



COMMUNICATION DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL

C 18/2018

Vevey, le 7 mai 2018

Etat de la situation des locaux loués à la rue du Simplon 48

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Contexte : la Fondation Apollo fait actuellement l'objet d'un contrôle de la part de l'Etat de Vaud (Contrôle cantonal des finances) qui concerne principalement de possibles conflits d'intérêts entre la Fondation Apollo et la société Operation Project Sàrl, dont le directeur est M. L. Girardin, qui est aussi président de la fondation. Cette société sous-loue également des locaux à la Ville de Vevey situés à la rue du Simplon 48. La Municipalité a décidé de faire une communication au Conseil communal à ce sujet et le Service des finances a été mandaté pour vérifier ce qu'il en est de l'état locatif de ces bureaux.

Les informations qui suivent sont tirées du dossier en main de la Direction des finances-géances. Celui-ci a été complété par un dossier de pièces envoyé à la Commission de gestion, puis transmis aux Municipaux. Ce dossier a été porté à l'ordre du jour de la séance de la Municipalité du 7 mai 2018. Ces deux dossiers sont complémentaires.

Toutes les pièces mentionnées dans la présente communication peuvent être consultées par toute instance dûment autorisée.

Analyse factuelle :

Les locaux sis rue du Simplon 48 sont loués par la Commune de Vevey et leur gestion est confiée par leur propriétaire à la gérance immobilière Wincasa SA à Lausanne.

Le 18 juin 2009, la Municipalité acceptait de signer un bail à loyer pour la location de ces locaux à partir du 1er octobre 2009, au prix de CHF 2'400.—/mois pour y installer la Direction des affaires sociales et familiales (DASF). Il s'agissait d'une location provisoire en attendant de pouvoir déménager la DASF dans le bâtiment administratif communal de la rue du Simplon. Pour cette raison, la DASF avait pu négocier avec le bailleur une résiliation possible du bail au bout d'un an (au 30.09.2010), dans l'espoir de pouvoir déménager rapidement.

Cette location va en fait durer plusieurs années et un nouveau bail, sur demande de la DASF, a été signé pour une nouvelle location débutant le 1.10.2014 pour prendre fin, sans renouvellement, en date du 30.9.2019.

Par sa lettre du 19.12.2014, la direction des finances-gérances a retourné le bail à loyer en demandant une résiliation anticipée au 31.3.2015 (au lieu du 30.9.2019) et en proposant des repreneurs du bail (jeunes entreprises de la région).

Dans sa réponse du 22.12.2014, la gérance Wincasa informe la Commune qu'elle ne peut pas la libérer du bail avant l'échéance fixée au 30.9.2019 et précise, que de son côté, elle va faire le nécessaire afin de relouer les bureaux de Simplon 48 dans les meilleurs délais.

La DASF déménagera finalement à la rue du Simplon 14-16 en mars 2015, soit donc à peine 5 mois après que ce nouveau bail ait été signé, libérant ainsi les locaux de Simplon 48.

Des recherches de repreneurs du bail de la Commune sont entreprises de part et d'autre (Wincasa et DASF) sans succès, les locaux étant considérés comme plutôt onéreux.

Par conséquent, durant la fin de l'année 2015 (9 mois), les loyers seront payés par la Ville.

La Commission de gestion de 2016, qui a étudié les comptes pour l'exercice 2015, ne manquera pas de constater sous le chapitre :

Direction des affaires sociales et familiales : « 700.3161 Loyers et charges

La direction a quitté ses bureaux de la rue du Simplon 48 en mars 2015 pour rejoindre ceux de la rue du Simplon 14-16, dans l'immeuble communal. Devant l'impossibilité de dénoncer le bail avant son échéance, la commune a dû continuer à payer le loyer. Depuis les locaux ont été repris par la Fondation Apollo».

18.1.2016 : Lettre de la Fondation Apollo pour la reprise du bail des locaux de Simplon 48

(...)

Nous sommes une fondation active dans les problématiques de logements, accès et maintien, et nous sommes soutenus par le canton de Vaud et de nombreuses communes, dont celle de Vevey .

Nous avons mis en place en parallèle à nos activités, un projet de co-working (bureau partagé) et après discussion avec le chef de service de la direction des affaires sociales et familiales, nous serions intéressés à reprendre le bail des locaux de la rue du Simplon 48 aux mêmes conditions et pour le même terme. (...)

Vous trouverez en annexe l'ensemble des documents nécessaires à votre prise de décision.

Par lettre du 4 février 2016, la Municipalité a confirmé à la gérance Wincasa qu'elle souhaitait transmettre le bail établi au nom de la Ville de Vevey – Direction des affaires sociales et familiales à la Fondation Apollo, avec effet rétroactif au 1er janvier 2016.

8.3.2016 : une note signale que le chef de service de la DASF rappelle que la location de ces locaux a été reprise par la Fondation Apollo dès le 1.1.2016. Le changement sera effectué par M. L. Girardin le 22.4.2016, précise la note.

