



Commune de Goumoëns

Préavis municipal n° 01/2025

Relatif à
la demande de crédit d'investissement pour l'acquisition de l'entier des parts
sociales de la Société du Hangar GLV Sàrl

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Bases légales applicables

Conformément à l'art. 16 ch. 5 du Règlement du Conseil communal, celui-ci délibère sur "*l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. Le Conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite (LC art. 4, ch. 6)*". En vertu de la décision du Conseil communal prise lors de la première séance de la législature 2021-2026 du 7 septembre 2021, dans son point 10 de l'ordre du jour relatif à "*l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations*", une limite de CHF 50'000.00 a été fixée à la Municipalité pour ce type d'opération pour la durée de la législature 2021-2026.

Le présent préavis porte sur une demande de crédit d'investissement pour l'acquisition de la société immobilière Société du Hangar GLV Sàrl, propriétaire de la parcelle No 18 de 1586 m2 et son bâtiment ECA 223 de 500 m2 inscrits au registre foncier du village de Goumoëns-la-Ville. Le montant du crédit d'investissement qui s'élève à CHF 1'150'000.00 excède largement cette limite. Il revient donc au Conseil communal de délibérer sur cette acquisition.

Préambule

Par ce préavis, la Municipalité répond à la motion déposée lors de la séance du 11 décembre 2024 du Conseil Communal (C.C.) de Goumoëns par quatre Conseillers et appuyée par l'ensemble du C.C. moins une abstention, chargeant la Municipalité d'entreprendre toutes les démarches en vue du rachat par la Commune de la parcelle RF N° 18 de Goumoens-la-Ville d'une surface de 1586 m², parcelle sur laquelle est construit le bâtiment ECA N°223, propriété de la Société du Hangar GLV Sàrl.

La Municipalité avait déjà entrepris en novembre 2024 des démarches avec les associés gérants de cette société pour connaître leur position. L'urgence de ce préavis s'explique pour deux raisons principales. D'une part, un autre acheteur est sur les rangs avec une offre légèrement supérieure à celle proposée par la Municipalité, ce qui a pu être vérifié par des informations croisées. D'autre part et surtout, les trois associés gérants de la Société du Hangar GLV Sàrl ont annoncé vouloir procéder rapidement à la vente de leur société et dans le cas d'un achat par la Commune de Goumoëns, à un prix de CHF 1'150'000.00 non négociable.

Vu les rapports entretenus avec la Commune depuis de nombreuses années, de la sensibilité annoncée par les associés à ce que la Commune se porte acquéreuse, les vendeurs sont d'accord de prendre le risque de réserver cette vente pour la Commune (risque avéré en raison de la possibilité que le Conseil communal refuse cette acquisition et que l'autre acheteur se désiste), mais pas au-delà du 15 mars 2025.

Rappel historique

Le bâtiment du " Hangar " a été construit en 1966 par l'ensemble des agriculteurs du village, tous membres de feu la Société de laiterie, à la suite d'un incendie qui avait ravagé l'immeuble de cette Sociétés situé au centre de la commune.

Depuis sa construction, ce bâtiment a joué un rôle important dans la vie du village. Principalement utilisé par les agriculteurs pour remiser leurs machines agricoles, il a également servi à organiser à de nombreuses reprises des grandes manifestations arrangées par les Sociétés locales (girons des chorales, Fêtes de jeunesses, plusieurs éditions de l'Abbaye, 13 éditions de la Fête du Taillé, etc.). Cet usage multiple témoigne de l'importance historique et fonctionnelle de ce lieu et ses équipements pour notre communauté.

Motivations de l'achat

La parcelle RF N°18 se situe dans un emplacement particulièrement avantageux dans le village de Goumoens-la-Ville. Sa localisation idéale permet de répondre à divers besoins logistiques, pour l'accès à des machines agricoles ou lors de manifestations. Pour ces événements, grâce à sa configuration, il est possible de dévier facilement la circulation pour garantir un bon déroulement des festivités sans perturber la mobilité générale.

