

Préavis N° 10-2020 au Conseil communal

sollicitant

l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 142'807.81 couvrant des dépenses extrabudgétaires 2019 concernant la remise en état du bâtiment et autres éléments liés à la réouverture et à l'exploitation du restaurant de la piscine de la Fleur-de-Lys par les nouveaux exploitants

Date proposée pour la séance de la Commission des finances :

**Mercredi 3 juin 2020 à 18h30
Castelmont, salles 1 et 2**

Délégués de la Municipalité : Alain Gillièron et Antoine Reymond

Prilly, le 19 mai 2020

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Nul doute que le dossier de "La Vague" a occupé tant l'Exécutif que le Législatif prillérans pendant de nombreuses années. Les explications ainsi que les conséquences financières de la conduite de ce dossier se trouvent présentées dans cette demande de crédit complémentaire.

1. Rappel chronologique des événements

Depuis 2012, date de reprise de l'établissement par SAMO SA, on peut relever les constantes difficultés d'exploitation de ce restaurant. Suite à diverses questions du Conseil communal, la Municipalité a répondu au plus près des éléments en sa possession, tout en gardant toujours un espoir de voir l'établissement bien fonctionner (8.10.2012 : interpellation Aldo Rota «Restaurant piscine : des prix abordables ou carton jaune !» / 12.11.2012 : interpellation Fabien Deillon «Le restaurant de la piscine est-il correctement exploité et répond-il aux attentes ?» / 18.5.2015 : interpellations David Boulaz «Des loyers offerts au restaurant la Vague, une décision adéquate ?» et Fabien Deillon «Problématique du restaurant de la piscine La Vague» / 4.3.2019 : interpellation Fabien Deillon «Problématique du restaurant de la piscine La Vague V2.0»).

1.1 Travaux à la route de Broye et à la piscine

Les travaux très importants de la piscine en 2012-2014 ainsi que les restructurations de la Route de Broye sont parmi les éléments qui peuvent être portés à la décharge de l'exploitant puisqu'ils ont rendu difficile l'accès et par là la fréquentation du restaurant. Aussi, en 2012, en tant que propriétaire/bailleur, la Municipalité avait pris à sa charge des loyers pour un montant de CHF 120'000.00 et ceci afin d'assumer la part de responsabilité communale dans les difficultés financières du restaurant.

1.2 Des difficultés de gestion

Mais force a été de constater que, même avec une piscine flambant neuve et une Route de Broye rouverte, les difficultés dans la gestion du restaurant n'ont pas cessé et que la situation a continué de se péjorer.

C'est à la suite des divers éléments de tous ordres (retard dans les loyers intervenus de manière régulière en 2018, plainte du personnel et de la clientèle, non-respect du règlement de police en matière de prolongation d'ouverture et de bruit nocturne, poursuites importantes, attitude agressive de l'exploitant) que la Municipalité, après de multiples séances bilatérales non productives avec SAMO SA et ses Conseils, a décidé de résilier le bail au 31 décembre 2018.

Préalablement, en novembre 2018, et pour d'autres motifs, la Police cantonale du commerce a ordonné la fermeture de l'établissement, ce qui a encore accéléré le processus.

1.3 Devant les tribunaux

Un recours a été déposé par l'exploitant en opposition à la décision municipale. Après un essai de conciliation improductif devant la Préfète, la procédure devant le Tribunal des baux a été enclenchée. Elle a duré plusieurs semaines et a abouti, le 3 avril 2019, à la signature d'une convention entre les deux parties, cet accord permettant à la Commune de voir l'exploitant quitter les lieux avant la saison estivale 2019. Si la Municipalité n'avait pas accepté cet accord, elle aurait dû faire face à des procédures interminables, ce qui aurait repoussé d'autant la reprise du restaurant puis son ouverture. Il était en effet impossible pour la Municipalité d'envisager ouvrir la piscine publique pour la saison estivale sans que son restaurant et son snack ne soient en exploitation. Le site comme le restaurant sont intimement liés à notre piscine communale et forment un tout, reconnu et apprécié.

