

# PRÉAVIS N° 200/2020

## AU CONSEIL COMMUNAL

### **Parking de la Duche SA**

Demande d'un crédit d'investissement de  
CHF 141'000.- TTC pour le rachat d'actions et  
la reprise d'un prêt

*En procédure accélérée*

**Délégué municipal : M. Claude Uldry**

#### **Séances de la commission**

Dates	Lundi 15 juin 2020 à 20h
Lieu	Salle de la Bretèche

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

En préambule, il convient de mentionner les principales dates clés liées au projet du parking de la Duche :

- Fin des années 1980 : lancement des premières études ;
- Janvier 1999 : autorisation du Conseil communal à participer à la création de la société Parking de la Duche SA en souscrivant un capital action de CHF 50'000.- et en accordant un prêt sans intérêt de CHF 150'000.- ;
- Octobre 2004 : octroi par le Conseil communal d'un crédit de CHF 2'400'000.- pour financer la participation de la Commune de Nyon à la société, montant qui se subdivise 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.
- Novembre 2012 : refus par le Conseil communal d'un crédit d'investissement de CHF 345'000.- visant le rachat d'actions et la reprise d'un prêt. Le prix proposé par action s'élevait alors à CHF 1'300.-.

Le 24 avril 2020, la société a informé la Ville de Nyon de la volonté de l'un des actionnaires d'aliéner ses actions dont la valeur nominale est de CHF 1'000.-, au prix de CHF 1'200.-, auxquelles est rattaché un prêt subordonné.

## **2. Description du projet**

---

Conformément aux statuts de la société anonyme, les actionnaires bénéficient d'un droit de préemption, que la Municipalité a décidé d'exercer. Plusieurs actionnaires se sont montrés intéressés et l'offre définitive proposée à la Ville, dont le délai échoit le 24 juin 2020, porte sur 44 actions au prix de CHF 1'200.- et un prêt subordonné de CHF 88'000.-. Passé cette date, l'aliénateur est libre de vendre ses actions à qui il le souhaite. Afin de pouvoir respecter cette échéance, la Municipalité soumet le présent préavis en procédure accélérée.

Au 31 décembre 2019, les fonds propres de la société s'élèvent à CHF 1'800'601.66.-. Au regard des 1'500 actions émises, la valeur comptable unitaire de celles-ci se montent à CHF 1'200.40.-. Le prêt proposé est considéré comme convenable.

En outre, il convient de préciser que les actions et le prêt subordonné rapportent un revenu à la Ville. En 2019, le dividende atteignait 5% de la valeur nominale des actions, soit CHF 10'000.- et le prêt subordonné a rapporté CHF 10'680.-, avec un taux d'intérêt de 2.67%.

## NYON · PRÉAVIS N° 205/2020 AU CONSEIL COMMUNAL

Si le préavis est accepté, la structure du capital-actions se présentera alors comme suit :

Actionnaires	Situation à ce jour en CHF	Modifications envisagées en CHF	Situation après l'opération de cession en CHF
Commune de Nyon	200'000.-	+44'000.-	244'000.-
Autres « institutionnels »	900'000.-	0.-	900'000.-
Actionnaires privés	400'000.-	-44'000.-	356'000.-
<b>Totaux</b>	<b>1'500'000.-</b>	<b>0.-</b>	<b>1'500'000.-</b>

Quant au prêt subordonné, il est ventilé au prorata des actions détenues. La répartition de ce prêt se présentera ainsi :

Actionnaires	Situation à ce jour en CHF	Modifications envisagées en CHF	Situation après l'opération de cession en CHF
Commune de Nyon	400'000.-	+88'000.-	488'000.-
Autres « institutionnels »	1'800'000.-	0.-	1'800'000.-
Actionnaires privés	800'000.-	-88'000.-	712'000.-
<b>Totaux</b>	<b>3'000'000.-</b>	<b>0.-</b>	<b>3'000'000.-</b>

Les mutations urbaines, liées notamment à la forte évolution des résidents nyonnais ces dernières années, se traduisent par le développement de projets immobiliers et une intensification du trafic.

Le développement durable constitue un des piliers de l'action publique, et la gestion de la mobilité est au cœur du concept de durabilité.

Par une prise de participation renforcée dans les parkings centraux de Nyon, il sera possible d'influer plus fortement la politique de la mobilité, par exemple en réservant des espaces de stationnement pour la mobilité électrique et les véhicules partagés ou par une tarification orientée pour favoriser l'équilibre entre la mobilité douce et le trafic motorisé. Aussi, une prise de contrôle renforcée dans le capital d'un parking central comme l'est celui de la Duché constitue un atout important.

