

Rapport n°8 du Conseil synodal

Rapport d'information du Conseil synodal concernant Le Louverain

Le Louverain, en bref :

Après le communiqué adressé aux députés en octobre dernier, le Conseil synodal, tient à informer le Synode de l'évolution de la situation du Louverain et lui donner quelques informations au sujet des démarches entreprises par le nouveau conseil d'administration.

1. Bref historique

Le 13 septembre 2006, le Synode décidait de créer la société anonyme du Louverain SA (résolution 151-Q) et de céder le bâtiment à la société. Constituée en été 2007, cette société à but non lucratif est dotée d'un capital actions de Fr. 463'000.-. Les 4000 actions de type A et les 630 actions de type B, toutes d'une valeur nominale de Fr. 100.-, sont détenues par :

EREN :	4000 actions A (actions privilégiées)
44 actionnaires divers :	343 actions B
EREN :	287 actions B, qui devraient encore être placées.

A la même date, le Synode octroyait à la société une subvention de Fr. 182'000.- par an jusqu'en 2010 (résolution 151-S).

Il demandait en outre qu'un rapport lui soit présenté, dès 2010, concernant le passage d'une subvention globale à un partenariat sous forme d'achat de prestations (résolution 151-U). Finalement, il exigeait qu'au cas où la viabilité du projet et de l'exploitation de la société anonyme ne se vérifiait pas, l'EREN se désengage du Louverain d'ici 2010 au plus tard (résolution 151-V).

Comme prévu dans la décision du Synode de septembre 2006, la subvention globale de Fr. 182'000.- a cessé à fin 2010 et désormais l'EREN et le Louverain SA sont liés par un partenariat sous forme d'achat de prestations.

Au moment de la reprise de l'exploitation, la nouvelle équipe s'est fixé comme objectif premier de maintenir et dynamiser la clientèle existante, tout en réduisant les coûts d'exploitation. Grâce à des synergies avec d'autres sites hôteliers, des améliorations substantielles ont pu être opérées, tant du côté du marketing que des coûts d'exploitation. De nouvelles collaborations ont été engagées avec les milieux touristiques, scolaires, sociaux et religieux de toute la Suisse.

2. Situation actuelle

Le Conseil d'administration était composé, jusqu'en août 2010, des membres suivants :

Matthias Von Wyss,	adm. président
Phil Baker,	adm.
Raphaël Dubois,	adm.
Daniel Huguenin-Dumittan,	adm.
Anne Klauser,	adm. secrétaire
Paul-André Laperrouza ,	adm.
Jean-Blaise Matthey-Prévôt,	adm.
Pierre Bonanomi pour le Conseil synodal,	adm.

L'exploitation hôtelière était et reste dirigée par M. Paul Steiner.

La gestion actuelle menée par M. Matthias von Wyss et l'exploitation de M. Paul Steiner ont assuré le développement du Louverain. Le dynamisme et les efforts acharnés des précités ont conduit la société à présenter des comptes proches de l'équilibre.

Au cours du premier semestre 2010, le Conseil d'administration avait souhaité engager des investissements substantiels, par des travaux dans l'immeuble du Louverain, et sollicité le soutien du Conseil synodal, en particulier par l'octroi de la part de l'EREN d'une garantie bancaire d'un million de francs. Au vu des décisions prises par le Synode et de la situation financière générale de l'Eglise, le Conseil synodal a refusé ce soutien. