

# Une société pour se désendetter

**LÉCHELLES** • La commune a créé une société immobilière forte d'une centaine d'actionnaires pour diminuer sa dette. Grâce à ce procédé rare, elle peut s'offrir une halle à usages multiples.

**DELPHINE FRANCEY**

Plusieurs villageois parlent d'une «idée de génie». Alors que certaines communes fribourgeoises sont contraintes d'augmenter leurs impôts pour remédier à l'augmentation des charges et à la diminution des rentrées fiscales, Léchelles s'est donné les moyens pour financer une halle à usages multiples devisée à environ 3 millions de francs tout en évitant de toucher à son taux d'imposition de 80 centimes. Rappelons que le centre du village broyard devrait accueillir une zone d'activités qui comprendra une halle, un chauffage à distance et une douzaine d'appartements protégés. Le projet global est estimé pour l'heure à 8 millions de francs et devrait être financé par plusieurs investisseurs.

Quelle est donc cette idée de génie? Celle de créer une société immobilière (SI). Baptisée Léchandon, l'entreprise compte une centaine d'actionnaires composés essentiellement de villageois. La commune, de son côté, détient les trois quarts des actions (environ 700 000 francs). Dans le canton de Fribourg, Léchelles est l'une des rares communes qui a opté pour ce type d'entreprise (voir ci-après).

## Des travaux pour 1 million

En fait, l'exécutif a abouti à cette solution car, d'un côté, il devait entreprendre des travaux de réfection de deux bâtiments communaux (l'auberge et un immeuble comprenant quatre appartements et les bureaux communaux). Coût du chantier: 1 million de francs. De l'autre côté, les citoyens demandaient la construction d'une halle. «A l'époque, les finances communales nous permettaient de réaliser un seul projet», se souvient le syndic Stéphane Mosimann.

En créant une société anonyme, Léchelles a pu vendre à l'entreprise l'immeuble et l'auberge et ainsi se désendetter d'environ un million de francs. «Nous perdions de l'argent sur ces bâtiments depuis une dizaine d'années à cause notamment des frais d'entretien, du paiement des intérêts et des amortissements», indique André Chassot, conseiller communal en charge des finances, sans vouloir indiquer le montant de ces pertes. «Cette opération a été avantageuse, car la commune ne paie plus que le loyer des locaux de l'administration communale (2000 francs par mois). Elle n'a pas d'autre engagement financier.»



Léchandon SA a racheté deux bâtiments de la commune de Léchelles: l'auberge et un immeuble locatif qui comprend notamment quatre appartements (photo). VINCENT MURITH

Autre point positif: les travaux de réfection de 1 million ont pu être réalisés sans que la commune débourse un seul centime. Et ceci grâce au capital social de Léchandon inscrit pour un million de francs au Registre du commerce (total de l'argent investi par les actionnaires) et à un emprunt hypothécaire.

## Gestion plus stricte

L'argentier communal estime que la SI offre également l'avantage d'avoir un cadre légal qui impose une gestion plus stricte. «Une société n'a pas le choix: elle doit boucler son année comptable sur un bénéfice sinon, à moyen terme, c'est la faillite», poursuit-il.

André Chassot et Stéphane Mosimann assurent que le risque d'un dépôt de bilan est minime. Ils avancent notamment le taux hypothécaire arrêté pour ces huit prochaines années et la stabilité des locataires. Les loyers peuvent aussi être adaptés en fonction de l'indice publié par l'Office fédéral du logement. Comme le rappellent les deux conseillers communaux, le but premier de la SI est de gérer

des biens immobiliers afin de renforcer ou de favoriser la cohésion sociale des villages de Léchelles et Chandon. Dans ce contexte, la SI devrait devenir propriétaire

du bâtiment du chauffage à distance projeté dans la future zone d'activités. «Ce qui, une fois encore, permet de ne pas endetter la commune», conclut André Chassot. |

# Il ne s'agit pas d'une solution miracle

«Le choix d'une commune de créer une société immobilière (SI) n'est probablement pas très fréquent», concède Caroline Wiman Gilardi, conseillère juridique auprès du Service des communes fribourgeoises. «Mais nous ne disposons pas de statistique à ce sujet», indique-t-elle. S'agit-il de la solution «miracle» pour les communes qui voient leurs rentrées fiscales diminuer? «Tout dépend des engagements contractés avec la société», répond Caroline Wiman Gilardi. «La commune voit ses charges financières diminuer (ainsi que ses emprunts) mais elle devra payer la location et peut-être d'autres frais annexes. Dans ce contexte, la

création d'une SI n'est pas une solution pour combler à long terme la diminution des recettes fiscales.»

**Stéphane Mosimann**, syndic de Léchelles, estime que chaque commune doit étudier minutieusement ses besoins et établir un plan financier avant de se lancer. «Pour certaines d'entre elles, il sera plus avantageux de créer une association ou une fondation. Dans notre cas, Léchandon SA est l'aboutissement d'une réflexion menée avec les citoyens sur l'avenir de la commune.» Le fait de proposer un projet rassembleur a également motivé certains villageois à devenir actionnaires. DEF