

Société de Développement de Nendaz

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 14.09.2021

Ouverture de l'assemblée générale à 18h30 par le président, M. Beat Eggel. L'assemblée a été convoquée conformément aux statuts, par convocation nominative des membres et par parution dans le bulletin officiel du vendredi 13 août 2021. Beat Eggel excuse M. Charles Egli, président de Nendaz Tourisme SA, et M. Jean-Jacques Bornet, président de NV Remontées mécaniques SA, tous deux membres du Bureau du Conseil NTSA/SD.

1. Contrôle des présences et nomination des scrutateurs

Nous dénombrons 34 membres présents ou représentés. Les membres suivants sont excusés : *Delaloye Maggy, Fontannaz Daniel, Grande-Dixence SA, Masserey Jean-Daniel, Micheloud-Bornet Carine, Micheloud Rémy, Pahud Valérian, Obrist Elisabeth, Ramondt-Fragnière Jasmine, Rieser Marie-Claude, Risse Muriel, Schaller Claude-Adrien, Schaller Frédéric, Stadelmann Anita, Venetz Charles*. Conformément aux statuts, l'assemblée peut délibérer valablement indépendamment du nombre de membres présents.

Sur proposition du président, l'assemblée générale accepte la nomination de Mme Emilie Mariéthoz et M. Florian Guntern en tant que scrutateurs.

2. Mot de bienvenue du président

Beat Eggel remercie les membres de leur présence pour cette première assemblée générale en présentiel depuis le début de la pandémie. Il remercie également les membres pour l'élection du nouveau comité directeur lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2021. Il rappelle le but de cette assemblée générale extraordinaire qui est de soumettre la proposition de rachat du bâtiment « La Croisée » à Haute-Nendaz aux membres de la Société de Développement de Nendaz (SDN).

3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2021

Beat Eggel rappelle que le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2021 est à disposition des membres sur le site web de Nendaz Tourisme depuis le vendredi 13 août 2021. L'assemblée générale ne demande pas la lecture du PV susmentionné et l'accepte tel que rédigé. Beat Eggel remercie l'assemblée et le directeur, Baptiste Constantin, pour sa rédaction.

4. Proposition de rachat du bâtiment « La Croisée » à Haute-Nendaz (bureaux actuels de l'office du tourisme) par la SDN

Le président passe ensuite la parole à M. Baptiste Constantin, directeur de Nendaz Tourisme, pour la présentation de la proposition de rachat du bâtiment « La Croisée ».

Contexte

- Le bâtiment de « La Croisée » a été construit en 1969 et les bureaux de l'office du tourisme de Nendaz s'y trouvent depuis le 27 septembre 1974.
- Les copropriétaires actuels sont Marc et Aline Fournier, enfants de Simon Fournier (ancien propriétaire) et petits-enfants d'Adrien (père de Simon et initiateur de la construction du bâtiment). En 2020, ils ont sollicité Francis Dumas (président de la commune à ce moment-là) et Baptiste Constantin pour leur faire part de leur volonté de vendre le bâtiment à moyen terme.
- Une demande formelle a été adressée au Bureau du Conseil de Nendaz Tourisme.
- En raison de l'emplacement stratégique du bâtiment et de son lien fort avec le tourisme, une estimation de la valeur vénale et une étude d'opportunité ont été demandées par le Bureau du Conseil.

Estimations

Sur la base d'une étude externe confiée à Alp Real Estate à Haute-Nendaz, la valeur vénale du bâtiment a été estimée à CHF 1'050'000.-. Une seconde étude confiée à l'atelier d'architecture 2C à Basse-Nendaz a permis de définir les coûts de travaux de rénovation approximatifs à CHF 610'000.-.

Etude d'opportunités

Plusieurs opportunités ressortent de l'analyse réalisée par Nendaz Tourisme :

- La SDN devient propriétaire de ses propres locaux ;
- L'emplacement est stratégique et il garantit une vision et une implémentation à long terme ;
- La SDN peut poursuivre son développement d'un centre d'information performant ;
- Le rachat peut s'effectuer à un très bon prix par rapport à la situation du bien ;
- La SDN pourra encaisser un loyer pour l'appartement sous les combles ;
- L'achat est supportable eu égard aux taux actuels du marché.

Les risques identifiés sont les coûts de rénovation élevés et l'incapacité de la SD à financer les 20% de fonds propres pour l'acquisition du bien, même si sa situation financière est excellente.

Plusieurs raisons justifient le rachat du bâtiment par la SDN :

- La SDN est une association de droit privé d'intérêt général et a pour mission principale d'assurer des services d'accueil et d'information de qualité pour les hôtes de notre destination ;
- C'est le bâtiment où opèrent actuellement tous les collaborateurs de Nendaz Tourisme et il est stratégiquement situé par son accès et sa visibilité ;
- Il est difficile de trouver d'autres locaux jouissant d'une telle situation en station.