En effet, disposer d'un lieu alternatif à la Salle du Battoir, déjà très sollicitée notamment par les écoles, permettrait à la Commune de proposer aux sociétés locales la location du bâtiment pour des manifestations de plus longue durée. Être propriétaire de cette parcelle et de son bâtiment offrirait une solution précieuse pour soutenir les activités associatives et culturelles de la Commune.

Enfin, acquérir un objet de cette importance dont le terrain est situé en zone à bâtir, tout en complétant notre patrimoine financier, constituerait un actif de valeur pour notre Commune.

Structure de la "Société du Hangar GLV Sàrl"

La Société du Hangar GLV Sàrl est une société à responsabilité limitée inscrite au registre du commerce avec le numéro (IDE/UID) CHE-103.862.665, et un capital social composé de 24 parts sociales de CHF 1'000.00 pour un total de CHF 24'000.00 entièrement libérés. Les trois associés gérants possèdent chacun 8 parts sociales de la société. Lesdites parts font partie de la fortune privée (et non commerciale) de leurs détenteurs.

Son but social consiste en la gestion d'un hangar, lequel représente l'unique construction existante sur ladite parcelle. Sur cette base, on peut la qualifier de société immobilière. En effet, une société est qualifiée " d'immobilière " lorsque son but ou son activité effective consiste exclusivement ou principalement dans l'acquisition, la détention, l'exploitation, la gestion et la vente de biens immobiliers. Ses actifs doivent en général être constitués à raison de deux tiers au moins de ces activités. Lorsque les immeubles ne constituent que le support physique d'une exploitation industrielle ou commerciale, la société ne saurait être qualifiée " d'immobilière " mais bien "d'exploitation". Le but et l'activité effective de la société sont déterminants pour différencier la société immobilière de la société d'exploitation. Il s'agit d'une société d'exploitation lorsque les biens-fonds de la société servent uniquement de base pour la fabrication, le commerce, ou toute autre activité d'exploitation. La description que la société fait d'elle-même dans ses statuts n'est pas déterminante car la qualification de société immobilière ou de société d'exploitation ne dépend pas de la volonté subjective des parties, mais de caractéristiques objectives.

Sur la base des comptes de la société au 31 décembre 2023, la valeur comptable de la parcelle s'élève à CHF 34'500.00 et le total de ses actifs est de CHF 64'966.00. La parcelle, considérée à sa valeur comptable, représente ainsi 53% des actifs totaux. Nous indiquons par ailleurs que la valeur d'estimation fiscale de la parcelle se monte à CHF 150'000.00. Les réserves distribuables s'élevaient à CHF 37'654.00 au 31.12.2023.

Lors des discussions avec la Municipalité, les trois associés gérants, en accord avec le point 2.3 des statuts de leur société, ont indiqué approuver à l'unanimité la cession, à titre onéreux, de toutes leurs parts sociales au nouvel acquéreur.

Dans le cas de la vente d'une société immobilière, le transfert économique d'un bien immobilier est soumis dans le canton de Vaud, notamment, au prélèvement de l'impôt cantonal spécial sur les bénéfices et gains immobiliers. Un tel transfert intervient aussi notamment lors de la vente des actions d'une société immobilière.

Pour les vendeurs, une telle opération n'est en revanche pas imposée au niveau de l'impôt fédéral direct, dès lors qu'il n'existe pas au plan fédéral d'impôt sur les gains immobiliers. Le gain en capital ainsi réalisé lors de la vente d'actions d'une société immobilière représente un gain en capital exonéré au niveau de l'impôt fédéral direct.

Conditions de transfert

Le prix de vente proposé par les associés gérants pour les 24 parts sociales de la Société du Hangar GLV Sàrl est de CHF 1'150'000.00 (un million cent cinquante mille). Comme indiqué plus haut, le transfert économique est soumis, dans le canton de Vaud, au prélèvement de l'impôt cantonal spécial sur les bénéfices et gains immobiliers et à ce titre le contrat de vente doit être dressé en la forme authentique. Il convient donc d'ajouter au prix d'acquisition indiqué ci-dessus les frais notariés à charges de l'acquéreur, représentant environ 1.7% du coût soit environ CHF 20'000.00.

Le prix de vente n'étant pas négociable, la Municipalité n'a pas procédé à une expertise de l'objet. Par contre, le montant demandé se trouve dans la fourchette basse des prix du marché pour une parcelle de ce type située en zone à bâtir.

