

PROCES-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Séance du 28 juin 2018 à Nyon

1. Accueil - Appel

La séance est ouverte par Daniel Rossellat en tant que président du Conseil d'administration de la Sofren (CA) ad interim.

Sur un total de 154 voix potentielles, les délégués présents représentent 100 voix et 25 communes. 17 communes sont absentes, dont 12 excusées.

En préambule du traitement des différents points de l'ordre du jour, Daniel Rossellat rappelle les buts statutaires de la Sofren ainsi que ses règles de fonctionnement.

2. Procès-verbal de l'Assemblée générale du 09.02.2017

Décision : Le procès-verbal de l'AG du 9 février 2017 est approuvé sans commentaire.

3. Rapport de gestion 2017

Le rapport de gestion pour l'année 2017 est présenté. La plupart des projets décrits ont vu leur évolution ralentie du fait de la 4^{ème} révision du Plan directeur cantonal (PDCn) et de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire cantonal (LATC). Ces processus politiques ont duré de nombreux mois et ont générés des champs d'incertitude tant que le service de charge du développement territorial n'avait pas précisé sa directive pour la mise en place du système de gestion des zones industrielles et artisanales.

3.1 Pôle bois

Les deux variantes à La Rippe et à Trélex sont toujours possibles, mais l'avancement du projet est subordonné à la mise en place du système cantonal de gestion des zones industrielles et artisanales (ZIZA) exigé dans le cadre du PDCn IV. La consultation de ce printemps permet d'entrevoir la mise en œuvre du dispositif dans le courant 2018.

3.2 P+R Asse et zone d'activités intercommunale de Mondre

Idem 3.1 pour les ZIZA et pour la réalisation du parking de 50 places la DGMR a produit une directive en fin d'année 2017 pour traiter les projets de stationnements au regard des nouvelles exigences du PDCn IV.

3.3 Zone d'activités intercommunale du Vernay

Idem 3.1 et 3.2 pour les ZIZA.

3.4 Relocalisation partielle d'Agroscope

Suite à l'accord d'Agroscope pour la relocalisation d'une partie de ses activités en 2014, de nombreux échanges avec la Confédération (OFCL) ont eu lieu. Une solution convenant à toutes les parties était sur le point d'être trouvée, mais le projet est actuellement gelé. En effet, le Conseil fédéral a annoncé récemment des mesures de centralisation des activités de l'Agroscope à Posieux (FR) qui engendrerait l'abandon du site de Changins. De plus, dans le cadre du projet RDU, passablement de discussions ont lieu au sein de la commune de Prangins concernant le développement urbain sur son territoire communal, induit par la construction de cette route. La Sofren est donc en attente que la situation se débloque.

3.5 Zone d'accueil des Dappes

Se référer au point 6 de l'ordre du jour.

Questions de l'Assemblée :

- *A-t-on de récentes nouvelles ne figurant pas dans le rapport de gestion 2017 concernant l'Agroscope ?*

Aujourd'hui, le plan A consiste à travailler activement pour conserver le centre Agroscope à Changins. L'intérêt de conserver voir de développer ce centre de compétences dans la région, notamment en œnologie, est avéré.

Un travail de lobbysme politique est mis en œuvre auprès des chambres fédérales et cantonales, ainsi qu'envers les élus du district, avec notamment l'organisation d'une prochaine visite sur le terrain.

Décision : L'AG valide le rapport de gestion 2017 à l'unanimité.

4. Approbation des comptes 2017

Les comptes pour l'année 2017 sont présentés. Il est admis que la forme est à revoir et des adaptations seront faites pour améliorer la clarté au document. Ces modifications seront jointes à l'envoi de ce procès-verbal.

Dans le détail des charges, il est précisé que la Sofren n'est pas exonérée d'impôts en ce qui concerne les gains immobiliers, expliquant les frais importants engagés.

Décision : L'AG valide les comptes 2017 à l'unanimité en tenant compte des modifications qui seront apportées ultérieurement. Le détail des comptes adaptés ainsi que les documents annexes seront transmis en pièce jointe avec l'envoi du procès-verbal.

5. Décharge au Conseil d'administration

Décision : La décharge au CA est acceptée à l'unanimité.

6. Projet soumis à approbation de l'AG : acquisition d'un terrain aux Dappes

Afin de concrétiser la réalisation des projets de Télé-Dôle SA sur le site des Dappes et contrôler les développements qui pourraient être entrepris dans ce périmètre, une maîtrise foncière publique via la Sofren est indispensable à moyen et long terme. Avec un coût de l'opération chiffré à CHF 120'000, dont un financement de CHF 50'000 grâce à un subside de la Loi sur l'appui au développement économique (LADE) de l'Etat de Vaud.

Questions de l'Assemblée :

- *Est-ce que le financement de la LADE est garanti à 100 % ?*

Oui, le montant de CHF 50'000 fait partie des CHF 880'000 qui sont sollicités auprès de l'Etat de Vaud dans le cadre de sa politique de développement économique. C'est un financement à fonds perdus. La décision du Conseil d'Etat n'est pas encore intervenue mais nous savons que le dossier est en bonne voie d'être accepté. La Région de Nyon (Conseil régional) a déjà fait de nombreuses fois appel à la LADE pour financer de multiples projets. Il n'y a donc pas de risque à affirmer que ce subside est garanti.

- *Est-ce que le coût de l'opération comprend les frais de notaire ?*

Une erreur de formulation dans la fiche de projet au niveau du paragraphe coût de l'opération. Ce dernier comprend les frais de notaire et impôts.

Décision : L'AG approuve le projet d'acquisition d'un terrain sur le site des Dappes à l'unanimité (100 voix).