1.4 La reprise de l'établissement et son ouverture

Cette page judiciaire tournée, il a fallu se rendre à l'évidence : l'entretien du restaurant avait été négligé. Tout ce qu'on ne voyait pas en tant que client (cuisines, locaux arrières, etc.) était dans un triste état. Il serait trop long et inutile de dresser ici la liste des éléments qui ont nécessité soit des travaux, soit le remplacement de matériel et autre agencement. On peut tout de même se poser la question sur le qualificatif "passable" mentionné par le Service cantonal de salubrité et de protection des denrées lorsque, en mai 2018, la Municipalité lui a demandé de passer inspecter le site. Le rapport détaillé étant confidentiel, la Municipalité a dû se contenter de cet adjectif.

Après une procédure d'audition des potentiels repreneurs (8 dossiers déposés), la Municipalité a pu octroyer le bail à un quatuor d'exploitants dynamiques, avec diverses qualités et compétences et présentant un projet des plus intéressant et motivant. Il va de soi que ces nouveaux exploitants étant prêts à exploiter l'établissement début mai 2019 pour l'ouverture de la piscine, il a fallu faire faire en urgence l'entier de tous les travaux de remise en état de l'objet.

2. Le crédit complémentaire

Le présent crédit complémentaire présente ainsi l'historique de cette affaire et de sa gestion ainsi que l'entier des montants liés à la conduite du dossier : honoraires et frais d'expertise, remise en état, mais aussi les montants des loyers non perçus ainsi que l'indemnité conventionnelle liée à la décision du tribunal. Le seul but poursuivi par la Municipalité était de sortir d'une situation bloquée, de remettre le restaurant en état et de permettre la réouverture, à temps, pour la saison 2019.

3. Liste exhaustive des coûts d'honoraires et frais d'expertises, de remise en état de l'établissement, d'indemnités conventionnelles et de non-rentées de loyers

Les éléments mentionnés ci-après sont ceux figurant dans les comptes de fonctionnement 2019. Ces montants peuvent être hors taxes (HT) ou toutes taxes comprises (TTC) en fonction de l'assujettissement ou non à la TVA du service dans lequel ils ont été imputés.

A. *Honoraires et frais d'expertises*

Compte 3185.000.1100 - Honoraires et frais d'expertises			CHF	10'669.80
28.02.2019	Gastroconsult SA	Conseils ¹		234.00
28.03.2019	Etude Philippe Chiocchetti	Dépens ²		1'200.00
14.07.2019	Freymond & Tschumi Associés	Conseils ³		9'235.80

¹ Mandat de conseils pour donner quelques pistes dans la recherche d'un nouvel exploitant.

² Dans la convention, montant fixé par le Tribunal en matière des dépens dus par la Commune à l'Etude Chiocchetti, Conseil de SAMO SA.

³ Honoraires du Conseil de la Commune pour cette procédure devant les tribunaux.

B. *Remise en état de l'établissement*

Compte 3141.000.1740 - Entretien ordinaire			CHF	92'138.01
30.04.2019	Services industriels	Electricité locaux "vacants"		531.85
30.04.2019	Adoclé Sàrl	Fourniture de 10 clés accès bâtiment		845.68
02.05.2019	Debitors Management	Traitement curatif contre les rongeurs (garantie 31.12.2019)		1'606.92
07.05.2019	Maagtechnic SA	Achat cordes pour les toiles de tentes extérieures		142.48
08.05.2019	Del Moro Sàrl	Remise en service installation sanitaire et remplacement (piles) 6 mélangeurs		1'188.49
13.05.2019	Almara Sàrl	Réfection de la peinture du kiosque		810.03
18.05.2019	Akzo Nobel	Achat peinture pour bois (réfection façade extérieure)		269.78
27.05.2019	Plafonmetal SA	Dépose et repose du faux-plafond de la cuisine pour nettoyage		4'483.01
27.05.2019	Easy-NET Nettoyages SA	Nettoyage complet		9'279.99
27.05.2019	Tinguely Service SA	Vidange fosse à graisse		1'088.02
27.05.2019	G&M plâtrerie SA	Réfection complète des peintures y.c. peinture satinée 2 composants zone technique		8'107.99
28.05.2019	Eric Schweizer AG	Achat bordure pour création massif par Serv.Travaux (terrasse)		319.27
28.05.2019	Del Moro Sàrl	Contrôle ventilation		199.49
29.05.2019	Debrunner Acifer SA	Achat petite fourniture pour barrière terrasse		63.32
30.05.2019	Vercol SA	Achat peinture pour bois extérieur façade		342.20
03.06.2019	Tschumi SA	Création de socles pour poteaux terrasse		3'825.02
31.05.2019	Services industriels	Electricité restaurant 1.05.2019 au 31.05.2019		1'056.73
04.06.2019	AS Technique	Remise en état installation ventilation et pose nlle hotte pizza		10'554.04
04.06.2019	Henny Bernard	Fourniture de 5 poteaux pour terrasse		1'722.01
06.06.2019	Service Equipement SA	Réparation et entretien diverses machines pour cuisine		1'872.01
12.06.2019	Service Equipement SA	Réparation lave-verres (remplacement. filtre)		626.51
17.06.2019	Primus AG	Contrôle extincteur		466.62
24.06.2019	Adani constructions	Réparation diverses portes métalliques (accès extérieur)		4'642.53
30.06.2019	Services industriels	Electricité coffret gifas 25.04.2019 au 30.06.2019		20.43
03.07.2019	Adocle Sàrl	Fourniture de clés		121.40
03.07.2019	Buderus heiztech	Abonnement entretien brûleur		500.00

