

**Rapport N° 61**  
**Parking de la Duche SA**

Demande d'un crédit d'investissement de CHF 345'000.- pour le rachat d'actions et la reprise d'un prêt

---

Nyon, le 25 octobre 2012

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Cofin, composée de Mmes J. Jaccoud, B. Nelissen et de MM. J. Bischofberger, Y. Cornu (rapporteur), L. de Garrini, P. Girard (président), D. Lugeon, L. Mieville (excusé le 11 oct.), P.J. Perret et J. Pittet, s'est réunie une première fois le 12 septembre avec le Municipal des finances, M. C. Uldry et avec M. S. Chenuz, chef du service des finances, puis une seconde fois le 11 octobre avec le Municipal des finances, M. C. Uldry et le Municipal M. C. Dupertuis en tant que représentant de la commune au conseil d'administration de la Duche SA, pour examiner ce préavis.

M. D. Saugy était absent et excusé aux deux séances.

La Cofin remercie MM. Uldry, Dupertuis et Chenuz pour les explications et renseignements fournis.

Introduction

En préambule, la Municipalité rappelle à la commission quelques dates et chiffres clés liés au parking de la Duche :

Janvier 1999 : le conseil communal a autorisé la commune à participer à la création de la société Parking de la Duche SA en souscrivant un capital-actions de CHF 50'000.- et en accordant un prêt sans intérêt de CHF 150'000.- (préavis n° 27/1999).

Octobre 2004 : le conseil communal a accepté un crédit de CHF 2'400'000.- (préavis n° 100/2004) pour financer la participation de la commune à la société, subdivisé comme suit :

- CHF 150'000.- participation au capital-actions
- CHF 400'000.- prêt subordonné en qualité d'actionnaire
- CHF 1'850'000.- prêt sans intérêt

Octobre 2011 : un des actionnaires privés de la Duche SA a proposé la vente de ses actions. Les actionnaires actuels, dont la Ville de Nyon, bénéficient d'un droit de préemption conformément aux statuts de la société.

Explications

Pour la Municipalité, le rachat de ces actions est une opportunité pour le développement futur de la société Parking de la Duche SA.

Deux aspects positifs ont été présentés à la commission dans le cadre de la mise en place d'une stratégie à long terme prenant en considération les perspectives de développement de la Ville :

- 1) Possibilité d'augmenter le capital-actions de la société Parking de la Duche SA pour la construction de nouveaux parkings dans le cadre d'un partenariat public-privé. Selon la Municipalité, les actionnaires privés « institutionnel / entreprise » sont intéressés à investir dans des projets de nouveaux parkings.
- 2) Gestion efficace du parking en adéquation avec les objectifs du concept de mobilité urbaine tout en visant l'amélioration du résultat financier de la société Parking de la Duche SA. La commune souhaite appliquer une politique de tarification uniforme et coordonnée pour les parkings actuels et futurs.

#### Incidences financières

L'actionnaire privé « individuel » propose donc de vendre ses actions qui représentent CHF 400'000.- à la valeur nominale et de remettre son prêt-actionnaire subordonné de CHF 800'000.-.

La Municipalité désire faire valoir son droit de préemption et racheter un quart des actions mises en vente, dont la valeur nominale est de CHF 100'000.-, passant ainsi d'une participation au capital-actions de CHF 200'000.- à CHF 300'000.-. Ce qui représenterait le 20% du capital-actions de la société qui se monte au total à CHF 1'500'000.-.

En plus de la Ville de Nyon, deux autres actionnaires privés « institutionnel / entreprise » - une entreprise de construction et une caisse de pension - sont intéressés au rachat des autres trois-quarts des actions mises en vente par l'actionnaire privé « individuel ».

La Ville de Nyon et les deux actionnaires « institutionnel / entreprise », reprendraient aussi proportionnellement le prêt-actionnaire de CHF 800'000.- : soit, CHF 200'000.- pour la commune et CHF 600'000.- pour les deux autres actionnaires. A noter que ces prêts sont rémunérés par la société Parking de la Duche SA au taux de 4.5%.

Suite à différentes tractations et négociations, le prix de rachat des actions a été déterminé à **CHF 1'300.- par action** dont la valeur nominale est de CHF 1'000.-. Soit un achat (investissement) total pour la commune de **CHF 345'000.-**, décomposé comme suit:

Rachat de 100 actions à 1'300.- =	CHF 130'000
Reprise du prêt-actionnaire =	CHF 200'000
Frais de notaire et divers =	CHF 15'000

L'incidence sur le budget de fonctionnement est faible : charge de CHF 1'350.-. En effet, la charge d'intérêt (3%) de CHF 10'350.- liée à l'investissement de CHF 345'000.-, est quasi compensée par les intérêts (4,5%) de CHF 9'000.- perçus sur le prêt-actionnaire de CHF 200'000.-.

