COMMUNE DE
BEX

AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2016/11

relatif à

la fixation d'un plafond d'endettement et de cautionnement

pour la législature 2016 – 2021

Table des matières

1. Préambule ..... - 3 -
2. Base légale ..... - 3 -
3. Cadre actuel pour la fixation du plafond d'endettement ..... - 4 -
4. Situation financière et perspectives ..... - 5 -
5. Plafond des risques pour cautionnements ..... - 6 -
6. Fixation du plafond d'endettement ..... - 6 -
7. Conclusions ..... - 6 -

Bex, le 12 septembre 2016

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle Constitution vaudoise, la surveillance cantonale de l'endettement communal a été restreinte par une modification de la loi sur les communes. Le Constituant a en effet retenu que l'autonomie communale devait être renforcée et les interventions cantonales limitées à la légalité, et non plus au contrôle de l'opportunité.

La fixation du plafond initial de début de législature est du ressort exclusif de la commune, sans autorisation préalable du canton. L'intervention du canton n'est prévue que dans le cas où la commune doit, en cours de législature, dépasser le plafond d'endettement qu'elle s'est fixée en début de législature.

Les communes doivent connaître à l'avance les indicateurs et ratios retenus par le canton lorsque celui-ci est amené à intervenir. Ces informations nous sont rappelées dans le fascicule « Aide à la détermination du plafond d'endettement » que le Service des communes et du logement (SCL) a édité en juillet 2016.

Il a naturellement été tenu compte de ces recommandations pour la fixation du présent plafond d'endettement.

2. Base légale

Depuis le 1er juillet 2005, l'article 143 de la Loi sur les communes définit la procédure d'emprunts comme suit :

Art. 143 Emprunts

[1] Au début de chaque législature, les communes déterminent dans le cadre de la politique des emprunts un plafond d'endettement. Elles en informent le département en charge des relations avec les communes qui en prend acte.

[2] Lorsque le plafond d'endettement est modifié en cours de législature, il fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Conseil d'Etat qui examine la situation financière de la commune.

[3] Une décision d'interdiction d'augmenter le plafond d'endettement peut être prise par le Conseil d'Etat dans le cas où la nouvelle limite de plafond met en péril l'équilibre financier de la commune.

[4] Le Conseil d'Etat fixe par règlement les modalités d'examen de la situation financière des communes.

[5] Les cautionnements ou autres formes de garanties sont soumis aux mêmes règles d'application que les emprunts.

3. Cadre actuel pour la fixation du plafond d'endettement

Les recommandations du SCL du 1er janvier 2007 ont été abrogées car elles ne permettaient pas de faire la distinction entre investissements productifs, improductifs ou ceux autofinancés. De plus, elles ne prévoyaient pas une vision consolidée des dettes.

Les principales nouveautés introduites cette année par le document du Service des communes et du logement sont :

- choix entre le calcul du plafond d'endettement brut ou net après déductions du patrimoine financier et des actifs financés par des taxes affectées.

- composition du nouveau plafond d'endettement :
  - l'ensemble des dettes de la commune ;
  - les quotes-parts des dettes des associations de communes et des ententes qui tiennent une comptabilité séparément des comptes communaux et qui ne sont pas autofinancées ;
  - les cautionnements accordés par les communes (sans les dettes comprises sous le point ci-dessus) en tenant compte du degré du risque (sont exclus les cautionnements garantis par cédule hypothécaire) ;
  - les dettes envers les caisses de pensions (plan d'assainissement) ne sont pas prises en considération ;

- suppression des plafonds de cautionnements dans les communes, étant donné que les cautionnements sont compris dans le plafond d'endettement. Néanmoins les plafonds d'endettement des associations de communes devront toujours être mentionnés dans leurs statuts.

Le SCL suggère aux communes de ne pas fixer un plafond d'endettement supérieur au ratio actuellement en vigueur de 250 %.

4. Situation financière et perspectives

Au 31 décembre 2015 la dette brute communale s'élevait à 67,9 millions, ce qui correspond à une quotité de 208 %. Bien que dès 200 % la situation financière doit être considérée comme critique, le SCL admet qu'elle reste gérable puisqu'il en fixe le plafond à 250 %.