7. Projet porté à la connaissance de l'AG : acquisition d'un immeuble

Ce projet de rachat du bâtiment situé à la Grand-Rue 24 à Nyon et abritant les locaux de la Région de Nyon est présenté à l'AG. En effet, pour ce projet spécifique, le CA a jugé important que l'Assemblée soit préparée en amont afin que toutes les questions suscitées par les différents aspects de l'opération aient des réponses appropriées.

Il est précisé que le CA a déjà signé chez le notaire une promesse de vente conditionnelle avec le propriétaire. La vente ne pourra se réaliser qu'à la condition que l'Assemblée approuve le projet. Ceci est l'unique motif valable pour que cette promesse de vente soit annulée.

Le CA estime que c'est une très bonne opportunité pour la région. Le coût d'acquisition de l'immeuble s'élèverait à CHF 4'000'000 alors que l'expertise a estimé sa valeur à CHF 4'200'000. Par ailleurs, si l'association régionale devait être dissoute, et subséquemment la Sofren, l'immeuble pourrait facilement retrouver un acheteur et l'ensemble des produits de la vente (avec le remboursement de la dette hypothécaire) seraient redistribués aux membres de la Région de Nyon.

Questions de l'Assemblée :

- *L'amortissement de l'emprunt à la banque se ferait sur quelle durée ?*

Les dispositions légales permettront à la Sofren d'amortir 3% par année pour la partie bureau de l'immeuble et 1.5% pour la partie habitation de l'immeuble. A la condition de choisir l'amortissement dégressif. Les conditions pour l'amortissement constant sont différentes. Le but de la Sofren sera de procéder à l'amortissement de l'emprunt sur une base dégressive.

- *Des fonds propres seront-ils mobilisés pour l'acquisition de l'immeuble ?*

La Sofren fera un emprunt d'environ CHF 3'200'000 à la banque. Les fonds propres seraient mobilisés via la Région qui paierait 5 ans de loyer en avance, représentant la quasi-totalité des fonds propres nécessaires et des économies sur les frais d'imposition.

- *Est-ce que la part de logements sera conservée ?*

Oui, comme précisé, la Région de Nyon n'a besoin que des deux niveaux de bureau pour ses activités et il est souhaité que la mixité activités/logements perdure.

- *La Ville de Nyon souhaite mentionner le fait qu'elle a toujours le projet de réaliser à terme une Maison des associations / administrations. Il est demandé à ce que cette option soit mentionnée.*

- *Quel est le revenu locatif total de l'immeuble ?*

CHF 230'000 au total dont CHF 130'000 pour la partie bureaux.

- *Est-ce que l'info sur l'expertise et les revenus sera transmise avant l'Assemblée extraordinaire ?*

Oui

- *Est-il possible d'avoir un tel endettement pour une SA qui n'a quasiment pas de revenu ?*

Il est possible que ce point pose un problème auprès de l'administration cantonale des impôts, mais le risque semble faible pour que le projet soit refusé pour ces raisons.

- *Quel est l'état des appartements ? Des rénovations seront-elles à prévoir ?*

Les appartements sont en bon état. Sur les quatre appartements trois ont été refaits entre 2014 et 2016. Il n'y a qu'un seul logement à but social qui pourrait être rénové dans les prochaines années. L'expert immobilier relève que les loyers sont bon marché par rapport aux prix usuels du centre-ville de Nyon. Pour s'adapter aux prix du marché, il serait possible d'augmenter les loyers de 40%, même si cette opération n'est a priori pas souhaitée par le CA.

- *Un potentiel de création de logements en attique a été évoqué. Est-ce une possibilité à étudier maintenant ?*

Ce n'est pour l'instant pas une priorité pour la SOFREN, mais une option envisageable plus tard.

- *L'opération est-elle risquée si la Région de Nyon venait à être dissoute ?*

Comme expliqué, si l'association régionale devrait être mise à mal, la Sofren ne pourrait plus exister, car le seul actionnaire de la société est la Région de Nyon constitué par ses communes membres. Après dissolution de l'association, et remboursement de l'emprunt, il y aurait donc une redistribution des bénéfices générés par la vente de l'immeuble aux actionnaires. L'opération ne présente donc pas de risque.

- *CHF 4'000'000 est-il le dernier prix envisageable ? Plus de négociations possibles ?*

Le prix n'est plus négociable car la promesse de vente conditionnelle a été signée. Cela étant dit, cette proposition de la fondation Boldrini est déjà très basse et a été faite car la fondation soutient des actions au bénéfice de la collectivité.

8. Réélection du Conseil d'administration

Avec la démission de François Debluë en tant que président du CA, Daniel Rossellat est proposé pour l'année 2018.

Décision : Daniel Rossellat est élu président du CA. Le reste du CA est réélu avec pour administrateurs Chantal Landeiro, François Roch et Patrick Freudiger.

9. Nomination d'un organe de révision

L'organe de révision proposé est cette fois une SA dénommée InterExperts dans laquelle David Saugy est fondé de pouvoir.

Décision : L'AG accepte à l'unanimité la proposition du CA.

10. Revue et information sur les projets en cours

Pas d'information sur le reste des projets en cours.

11. Divers

Une remarque est faite concernant le point 7 du règlement qui devrait être spécifique quant à la nomination des délégués. Le CA explique que les actionnaires d'une SA peuvent déléguer qui bon leur semble. Les actionnaires étant les communes, c'est la Municipalité qui est invitée et qui a le pouvoir de nommer un délégué. Cela peut être par exemple un membre de l'organe délibérant ou un technicien sous présentation d'une procuration. Cette possibilité pourra être précisée dans les règles de fonctionnement.

Nyon, le 3 juillet 2018 / PF / cc

Pour le Conseil d'administration :

Daniel Rossellat

Patrick Freudiger

Président

Administrateur