### 3. Incidences financières

---

Le crédit d'investissement demandé est le suivant :

<b>Investissements envisagés</b>	<b>En CHF</b>
Rachat de 44 actions à CHF 1'200 (valeur nominale de CHF 1'000)	52'800.-
Reprise du prêt actionnaire	88'000.-
<b>Total du crédit d'investissement brut (arrondi)</b>	<b>141'000.-</b>

L'impact au niveau du compte de fonctionnement devrait être le suivant :

<b>Incidence sur le compte d'exploitation</b>	<b>En CHF</b>
Augmentation de la charge d'intérêt : 2 % sur CHF 141'000	-2'820.-
Dividendes sur les actions : 5% sur CHF 44'000	2'200.-
Intérêts sur le prêt actionnaire : 2.25 %* sur CHF 88'000	1'980.-
<b>Incidence « nette » sur le compte de fonctionnement (bénéfice)</b>	<b>1'360.-</b>

\* Le taux de rémunération du prêt subordonné est indexé sur le taux hypothécaire et majoré d'environ 1%, ce qui représente actuellement 2.25%<sup>1</sup>.

### 4. Aspects du développement durable

---

#### 4.1. Dimension économique

La participation renforcée dans le parking de la Duche permettra de faciliter la mobilité, d'accompagner le développement économique et la croissance de la population.

#### 4.2. Dimensions sociale et environnementale

Des évolutions technologiques et sociétales à court ou moyen terme se profilent dans le domaine de la mobilité. En parallèle, l'orientation vers la durabilité devient urgente. Une prise de participation dans l'un des parkings centraux de la Ville permettra de mieux coordonner et articuler ces objectifs et d'accompagner les évolutions futures.

---

<sup>1</sup> <https://www.credit-suisse.com/ch/fr/clients-privés/hypothèque/services/interêts-hypothécaires.html>

## **5. Conclusion**

---

Le rachat des actions offre l'opportunité d'influer plus fortement sur la société et d'axer sa stratégie sur des objectifs de long terme. Cela permettra de mieux prendre en considération les attentes des citoyens et de futurs développements dont la ville a grandement besoin.

## NYON · PRÉAVIS N° 205/2020 AU CONSEIL COMMUNAL

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

### Le Conseil communal de Nyon

**vu** le préavis N° 205/2020 concernant « la demande de crédit de CHF 141'000.- pour le rachat d'actions du parking de la Duche, ainsi que pour la reprise d'un prêt subordonné »,

**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 141'000.- pour financer le rachat des 44 actions à CHF 1'200.- et la reprise d'un prêt subordonné de CHF 88'000.- de la société anonyme « parking de la Duche »; montant qui sera porté en augmentation du compte N° 9153 – *Titres, papiers valeurs et prêts.*

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 juin 2020 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Daniel Rossellat



P.-François Umiglia

## Annexes

---

- Tableau d'investissement
- Comptes 2019 du Parking de la Duche









Tél. 021 310 23 23  
Fax 021 310 23 24  
www.bdo.ch

BDO SA  
Biopôle SC-B - Epalinges  
Case postale 7690  
1002 Lausanne

A l'Assemblée générale de

## **Parking de la Duche SA**

Nyon

# **Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint Comptes annuels 2019**

(période du 1.1. au 31.12.2019)

24 janvier 2020  
9788/15'526'240/21502948/10-1  
RMB/VHA/mbe

**Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint  
à l'Assemblée générale de**

**Parking de la Duches SA, Nyon**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) du Parking de la Duches SA, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au conseil d'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Lausanne, le 24 janvier 2020

BDO SA

René-Marc Blaser  
Expert-réviseur agréé

pp Valmir Haxhosaj  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

**Annexes**

Comptes annuels

Proposition relative à l'emploi du bénéfice

**Parking de la Duche S.A.**  
Nyon

<b>Bilan au 31 décembre</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>ACTIF</b>		
<i>Actif circulant</i>		
<b>Trésorerie</b>		
Caisses	10 745.25	8 662.45
Chèques postaux	2 383.63	445.65
Banque, comptes courants	725 370.07	609 039.67
	<u>738 498.95</u>	<u>618 147.77</u>
<b>Créances résultant de ventes et de prestations</b>		
Débiteurs-clients	0.00	220.00
<b>Autres créances à court terme</b>		
Débiteurs divers	8 172.40	43 313.20
<b>Actifs de régularisation</b>		
Actifs transitoires	933.45	4 796.30
<i>Actif immobilisé</i>		
<b>Immobilisations corporelles</b>		
Autres installations techniques	757 630.00	757 630.00
./. Fonds d'amortissement	-545 482.50	-499 896.50
Immeuble	12 012 356.39	12 012 356.39
./. Fonds d'amortissement	-1 744 250.00	-1 501 300.00
	<u>10 480 253.89</u>	<u>10 768 789.89</u>
<b>Total de l'actif</b>	<u><b>11 227 858.69</b></u>	<u><b>11 435 267.16</b></u>