Au vu des 43 millions nets investis de 2011 à 2015 alors que les cash-flows cumulés durant ces années ne totalisaient que 19,6 millions, il serait prudent d'entamer une période de désendettement et la Municipalité en est pleinement consciente.

Toutefois, après avoir retravaillé la planification financière des projets pour la législature 2016 - 2021, elle a dû se résoudre à envisager encore une croissance de la dette communale à moyen terme.

Ce constat s'explique par le fait que :

- les investissements de la législature 2011-2016 concernaient essentiellement les bâtiments et les écoles au détriment des infrastructures ;
- l'état d'usure de certaines infrastructures ne permet plus d'en reporter la dépense (route d'Aigle et chemin Julien-Gallet) ;
- d'autres investissements ne dépendent pas uniquement du calendrier communal (bruit routier, PGA, passage inférieur de la gare) ;
- les dépenses engagées dans certains projets doivent se poursuivre si l'on veut concrétiser et ne pas perdre l'investissement initial (service des eaux).

Les projets retenus par la Municipalité pour les années 2016 à 2021 totalisent 29,34 millions. S'ils venaient à tous être réalisés durant cette période, la dette communale devrait culminer à 74,6 millions au 31 décembre 2021, risques de cautionnements inclus, ce qui porterait à 240 % la quotité de dette brute (voir simulation sur le fichier Excel fourni par le SCL, annexe I).

Le conditionnel est volontairement utilisé pour dépeindre ce tableau car, comme par le passé, les résultats se révèlent en définitive être nettement meilleurs que les prévisions, et ce pour les raisons suivantes :

1. souvent des projets sont repoussés à une date ultérieure ;
2. l'autofinancement espéré s'avère régulièrement plus élevé que prévu. Exemple : 3,91 millions de cash-flow annuel moyen de 2011 à 2015 alors que nos projections ne tablaient que sur que 1,42 millions par année ;
3. notre plan d'investissement prévoit Fr. 500'000.-- de divers par an.

Par ailleurs, d'autres solutions que de recourir à l'emprunt sont envisageables. Une vente de titres, par exemple, n'altère que peu notre bilan puisque la majorité des valeurs comptables sont inférieures à 10 % des valeurs vénales.

5. Plafond des risques pour cautionnements

Pour la législature écoulée, ce plafond avait été fixé à 7 millions de francs.

La situation au 31 décembre 2015 et sa probable évolution jusqu'en 2021 figurent sur l'annexe n° 2.

Nous rappelons que ce montant de risques est dorénavant inclus dans le plafond d'endettement.

6. Fixation du plafond d'endettement

Il est vraisemblable que durant cette législature, comme dans la précédente, la marge d'autofinancement soit supérieure à nos prévisions de 1,5 millions par an, que des projets soient décalés dans le temps et que nous n'ayons pas de divers. Si c'est le cas, nos dettes plafonneraient à ce qu'elles sont aujourd'hui et une diminution pourrait même s'amorcer.

Toutefois, et afin de ne pas devoir recourir à une autorisation du canton en cours de législature, il est préférable de fixer le plafond d'endettement au maximum de ce que notre programme d'investissements prévoit.

Aussi, et compte tenu des développements précités, la Municipalité propose :

1. de choisir la méthode du plafond d'endettement brut,
2. de fixer ce plafond d'endettement brut à 75 millions pour la législature 2016 – 2021, risques pour cautionnements inclus.

7. Conclusions

Avec une quotité de dette brute qui pourrait atteindre 240 % à fin 2021 dans le pire des cas, nous devons absolument n'engager les dépenses d'investissements prévues qu'une fois la marge d'autofinancement d'un exercice confirmée et si, comme espéré, le cash-flow s'avère meilleur que celui budgété et les dépenses moins importantes, la différence doit impérativement servir à contenir la dette, voire à la diminuer.

La Municipalité s'engage à respecter cette ligne de conduite et, se fondant sur ce qui précède, elle vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

vu le préavis municipal No 2016/11 ;

ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cette requête ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Bex décide :

- de fixer le plafond d'endettement brut pour la législature 2016 - 2021 à Fr. 75'000'000.--, risques pour cautionnements inclus.

