

PROJET D'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE AU 24 GD-RUE À NYON,

PROJET SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30 AOÛT 2018

Objet	Projet d'acquisition d'un immeuble comprenant 1000m2 de surface de plancher, 500 m2 à usage de bureau et 500 m2 à l'usage de logement, appartenant à la Fondation Boldrini au 24 Grand-Rue à Nyon.
Objectif de l'opération	La Région de Nyon occupe la partie bureau de l'immeuble depuis janvier 2017. Les locaux offrent toutes les fonctionnalités dont l'association a besoin. Après plus de 7 années de recherche de locaux à Nyon à un prix abordable, la Région a enfin trouvé depuis l'année dernière une surface conforme à ses usages et ses capacités financières. En début d'année 2018, la Fondation Boldrini nous a indiqué qu'elle était désireuse de vendre ce bien. Elle a été déjà approchée par différents investisseurs. La Fondation privilégie cependant une vente à la Région. Le Comité de direction de la Région de Nyon (CoDir) a exploré diverses voies de financements en évaluant les délais et les risques potentiels. Un achat direct par l'association nécessiterait de revoir le plafond d'endettement statutaire. Compte-tenu de l'opportunité à saisir, le CoDir a finalement décidé de mandater la Sofren pour mener cette opération. Le Service des communes et du logement a été consulté pour vérifier la conformité/légalité de la démarche développée ci-dessous. Le montage est considéré comme conforme.
Intérêt régional	Pour l'association régionale, disposer de locaux au cœur du chef-lieu dans le centre historique à un prix abordable constitue un atout qu'il faut chercher à maintenir durablement. Si la Région ne saisit pas l'opportunité qui se présente, les différents experts immobiliers consultés nous indiquent que le futur propriétaire cherchera, à l'issue du bail commercial en cours, à adapter le prix du loyer aux conditions du marché. Le projet d'acquisition de cet immeuble est conforme aux buts de la Société anonyme Sofren SA (art.2).
Incidences financières	CHF 4'000'000.- Le prix d'achat de l'immeuble proposé par la Fondation Boldrini est tout à fait adapté. L'immeuble est en bon état. D'entente avec le propriétaire actuel, un expert indépendant a réalisé une expertise immobilière. La Sofren SA serait bénéficiaire des loyers des 4 appartements des étages supérieurs. C'est la Régie Rytz qui est le gérant de ces appartements. Les projections financières prudentes qui ont été établies, intégrant l'imposition de la SA, démontrent que l'opération est maîtrisable par le Conseil d'administration de la Sofren. Différents établissements financiers ont été approchés et sont disposés à entrer en matière. Les scénarios d'emprunt réalistes explorés génèrent tous un résultat positif après impôts. L'objectif est de permettre à moyen terme une diminution substantielle du loyer pour l'association régionale.
Besoin de financement	CHF 4'000'000.- Le Conseil d'administration empruntera les sommes nécessaires aux conditions du marché. Il établira un nouveau bail commercial de dix années avec la Région aux conditions du bail actuel ; une clause de baisse de loyer sera intégrée dans le cas d'un résultat positif dans la gestion annuelle de l'emprunt lié au bâtiment du 24 Grand-Rue. Pour la Région de Nyon, il continuera à régler son loyer sur la base des conditions actuelles.
Calendrier de l'opération	Une promesse de vente à terme conditionnée a été signée avec le propriétaire. Lorsque la présente Assemblée générale de la Sofren aura approuvé le principe de la transaction, le Conseil d'administration pourra finaliser le financement de

l'opération, réaliser l'achat et proposer un bail commercial à la Région de Nyon. L'objectif visé est que l'opération soit terminée au 1^{er} janvier 2019.

Risques de l'opération

La Sofren appartient à la Région et donc aux communes membres de l'association régionale. Si l'association régionale venait à disparaître, ses dettes et ses biens seraient repris par les communes membres de l'association. En termes de prise de risque, les loyers versés auront contribué à payer les intérêts du prêt hypothécaire et à amortir ce dernier.

Conclusion

L'acquisition du bâtiment au 24 Grand-Rue constitue une opportunité à saisir pour la région et les communes membres de l'association régionale. Cela entraînera à terme une économie pour les collectivités concernant le loyer de ce dernier qui devrait être réduit à moyen et long terme. De plus, cet investissement immobilier à des conditions très raisonnables constitue une forme de placement. Ce dernier pourra en tout temps être récupéré dans de bonnes conditions si l'association régionale était transformée selon le souhait de ses communes membres. La conduite de l'opération par la Sofren permet de réagir dans un délai raisonnable pour concrétiser l'opération.

Plan de situation



Référents Sofren : Chantal Landeiro, Patrick Freudiger

Validé par l'Assemblée générale le