

COMMUNE DE LUTRY

PREAVIS MUNICIPAL N° 1181/2012

concernant

L'octroi à la Société d'Exploitation du Rivage SA d'un prêt de Fr. 500'000.- par la Commune sous forme de compte-courant

Au Conseil communal de Lutry

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Lors de la séance du Conseil communal du 19 mars 2012, la Municipalité a informé le Conseil communal, dans sa communication municipale No 561/2012, de la situation financière et comptable de la Société d'Exploitation du Rivage SA et des différentes mesures entreprises pour assainir cette situation.

2. Objet de ce préavis

L'objet de ce préavis consiste à octroyer un prêt commercial à la Société d'Exploitation du Rivage SA sous forme d'un compte-courant auprès de la Commune.

En effet, compte tenu des activités saisonnières de l'Hôtel et du restaurant du Rivage, dont la saison d'été (4 mois) représente plus de 50% du chiffre d'affaires, comme le démontrent les 2 tableaux de la page suivante, alors qu'à contrario plus de 60% des charges sont fixes ou indirectes et ne dépendent pas ou peu du chiffre d'affaires, la Société d'Exploitation du Rivage SA se trouve souvent en difficulté de trésorerie lors de la basse saison. De plus, afin que le personnel puisse prendre une partie de ses vacances, le Conseil d'administration avait décidé de fermer le restaurant chaque année durant près d'un mois en janvier, à la basse saison, ce qui provoque, bien entendu, une diminution importante des rentrées d'argent durant cette période.

En général, la plupart des sociétés ou PME, et en particulier les entreprises dites « saisonnières », bénéficient auprès d'un établissement bancaire d'un compte-courant « d'entreprise » pour faire face aux engagements courants d'exploitation durant les mois de l'année à faible rendement.

Jusqu'en 2011 la Société d'Exploitation du Rivage SA a réussi à faire face aux différents engagements financiers sans avoir un tel compte-courant, grâce notamment aux bons résultats réalisés entre 2005 et 2008 qui ont permis de générer des liquidités suffisantes pour faire face aux mois difficiles.

Malheureusement, suite aux exercices 2010 et 2011 déficitaires, ainsi qu'au financement par la société d'exploitation d'une partie du mobilier des chambres lors de la réfection générale, les liquidités engrangées durant les « belles années » ont fortement diminué.

Si, lors de la création de la Société d'Exploitation du Rivage SA en 1999, le Conseil communal avait accordé à la Société d'Exploitation du Rivage SA un prêt de Fr. 600'000.- sous forme de compte-courant, c'était avant tout pour permettre à la société d'acquérir les machines, matériel et autres équipements indispensables au démarrage de l'établissement. En effet, lors du démarrage, il avait fallu quasiment tout racheter étant donné que le fonds de commerce repris par la société et financé par le capital-actions de départ était totalement obsolète.

Ce prêt initial de Fr. 600'000.-, remboursable par tranche de Fr. 50'000.- minimum sur une période de 15 ans, soit jusqu'au 30 juin 2013 au plus tard, avait par ailleurs été intégralement remboursé préalablement par la Société d'Exploitation du Rivage SA au 31 décembre 2006.

Toutefois, compte tenu des difficultés financières actuelles, ce prêt a été réactivé à hauteur de Fr. 100'000.- dont Fr. 50'000.- sont à rembourser au 30 juin 2012.