Au nom de la Municipalité

Le syndic : Le secrétaire :

P. Rochat A. Michel

Annexes : 2 tableaux

Délégué de la Municipalité : Pierre Rochat, syndic

Plafond d'endettement

Législature 2016 - 2021

Commune	Bex
N° OFS	5402
District	Aigle

Situation au 31.12.2015

	Sans ass. autofin.
Quotité de dette brute	**208%**
Dette brute	67'904'777
Revenus courants	32'626'109
Quotité de dette nette	**270%**
Dette nette	42'613'905
Revenus fiscaux et autres	15'804'619

Projections 2016 à 2021

Sans ass. autofin.	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Quotité de dette brute	**212%**	**211%**	**228%**	**238%**	**239%**	**240%**
Dette communale	62'403'711	63'703'711	69'503'711	72'803'711	73'603'711	74'403'711
Dette associations	-	-	-	-	-	-
Cautionnements	177'920	177'920	177'920	177'920	177'920	177'920
Total	*62'581'631*	*63'881'631*	*69'681'631*	*72'981'631*	*73'781'631*	*74'581'631*
Revenus communaux	29'547'160	30'324'000	30'524'000	30'724'000	30'924'000	31'124'000
Revenus associations	-	-	-	-	-	-
Total	*29'547'160*	*30'324'000*	*30'524'000*	*30'724'000*	*30'924'000*	*31'124'000*
Quotité de dette nette	**330%**	**342%**	**391%**	**422%**	**434%**	**439%**
Dette communale	44'458'509	47'979'509	55'595'509	60'966'509	63'577'509	65'044'709
Dette associations	-	-	-	-	-	-
Cautionnements	177'920	177'920	177'920	177'920	177'920	177'920
Total	*44'636'429*	*48'157'429*	*55'773'429*	*61'144'429*	*63'755'429*	*65'222'629*
Revenus communaux	13'520'500	14'074'000	14'274'000	14'474'000	14'674'000	14'874'000
Revenus associations	-	-	-	-	-	-
Total	*13'520'500*	*14'074'000*	*14'274'000*	*14'474'000*	*14'674'000*	*14'874'000*

Choix fixé par le Conseil communal/général pour la législtature

	Quotité brute ☑	Quotité nette ☐
Quotité de dette maximale en % pour la période 2016 - 2021		
Endettement sans associations autofinancées max. en CHF	-	-

Commentaires

Certifié conforme au préavis adopté par le Conseil communal/général dans sa séance du

Vu par la Préféte/le Préfet le

Au nom de la Municipalité

La Syndique/Le Syndic

La Secrétaire/Le Secrétaire Municipal(e)

Sceau de la Préfectue et signature

Signatures

Prénoms/noms

Bex, le
12 sept. 16

Données des cautionnements pour les entités non consolidées

Cautionnements et garanties		2015			Situation --> 2021		
		Caution en CHF	Probabilité de survenance	Montant pris en compte	Caution en CHF	Probabilité de survenance	Montant pris en compte
Cautionnement 1	Fond. chablais. aide à l'insertion	450'000	10%	45'000	450'000	10%	45'000
Cautionnement 2	Sté d'alpage de Bex	500'000	10%	50'000	500'000	10%	50'000
Cautionnement 3	Fondation des mines de sel de Bex	1'066'600	50%	533'300	666'400	10%	66'640
Cautionnement 4	Sté coop. le cinéma de Bex	-	10%	-	-	10%	-
Cautionnement 5	Ass. intercomm. stand de tir	155'659	10%	15'566	-		-
Cautionnement 6	ARASAPE	222'000	10%	22'200	162'800	10%	16'280
Cautionnement 7	#NOM			-			-
Cautionnement 8	#NOM			-			-
Cautionnement 9	#NOM			-			-
Cautionnement 10	#NOM			-			-
	Cautionnements	2'394'259		666'066	1'779'200		177'920

COMMUNE DE
BEX

AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2016/12

Avenant au préavis n° 2016/06 relatif à
la vente partielle de la parcelle n° 2'220 de Bex.

