commune et la société anonyme. Le cas échéant, la Commune empruntera le montant nécessaire et refacturera les charges d'intérêt sans prendre de marge.

Ces deux mesures permettront de diminuer les deux postes les plus importants du budget. Elles ne suffiront probablement pas à dégager du bénéfice, mais elles seront suffisantes pour freiner le surendettement en attendant de trouver une solution pérenne.

A relever que l'exercice 2024 est mal parti, puisque le climat est particulièrement chaud et que nous avons déjà dû déboursier des sommes importantes pour des réparations urgentes et des mises aux normes de nos installations.

Dès lors, il est probable que la perte cumulée se creuse et que nous soyons contraints de postposer une partie de notre créance pour éviter une mise en liquidation forcée de la société anonyme.

De plus, les réviseurs aux comptes ont demandé qu'une provision soit faite dans les comptes de la Commune pour couvrir la perte de valeur du capital-actions.

2 BASES LEGALES

Loi fédérale complétant le Code civil suisse (Livre cinquième : Droit des obligations) du 30 mars 1911 (État le 1er janvier 2024) - Code des obligations - 220

Art. 725a

1. Lorsqu'il ressort des derniers comptes annuels que les actifs, après déduction des dettes, ne couvrent plus la moitié de la somme du capital-actions, de la réserve légale issue du capital et de la réserve légale issue du bénéfice qui ne sont pas remboursables aux actionnaires, le conseil d'administration prend des mesures propres à mettre un terme à la perte de capital. Au besoin, il prend d'autres mesures d'assainissement ou en propose à l'assemblée générale, pour autant qu'elles relèvent de la compétence de cette dernière.
2. Les derniers comptes annuels doivent être soumis à un contrôle restreint par un réviseur agréé avant leur approbation par l'assemblée générale si la société n'a pas d'organe de révision. Le conseil d'administration nomme le réviseur agréé.

(...)

Art. 725b

1. S'il existe des raisons sérieuses d'admettre que les dettes de la société ne sont plus couvertes par les actifs, le conseil d'administration établit immédiatement des comptes intermédiaires à la valeur d'exploitation et à la valeur de liquidation. Il peut être renoncé à l'établissement de comptes intermédiaires à la valeur de liquidation lorsque la poursuite de l'exploitation est envisagée et que les comptes intermédiaires à la valeur d'exploitation ne présentent pas de surendettement. L'établissement de comptes intermédiaires à la valeur de liquidation est suffisant lorsque la poursuite de l'exploitation n'est plus envisagée.
2. Le conseil d'administration fait vérifier les comptes intermédiaires par l'organe de révision ou, s'il n'y en a pas, par un réviseur agréé ; il nomme le réviseur agréé.

3. S'il ressort des deux comptes intermédiaires que la société est surendettée, le conseil d'administration en avise le tribunal. Celui-ci déclare la faillite ou procède conformément à l'art. 173a de la loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite.
4. Le conseil d'administration n'est pas tenu d'aviser le tribunal :
 1. si des créanciers ajournent des créances et acceptent qu'elles soient placées à un rang inférieur à celui de toutes les autres créances de la société dans la mesure de l'insuffisance de l'actif, pour autant que la postposition porte également sur les intérêts dus pendant toute la durée du surendettement ;
 2. aussi longtemps qu'il existe des raisons sérieuses d'admettre qu'il est possible de supprimer le surendettement en temps utile, mais au plus dans les 90 jours qui suivent l'établissement des comptes intermédiaires, et que l'exécution des créances ne s'en trouve pas davantage compromise.

(...)

LOI sur les communes (LC) du 28 février 1956 (Etat le 1^{er} janvier 2022) - 175.11

Art. 44

L'administration des biens de la commune comprend :

(...)

2. le placement des capitaux (achats, ventes, emplois) ; la municipalité peut, sans autorisation spéciale du conseil, faire des placements :
 - a. à la Caisse d'épargne cantonale vaudoise ;
 - b. en obligations de la Banque cantonale vaudoise ;
 - c. sous forme de dépôts auprès de la Banque cantonale vaudoise ;
 - d. en obligations de l'Etat de Vaud ou en obligations garanties par celui-ci ;
 - e. en obligations et bons de caisse de la Caisse fédérale et des CFF ;
 - f. en obligations des cantons suisses ;
 - g. en obligations des communes vaudoises ;
 - h. en toutes autres valeurs reconnues pupillaires par le Conseil d'Etat ;
 - i. en actions de la Banque cantonale vaudoise ou de la Banque nationale suisse ;
 - j. en prêts hypothécaires en premier rang selon les normes pratiquées par la Banque cantonale vaudoise :
 - la municipalité peut réaliser des valeurs mobilières provenant de legs, donations ou successions, sauf les titres d'entreprises dans lesquelles la commune a un intérêt public ;
 - la municipalité doit déposer les disponibilités de la commune auprès de la Banque cantonale vaudoise, de la Banque nationale suisse ou encore de tout autre établissement agréé par le conseil général ou communal ;

(...)