3. Comparaison de l'évolution du chiffre d'affaires par activité et par période

CHIFFRE D'AFFAIRES RESTAURANT

	CHA *1991	CHA 2002	CHA 2003	CHA 2005	CHA 2006	CHA 2007	CHA 2008	CHA 2009	CHA 2010
janvier	5'525	55'782	42'196	69'223	37'220	40'527	38'470	36'028	3'369
février	94'137	72'677	52'123	25'741	31'540	43'741	60'546	50'590	41'515
mars	150'042	136'782	100'880	114'132	112'240	119'173	93'210	84'328	97'681
avril	131'294	143'983	131'447	128'368	136'626	171'041	127'293	125'633	133'225
mai	143'772	188'243	199'078	168'402	165'186	160'640	215'543	200'327	154'951
juin	190'086	239'660	229'298	250'451	256'768	203'669	231'745	205'011	209'905
juillet	287'759	250'830	235'921	268'927	290'082	272'183	270'740	280'680	267'315
août	290'884	248'891	224'445	227'193	216'736	240'518	267'762	307'927	250'457
septembre	171'729	176'442	182'648	190'434	185'459	156'034	160'747	165'170	193'752
octobre	118'816	135'183	126'839	133'106	124'959	122'845	140'127	141'904	152'696
novembre	85'112	98'971	91'704	80'298	95'538	82'246	112'900	107'683	105'218
décembre	58'027	117'806	91'897	94'855	102'123	101'613	118'072	112'825	123'542
Total	1'727'182	1'865'250	1'708'476	1'751'130	1'754'477	1'714'230	1'837'157	1'818'106	1'733'626
Moyenne	143'932	155'438	142'373	145'927	146'206	142'852	153'096	151'509	144'469

CHIFFRE D'AFFAIRES HOTEL

	CHA *1991	CHA 2002	CHA 2004	CHA 2005	CHA 2006	CHA 2007	CHA 2008	CHA 2009	CHA 2010
janvier	952	64'758	58'119	46'233	37'995	69'521	46'689	55'433	2'018
février	28'368	59'638	48'112	57'481	38'267	67'567	77'541	55'722	29'116
mars	51'990	88'547	78'462	77'438	73'723	102'437	86'209	47'851	74'305
avril	47'654	84'892	75'205	87'700	84'844	102'118	113'420	82'066	88'611
mai	52'101	107'629	103'573	92'221	127'973	131'485	145'926	121'947	105'281
juin	97'619	116'657	114'149	122'889	132'004	138'834	134'177	115'639	108'744
juillet	72'140	118'988	109'150	119'975	137'191	149'070	148'864	145'363	145'940
août	93'528	118'501	113'055	127'658	135'557	143'407	141'470	145'388	141'845
septembre	75'167	110'997	113'338	113'217	126'717	132'403	127'549	126'397	142'609
octobre	127'107	97'897	98'235	103'516	93'206	118'420	107'275	113'350	117'254
novembre	32'744	64'247	74'143	66'358	73'718	95'792	79'010	75'833	90'172
décembre	9'328	65'059	62'543	73'641	75'227	89'567	80'992	68'287	69'939
Total	688'698	1'097'810	1'048'085	1'088'326	1'136'422	1'340'619	1'289'122	1'153'276	1'115'834
Moyenne	57'392	91'484	87'340	90'694	94'702	111'718	107'427	96'106	92'986

*À titre comparatif, il a été fait mention de l'exercice 1991, permettant de constater l'évolution du CA et notamment celui de l'hôtel

4. Situation des créances entre la Société d'Exploitation du Rivage SA et la Commune

A fin mars 2012, le bilan de la Commune de Lutry totalise les montants suivants :

- **Fr. 500'000.-** de capital-actions (totalement amorti au bilan de la Commune)
- **Fr. 800'000.-** de prêt accordé à la société d'exploitation pour la transformation des chambres, dont Fr. 650'000.- font l'objet d'une post position
- **Fr. 100'000.-** de solde ouvert sur le prêt initial de Fr. 600'000.- accordé à la société d'exploitation lors sa création
- **Fr. 50'000.-** de prêt exceptionnel accordé en février 2012 de manière urgente par la Municipalité dans le cadre de ses compétences
- **Fr. 108'000.-** de loyers ouverts dont la Commune a accepté de reporter l'échéance

5. Marge financière pour la Commune

Bien que les montants ouverts à fin mars 2012 puissent paraître élevés, il est utile de préciser que la Commune de Lutry n'a jamais perdu d'argent depuis que la Société d'Exploitation du Rivage SA a été créée. Au contraire, l'encaissement des loyers en fonction du chiffre d'affaires a permis à la Commune d'investir, de manière importante, dans l'amélioration du confort, de l'accueil et de l'esthétique de l'établissement.

