



Commission financière

Membres :

Ludovic Corminboeuf (Président)
Eric Pauchard (Vice-Président)
Johnny Fleury (Secrétaire)
Eric Francey
Vincent Schneuwly

Préavis de la Commission financière au Conseil général du 19 juin 2023

Point 4 de l'ordre du jour :

Octroi d'une délégation de compétence au Conseil communal pour la vente des articles RF 5854 et 76 à Belmont-Broye au Réseau Santé Social de la Broye fribourgeoise (RSSBF)

Préambule

Conformément à l'article 72, alinéa 1, lettre d) de la loi sur les finances communales (LFCo), la Commission financière examine les propositions d'aliénation de biens communaux dépassant le seuil de compétence du Conseil communal. Selon l'article 10, alinéa 1, lettre c) du règlement des finances, cette limite est fixée à CHF 200'000,00. Comme le montant proposé pour la vente des articles RF 5854 et 76 au Réseau Santé Social de la Broye fribourgeoise dépasse ce seuil, le Conseil général doit se prononcer sur l'octroi d'une délégation de compétence afin que le Conseil communal puisse exécuter cette transaction.

En outre, il est important de mentionner l'article 100 alinéa 2 de la loi sur les communes (LCo) qui fixe les compétences du Conseil général dans le cas d'une vente d'immeuble : *L'assemblée communale ou le conseil général décide du mode de vente et du prix minimal. Ils peuvent fixer d'autres conditions.*

Il est nécessaire également de rappeler qu'en cas d'acceptation par le Conseil général, les crédits d'investissements pour la construction des deux EMS prévus à Estavayer et à Domdidier seront soumis au référendum financier obligatoire. La population broyarde devra ainsi se prononcer le 12 novembre 2023. Ce n'est qu'en cas d'acceptation par le peuple que la vente sera effectivement réalisée.

En date du 1^{er} juin 2023, la Commission financière a rencontré Messieurs Alexandre Jordan et Rémy Noël, conseillers généraux et membres de la Commission « Home les Lilas » afin d'obtenir des informations plus détaillées sur les réflexions et les négociations menées dans le cadre du rachat du home et de la vente des parcelles RF 5854 et 76. En effet, ces deux sujets ont été traités ensemble avec le RSSBF, d'où la nécessité pour la Commission financière de bien comprendre le contexte dans lequel les négociations se sont déroulées. La Commission financière a également rencontré le Syndic, M. Albert Pauchard, en date du 6 juin 2023, afin d'obtenir les dernières informations sur l'état de situation des négociations entre le Conseil communal et le RSSBF.

La Commission financière les remercie pour leur disponibilité, ainsi que pour les informations et explications transmises lors de ces séances.



Enfin, comme évoqué dans le préavis relatif au point no3 de l'ordre du jour du Conseil général du 19 juin 2023, la Commission financière insiste sur la nécessité d'avoir davantage de temps à disposition pour ses analyses. De plus, il est indispensable, dans le cadre de l'examen de dossiers aussi importants que celui soumis au présent préavis, de disposer de chiffres définitifs et confirmés par les différentes parties prenantes. La gestion de ce dossier par le Conseil communal a été bien laborieuse, ce que nous déplorons.

Analyse

A la suite de l'introduction de MCH2 en 2021, les parcelles RF 5854 et 76, appartenant au patrimoine financier de la commune, ont été réévaluées à leur valeur vénale. Ces deux terrains ont ainsi une valeur au Bilan au 31.12.2022 de **CHF 3'730'500.00**. Leur prix par m2 est donc de CHF 3'730'500 / 7'461 m2 = **500 CHF / m2**. En vendant ces parcelles au prix de 400 CHF / m2, la Commune de Belmont-Broye devra comptabiliser une perte de **CHF 746'100** dans son compte de fonctionnement (sans impact sur les liquidités puisqu'il s'agit d'une différence de valeur au Bilan).