Financement

En raison de son incapacité à financer les 20% de fonds propres exigés pour le prêt hypothécaire et afin de ne pas péjorer la qualité des prestations d'information et d'animations en utilisant une part trop conséquente de la taxe de séjour pour financer ce rachat, différentes variantes de financement ont été étudiées et proposées au Conseil communal de Nendaz :

- 1) La commune de Nendaz rachète le bâtiment et le loue à la SDN ;
- 2) La commune de Nendaz souscrit un prêt à long terme à la SDN qui rachète le bâtiment et rembourse annuellement l'amortissement et les intérêts à la commune ;
- 3) La SDN adresse une demande de cautionnement à la commune de Nendaz qui se porte garante du prêt. La SDN rembourse directement les intérêts et amortissements à l'institut bancaire.

Décision communale

Le Conseil communal, réuni en séance du 22 avril 2021, renonce à l'achat du bâtiment en son nom et accepte un cautionnement en faveur de la SDN. Il est favorable à se porter garant du prêt à hauteur de 120% (prêt avec amortissement obligatoire). Il juge toutefois le montant des rénovations excessif et le moment pour entreprendre d'importants travaux de rénovation inopportun.

Proposition d'achat à l'assemblée

- L'estimation du prix de vente du bâtiment faite par la SDN se monte à CHF 1'050'000.-. L'estimation demandée par les copropriétaires s'élevait quant à elle à CHF 1'300'000.-. Après discussions et négociations entre les deux parties, un terrain d'entente a été trouvé pour un prix de vente/achat fixé à CHF 1'150'000.-.
- Le montant total du crédit se monte à CHF 1'200'000.- (prix d'achat + frais) et est garanti par un cautionnement communal.
- Après réception et analyse des offres de crédit des deux institutions bancaires encore présentes sur la place (Raiffeisen et Banque Cantonale du Valais), celle de la Banque Cantonale du Valais propose les meilleures conditions à long terme (taux fixe à 0.65% sur 10 ans et 0.94% sur 15 ans).
- La charge annuelle du bâtiment supportée par la SDN en location se monte à CHF 40'300.- tandis que la charge potentielle future en tant que propriétaire se monterait à CHF 37'860.-.
- Compte tenu de l'aspect stratégique de la décision, il était important de la soumettre en assemblée pour des questions d'ouverture, de transparence et de vision à long terme.

Questions de l'assemblée :

- **Question de M. Christophe Mounir, Axa Winterthur** : « Est-ce qu'un fonds de rénovation a été réfléchi sur 10 à 20 ans ? »
- **Réponse de M. Beat Eggel** : « Cette réflexion a été faite mais ce montant n'a pas été intégré. En intégrant un montant au fonds de rénovation, les charges reviendraient approximativement aux charges actuelles. »
- **Question de M. Bart Goes, In-Alpes Chalet Services** : « Le montant des travaux de rénovation est très élevé et l'amortissement de ce montant prendra de nombreuses années. »
- **Réponse de M. Beat Eggel** : « Le bâtiment est encore utilisable et les rénovations ne sont pas urgentes. Ce seront des travaux à faire par étapes qui pourront être planifiées dans les prochaines années. »
- **Question de M. Didier Ramet, Sun & Snow** : « Les copropriétaires auraient pu faire un geste plus important sur la vente car au final en 40 ans de location le bâtiment a été payé deux fois. »
- **Réponse de M. Beat Eggel** : « Les négociations ont pu avoir lieu dans un climat constructif et positif. Un accord équitable a été trouvé entre les deux parties. Une analyse détaillée a été faite par rapport à la situation du bâtiment et à son prix, il est difficile de trouver mieux. »
- **Question de M. Didier Ramet, Sun & Snow** : « Pourquoi la commune ne rachète-t-elle pas directement le bâtiment ? »
- **Réponse de M. Frédéric Fragnière** : « La commune souhaite que la SDN achète le bâtiment tout en garantissant le cautionnement. Les investissements communaux planifiés sont très importants actuellement. Elle ne souhaite ainsi pas ajouter cet investissement aux comptes communaux afin de garder sa capacité d'investissements et de pouvoir maintenir les montants prévus dans le soutien à l'économie par exemple. La commune rétrocède CHF 1'290'000.- de taxes de séjour à la SD chaque année. De plus, les locaux de la réception ont été rénovés en 2018. »
- **Remarque de M. Philippe Fournier, Alpimmo** : « Je suis très étonné du montant d'achat que je pensais bien plus élevé. Je félicite les négociateurs et trouve que c'est un montant raisonnable. Le bâtiment tient encore la route. C'est une magnifique opportunité et il serait dommage de ne pas la saisir. »
- **Question de Mme Edith Duma, A côté de...** : « Il serait envisageable d'augmenter le loyer de l'appartement sous les combles car c'est certainement l'appartement 4.5 pièces le moins cher de la station. »
- **Réponse de M. Beat Eggel** : « En effet, cela est envisageable dans un deuxième temps. Des rénovations sont aussi à prévoir et une discussion devra avoir lieu avec les locataires le cas échéant. »