Bex, le 14 septembre 2016

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le 11 mai 2016, le conseil communal acceptait le préavis n° 2016/06 par cinquante voix pour et une abstention, autorisant ainsi la municipalité à :

- vendre pour le prix de Fr. 125.-- le m^2 une surface d'environ 6'500 m^2 à détacher de la parcelle n° 2220 de la Commune de Bex (lettre A du plan annexé) à Paratchi Sàrl managée par Monsieur Daniel Waldmann, à Sion, société dont le siège sera transféré à Bex ;
- accorder à l'acquéreur précité un droit d'emption pour une durée de 10 ans sur une seconde surface d'environ 6'500 m^2 (lettre B du plan annexé) au même prix de Fr. 125.-- le m^2, droit exerçable moyennant projet à la clé ;
- signer la vente qui découle de ce droit d'emption le jour où son bénéficiaire exercera son droit ;
- porter le produit net de ces transactions au fonds de réserve « achat de terrain » n° 9282.007.

Une copie de ce préavis est annexée, pour information.

2. Évolution du projet

En l'état actuel du projet, c'est une longueur de 100 mètres le long de la route Industrielle qui est désormais nécessaire à l'implantation du futur CENTRE PME CHABLAIS, alors que 85 mètres semblaient suffire initialement.

La municipalité se réjouit de ce développement et vous propose d'adapter en conséquence les dimensions des parcelles à commercialiser, cette étape étant indispensable pour pouvoir réaliser la vente.

3. Conclusions

Vu ce qui précède, la municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

vu le préavis municipal No 2016/12 ;

ouï le rapport des commissions chargées d'étudier cette requête ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Bex décide :

- d'autoriser la Municipalité à vendre pour le prix de Fr. 125.-- le m2 une surface d'environ 7'600 m2 à détacher de la parcelle no 2220 de la Commune de Bex (lettre A du plan annexé) à Paratchi Sàrl managée par Monsieur Daniel Waldmann, à Sion, société dont le siège sera transféré à Bex ;

- d'autoriser la Municipalité à accorder à l'acquéreur précité un droit d'emption pour une durée de 10 ans sur une seconde surface d'environ 7'600 m2 (lettre B du plan annexé) au même prix de Fr. 125.-- le m2, droit exerçable moyennant projet à la clé ;

- d'autoriser la Municipalité à signer la vente qui découle de ce droit d'emption le jour où son bénéficiaire exercera son droit ;

- de porter le produit net de ces transactions au fonds de réserve « achat de terrain » no 9282.007.

Au nom de la Municipalité

Le vice-président : Le secrétaire :