09.07.2019	Del Moro Sàrl	PV pour travaux sanitaires	1'015.04
09.07.2019	Del Moro Sàrl	Mise en ordre des installations sanitaires suite au changement de locataire	3'107.71
09.07.2019	Del Moro Sàrl	Pose nouvelle conduite de gaz pour le grill	4'808.73
17.07.2019	AS Technique	Entretien ventilation	1'119.96
18.07.2019	APF menuiserie SA	Réparation portes intérieures suite remplacement locataires	5'025.49
25.07.2019	APF menuiserie SA	Remplacement de la fenêtre du bureau	1'864.76
31.07.2019	Gastrocuisine	Acompte nouvelle friteuse à gaz	4'178.25
31.07.2019	Services industriels	Electricité restaurant 1.06.2019 au 30.06.2019	44.40
31.07.2019	Services industriels	Electricité restaurant 1.06.2019 au 30.06.2019	2'520.38
15.08.2019	Del Moro Sàrl	Réparation fuite chaufferie (pompe bassin extérieur)	199.49
31.08.2019	Rosconi Systems AG	Réglage parois intérieures et fourniture nouvelle manivelle	1'270.52
09.09.2019	Gastrocuisine	Solde acompte livraison friteuse à gaz	1'062.21
10.09.2019	ARP Suisse SA	Achat d'armoires électriques (séparation restaurant et information commune)	1'146.43
18.09.2019	AS technique	Remise en état tiroirs frigorifiques (perte gaz)	792.01
19.09.2019	Service Equipement SA	Induction fourneau défectueuse	701.49
26.09.2019	A. Peneveyre SA	Travaux cuisine	340.53
27.09.2019	Service Equipement SA	Plan de travail à ressouder	461.98
30.09.2019	Service Equipement SA	Entretien frigorifique	465.78
10.10.2019	Groupe E Connect SA	Modification désignations sur écran tactile et contrôle général	390.99
17.10.2019	Del Moro Sàrl	Nettoyage & contrôle des grilles du siphon cuisine	266.02
17.10.2019	Del Moro Sàrl	Nouvelle friteuse à gaz : raccordement et mise en service	632.30
21.10.2019	Service Equipement SA	Pièce inox su mesure & installation serrurerie	1'251.02
31.10.2019	Leader Froid Arc Léman.	Contrat d'entretien des frigos 1.10.2019 au 31.12.2019	646.20
04.11.2019	Amédée Berrut SA	Remplacement des plaques Rockpanel cassée	4'140.50

C. Indemnités/éléments conventionnels

La convention signée devant le tribunal a fixé une indemnité de **CHF 50'000.00** due par la Commune à SAMO SA. Elle a été versée en 5 tranches de CHF 10'000.00.