Radiation du DDP

Lors de la création de la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA, le préavis 143/2013 prévoyait les valeurs d'immobilisations corporelles de CHF 2'290'400.00, montant qui a été porté au bilan d'entrée de la société. Au 31.12.2023, la valeur comptable au bilan s'élevait à CHF 1'360'867.40. Il n'y a jamais eu de distinction dans les comptes entre le local et les installations ; il est donc impossible de connaître la valeur comptable des locaux uniquement.

En se basant sur les montants indiqués dans le préavis 143/2103 et en appliquant l'amortissement selon la norme MCH2 de façon rétroactive, la Municipalité estime la valeur comptable du local à **CHF 788'000.00, prix qu'elle propose de payer à la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA** pour la radiation du DDP et le rachat de l'immeuble correspondant.

Après cette transaction, les immobilisations corporelles de la société anonyme s'élèveront à CHF 572'867,40.

Pour information, la Municipalité a mandaté en 2023 la société TechniConsult Sàrl pour faire un inventaire et une estimation de la valeur de nos installations. Elle a estimé la valeur totale de notre chauffage à distance (sans les locaux) à CHF 653'035.83.

Entretemps, il est apparu que les filtres n'étaient plus aux normes ; nous les avons remplacés en 2024 pour une valeur d'environ CHF 40'000. En tenant compte de ceci et du fait que nos installations ont maintenant une année de plus, la valeur résiduelle de CHF 572'867,40 est en adéquation avec la valeur économique à ce jour.

Un avis juridique a été pris pour évaluer l'impact fiscal éventuel de cette transaction pour la société anonyme : étant donné que le prix payé pour la radiation du DDP correspond à la valeur comptable et qu'aucun bénéfice ne sera réalisé sur la vente de l'immeuble, il n'y aura pas de perception d'impôt. En outre, s'agissant d'un bâtiment du patrimoine administratif de la Commune, aucun droit de mutation ne sera perçu.

Loyer des locaux

Les locaux continueront d'être exploités par le chauffage à distance. Dès lors, il est normal que la société anonyme paie pour cette surface. Nous proposons de fixer le **loyer à CHF 15'000.00 annuellement**. Ce chiffre est basé sur une première offre que nous avons reçue en 2023 de Romande Energie pour la reprise du Chauffage à distance. Ces derniers estimaient que c'était le juste prix pour ces locaux.

Emprunt en faveur de la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA

Selon la Loi sur les Communes (LC), Art. 44 al. 2, la Municipalité est autorisée à placer les biens communaux selon une liste exhaustive. Les autres placements de capitaux sont soumis à l'autorisation du Conseil Communal.

En se basant sur les estimations ci-dessus et en fonction des résultats de l'exercice 2024, la dette de la société anonyme devrait s'élever à un peu plus de CHF 700'000. Par mesure de sécurité, nous sollicitons l'autorisation de prêter à la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA le montant nécessaire à assurer ses liquidités, mais au maximum un **total de CHF 900'000**.

Postposition de créance

Selon l'art. 725b al. 3 CO, si les dettes de la société ne sont plus couvertes par les actifs, le Conseil d'Administration est tenu d'annoncer cette situation au Tribunal, qui procédera à la liquidation de la société.

L'art. 725b al. 4 point 1 CO permet d'éviter cette situation si des créanciers acceptent de postposer leur créance à un rang inférieur à celui de toutes les autres créances de la société dans la mesure de l'insuffisance de l'actif.

Pour éviter des frais inutiles et pour pouvoir garder le contrôle de la situation, la Municipalité sollicite l'autorisation du Conseil de postposer sa créance à la hauteur du dépassement entre les actifs et les dettes, mais au **maximum de CHF 100'000**.

Provisions comptables

La postposition de créance fera l'objet d'une provision comptable dans les comptes de la Commune.

De plus, la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA étant en situation de surendettement, il est probable que le capital-actions, entièrement en mains de la Commune, ne soit jamais remboursé. Dans tous les cas, sa valeur actuelle n'est plus de CHF 100'000 comme au moment de la fondation. De ce fait et par mesure de sécurité, les réviseurs ont demandé à la Municipalité de faire une provision dans les comptes de la Commune.

Dès lors, la Municipalité demande un crédit extra-budgétaire, valable dès l'exercice 2024, pour constituer une **provision de CHF 200'000 au maximum** (CHF 100'000 pour la valeur nominale du capital-actions et CHF 100'000 correspondant à la postposition de créances).