P. Dubois A. Michel

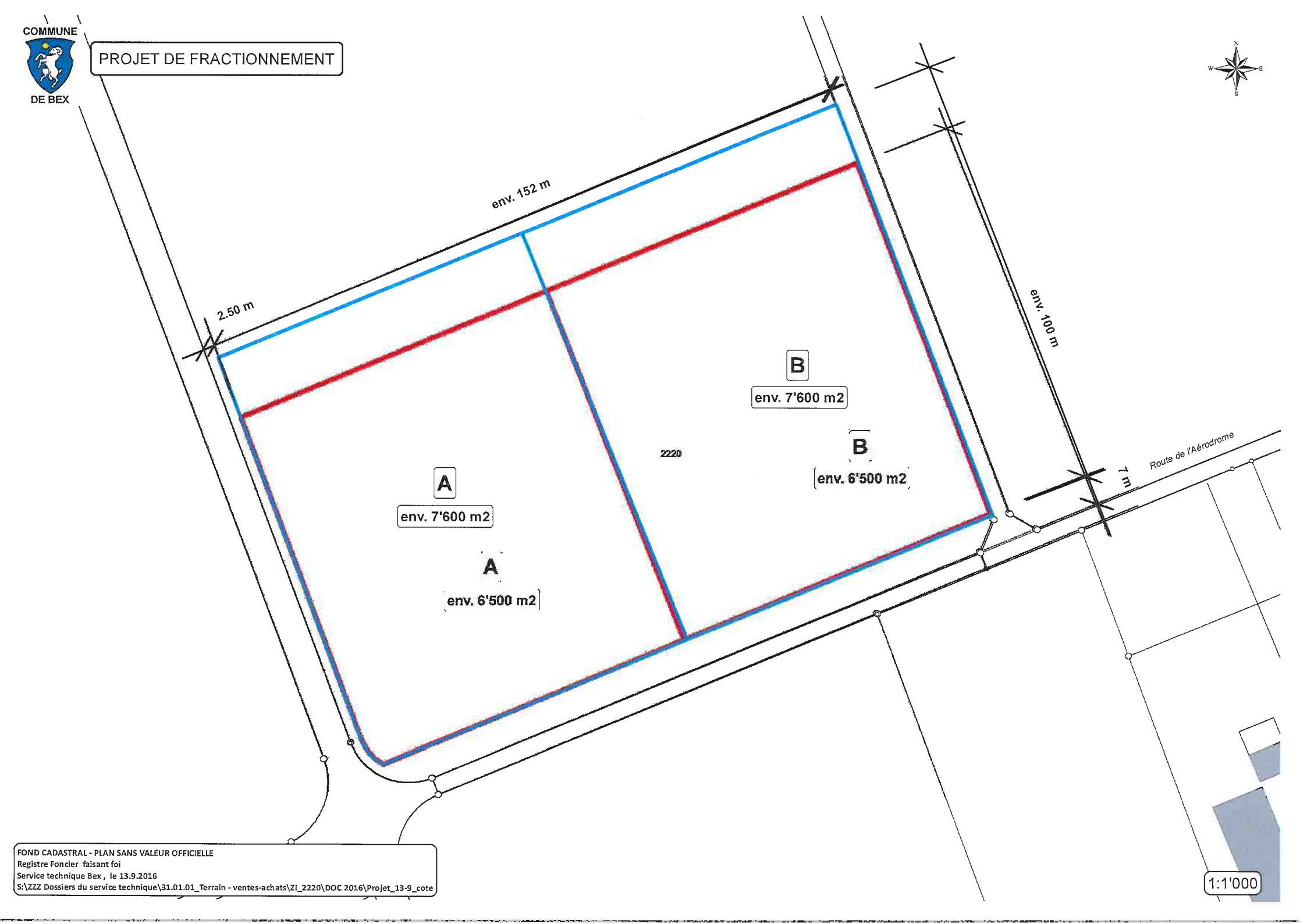
MUNICIPALITÉ DE BEX

Annexes : plan
préavis n° 2016/06

Délégué de la Municipalité : Pierre Rochat, syndic

COMMUNE DE BEX

PROJET DE FRACTIONNEMENT



FOND CADASTRAL - PLAN SANS VALEUR OFFICIELLE
Registre Foncier faisant foi
Service technique Bex , le 13.9.2016
S:\ZZZ Dossiers du service technique\31.01.01_Terrain - ventes-achats\ZI_2220\DOC 2016\Projet_13-9_cote

COMMUNE DE
BEX

EMBARGO
Jusqu'au 12 mai 2016
Renseignements confidentiels
à ne pas communiquer

AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2016/06

Concernant la vente partielle de la parcelle n° 2220 de Bex.

Date proposée pour la séance de la commission ordinaire :

le 3 mai 2016, à 19h00, en Salle des Commissions

Bex, le 19 avril 2016

Madame la Présidente du Conseil,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

En juin 1987, le bureau de construction des autoroutes de l'Etat de Vaud annonçait mettre en vente diverses parcelles qu'il possédait sur le territoire de la Commune de Bex.

Par l'acceptation du préavis 7/607 du 24 juin 1987, le Conseil communal votait un crédit de 1,4 million afin de permettre à la Municipalité de participer aux enchères en vue d'acquérir trois ou quatre des terrains mis en vente.

L'exploitation partielle de cette autorisation déboucha le 20 décembre 1988 sur l'achat de la parcelle n° 2220 de 36'692 m² (alors de 36'191 m²) au prix de Fr. 25.-- le m².

Sis en zone industrielle A, ce bien-fonds fait partie des sites stratégiques d'activités désignés par le groupe opérationnel des pôles (GOP) du Canton de Vaud. A ce titre, nous nous devons de réserver ce terrain à des activités favorisant la création de postes de travail. Ce but a d'ailleurs toujours été celui de l'exécutif bellerin qui, à plusieurs reprises, a refusé de vendre ce terrain faute d'assurances suffisantes en matière de création d'emplois.

