

PREAVIS MUNICIPAL 07/2024

relatif à la cession des constructions et installations du Centre sportif des Rojalets à la Société immobilière ARSCO SA pour le prix global de CHF 2'300'000

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le Centre sportif des Rojalets a été construit en 1993 par les communes de Commugny et de Coppet qui ont signé une convention réglant les modalités de gestion et de répartition financière entre elles.

Jusqu'à récemment, les installations ont eu un usage :

- intercommunal, pour les besoins des Établissements primaire (7-8P) et secondaire ou pour ceux de l'Union sportive Terre Sainte;
- public pour les parties du Centre sportif en accès libre, à savoir l'aire sèche située au sud-est et la surface en herbe le long de la route du Jura.

En juin 2021, cette même surface en herbe a fait l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur d'ARSCO SA pour permettre la construction de la piscine-patinoire. L'aire sèche du bas, quant à elle, est destinée à accueillir prochainement un plateau sportif pour un usage scolaire. Suite à cela, l'entier du Centre sportif aura un usage exclusivement intercommunal et ne justifiera plus la seule implication des communes de Commugny et de Coppet.

2. Reprise des constructions et des installations

La reprise des constructions et installations du Centre sportif par ARSCO SA a fait l'objet de discussions entre son Conseil d'administration et les Municipalités concernées.

Les conditions convenues, validées lors de la dernière Assemblée générale des actionnaires d'ARSCO SA, sont les suivantes :

- les constructions et installations sont cédées en l'état à ARSCO SA pour le prix de CHF 2'300'000 ;
- le transfert de propriété se fera au travers de la signature du DDP et prendra effet lors de son inscription au Registre foncier ;
- indépendamment de cette date d'inscription, la gestion du Centre sportif sera assumée par les communes de Commugny et Coppet jusqu'au 31 décembre 2024, puis par la Société immobilière ARSCO SA dès le 01 janvier 2025 ;

- la Commune de Coppet reste propriétaire de la parcelle de base n° 239 et octroiera à ARSCO SA un DDP, lequel fait l'objet d'un préavis séparé à Coppet ;
- le personnel du Centre sportif sera repris par ARSCO SA au moins aux mêmes conditions que celles dont il bénéficie aujourd'hui ;
- les travaux d'aménagement du plateau sportif sur l'aire sèche pourront débuter en 2024 sous réserve que les points préalablement cités soient confirmés par écrit entre les parties et à condition que les Conseils communaux de Commugny et de Coppet valident le présent préavis.

3. Modalités de paiement

Le prix de vente de CHF 2'300'000 fera l'objet d'un paiement échelonné d'un montant minimum de CHF 100'000 par année de 2025 à 2038, sans intérêt, lié à la capacité de remboursement d'ARSCO SA.

Les créances des communes de Commugny et de Coppet seront garanties, jusqu'à leur complet paiement, par deux cédulas hypothécaires de CHF 1'150'000.- établies en faveur de chacune d'elles.

Ces modalités de paiement feront partie intégrante d'une convention qui sera signée par les communes de Commugny et de Coppet et la Société immobilière ARSCO SA.

4. Charges et produits annuels

À ce jour, nous pouvons affirmer que les comptes sont équilibrés. Les coûts du Centre sportif (salaires, entretien infrastructures, charges bâtiments, etc.) sont compensés par des revenus quasi équivalents (loyers ARSCO, entretien terrains autres communes, pot commun, etc.).

Par conséquent, nous partons du principe que les charges pour notre Commune seront similaires à la situation actuelle. En effet :

- l'utilisation scolaire, actuellement facturée par le Centre sportif à ARSCO puis refacturée à l'APEJ, sera directement facturée par ARSCO à l'APEJ ;
- l'utilisation sportive continuera d'être facturée au pot commun des communes de Terre Sainte.

Il faut toutefois noter que la participation des communes risque d'augmenter ces prochaines années suite aux charges supplémentaires qui grèveront les comptes du Centre sportif, notamment celles consécutives à la création d'un plateau sportif sur l'aire sèche. Cependant, comme expliqué plus haut, l'augmentation de notre participation se fera au travers de nos versements à l'APEJ ou au pot commun, et ce indépendamment que la Commune soit ou non propriétaire des constructions et installations.