4 CONSEQUENCES FINANCIERES

Un investissement de CHF 788'000 sera porté en augmentation des immobilisations au bilan. Basé sur une période d'amortissement de 50 ans (calculé rétroactivement, avec une première échéance en 2014), ceci générera une **charge d'amortissement annuelle de CHF 19'700.00**.

Le DDP étant annulé, cela représente un **manque à gagner de CHF 1'000 annuel** pour la Commune.

La Commune prendra à sa charge les frais de transaction (notaire, etc.), ce qui générera une **charge de CHF 15'000** au maximum.

Si les liquidités courantes ne suffisent pas, la Commune procédera à un emprunt de CHF 1'688'000 au maximum, ce qui générera une **charge d'intérêts de CHF 25'320** la première année (au taux de 1,5 %).

En ce qui concerne les revenus, la société anonyme s'acquittera des intérêts sur le prêt qui lui aura été accordé (au maximum CHF 900'000), ce qui générera un **revenu de CHF 13'500 annuellement** au maximum pour la Commune.

La location des locaux à la société anonyme générera un **revenu de location de CHF 15'000** annuellement.

5 CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE

- vu le préavis N° 46/2024 ;

après avoir :

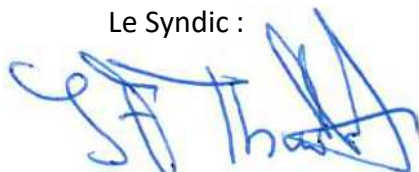
- ouï le rapport de la Commission chargée de l'étudier ;
- ouï le rapport de la Commission des finances ;
- constaté que cet objet figure à l'ordre du jour.

DECIDE

1. **d'autoriser** la Municipalité à radier le DDP en faveur de la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA et à racheter de l'immeuble correspondant ;
2. **d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement** de CHF 788'000 à cet effet ;
3. **d'autoriser** la Municipalité à prêter la somme de CHF 900'000 au maximum à la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA, moyennant un intérêt correspondant aux meilleures conditions du moment pour la Commune ;
4. **d'autoriser** la Municipalité à postposer sa créance envers la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA, à hauteur de CHF 100'000 au maximum ;
5. **d'accorder à la Municipalité un crédit extra-budgétaire** de CHF 200'000 au maximum pour la constitution d'une provision au cas où le capital-actions et les créances envers la société Centrale de chauffage à distance Froideville SA ne seraient pas couvertes par les actifs ;
6. **d'accorder à la Municipalité un crédit extra-budgétaire** de CHF 15'000 pour les frais de transactions liées aux opérations décrites dans le présent préavis ;
7. **d'autoriser** la Municipalité à emprunter, si nécessaire, la somme de CHF 1'688'000 aux meilleures conditions du moment.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :


Jean-François Thuillard



Le Secrétaire :


Michel Soutter

Froideville, le 09.09.2024 /JLM/ms

Direction responsable : Finances, M. Jean-Louis Meylan, Municipal

Annexes : Estimation bilan 2024
Simulation comptes de fonctionnement avec assainissement

Centrale de Chauffage à distance Froideville SA - Bilan

Actif		au 31.12.2024	au 31.12.2023	Passif		au 31.12.2024	au 31.12.2023
100	Trésorerie	130'023.10	101'379.73	200	Dettes à court terme résultant de l'achat de biens et de prestations de services	711'293.74	249'293.74
1020	BCV - 4898 6	130'023.10	101'379.73	2000	Dettes résultant d'achats de biens et de prestations (créanciers-fournisseurs)	9'022.78	9'022.78
				2005	Cc Commune de Froideville	702'270.96	240'270.96
110	Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	51'782.43	51'782.43	220	Autres dettes à court terme		
1100	Créances résultant de livraisons et de prestations de services (débiteurs-clients)	51'782.43	51'782.43	2201	Décompte TVA		
120	Stocks et prestations de services non facturées	7'400.00	7'400.00	230	Passifs de régularisation (passifs transitoires) et provisions à court terme	1'000.00	1'000.00
1210	Stocks de plaquettes forestières, pellets	7'400.00	7'400.00	2300	Passifs transitoires	1'000.00	1'000.00
150	Immobilisations corporelles meubles	544'224.03	1'360'867.40	240	Dettes à long terme portant intérêt		1'250'000.00
1510	Mobilier et installations	1'305'400.00	2'290'400.00	2400	Dettes bancaires à long terme BCV		1'250'000.00
1519	Amortissements et corrections de la valeur du mobilier et installations	- 761'175.97	- 929'532.60				
				260	Provisions et postes analogues prévus par la loi	100.00	100.00
				2640	Provisions pour impôts	100.00	100.00
				280	Capital social (capital-actions, capital de fondation, capital propre)	100'000.00	100'000.00
				2800	Capital-actions, capital social, capital de fondation	100'000.00	100'000.00
				290	Réserves et bénéfice reporté ou perte reportée	- 78'964.18	- 78'964.18
				2900	Réserve légale issue du capital	220.00	220.00
				2940	Réserve d'évaluation	13'230.00	13'230.00
				2970	Bénéfice ou perte reporté	- 92'414.18	- 42'275.50
				2979	Bénéfice ou perte de l'exercice		- 50'138.68
		733'429.56	1'521'429.56			733'429.56	1'521'429.56