La Municipalité a aujourd'hui un acheteur potentiel qui remplit cette condition et qui souhaite acquérir environ le tiers de la parcelle n° 2220 de Bex, soit 12 à 13'000 m² au prix négocié de Fr. 125.-- le m².

Comme le bâtiment que l'acquéreur projette de construire dans l'immédiat ne nécessite que la moitié de la surface précitée, nous proposons que la vente ne porte que sur environ 6'500 m² (lettre A du plan annexé) et que pour le solde de la parcelle convoitée (lettre B), un droit d'emption annoté au Registre foncier lui soit accordé, au même prix du mètre carré et pour une durée de 10 ans.

2. Projet

- **CENTRE PME CHABLAIS :** annoncé sous ce nom, la Municipalité demande que cette appellation fasse partie des conditions mentionnées dans l'acte de vente ;

- **but :** créer un site de référence qui offrira les conditions cadres au développement de PME dans notre région ;

- **surface de plancher :** ~ 6'000 m², pour la 1ère partie ;

- **architecture :** esthétisme soigné voulu par le maître d'oeuvre ;

- **ratio places de travail :** 0.023, soit environ 138 emplois ;

- **planning** : signature immédiate de l'acte de vente/achat conditionné à l'obtention du permis de construire par l'acheteur, puis construction dès que possible.

Au début de la négociation, le prix du m² de terrain offert par l'acheteur était inférieur à celui finalement arrêté, alors que celui articulé par la Municipalité était sensiblement plus élevé. Le compromis de Fr. 125.-- par m² tient compte de la cherté de nos taxes uniques de raccordement, de la surface relativement importante sur laquelle porte la transaction et des retombées positives pour la commune que devrait générer ce projet en cas de succès.

Un droit de superficie n'est pas souhaité par l'intéressé. Cette volonté d'acquérir démontre une certaine capacité financière et renforce notre sentiment que l'acheteur a les moyens de ses ambitions et nous espérons que ce qu'il projette à Bex sera à l'image de ce qu'il a déjà réalisé dans la région.

Quant à la découpe de la parcelle que nous vous proposons de vendre, elle tient compte des dimensions futures voulues pour nos voiries, comme de la mobilité douce. Dès l'opération en cours réalisée, la Municipalité contactera le bordier voisin dans le but d'envisager l'amélioration de cette artère sur toute sa longueur.

Les baux agricoles qui nous lient à 4 agriculteurs devront être dénoncés et/ou négociés pour la surface vendue, le délai étant d'un an pour cette parcelle.

3. Conclusions

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente du Conseil, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

- vu le préavis municipal No 2016/06 ;
- entendu le rapport des Commissions chargées d'étudier cette requête ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Bex décide :

⇨ d'autoriser la Municipalité à vendre pour le prix de Fr. 125.-- le m² une surface d'environ 6'500 m² à détacher de la parcelle n° 2220 de la Commune de Bex (lettre A du plan annexé) à Paratchi Sàrl managée par Monsieur Daniel Waldmann, à Sion, société dont le siège sera transféré à Bex ;

⇨ d'autoriser la Municipalité à accorder à l'acquéreur précité un droit d'emption pour une durée de 10 ans sur une seconde surface d'environ 6'500 m² (lettre B du plan annexé) au même prix de Fr.125.-- le m², droit exerçable moyennant projet à la clé ;

⇨ d'autoriser la Municipalité à signer la vente qui découle de ce droit d'emption le jour où son bénéficiaire exercera son droit ;

⇨ de porter le produit net de ces transactions au fonds de réserve « achat de terrain » n° 9282.007.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Madame la Présidente du Conseil, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

