

COMMUNICATION MUNICIPALE N° 561/2012

Séance du Conseil communal du 19 mars 2012

Situation comptable et financière de la Société d'exploitation du Rivage SA

BREF HISTORIQUE

Jusqu'en 1998, la gestion de l'Hôtel de Ville et du Rivage, propriété de la Commune de Lutry était sous la seule responsabilité d'un gérant indépendant. Suite à une mauvaise expérience, le Conseil communal a accepté de créer, en 1999, une société anonyme sous la dénomination « Société d'exploitation du Rivage SA », afin de gérer l'hôtel et le restaurant du Rivage à Lutry. La Commune de Lutry est l'unique actionnaire de cette société anonyme dont le capital-actions est de Fr. 500'000.-. L'essentiel de ce capital-actions a été utilisé pour le rachat, auprès de l'Office des poursuites, du fonds de commerce de l'ancien tenancier à hauteur de Fr. 450'000.-, lequel a été entièrement amorti par la société d'exploitation du Rivage SA.

SITUATION

Après un départ en « dents de scie » lors des premières années d'exploitation de l'hôtel et du restaurant du Rivage depuis la création de la société d'exploitation du Rivage SA, la société avait réussi à trouver un bon rythme de croisière. Les bons résultats réalisés entre 2005 et 2008 avaient d'ailleurs permis non seulement de rembourser intégralement le prêt de Fr. 600'000.- accordé par la Commune de Lutry lors du démarrage de la société, mais avaient également permis d'investir, en partie, dans la rénovation des chambres effectuées entre 2009 et 2010.

Grâce à ces bons résultats, la Commune de Lutry a d'ailleurs encaissé pour près de 3.5 millions de loyers entre 2000 et 2010, lesquels sont dépendants du chiffre d'affaires. En contrepartie, la Commune a réinvesti environ 3 millions ces 10 dernières années pour améliorer considérablement le confort de l'hôtel et du restaurant. En outre à ce jour, la Commune n'a jamais perdu d'argent avec cette société.

Cependant, essentiellement à cause d'un exercice 2010 particulièrement difficile qui avait généré une perte globale de plus de Fr. 373'000.- liée en grande partie à la fermeture de l'hôtel durant plusieurs semaines suite aux travaux de rénovation, mais également au début de la crise économique, le montant des fonds propres au 1^{er} janvier 2011 n'atteignait plus que de Fr. 80'671.44 pour un capital-actions de Fr. 500'000.-.

Malheureusement, l'exercice 2011 s'est également révélé nettement en dessous des prévisions budgétaires, à cause notamment d'un franc fort qui a eu une influence non négligeable sur le tourisme en général et plus particulièrement sur l'hôtellerie. L'exercice 2011 a clôturé par une perte globale de Fr. 220'000.-, malgré une réduction de loyer déjà accordée par la Municipalité.

Par conséquent, compte tenu de fonds propres au 1^{er} janvier 2011 de Fr. 80'671.44 et d'une perte de Fr. 220'000.- en 2011, la société d'exploitation du Rivage SA se serait trouvée en situation de surendettement comptable selon l'art 725 CO sans les mesures entreprises par la Commune et décrites ci-après.

MESURES ENTREPRISES POUR 2011

En plus d'une réduction de loyer d'environ Fr. 75'000.- accordée par la Commune à la Société d'exploitation du Rivage SA pour 2011, et afin d'éviter de devoir aviser le juge en application de l'art 725 CO, la Municipalité a pris la décision d'accepter de postposer à hauteur de Fr. 650'000.- son prêt de Fr. 800'000.- accordé à la société d'exploitation du Rivage SA dans le cadre des travaux de rénovation entrepris entre 2009 et 2010.

Cette décision implique que la Commune accepte de placer sa créance postposée à un rang inférieur à toutes les autres créances de la société et qu'elle renonce au remboursement et au paiement des intérêts de sa créance postposée, avec effet immédiat, jusqu'à ce que tous les autres créanciers aient pu être désintéressés.

En contrepartie, la société d'exploitation du Rivage S.A. s'engage à entreprendre immédiatement toutes les mesures d'assainissement nécessaires.

MESURES ENTREPRISES DÈS 2012

Suite à ce constat, la Municipalité a mandaté, en novembre 2011, un expert de la branche hôtelière et de la restauration afin d'analyser les problèmes éventuels relatifs à la gestion de l'hôtel-restaurant du Rivage et les éventuelles solutions à apporter.

En premier lieu, il ressort de ce rapport que la direction actuelle n'a rien à se reprocher dans la gestion de l'hôtel et du restaurant et que le directeur connaît bien son métier, particulièrement dans le domaine de la restauration.

Cependant, plusieurs pistes et réflexions visant à améliorer le rendement de l'établissement et surtout à réduire les coûts de fonctionnement jugés trop élevés ont été proposées au Conseil d'administration du Rivage par l'expert. Ces propositions ont été immédiatement mises en place dans le cadre des mesures d'assainissement indispensables accompagnant celles prises par la Commune à fin 2011. Ces mesures comprenant notamment une réduction drastique des charges de personnel et une réduction des horaires d'ouverture durant la journée devraient permettre de renouer avec les bénéfices dès l'année 2012 selon les extrapolations effectuées chaque mois.

Afin d'accompagner ces mesures, la Municipalité a accepté, dès 2012, de limiter le loyer de l'hôtel, de l'appartement et du restaurant au montant du loyer minimum fixé dans le bail à loyer du 30 août 1999 représentant une somme de Fr. 283'000.-. Cette limitation sera effective jusqu'à ce que la société d'exploitation ait épongé sa perte reportée à hauteur du capital-actions de Fr. 500'000.-.

LIQUIDITES

Les pertes successives d'exploitation en 2010 et 2011, le financement d'une partie des travaux de rénovation en 2010 par la société d'exploitation du Rivage SA ainsi que la fermeture de l'établissement en début d'année, ont amené la société d'exploitation à se retrouver en manque de liquidités important en ce début d'année 2012. Afin de pallier provisoirement à ce manque actuel de liquidités, la Municipalité a dû prendre des décisions d'urgence à savoir :

- accorder un prêt de Fr. 50'000.- dans le cadre de ses compétences
- réactiver à hauteur de Fr. 100'000.- le prêt initial de Fr. 600'000.- qui avait été remboursé intégralement et en avance par la société d'exploitation selon le contrat de prêt
- reporter l'échéance des factures de la Commune qui étaient échues.

Cependant, afin que la société d'exploitation puisse honorer ses factures dans les délais et ceci malgré des périodes saisonnières moins favorables, il serait utile qu'elle puisse bénéficier d'un crédit sous forme de compte-courant d'exploitation, ce qu'elle n'a pas actuellement.

À cet effet, la Municipalité va proposer au Conseil communal, lors de sa prochaine séance, un préavis dont l'objectif serait que la Commune se substitue à la banque et accorde un prêt dont le montant reste à définir sous forme de compte-courant d'exploitation.

LA MUNICIPALITE

Lutry, le 12 mars 2012