

Rapport de majorité N° 200/2020

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.

Nyon, le 17 juin 2020

Au Conseil communal de Nyon

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

La Commission des finances (Cofin) s'est réunie le 15 juin à la salle de la Bretèche. Les commissaires suivant.e.s étaient présent.e.s : Mmes Chiara Montecchio, Suzanne Favre, Géraldine Limborg, MM John Santantoniou, Fabrice Baertschi, Jacky Colomb, Willy Nicole, Olivier Monge, Yves Félix, Olivier Riesen et Pierre Girard (président).

Mme Chloé Besse et MM Sacha Vuadens et Pierre Wahlen étaient excusé.e.s.
La Municipalité était représentée par M. Claude Uldry accompagné de Mme Ying Cottier, cheffe du service des finances. La Cofin les remercie pour les explications fournies.

La partie « introduction » du préavis résume l'évolution au fil des ans des liens de la société Parking de la Duche SA avec notre commune, un peu d'histoire tout de même : la société La Duche SA a été créée à la demande de la Municipalité pour la construction de ce parking dans le cadre d'un partenariat public-privé. Cela permettait à la ville de Nyon d'avoir un nouveau parking proche du centre et du quartier de Rive sans avoir à financer l'entier de sa construction.

L'idée était aussi que cette société **pourrait** être mise à contribution pour construire d'autres parkings dans notre ville ; on pense au parking du Cessouest qui était prévu sous l'extension du gymnase, ou encore d'un parking en partenariat avec l'hôpital, deux projets qui, pour finir, n'ont pas été réalisés pour diverses raisons, les projets restants et futurs sont les parkings de Perdttemps et de Rive-Est.

La Municipalité avait déjà proposé en 2012 de faire valoir notre droit de préemption pour le rachat d'une centaine d'actions. Cette proposition avait été refusée par notre conseil car le prix à payer (CHF 1'300.- par rapport à un nominal de CHF 1'000.-) était estimé exagéré dans le sens que la société était à l'époque encore dans les chiffres rouges. On précisera tout de même qu'il n'y a pas eu de problème pour que ces actions trouvent preneur.

C'est donc la deuxième fois que la Municipalité vient avec une même proposition mais cette fois-ci la situation n'est plus la même. La Duche SA dégage des bénéfices depuis plusieurs années et le prix proposé de CHF 1'200,- correspond plus à la réalité. Il y a donc un rendement sur ces actions (CHF 10'000.- pour nos 200 actions en 2019) et, à l'heure où on a tendance à avoir des rendements nuls, voire négatifs, la Municipalité estime que ce n'est pas inintéressant d'investir le montant demandé dans cette société. Par cet achat, la participation de notre ville dans la société passerait de 13,3, à 16,2%.

Nous énumérons ci-dessous quelques aspects liants notre Commune à la Duche SA en réponse à des questions posées par la Cofin.

Au départ, il y avait 100 actions à vendre. D'autres actionnaires ont fait valoir leur droit de préemption pour 56 actions de telle sorte que 44 pourraient nous revenir. Le vendeur est un actionnaire privé. Le prix de l'action a été fixé par le vendeur à CHF 1'200.-. En se basant sur **la valeur des fonds propres** avant distribution du dividende, la Municipalité estime que le prix est correct. L'estimation fiscale 2018 est d'environ CHF 1'000.-.

En fait il faut rappeler que nous faisons face à la règle de l'offre et la demande, le marchandage n'est pas possible et si nous venions à renoncer à acquérir ces actions, celles-ci n'auraient aucun problème à trouver preneur auprès d'autres actionnaires ou dans le public.

Un prêt de CHF 2'000'000 sans intérêt a été accordé par la Ville, la Municipalité de l'époque étant persuadée qu'à long terme la réalisation d'un parking public offre une rentabilité intéressante à condition toutefois que les structures financières initiales soient saines et solides, c'est-à-dire capables d'absorber les inévitables pertes initiales. Le but étant aussi de trouver et persuader des investisseurs privés.