Parallèlement, il y a lieu de relever que notre Commune n'aura plus à verser la redevance annuelle de CHF 25'000 à titre de compensation des différences de surfaces mises à disposition du Centre sportif par chacune des communes (réf. Convention de 1993).

La cession des constructions et installations impliquera également l'opération financière unique suivante au 31.12.2024 (parts de la commune de Commugny) :

- recette de CHF 96'500 provenant de la dissolution d'une réserve constituée pour le renouvellement du terrain synthétique.

Il y a également lieu d'ajouter que cette cession engendrera une diminution des tâches dédiées à la gestion du Centre sportif effectuées par les délégués municipaux des deux communes.

5. Conclusion

L'utilisation du Centre sportif des Rojalets devenant entièrement intercommunale, il est logique de faire en sorte que la propriété des bâtiments et des installations le soit également.

L'implémentation de la piscine-patinoire ainsi que la réfection du plateau sportif modifient fortement la situation initiale qui a prévalu pendant 30 ans. Il est temps aujourd'hui que l'ensemble des communes utilisatrices reprennent la gestion et l'exploitation de ces infrastructures.

L'impact financier de cette vente sera pour la Commune de Commugny :

- une recette ponctuelle de CHF 96'500 au moment du transfert de propriété ;
- l'annulation des CHF 25'000 de redevance annuelle ;
- un apport minimum de CHF 50'000 annuel de 2025 à 2038.

6. Décision

La Municipalité de Commugny, qui a accepté ce préavis en séance le 21 mai 2024, prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- Vu le préavis municipal 07/2024,
- Attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour,
- Entendu le rapport de la Commission des Finances et des délégués au Centre sportif,
- Décide d'accepter le préavis n° 07/2024 relatif à la cession des constructions et installations du Centre sportif des Rojalets à la Société immobilière ARSCO SA pour le prix global de CHF 2'300'000 ;
- d'accepter les modalités de paiement prévues, à savoir un paiement échelonné d'un montant minimum de CHF 100'000 par année de 2025 à 2038, sans intérêt ;
- d'autoriser la Municipalité à signer un acte de constitution de cédule hypothécaire de CHF 1'150'000 en faveur de la Commune de Commugny ;
- d'autoriser la Municipalité à signer une convention avec la Commune de Coppet et la Société immobilière ARSCO SA afin de déterminer les modalités de paiement et de garantie liées à cette opération

Commugny, le 23 mai 2024

Municipale responsable : Floriane Decurnex Gonzalez

Au nom de la Municipalité

le syndic

le secrétaire

X. Wohlschlag

M. Palma

Annexe : - Lettre :Rachat du Centre sportif des Rojalets aux communes de Coppet et Commugny par ARSCO SA

DATE : 10.06.24	
COTE : 52.04	
Destinataire	Copie
YWO	
GED	PAPIER

Coppet, le 07 juin 2024/sk

Courrier envoyé par courriel et par recommandé
Aux Municipalités de Coppet et de Commugny

Concerne : Rachat du Centre Sportif des Rojalets aux communes de Coppet et de Commugny par Arsco SA

Messieurs les Syndics,
Mesdames et Messieurs les Municipales et Municipaux,

Arsco SA souhaite par la présente formaliser la décision de l'Assemblée des actionnaires tenue le 16 avril 2024 de racheter le Centre sportif des Rojalets aux communes de Coppet et de Commugny aux conditions acceptées par les trois parties et décrites dans les points listés ci-dessous :