Centrale de Chauffage à distance Froideville SA - Comptes de fonctionnement

Comptes actuels	Description	Comptes 2023	Comptes 2023 recalculés	Comptes 2022	Comptes 2022 recalculés
3	Produits nets des ventes de biens et de prestations de services	140'612.09	140'612.09	150'336.14	150'336.14
32	Vente de chaleur	140'612.09	140'612.09	150'336.14	150'336.14
3200	Ventes de chaleur	140'612.09	140'612.09	150'336.14	150'336.14
34	Ventes de prestations				
3400	Ventes de taxes de raccordements				
36	Produits annexes résultant de la vente de biens et de prestations de services				
3600	Produits annexes résultant de livraisons et de prestations de services				
38	Déductions sur ventes				
3800	Déductions sur ventes (escomptes, rabais, ristournes, ...)				
3805	Pertes sur clients, variation du ducroire				
4	Charges de matériel, de marchandises, de prestations de tiers et d'énergie	67'094.15	67'094.15	65'754.41	65'754.41
40	Charges de matériel	55'200.00	55'200.00	56'850.00	56'850.00
4000	Plaquettes forestières	55'200.00	55'200.00	56'850.00	56'850.00
42	Charges de marchandises destinées à la revente				
4200	Charges de marchandises destinées à la revente				
45	Charges d'énergie pour l'exploitation	9'107.15	9'107.15	6'117.41	6'117.41
4500	Charges d'énergie pour l'exploitation				
4510	Charges gaz pour l'exploitation	9'107.15	9'107.15	6'117.41	6'117.41
46	Autres charges d'exploitation	2'787.00	2'787.00	2'787.00	2'787.00
4660	Frais d'exploitation installations du chauffage à distance	2'787.00	2'787.00	2'787.00	2'787.00
6	Autres charges d'exploitation, amortissements et corrections de valeur, résultat financier	123'556.77	95'208.81	104'912.16	79'437.73
60	Charges de locaux	5'283.65	5'283.65	4'655.67	4'655.67
6060	Ramontage, contrôle des fumées	5'283.65	5'283.65	4'655.67	4'655.67
61	Entretien, réparations, remplacements (ERR)	24'135.99	24'135.99	16'860.24	16'860.24
6100	ERR Installations de production	24'135.99	24'135.99	16'860.24	16'860.24
63	Assurances-choses, droits, taxes, autorisations	2'626.50	16'626.50	2'292.35	16'292.35
6300	Primes d'assurance pour dommages naturels ECA	1'626.50	1'626.50	1'292.35	1'292.35
6350	Droit de superficie / loyer	1'000.00	15'000.00	1'000.00	15'000.00
65	Charges d'administration et d'informatique	8'820.00	8'820.00	3'400.00	3'400.00
6500	Matériel de bureau, imprimés, photocopies et littérature spécialisée				
6530	Honoraires pour fiduciaire et conseil	6'450.00	6'450.00	2'100.00	2'100.00
6540	Conseil d'administration, assemblée générale, organe de révision	2'370.00	2'370.00	1'300.00	1'300.00
6580	Licences et entretien				
67	Autres charges d'exploitation	2'450.00	2'450.00		
6720	Recherche et développement	2'450.00	2'450.00		
68	Amortissements et corrections de la valeur des immobilisations corporelles	59'200.00	28'643.37	59'200.00	28'643.37
6820	Amortissement et ajustement de la valeur sur actifs meubles et installations	59'200.00	28'643.37	59'200.00	28'643.37
69	Charges et produits financiers	21'040.63	9'249.30	18'503.90	9'586.10
6910	Charges d'encaissement et d'intérêts créanciers			141.35	141.35
6940	Autres charges financières (frais bancaires, pertes sur trésorerie, pertes de change, ...)	99.30	99.30	84.75	84.75
6945	Charges d'intérêts s/ emprunt	20'941.33	9'150.00	18'277.80	9'360.00
8	Résultats exceptionnels et hors exploitation	99.85	99.85	100.00	211.00
8900	Impôts directs	99.85	99.85	100.00	211.00
9	Bénéfice / (perte) de l'exercice	- 50'138.68	- 21'790.72	- 20'430.43	4'933.00