La Commune étant exonérée au niveau de l'impôt fédéral direct, de l'impôt cantonal et de l'impôt communal, ainsi que de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers et le droit de mutation, l'acquisition indirecte de la parcelle (acquisition des parts sociales de la Société) n'entraînera aucune conséquence fiscale à son niveau.

Selon le Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom), le patrimoine administratif comprend notamment les bâtiments affectés à l'exécution de tâches publiques, tandis que le patrimoine financier comprend les bâtiments non affectés à des tâches d'utilité publique.

Le patrimoine administratif est inaliénable : s'il était vendu, les services publics ne pourraient plus être produits. En tant que tel et contrairement au patrimoine financier, le patrimoine administratif doit être amorti obligatoirement, sur la base de la politique d'amortissement définie dans les crédits d'investissement.

Les parts sociales proposées à l'acquisition n'étant pas nécessaires à la production de services publics, elles seront intégrées au patrimoine financier de la Commune.

Pour détenir la parcelle RF 18 directement et éventuellement transférer sa valeur ultérieurement dans son patrimoine administratif, la Commune devra liquider la Société et procéder à une distribution du dividende de liquidation. Cette distribution prendra la forme d'un dividende en nature, à savoir le transfert de la parcelle.

Au niveau de l'impôt anticipé, la procédure de déclaration (remplaçant le paiement de l'impôt anticipé) pourra être applicable s'agissant d'un dividende en nature. Il faudra cependant que la participation dans la Société apparaisse dans les comptes de la Commune car la procédure de déclaration est applicable à condition que le bénéficiaire de la prestation (i.e. du dividende) ait déclaré l'élément de fortune ayant généré le rendement soumis à l'impôt anticipé. Pour la Commune, l'obligation de déclaration précitée consistera en la mention de la participation dans ses comptes.

Financement

La Municipalité prévoit de financer les CHF 1'170'000.00 pour l'achat de la Société du Hangar GLV Sàrl à la fois par l'apport de fonds propres et par le recours à l'emprunt dans des proportions qui seront déterminées en fonction des liquidités à la disposition de la Municipalité et des offres de financement disponibles sur le marché bancaire et financier, à des fins d'optimisation de l'investissement.

Cet investissement faisant partie du patrimoine financier de la Commune, il n'entre pas dans le plafond d'endettement et n'est pas soumis à l'obligation d'amortir.

Si l'achat devait être financé entièrement par l'emprunt à hauteur de CHF 1'170'000.00, et sur la base de prêt similaire accordé à des communes du district, la Commune pourrait se financer à un taux inférieur ou égal à 1.8 %, ce qui représenterait des coûts financiers annuels de CHF 21'060.00 soit CHF 1'755.00 mensuellement.

Le financement de ces coûts pourrait être soutenu par les revenus actuels générés par la location du hangar estimés à CHF 6'500.00 par an pour le remisage des machines agricoles, ces montants pouvant être revus légèrement à la hausse lors de la signature des nouveaux baux à loyer. A l'extérieur, des aménagements simples, tels que la création d'une vingtaine de places de parc pour des locations autour du bâtiment, pourraient être créés sans nécessité d'investissements importants.

Conclusions

Fondée sur l'exposé qui précède et considérant l'urgence de la décision à prendre, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Goumoëns, dans sa séance du 26 février 2025,

- **vu** le préavis de la Municipalité n° 01-2025,
- **après avoir pris connaissance** du rapport de la Commission chargée de son étude,
- **après avoir entendu** le rapport de la Commission des finances,
- **considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

- I. **d'autoriser** la Municipalité à acquérir les parts sociales de la Société du Hangar GLV Sàrl ;
- II. **d'accorder** un crédit de CHF 1'170'000.00 (un million cent septante mille) ;
- III. **de financer** cette dépense par des fonds propres et par l'emprunt auprès de l'établissement de son choix, aux meilleures conditions du moment.

Ainsi adopté par la Municipalité de Goumoëns dans sa séance du 20 janvier 2025, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal de Goumoëns.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :


Philippe Jamain



La Secrétaire :


Sylvie Grognuz