- Les constructions et installations sont cédées en l'état à Arsco SA pour le prix de CHF 2'300'000.00.
- Le prix de vente de CHF 2'300'000.00 fera l'objet d'un paiement échelonné, sans intérêt. Un montant minimum de CHF 100'000.00 sera payé chaque année par Arsco SA entre 2025 et 2038, date à laquelle le montant total aura été payé.
- La commune de Coppet reste propriétaire de la parcelle de base No 239 et octroiera un DDP valorisé à CHF 2.50/m2 à Arsco SA, conformément au prix défini pour le projet de piscine-patinoire.
- Le transfert de propriété se fera en 2025 au travers de la signature du DDP et prendra effet lors de son inscription au Registre foncier.
- Indépendamment de cette date d'inscription, la gestion du Centre sportif sera assurée par les Communes de Coppet et de Commugny jusqu'au 31 décembre 2024, puis par la Société immobilière Arsco SA dès le 1^{er} janvier 2025 qui en assumera alors toutes les charges.
- Un premier paiement aura lieu à la signature du DDP.
- Le personnel du Centre sportif sera repris par Arsco SA au moins aux mêmes conditions que celles dont il bénéficie aujourd'hui.
- Les créances des communes de Coppet et de Commugny seront garanties, jusqu'à leur complet paiement, par deux cédulas hypothécaires de CHF 1'150'000.00 établies en faveur de chacune d'elles.
- Les modalités de paiement feront partie intégrante d'une convention qui sera signée par les communes de Coppet et de Commugny et la Société immobilière Arsco SA.
- Le rachat du Centre sportif par Arsco SA aux conditions indiquées ci-dessus sera soumis à l'approbation des Conseils communaux de Coppet et de Commugny qui devront approuver les préavis qui leurs seront présentés.

Les travaux d'aménagement du plateau sportif sur l'aire sèche pourront débuter lorsque les approbations des délibérants des deux communes auront été obtenues.

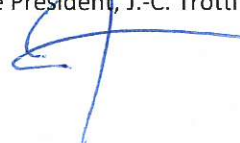
Pour information, le processus administratif devra ensuite être complété par l'approbation des mises à jour des conventions existantes par les Municipalités de Terre Sainte et par le Comité de direction de l'APEJ.

Nous nous réjouissons de cet accord et souhaitons une rapide implémentation du rachat du Centre sportif par Arsco SA.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Messieurs les Syndics, Mesdames et Messieurs les Municipales et Municipaux, à l'expression de nos meilleures salutations.

Pour le Conseil d'administration d'Arsco SA

Le Président, J.-C. Trotti



Secrétariat : ARSCO SA

p.ad. Bourse Communale

Grand'Rue 65

1296 COPPET

Tél. 022 960 87 14

www.arsco.ch

e-mail : s.kolly.bourse@coppet.ch

Rapport sur le préavis municipal 07/2024 relatif à la cession des constructions et installations du Centre sportif des Rojalets à la Société immobilière ARSCO SA pour le prix global de CHF 2'300'000

Commugny, le 12 juin 2024

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

la Commission des finances s'est réunie le 28 mai 2024 à la salle de Municipalité en présence de Mme Floriane Decurnex Gonzalez et Xavier Wohlschlag ainsi que des membres de la délégation à la Commission de gestion du centre sportif des Rojalets. Nous remercions les membres de la Municipalité pour leur disponibilité et la transparence des explications fournies.

Préambule

Après la construction du Centre sportif des Rojalets, les communes de Coppet et Commugny ont dépanné les communes de Terre Sainte afin de mettre à disposition des installations sportives exigées par le Canton pour les écoles. Depuis la construction, des investissements d'environ six millions de francs ont été consentis par les deux communes.

Puisque Commugny n'avait pas de terrain à disposition, la convention signée incluait une charge annuelle de CHF 25'000 de compensation à payer par Commugny qui a ainsi sponsorisé les communes et la population de Terre Sainte avec un montant de CHF 750'000 sur les 30 années passées.

Dès la décision des communes de Terre Sainte de construire un complexe piscine/patinoire, il était toujours mentionné que le Centre sportif des Rojalets serait intégré dans l'exploitation des installations sportives des Rojalets gérées par ARSCO.

Discussion

Les discussions et négociations entre les communes de Coppet et Commugny d'une part et ARSCO d'autre part ont commencé en janvier 2022. Il a fallu beaucoup de temps et d'effort de persuasion pour convaincre les différents partis des avantages de cette transaction.

