

Rapport de la commission des Finances sur le préavis no 54-2020 relatif à l'octroi d'un prêt à la Sofren pour l'achat du bâtiment de la Grand-Rue 24 à Nyon.

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les délégués,

La commission des Finances s'est réunie le 19 août dans la salle de la Brèche à Nyon en présence de Madame Chantal Landeiro, Monsieur Gérald Cretegnny et Monsieur David Saugy (Boursier). Ceux-ci ont pu répondre à l'ensemble des questions que nous leur avons posées et nous avons ainsi pu produire le rapport suivant. La commission tient ici à les en remercier.

Préambule

Le présent préavis vise à régulariser le mécanisme qui a été mis en place en 2018 afin de financer l'achat du bâtiment qui abrite le Conseil Régional par la Sofren. Le prix d'achat du bâtiment était de 4'000'000 + 50'000.- de frais.

La Sofren n'ayant pas ces liquidités, il a été décidé de considérer environ 7 ans d'avance de loyer de la Région comme constituant les fonds propres de la SOFREN et les frais de notaire pour un montant de 850'000.-. La Sofren a pu ensuite contracter un emprunt pour le solde dans un établissement bancaire pour lequel le cautionnement de la Région n'a pas été nécessaire.

L'état locatif du bâtiment est d'environ 230'000.- de loyers par année, 128'160 étant les loyers de la Région pour les bureaux, le reste provenant des 4 appartements locatifs.

Le rendement brut est de 5.7%. De plus, la Sofren verse un intérêt de 1% à la Région (sous la dicastère du tourisme, donc revenant in fine au FRET) et le dividende versé par la Sofren à son unique actionnaire, la Région, en 2019 (CHF 10'000) semble attester que l'acquisition du bâtiment soit rentable pour la Sofren, bien que nous n'ayons pas vu les comptes de celle-ci pour le confirmer.

La CoGes, lors de son rapport sur la gestion du Conseil Régional en 2018, avait alerté le Codir et le Conseil sur le fait que cette avance de loyer étant en fait un prêt du Conseil Régional à la Sofren mais cela n'apparaissait pas en tant que tel dans le bilan.

Considération

La commission des Finances étudie ce préavis en même temps que les comptes 2019, il y aura ainsi quelques parallèles entre le rapport sur les comptes et celui sur le présent préavis 54.

Il est fait mention dans le préavis que cet objet avait fait l'objet d'une présentation à la commission des finances, toutefois si nous nous rappelons avoir été informé du projet d'achat par la Sofren, ceci n'a jamais fait l'objet d'une présentation détaillée mais était de notre point de vue une simple information.

Sur l'opération immobilière en tant que telle, la commission des finances approuve l'achat de cet immeuble en plein centre-ville à un prix que nous pouvons considérer comme raisonnable. De plus, s'agissant d'immobilier, les fonds ne sont pas « perdus » même si la Région venait à être dissoute par exemple, la réalisation de cette vente revenant ensuite aux membres dudit Conseil, toutefois la méthode de financement qui a été utilisée pose problème.

En effet, la SOFREN ne disposait pas de liquidités suffisantes, il a donc été imaginé ce mécanisme de loyer payé d'avance afin de constituer les fonds propres nécessaires, toutefois le Conseil Régional « per se » ne dispose pas non plus de ces liquidités, et la situation ne va pas en s'améliorant avec une marge d'autofinancement négative en 2019. Toutefois, le fonds dédié du FRET par exemple disposant lui de

liquidités, il a ainsi été « pris » dans le disponible du FRET afin de « prêter » en quelque sorte au Conseil Régional, qui paie ainsi d'avance ses loyers à la SOFREN pour constitution des fonds propres en vue de l'achat du bâtiment.

S'il est vrai qu'il s'agit d'une gestion de la liquidité, il est faux de penser que cette opération est neutre pour les finances régionales.

Comme expliqué dans le rapport sur les comptes, le Conseil Régional a statutairement un plafond d'endettement qui se monte au maximum à 2'000'000, actuellement le Conseil Régional n'a pas emprunté, en tous les cas pas à l'extérieur, mais ces 850'000.- de facto auraient dû l'être, en effet, en imaginant qu'un projet touristique requiert l'ensemble des liquidités du FRET, cet emprunt aurait dû immédiatement être libéré...et donc emprunté à un établissement bancaire ou autre.

Remarques et conclusions

La commission des Finances sur le fond trouve que l'achat immobilier faisait du sens et était économiquement avantageux pour le Conseil Régional, toutefois, le financement de cet achat aurait dû être mieux explicité et présenté plus en détail avant l'opération.

Certes, les conditions d'emprunt sont extrêmement favorables en ce moment, toutefois il se pose la question du plafond d'endettement pour les années à venir, et savoir comment pourront être financés les prochains préavis extra-budgétaires.

Si la gestion de la trésorerie est en effet de la responsabilité du CoDir, le mélange entre les finances de « fonctionnement » et les fonds dédiés devrait être évité, surtout lorsqu'il s'agit de montant de cette importance.

Nous tenons toutefois à proposer un amendement, en effet, le FRET ayant fourni ce financement il nous semble normal que le 1% d'intérêts « internes » soit imputé au chapitre tourisme des comptes.

L'objet du présent préavis visant à régler cette situation, la commission des finances vous recommande de manière unanime, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les délégués, d'accepter le préavis 54-2020 et notre amendement et ce faisant :

- D'accorder l'octroi d'un prêt de CHF 850'000.- en faveur de Sofren SA pour l'achat du bâtiment de la Grand Rue 24 à Nyon
- D'inscrire ce prêt au bilan de la Région de Nyon
- D'amortir le prêt chaque année à hauteur de la moitié du loyer annuel des locaux occupés par le Secrétariat de la Région de Nyon
- D'imputer le 1% d'intérêt à un compte de la rubrique Tourisme

Ainsi fait à Founex, le 28 aout 2020

Les membres de la Commission des Finances

Christian Graf

Frédéric Guilloud

Francis Costiou

Anthony Hinder

Walter Baumgartner

Laurent Kilchherr
(Rapporteur)