**Parking de la Duche S.A.**  
Nyon

<b>Bilan au 31 décembre</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>PASSIF</b>		
<i>Fonds étrangers</i>		
<b>Dettes résultant d'achats et de prestations</b>		
Créanciers divers	12 364.30	23 405.90
<b>Dettes à court terme portant intérêt</b>		
Banque	200 000.00	200 000.00
<b>Autres dettes à court terme</b>		
Autres créanciers	0.00	1 500.00
TVA à payer	12 590.90	11 564.95
Dépôts de garantie	9 120.00	7 860.00
Loyers encaissés d'avance	36 458.70	32 839.35
	<u>58 169.60</u>	<u>53 764.30</u>
<b>Passifs de régularisation</b>		
Passifs transitoires	156 723.13	218 435.30
<b>Dettes à long terme portant intérêt</b>		
Banque	4 000 000.00	4 200 000.00
Prêts subordonnés des actionnaires	3 000 000.00	3 000 000.00
	<u>7 000 000.00</u>	<u>7 200 000.00</u>
<b>Autres dettes à long terme</b>		
Prêt actionnaire - Ville de Nyon	2 000 000.00	2 000 000.00
<b>Capitaux propres</b>		
Capital-actions	1 500 000.00	1 500 000.00
Réserve générale issue du bénéfice	24 700.00	19 100.00
Résultat reporté	139 961.66	109 450.66
Bénéfice de l'exercice	135 940.00	111 111.00
	<u>1 800 601.66</u>	<u>1 739 661.66</u>
<b>Total du passif</b>	<u><b>11 227 858.69</b></u>	<u><b>11 435 267.16</b></u>

**Parking de la Duche S.A.**  
Nyon

<b>Compte de profits et pertes</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>PRODUITS</b>		
<b>Produits d'exploitation</b>		
Recettes parking horaires	321 486.90	360 340.85
Recettes parking abonnés	543 144.50	534 593.30
Recettes publicitaires	14 000.00	9 720.40
Recettes diverses	984.20	1 304.25
	<b>879 615.60</b>	<b>905 958.80</b>
<b>CHARGES</b>		
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais de personnel	5 790.05	8 899.80
Frais d'administration	13 743.85	15 161.90
Commission développement	5 717.00	0.00
Frais de publicité	1 825.70	3 722.80
Frais d'exploitation	219 330.85	269 908.15
TVA non récupérable	918.00	1 057.50
Redevance droit de superficie	1 359.00	1 111.00
Impôts fonciers et taxes divers	24 363.25	23 786.40
	<b>273 047.70</b>	<b>323 647.55</b>
<b>Amortissements sur :</b>		
- immeuble	242 950.00	242 950.00
- autres installations techniques	45 586.00	36 296.50
	<b>288 536.00</b>	<b>279 246.50</b>
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>318 031.90</b>	<b>303 064.75</b>
<b>Produits et charges (-) financiers</b>		
Produits financiers	138.36	184.55
Charges financières	-6 187.68	-5 589.46
Intérêts sur prêts subordonnés des actionnaires	-80 100.00	-80 100.00
Intérêts hypothécaires	-74 553.05	-78 040.80
	<b>-160 702.37</b>	<b>-163 545.71</b>
<b>Produits et charges (-) exceptionnels</b>		
Produits exercices antérieurs	0.00	158.40
<b>Bénéfice avant impôts</b>	<b>157 329.53</b>	<b>139 677.44</b>
Impôts	-21 389.53	-28 566.44
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>135 940.00</b>	<b>111 111.00</b>

**Parking de la Duche S.A.**  
Nyon

<b>Annexe aux comptes annuels (art. 959c CO)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
(fait partie intégrante des comptes annuels)	CHF	CHF

**1. Nombre d'emplois à plein temps en moyenne annuelle**

La société détient jusqu'à 10 emplois à plein temps au plus

**2. Actifs mis en gage**

Actifs mis en gage ou cédés pour garantir des engagements de la société :	10 268 106.39	10 511 056.39
Bâtiments grevés par des cédules hypothécaires :		
- au porteur en 1er rang à hauteur de cédule hypothécaire en faveur de l'UBS	<u>5 800 000.00</u>	<u>5 800 000.00</u>

**3. Autres indications**

**Droit de superficie**

La société est au bénéfice d'un droit de superficie d'une durée de 60 ans échéant le 22 juin 2064. A l'extinction du droit, le superficiaire est tenu de remettre gratuitement au superficiant, et en parfait état de conservation, l'ouvrage et ses équipements sans qu'il puisse prétendre à une indemnité.

**Parking de la Duche S.A.**  
Nyon

<b>Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>CHF</b>
<b>Montant à disposition de l'Assemblée générale</b>		
Bénéfice reporté au 01.01.	139 961.66	109 450.66
Bénéfice de l'exercice	<u>135 940.00</u>	<u>111 111.00</u>
	<u><u>275 901.66</u></u>	<u><u>220 561.66</u></u>
<b>Proposition d'utilisation du bénéfice</b>		
Allocation à la réserve générale	6 800.00	5 600.00
Dividende (5%)	75 000.00	75 000.00
Report à nouveau	<u>194 101.66</u>	<u>139 961.66</u>
	<u><u>275 901.66</u></u>	<u><u>220 561.66</u></u>