Ce prêt est remboursable. Il le devient dès que la société verse un dividende supérieur à 5%.

Un autre prêt (subordonné) est accordé actuellement à la société, il se monte à CHF 400'000.- et passera à CHF 488'000.- si notre Conseil accepte ce préavis. Ce prêt est rémunéré par un intérêt basé sur le taux hypothécaire de référence + 1%, soit 2,67% en 2019 pour un montant de CHF 10'680.-.

Cette règle du prêt subordonné est valable pour tous les actionnaires, soit un prêt de CHF 2'000.- pour chaque action au nominal de CHF 1'000.-)

Le DDP arrivera à échéance en 2064. Il y a une possibilité de prolongation de 10 ans, cela afin de permettre à la société de compléter sans risques l'amortissement financier de l'ouvrage. La redevance du droit de superficie a été fixé à 1% du bénéfice de la société (ce qui paraît très faible aujourd'hui) cela pour rendre l'investissement privé plus attractif sur le moyen terme. C'est en lien avec ce faible taux de redevance qu'il est précisé dans le DDP que **c'est la ville qui fixe les tarifs**. Le DDP prévoit à son échéance la cession gratuite de l'ouvrage à la Commune de Nyon.

Dans les comptes figurant en annexe du préavis on constate un chiffre d'affaire stable avec les recettes abonnées et plus fluctuant avec les recettes horaires. Pour ces dernières il faut tenir compte de différents facteurs : la fréquentation par les touristes, le taux de change, les manifestations organisées en ville et, bien sûr, la météo sont des raisons qui peuvent influencer fortement la fréquentation du parking, spécialement durant le week-end.

Au cours de la commission il y a eu d'autres questions posées sans lien direct avec l'achat des actions qui demandaient une recherche de la part du service des finances. Il y sera répondu à la séance de ce prochain conseil.

CONCLUSION :

Le débat a été vif au sein de la Cofin sur le bienfondé pour l'acquisition de ces actions. Les commissaires soussignés vous recommandent d'accepter le préavis municipal.

Y-t-il une bonne raison économique pour justifier cet achat ? Certes, la rentabilité n'est pas mirobolante mais rentabilité il y a tout de même. Les actions rapportent un dividende et le prêt subordonné est sujet à intérêt. Pour une fois, nous avons une demande d'investissement pour un montant modeste, qui nous rapportera un peu d'argent. Ce n'est pas avec cette opération que nous sauverons les finances communales mais nous nous permettons de vous rappeler que la Cofin demande régulièrement à la Municipalité de chercher des pistes d'économie, **mais aussi**, de trouver des moyens d'améliorer nos recettes autrement que par des augmentations d'impôts ou de taxes.

En considérant que d'autres actionnaires ont fait valoir leur droit de préemption, et qu'il en fut de même en 2012, on peut en déduire que l'affaire n'est pas si mauvaise que ça et que les perspectives pour l'avenir de la Duche SA sont plutôt bonnes.

Le volet politique de ce sujet est aussi important. Par cette acquisition nous augmentons d'un cran notre influence dans cette société dans laquelle nous avons déjà la maîtrise des tarifs grâce au DDP. Nous avons là l'opportunité d'influencer plus fortement la société et sa stratégie. Il est important pour notre commune de pouvoir maîtriser l'évolution de la mobilité sur son territoire afin que chacun y trouve son compte.

En acceptant ce préavis, nous donnons un signal clair aux investisseurs en vue de prochains partenariats public-privé quant à l'intérêt de notre commune à soutenir et investir dans ce genre d'opération pour des investissements futurs.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 200/2020 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 les conclusions du 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 de 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*.

La majorité de la Commission des finances :

Mme Chiara Montecchio

MM Willy Nicole, Jacky Colomb, Fabrice Baertschi, Sacha Vuadens, Chloé Besse, Pierre Girard (président et rapporteur)