Après la présentation des éléments d'analyse et la réponse aux questions des différents membres présents, M. Beat Eggel propose de valider la décision d'achat du bâtiment « La Croisée » pour un montant de CHF 1'150'000.- aux conditions suivantes : garantie par le biais d'un cautionnement communal, amortissement de CHF 30'000.- par année et un emprunt de CHF 1'200'000.- auprès de la Banque Cantonale du Valais (rachat du bien + frais d'achat).

- **L'assemblée accepte la proposition de racheter le bâtiment « La Croisée » et de souscrire à un emprunt bancaire par 33 « oui » et 1 abstention.**

5. Remerciements à M. Jean-Pierre Fournier, président de la SDN de 1997 à 2021

M. Beat Eggel évoque le parcours de M. Jean-Pierre Fournier qui a toujours eu un lien avec le sport et le tourisme. Après avoir arrêté la compétition suite à un accident de ski, M. Jean-Pierre Fournier devient entraîneur dès 1970 auprès de Swiss Ski, entre 1982 et 1988 il assure le rôle de chef de l'équipe suisse féminine qui participe brillamment aux championnats du monde de Crans-Montana puis entre 1991 et 1995 il a été chef alpin de l'équipe masculine.

M. Jean-Pierre Fournier crée Inter-Agence en 1995 avec sa femme Dominique, il a été aussi directeur de l'Ecole Suisse de Ski de 1996 à 2002. Il a ensuite été nommé président de la SDN le 13 janvier 1997. Il a aussi fait partie des fondateurs du Festival International de cor des alpes en 2001, manifestation qui a fêté ses 20 ans d'existence en 2021. Il a aussi participé à l'organisation des épreuves de coupes du monde de snowboard entre 2006 et 2010 et est président du comité d'organisation du Grand Raid BCVS depuis de nombreuses années. Il aura connu trois différents directeurs de Nendaz Tourisme : M. Pierre-Olivier Bourban, M. Sébastien Epiney et M. Baptiste Constantin.

M. Beat Eggel remercie chaleureusement M. Jean-Pierre Fournier pour son engagement sans faille durant toutes ces années.

Prise de parole de M. Jean-Pierre Fournier

M. Jean-Pierre Fournier relève encore quelques éléments marquants durant ses 24 ans de présidence : en 2002 la création de Nendaz Tourisme SA, en 2006 l'introduction de la taxe de promotion touristique et en 2018 l'introduction de la taxe de séjour forfaitaire qui a permis de doubler les budgets. Il regrette toutefois quelques faits : certaines infrastructures touristiques manquantes, les verrues de construction en cours qui amènent une triste image de la station et une incompréhension du souhait de rapprochement de notre commune voisine Veysonnaz avec Sion.

6. Divers

- M. Baptiste Constantin informe l'assemblée de la démission de Mme Maude Gaudin, responsable Information & Animations au sein de Nendaz Tourisme pour la fin novembre 2021. Il la remercie pour ses compétences, son énergie et son engagement mis au service de la destination.
- **Remarque de M. Albert Fournier, ancien Président de commune** : « Je suis très content de voir la longévité des différents directeurs de la SDN au fil du temps. C'est une situation quasiment unique dans ce milieu et nous sommes privilégiés. »
- **Remarque de M. Philippe Fournier, Alpimmo** : « Je tiens à remercier Nendaz Tourisme pour la création et la reconduite du village des enfants sur la plaine des Ecluses durant les étés 2020 et 2021. Il est important de garder cet espace très convivial et apprécié. »
- **Remarque de M. Frédéric Fragnière** : « Je remercie tous les membres pour leur présence, c'est toujours un plaisir de participer aux assemblées de la SDN. En effet, les retours d'une plaine des Ecluses sans tente sont très positifs. Il y aura toutefois à nouveau des manifestations et des solutions sont actuellement étudiées afin de pouvoir maintenir un espace préservé tout en réinstallant une tente, peut-être du côté de la patinoire. Au nom du Conseil communal, je remercie également Jean-Pierre Fournier pour son engagement pour Nendaz, sa longévité et les excellentes relations entretenues. »

Clôture de l'Assemblée générale extraordinaire du 14 septembre à 19h35 suivie de l'agape habituelle.

Le Président



Beat Eggel

La Secrétaire



Maude Gaudin