17.1.2017 : courriel d'une secrétaire de la DASLI qui rappelle à sa cheffe de service qu'il faudrait que la DASLI et M. Girardin fournissent à Wincasa un courrier commun pour la reprise de ces locaux au nom de la société Operation Project.

9.10.2017 : une note de Wincasa SA, adressée à la secrétaire de la DASF, résume tous ces points de la façon suivante :

- 22.12.2014 : réception des contrats signés de bail à loyer avec entrée en vigueur au 1.10.2014 + demande de résiliation anticipée au 31.03.2015, responsabilité jusqu'au 30.9.2019 (date de l'échéance, sans renouvellement) ;
- 9.2.2016 : réception de la demande de transfert de bail de la société Apollo ;
- 17.2.2016 : contact avec M. L. Girardin qui n'accepte pas les conditions du transfert de bail et informe la Commune qu'il proposera aux services de la Ville de faire une demande de sous-location ;
- 6.9.2016 : lors de la visite de locaux sur Vevey, nous avons appris fortuitement par l'épouse de M. Girardin qu'ils occupaient vos locaux du Simplon 48. Selon téléphone du même jour de M. L. Girardin, ce dernier nous avait promis une nouvelle demande de transfert au nom de la Société Operation Project en bonne et due forme en accord avec vos services, qui nous parviendrait sous peu.

19.12.2017 : un courriel du Service des finances confirme à M. L. Girardin les éléments suivants :

- Sur le principe la Commune reste titulaire du bail jusqu'à échéance du 30 septembre 2019
- Elle confirme la sous-location de l'entier des locaux aux conditions de bail à votre société Operation Project Sàrl
- Elle prend bonne note que vous êtes intéressé à reprendre le bail et qu'une demande formelle dans ce sens sera déposée au cours de l'année 2018.

26.4.2018 : entretien téléphonique du chef du Service des finances avec Wincasa SA :

- Les loyers sont payés jusqu'à fin avril 2018
- Le loyer de mai sera à régler jusqu'au début du mois prochain (5 mai)
- Le décompte de charges 2017 a été intégralement payé au début du mois d'avril 2018
- en conclusion, tout est en ordre de la part du sous-locataire Operation Project Sàrl, qui a payé les loyers et charges depuis le 1er janvier 2016.

30.4.2018 : lettre de la Direction des finances à Wincasa qui confirme que le sous-locataire, la société Operation Project, est toujours intéressée à reprendre aux mêmes conditions et à une date à déterminer, le bail du 12 mai 2014 conclu avec la Commune.

Résumé et conclusion :

Les locaux Simplon 48 ont été loués par la Ville de Vevey pour y loger la DASF dès le 1er octobre 2009. La DASF les quittera en mars 2015. Les locaux seront repris par la Fondation Apollo dès le 1er janvier 2016.

Par la suite, c'est la Société Operation Project Sàrl qui reprend définitivement les locaux et en paye les loyers, ainsi que les charges. Nous n'avons pas de document nous renseignant exactement sur la date de cette mutation.

Après vérification de la Direction des finances auprès de Wincasa SA, gérante de ces locaux, il n'y a aucun arriéré jusqu'à et y compris avril 2018.

La DASF, devenue la DASLI dès le 01.07.2016, s'est inquiétée de la régularisation de la situation dès janvier 2017 selon les pièces au dossier à disposition. Puis la DASLI a fait savoir que ces locaux étaient occupés par une entité autre que la commune lors de la recherche de locaux par le service culturel en septembre 2017.

Pour l'heure, il n'y a eu aucune perte financière pour la Ville, et la possibilité de sous-louer ces locaux à la Fondation Apollo, puis à Operation Project Sàrl, a permis d'éviter que la Commune paye des loyers pour des locaux inoccupés.

Il semble qu'il manque dans nos dossiers de Finances-Gérance un contrat de sous-location en bonne et due forme entre la ville et la Fondation Apollo d'une part, puis entre la Ville et Operation Projet Sàrl d'autre part. Mais il convient ici de rappeler que la conclusion d'un contrat de bail à loyer sous la forme orale est tout à fait légale. Afin d'éviter que plusieurs services ne s'occupent d'une partie d'un dossier, le Service des gérances devra mettre sur pied une procédure pour permettre un suivi administratif plus rigoureux, en lien avec les services concernés, dans ce genre de cas, qui reste exceptionnel. Par cette communication, la Municipalité estime avoir clarifié et informé le Conseil communal sur la gestion financière et administrative des bureaux de la rue du Simplon 48. Par ailleurs, elle démontre que les intérêts de la Commune ont été préservés.

* * * * *

Ainsi adopté en séance de Municipalité, le 7 mai 2018.

Au nom de la Municipalité
la Syndique le Secrétaire



Elina Leimgruber Grégoire Halter