- Pour ARSCO, les coûts d'exploitation du centre sportif restent similaires et l'intégration du personnel permettra une optimisation des ressources humaines. En

plus, l'accord de paiement sur une longue durée permet à ARSCO de ne pas augmenter les emprunts.

- Pour l'APEJ, il était important d'assurer que seulement les coûts qui concernent les écoles soient rechargés par ARSCO.
- Pour la commune de Crans, qui ne fait pas partie du pot commun des communes de Terre Sainte, il était primordial que des coûts venant du Centre sportif (non scolaire) ne soient pas incluses dans les charges d'ARSCO à l'APEJ mais continuent d'être financées par le pot commun.

Avec la cession des constructions et installations du Centre sportif, la Commune de Commugny s'assure des bénéfices financiers à court et à long terme par:

- une écriture positive en 2024 provenant de la dissolution d'une réserve constituée pour le renouvellement du terrain synthétique
- l'annulation dès 2025 de la redevance annuelle de CHF 25'000
- une rentrée annuelle cash de minimum CHF 50'000 sur une période de 14 ans

En plus de l'aspect financier, il faut également noter que cette cession engendrera l'élimination des tâches dédiées à la gestion du Centre sportif par les délégués municipaux et conseillers communaux des deux communes.

Conclusions

De son point de vue, la Commission des finances ne relève aucun problème majeur à la réalisation des transactions proposées par le présent préavis. Quoiqu'il en soit, la phase de négociation est terminée puisque les conditions convenues ont été validées lors de la dernière Assemblée générale des actionnaires d'ARSCO SA et attestées par la lettre d'ARSCO datée du 7 juin 2024 confirmant **inconditionnellement** les termes à inclure dans la convention. Ainsi, les conclusions du préavis ne peuvent être modifiés sans remettre en question l'accord de principe des transactions proposées.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances, à l'unanimité des membres, vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'accepter le préavis No 07/2024.

Pour la Commission des finances :

Christian Peter

Cyrill Schuler

Jacques Luyet

Lucien Facchin

Emanuel Weisskopf

Rapport sur le préavis municipal n° 07/2024 relatif à la cession des constructions et installations du Centre sportif des Rojalets à la Société immobilière ARSCO SA pour le prix global de CHF 2'300'000

Commugny, le 10 juin 2024

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Délégation à la Commission de Gestion du Centre Sportif des Rojalets s'est réunie le 28 mai 2024 à la salle de Municipalité en présence de membres de la Municipalité et des membres de la Commission des Finances, pour une présentation du préavis concernant la vente des installations du Centre Sportif des Rojalets à ARSCO SA.

Mme Floriane Decurnex Gonzalez nous a présenté l'historique de la construction du Centre sportif en 1993, et l'investissement initial des communes de Commugny et Coppet. Elle nous a ensuite présenté les raisons pour la décision des deux communes de vouloir se retirer de la gestion future du Centre sportif et l'opportunité de vendre les installations existantes à ARSCO SA.

Conclusion

Le Centre Sportif des Rojalets est une infrastructure intercommunale qui se trouve sur le territoire de Coppet. Avec la mise en place de la piscine-patinoire, la future réfection du plateau sportif, et sans doute de futures réfections des installations existantes, il est temps que la Commune de Commugny se retire de la gestion du Centre Sportif et cède ses intérêts à ARSCO SA qui sera plus apte à gérer la totalité des infrastructures se trouvant aux Rojalets.

Nous continuerons à soutenir les infrastructures de Centre sportif, mais à travers nos versements à l'APEJ et au Pot Commun, comme toute autre commune de Terre Sainte non-proprétaire des lieux.

Au vu de ce qui précède, la Délégation à la Commission de Gestion du Centre Sportif des Rojalets, à l'unanimité des membres, vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'accepter le préavis No 07/2024.

Pour la Délégation à la Commission de Gestion du Centre Sportif des Rojalets :

Daniel Flesher

Edivanda Mugrabi

Patricia Panetto