La différence de 170 CHF / m2 entre le prix de vente de la parcelle à Estavayer (570 CHF / m2) et le prix proposé pour la parcelle à Domdidier (400 CHF / m2) interpelle la Commission financière et les explications reçues pour justifier cette différence ne nous ont pas convaincu. Selon les informations que la Commission financière a obtenues lors de ses différentes séances, il semble que le RSSBF ait fixé le prix de 400 CHF / m2 dès le début des discussions avec le Conseil communal et qu'il est resté inflexible sur ce prix.

Concernant le droit de préemption qualifié pour le rachat potentiel du home « les Lilas » situé sur la parcelle RF 62 de 3'494 m2, la Commission financière juge cette proposition pertinente. Toutefois, cela ne compense que partiellement la perte engendrée par notre commune par la vente des deux parcelles RF 5854 et 76 au prix de 400 CHF / m2.

En effet, ce droit de préemption qualifié n'engage le RSSBF que de manière hypothétique puisqu'il **n'est valable que si le RSSBF souhaite un jour vendre et qu'un autre acheteur manifeste et concrétise son intérêt par une offre**. Dans le cas où il n'y aurait pas d'autre acheteur, mais que la commune de Belmont-Broye souhaiterait racheter ce bâtiment, le prix devrait être négocié comme une transaction immobilière ordinaire.

En date du 6 juin 2023, le RSSBF a confirmé son accord par écrit pour ce droit de préemption qualifié avec un prix de vente préférentiel de 40%. Il a néanmoins ajouté une condition supplémentaire sous la forme **d'un prix de vente « plancher » de CHF 4'000'000 net**. La Commission financière a jugé ce prix trop élevé car il aurait limité l'avantage potentiel pour la Commune de Belmont-Broye du prix préférentiel de 40%. Nous en avons fait part au Conseil communal, lequel partageait notre avis. Ce prix a donc ensuite été contesté par le Conseil communal dans un courrier adressé le 12 juin 2023 au RSSBF.

Finalement, en date du 15 juin 2023, le RSSBF y a répondu en formulant une **dernière proposition** avec un **prix de vente « plancher » fixé à CHF 3'500'000**.



Conclusion

Ce dossier a suscité beaucoup de discussions au sein de notre Commission et le contexte général dans lequel il s'inscrit nous a également rendu la tâche difficile.

La Commission financière juge le prix de vente fixé à 400 CHF / m² trop bas. En effet, selon nous, le prix minimal acceptable devrait être de 500 CHF / m², soit le prix auquel ces deux parcelles sont valorisées au Bilan. Cet argument aurait dû être mentionné et mis en avant par le Conseil communal dans ses négociations avec le RSSBF.

En effet, d'un point de vue financier, c'est le prix de vente des deux parcelles qui est déterminant car il s'agit d'une transaction effective alors que le droit de préemption qualifié ne constitue qu'une compensation hypothétique, dont notre Commune pourrait ne jamais bénéficier.

Néanmoins, comme les négociations semblent être au point mort, la Commission financière est parvenue à la conclusion suivante :

Dans le but de ne pas compromettre la réalisation du nouvel EMS sur le territoire de notre Commune et afin de définir clairement les conditions de l'octroi de la délégation de compétence au Conseil communal, **la Commission financière propose de rejeter la proposition du Conseil communal et d'accepter la proposition suivante :**

- octroi d'une délégation de compétence au Conseil communal pour la vente des parcelles 5854 et 76 RF à Belmont-Broye, d'une surface de 7'461 m², au prix de **400 CHF / m²**, soit pour un montant total de CHF 2'984'400, au Réseau Santé Social de la Broye fribourgeoise, assortie d'un droit de préemption qualifié avec **un prix préférentiel de 40%** sur la parcelle 62 RF à Belmont-Broye et **d'un prix de reprise « plancher » de CHF 3'500'000.**

Belmont-Broye, le 15.06.2023

Le Secrétaire

Johnny Fleury

Le Président

Ludovic Corminboeuf