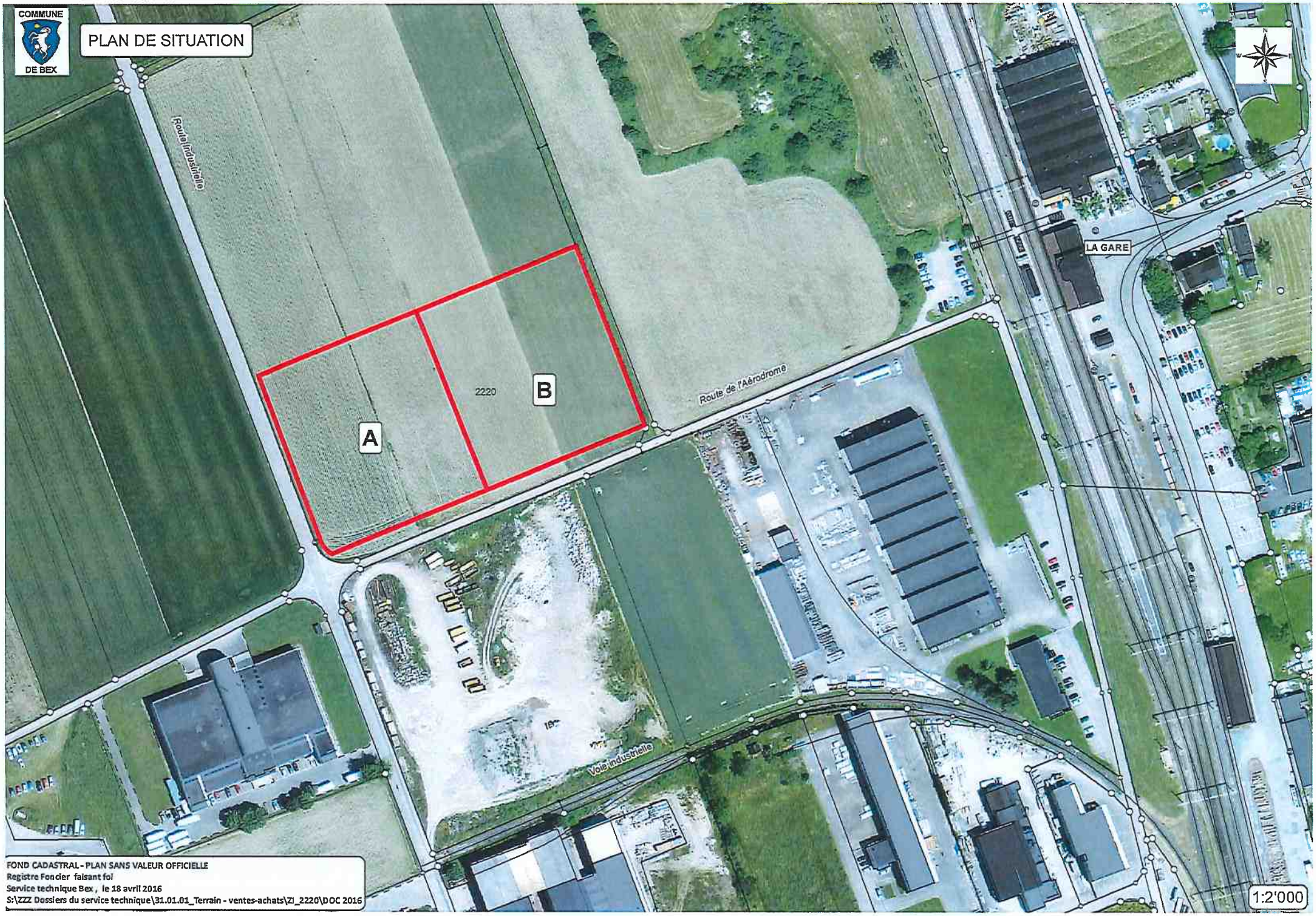
Au nom de la Municipalité

Le syndic : Le secrétaire :

P. Rochat A. Michel

Délégué de la Municipalité : M. Pierre Rochat, syndic

Annexe : deux plans



FOND CADASTRAL - PLAN SANS VALEUR OFFICIELLE
Registre Foncier faisant foi
Service technique Bex , le 18 avril 2016
S:\ZZZ Dossiers du service technique\31.01.01_Terrain - ventes-achats\ZI_2220\DOC 2016

COMMUNE DE BEX

PROJET DE FRACTIONNEMENT

FOND CADASTRAL - PLAN SANS VALEUR OFFICIELLE
Registre Foncier faisant foi
Service technique Bex , le 18 avril 2016
S:\ZZZ Dossiers du service technique\31.01.01_Terrain - ventes-achats\ZI_2220\DOC 2016