



NUMÉRO	SUJET
54-2020	Octroi d'un prêt à la Sofren pour l'achat du bâtiment de la Grand-Rue 24 à Nyon
	RESPONSABLE POLITIQUE
	Gérald Cretegy

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le 30 août 2018, consultés à l'occasion de l'Assemblée Générale de la Sofren, les représentants des communes ont approuvé à une très large majorité (27 oui représentant 116 voix, contre 1 abstention représentant 2 voix) l'acquisition de l'immeuble de la Grand-Rue 24 à Nyon qui abrite le Secrétariat régional de notre association. Cette opération avait préalablement fait l'objet d'une présentation à la Commission des finances du Conseil intercommunal de la Région.

Objectifs visés par l'acquisition du bâtiment

La Région occupe les locaux du Secrétariat régional à la Grand-Rue 24 à Nyon depuis janvier 2017. La Fondation Boldrini, ancien propriétaire de ces locaux qui les avait mis à disposition de la Région à des conditions financières abordables, a souhaité au début de l'année 2018 se séparer de ces derniers. Il s'agit d'une surface totale de 1000 m², soit 500 m² de locaux à usage de bureau et 500 m² à usage de logement. L'objectif visé pour cette acquisition est la volonté de pérenniser la présence de la Région dans des locaux adaptés à des conditions avantageuses. Un changement de propriétaire aurait certainement débouché sur l'adaptation du bail aux conditions du marché. Enfin, même si la Région de Nyon devait à terme être amenée à quitter ce bâtiment voire à être dissoute, les communes membres ne seraient pas impactées négativement.

Conditions financières de l'acquisition des locaux

L'opération d'acquisition se montait à CHF 4'000'000, auquel il faut rajouter les frais y relatifs, soit CHF 50'000. Le financement de celle-ci se répartissait de la manière suivante : CHF 3'200'000 par voie d'emprunt de la Sofren auprès d'un établissement bancaire et CHF 850'000 de fonds propres constitués par une avance de l'association Région de Nyon sur le loyer des locaux qu'elle utilise pour ses activités.

Appréciation de l'acquisition selon le rapport d'activité 2019 de la Sofren

Extrait du rapport 2019 de la Sofren : Le projet a été réalisé conformément aux dispositions qui ont

été présentées lors de l'Assemblée générale ordinaire de juin 2018 et de l'Assemblée générale extraordinaire du mois d'août 2018. L'achat est rentré en force en début 2019. La gestion de l'immeuble a été confiée à l'agence immobilière CGGI à Dully.

Les produits d'exploitation sont conformes aux prévisions (loyer des quatre appartements et loyer des locaux occupés par la Région de Nyon). Ce premier exercice démontre que la Sofren est en capacité de faire face aux charges de l'opération (comprenant notamment l'amortissement et les intérêts des emprunts) et même d'accélérer en 2020 le remboursement des avances de loyer consenties par la Région. Grace à cette opération nous devrions être en mesure de faire une proposition de versement de dividende à l'actionnaire lors de la prochaine AG. En cela, la viabilité de l'opération est confirmée.

Depuis lors, le CA de la Sofren a confirmé le versement d'un dividende de CHF 5000 et d'un superdividende de CHF 5000 qui sont comptabilisés en 2019 (transitoire) et seront versés en 2020.

Nécessité d'une décision du Conseil intercommunal sur le prêt à la Sofren

Dans son rapport sur la gestion de l'année 2018 soumis à l'approbation du Conseil intercommunal du 20 juin 2019, la Commission de gestion (CoGes) a relevé que l'avance des loyers de la Région à la Sofren en constitution des fonds propres est en réalité un prêt de la Région à la Sofren. Le préfet consulté a par ailleurs confirmé le 28 mai 2019 la nécessité d'une décision du Conseil intercommunal sur le prêt de la Région à la Sofren, conformément aux dispositions inscrites sous point 3 du préavis 59-2010 pour la constitution de la Sofren.

Le 20 juin 2019, devant le Conseil intercommunal, le Comité de direction (CoDir) par la voix de son président reconnaissait que cette avance à la Sofren aurait nécessité sa validation par le Conseil intercommunal. Afin de régulariser cette situation et en accord avec la CoGes, le CoDir a décidé de présenter au Conseil intercommunal le présent préavis.

Conditions du prêt accordé

Un prêt d'un montant de CHF 850'000 est accordé par la Région de Nyon à Sofren SA pour l'achat du bâtiment de la Grand-Rue 24 à Nyon dont l'acte de vente a été signé par les parties en décembre 2018.

Ce prêt est amorti en fin de chaque exercice comptable annuel à hauteur de la moitié du montant du loyer annuel des locaux utilisés par la Région fixé à CHF 130'008, soit CHF 65'004/an.

Un taux d'intérêt de 1% annuel est appliqué. En 2019, Sofren S.A. a versé à Région de Nyon un montant de CHF 8'148.12.

Le prêt figurera au bilan des comptes de la Région de Nyon.

Ces dispositions feront l'objet d'une convention de prêt entre la Région de Nyon et Sofren SA.

Conclusion

L'achat du bâtiment de la Grand-Rue 24 à Nyon par la Sofren est une opération qui profite à toutes les communes membres de la Région en permettant de valoriser financièrement l'occupation nécessaire de ces locaux. Néanmoins, le défaut constaté dans la procédure de financement réalisée entre la Région et la Sofren doit être corrigé. Pour ce faire, l'avance de loyer concédée doit être transformée en prêt de la Région en faveur de Sofren SA.

Annexes

- [Préavis 59-2010 concernant la demande d'un crédit de CHF 100'000 pour la création de la Sofren SA](#)
- Projet d'acquisition d'un immeuble à la Grand-Rue 24 à Nyon soumis à l'approbation de l'AG de la Sofren du 30 août 2018
- Extrait du PV de l'AG de la Sofren du 30 août 2018
- [Rapport de la CoGes au Conseil intercommunal du 20 juin 2019 portant sur la gestion 2018](#)

Décision du Conseil intercommunal

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Déléguées et Délégués, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil intercommunal

- vu le préavis du Comité de direction 54-2020 relatif à l'octroi d'un prêt à la Sofren pour l'achat du bâtiment de la Grand-Rue 24 à Nyon
- le montant du prêt accordé est de CHF 850'000
- le prêt est amorti chaque année à hauteur de la moitié du loyer annuel des locaux occupés par le Secrétariat de la Région de Nyon
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour,
- décide 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.

Ainsi délibéré par le Comité de direction dans sa séance du 16 juillet 2020, pour être soumis à l'approbation du Conseil intercommunal.

AU NOM DU COMITÉ DE DIRECTION

Gérald Cretegny
Président

Par procuration
Marco Ferrara
Responsable de pôle