Compte 3189.014.1740 - Indemnités conventionnelles			CHF 50'000.00
30.04.2019	Etude Philippe Chiocchetti	SAMO SA, indemnité selon convention	10'000.00
03.06.2019	Etude Philippe Chiocchetti	SAMO SA, indemnité selon convention	10'000.00
01.07.2019	Etude Philippe Chiocchetti	SAMO SA, indemnité selon convention	10'000.00
02.08.2019	Etude Philippe Chiocchetti	SAMO SA, indemnité selon convention	10'000.00
02.09.2019	Etude Philippe Chiocchetti	SAMO SA, indemnité selon convention	10'000.00

D. Compte 3662.003.1740 - Non-rentrees de loyers CHF 51'120.00

Le total de CHF 51'171.05 représente l'absence d'encaissement des loyers de janvier à avril 2019 pour un montant de CHF 36'920.00 (hors TVA), ainsi que CHF 14'200.00 (hors TVA) représentant également le non-encaissement des loyers des mois de mai et juin 2019, participation des nouveaux exploitants à hauteur de CHF 5'800.00 déduite. Le solde de CHF 51.05 correspond à des frais de rappels non perçus et à des arrondis liés à la gestion de la TVA. Ces sommes ont été prélevées sur le Fonds d'aide à l'économie.

Récapitulatif des coûts supplémentaires 2019

A. Honoraires et frais d'expertises	CHF 10'669.80
B. Remise en état de l'établissement (moins CHF 10'000.00 prévus au budget)	CHF 82'138.01
C. Indemnités conventionnelles	CHF 50'000.00
Total coûts supplémentaires 2019	CHF 142'807.81
D. Non-rentrees (loyers janvier-juin)	CHF 51'171.05
Total général	CHF 193'978.86

Ultime précision importante

Il est à relever que, pour se donner toutes les chances de réussite, les nouveaux exploitants ont également eux-mêmes investi le montant non négligeable de **CHF 294'000.00** dans le nouveau look, le nouvel équipement de cuisine, du mobilier intérieur et extérieur neuf, l'indemnité à l'ancien exploitant et autres travaux indispensables au bon redémarrage de l'établissement.

4. Incidences financières

Les coûts et les non-rentées liés au présent préavis sont précisés de manière détaillée au point 3 ci-dessus. Ces éléments sont intégralement intégrés dans les comptes 2019 de la Ville de Prilly.

Conclusions

«Morale» de cette histoire compliquée

En dehors de l'énergie consacrée par de multiples personnes, on doit accepter que ce genre de situation fasse partie des problématiques qui peuvent survenir lorsqu'une collectivité, tout comme un privé, loue ses bâtiments à des tiers. Elle n'est pas à l'abri de comportements peu admissibles et dont les conséquences peuvent être importantes, qui plus est lorsqu'il s'agit de la gestion et de la bonne marche d'un établissement public. Aurait-il fallu intervenir plus rapidement et différemment ? Il est peut-être plus facile maintenant, au moment du bilan, de le penser.

Mais, c'est oublier l'enchaînement des événements qui vont des travaux sur la Route de Broye et de la piscine, aux difficultés de gestion rencontrées, à l'épisode judiciaire et à l'état dans lequel le bâtiment a été trouvé lors de sa reprise, ainsi que la nécessité non seulement de le remettre en état, mais aussi de permettre son ouverture pour la saison 2019.

On ne peut certes que regretter ce dépassement au budget 2019, mais ce qui compte c'est que ce restaurant communal et son site reconnu loin à la ronde soient ouverts au public, que les nouveaux exploitants soient des professionnels aguerris, sympathiques et efficaces, et que L'Almara (ex La Vague) soit une adresse réputée et attractive, voguant en eaux calmes. Après bientôt une année d'exploitation, les avis très positifs sur la qualité de l'accueil comme de la qualité de la nourriture le confirment.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 10-2020,
- ouï le rapport de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 142'807.81 pour les travaux et autres éléments nécessaires à la reprise de l'activité du restaurant de la piscine par les nouveaux exploitants;
2. de répartir ce montant comme suit :
 - CHF 10'669.80 sous «Administration générale», compte 3185.000.1100 «Honoraires/Frais d'expertises»;
 - CHF 82'138.01 sous «Restaurant piscine Fleur-de-Lys», compte 3141.000.1740 «Entretien ordinaire»;
 - CHF 50'000.00 sous «Restaurant piscine Fleur-de-Lys», compte 3189.014.1740 «Indemnités conventionnelles»;
3. de prendre acte qu'à cela s'ajoutent des non-rentées de loyers pour un montant de CHF 51'120.00 sous chapitre «Restaurant piscine Fleur-de-Lys» compte 3662.003.1740 «Aide à l'économie», compensées par un prélèvement sur le Fonds d'aide à l'économie.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 mai 2020.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

J. Mojonnet