Le tableau ci-dessous représente la marge réalisée durant ces 25 dernières années

CALCUL DE LA MARGE NETTE DE 1986 à 2011

Années	Particularités	CHARGES			REVENUS	MARGE
		Invest.	Fonct.	TOTAL	Loyer	
1986	Transformation partie Nord	257'160	26'057	283'217	234'614	-48'603
1987			14'378	14'378	229'464	215'086
1988	Remplacement du boiler	18'891	43'043	61'934	222'809	160'875
1989			37'301	37'301	257'738	220'437
1990			36'874	36'874	256'741	219'867
1991	Réfection générale	89'249	13'994	103'243	268'060	164'817
1992			13'952	13'952	246'914	232'962
1993	Réf. peinture sur terrasse		42'344	42'344	276'296	233'952
1994			23'548	23'548	271'271	247'723
1995			12'365	12'365	260'109	247'744
1996			9'895	9'895	273'439	263'544
1997	Réfection générale		26'202	26'202	232'151	205'949
1998	Réfection générale	206'110	6'313	212'423	218'479	6'056
1999	Réfection rez + Hôtel	852'991	21'333	874'324	121'331	-752'993
2000	Réfection rez + Hôtel	56'991	47'155	104'146	238'500	134'354
2001	Ventilation cuisine, ascenseur service, éclairage salles 1er étage	227'422	41'360	268'782	240'000	-28'782
2002	Création SAS entrée	8'110	17'210	25'320	280'000	254'680
2003	Isolation cave à vin blanc		20'195	20'195	253'000	232'805
2004			21'644	21'644	318'770	297'126
2005	Rempl. fenêtres 3ème, climatisation salles 1er, rempl. des moquettes	233'418	53'838	287'256	324'905	37'649
2006	Climatisation 1er + 2ème	226'806	20'498	247'304	330'844	83'540
2007	Petites réfections restaurant, rempl fenêtres chambres d'hôtes	82'585	74'867	157'452	353'874	196'422
2008			23'265	23'265	353'302	330'037
2009	Réfection chambres + accès handicapés, introduction gaz	774'784	43'220	818'004	336'048	-481'956
2010	Réfection chambres + accès handicapé (suite), rempl sys fermeture, climatisation salle Mafli,...	485'939	66'979	552'918	326'922	-225'996
2011	Couverture partielle de la terrasse et amélioration esthétique de la cour intérieure	182'485	30'239	212'724	265'000	52'276
Total période 1986-2011		3'702'941	788'069	4'491'010	6'990'581	2'499'571

6. Choix entre un prêt communal et un prêt commercial auprès d'une banque

La Société d'Exploitation du Rivage SA pourrait demander un crédit d'exploitation auprès d'un établissement bancaire de la région, mais la Municipalité estime qu'il est préférable que la Commune joue ce rôle notamment pour les raisons suivantes :

- intérêts préférentiels offerts à la société d'exploitation par rapport aux banques
- intérêts en faveur de la Commune plus élevés que le taux ordinaire de placement offert par les banques
- plus de souplesse de la part de la Commune

Qui plus est, en cas de demande de crédit d'exploitation auprès d'une banque, la Commune devrait très certainement se porter caution, ce qui représenterait pour elle, un « risque » quasi identique à celui qu'elle aurait de prêter elle-même l'argent, sans qu'elle puisse bénéficier des conditions préférentielles de placement.

7. Proposition

La Municipalité propose au Conseil communal d'octroyer à la Société d'Exploitation du Rivage SA, dès l'approbation du présent préavis, un prêt de **Fr. 500'000.-** maximum sous forme de compte-courant à un taux d'intérêt variable, d' ½ point supérieur au taux du marché de placement des capitaux, qui pourra fluctuer en fonction de l'évolution de ces taux.

Ce compte-courant tiendra compte des entrées et sorties des capitaux en fonction des besoins de la Société d'Exploitation du Rivage SA, mais au maximum au plafond fixé à Fr. 500'000.-.

Les décomptes d'intérêts seront effectués par la Commune, de manière semestrielle, aux échéances des 30 juin et 31 décembre de chaque année.

8. Conclusions

Au vu 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 Lutry

- vu le préavis municipal N° 1181/2012

- ouï le rapport de la commission des finances chargée d'étudier cet objet

d é c i d e

- d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 500'000.- pour l'octroi d'un prêt aux conditions du marché de placement des capitaux + ½ point, en faveur de la Société d'Exploitation du Rivage SA .

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 avril 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE DE LUTRY

Le Syndic

Le Secrétaire

J.-A. CONNE

D. GALLEY

Conseillers municipaux délégués : M. Jacques-André Conne, Syndic
M. Pierre-Alexandre Schlaeppli, Municipal