#### Discussion générale

Dans un premier temps, la Cofin a validé le principe que la commune fasse valoir son droit de préemption ; qu'elle rachète le quart des actions proposées par l'actionnaire privé « individuel » et reprenne le quart de son prêt-actionnaire.

La discussion a ensuite été plus animée concernant le prix négocié pour le rachat des actions. La Cofin a eu accès aux comptes 2010 et 2011 de la société Parking de la Duche SA, de même qu'à une analyse de la valeur du capital-actions. Documents que la Cofin s'est engagée à traiter de manière strictement confidentielle.

Diverses méthodes de valorisation des actions ont été présentées et discutées, telles que : la valeur comptable, la valeur nominale, l'actualisation des rendements futurs (sur la base du plan financier), le « discounted cash flow ».

La Cofin a dû se rendre à l'évidence que le prix de CHF 1'300.- par action n'a pas de justification comptable ou financière, mais qu'il résulte d'une négociation entre le vendeur et les trois acheteurs. Il paraît manifeste que le vendeur fait une bonne affaire en vendant ses titres avec une plus-value de 30% après 6 ans seulement alors que son investissement était supposé être à long terme et n'être rentable qu'après 15 à 20 ans d'exploitation du parking. Sur la base des documents financiers reçus, la valeur comptable de l'action (fonds propres / nb d'actions) au 31 décembre 2011 n'était d'ailleurs que de CHF 775.-.

La Municipalité a insisté sur le fait que les actionnaires privés « individuels » ne représenteraient plus que 20% du capital-actions, ce qui permettrait à la commune et aux actionnaires privés « institutionnel / entreprise » de gérer le parking de manière dynamique et de mener une politique de développement coordonnée en vue de la construction de futurs parkings. Sur ce point, plusieurs membres de la Cofin estiment qu'il serait aussi possible de créer une nouvelle société anonyme, dans le cadre d'un partenariat public-privé, lors de la construction d'un nouveau parking. Le règlement de cette société devant définir la politique tarifaire afin qu'elle respecte les objectifs de la commune en matière de mobilité urbaine et de rentabilité.

### Conclusions

En conclusion, la Cofin pense qu'il est judicieux que la commune fasse valoir son droit de préemption ; qu'elle rachète les titres « la Duche SA » mis en vente par un actionnaire privé et reprenne son prêt subordonné, soit un investissement total de CHF 345'000.-.

La Cofin prend note que la Municipalité pourra ainsi gérer de manière plus efficace et dynamique la société Parking de la Duche SA et ceci en coopération avec les deux autres principaux actionnaires privés « institutionnel / entreprise ».

Par contre, la Cofin regrette que le prix de CHF 1'300.- par action ait été fixé sur la base de tractations et de négociations et non pas calculé sur la base d'une analyse de la valeur du capital-actions. Il paraît manifeste que le vendeur fait une bonne affaire. Malgré cela, la Cofin relève que l'incidence sur le budget de fonctionnement reste faible, la charge annuelle étant seulement de CHF 1'350.-, car le taux d'intérêt sur le prêt-actionnaire de CHF 200'000.- est de 4.5%.

A noter encore que trois membres de la Cofin, MM. Jean Bischofberger, Luciano de Garrini et Jacques Pittet, ont décidé de ne pas signer le présent rapport.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis N° 61 concernant « la demande de crédit de CHF 345'000.- pour le rachat d'actions du parking de la Duche ainsi que pour la reprise d'un prêt »,

**ouï** le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

**attendu** que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### **décide :**

1. d'accorder un crédit de CHF 345'000.- pour financer le rachat des actions et la reprise d'un prêt de la société anonyme « Parking de la Duche », inscrit au patrimoine administratif ;
2. d'autoriser la Municipalité de prélever un montant identique sur le Fonds de réserve « Contribution compensatoire de stationnement », compte N° 9282.01.

La Commission des finances:

Mesdames Jessica Jaccoud, Bernadette Nelissen

Messieurs Pierre Girard (président), David Lugeon, Laurent Mieville, Philippe-Jean Perret, David Saugy, Yvan Cornu (rapporteur).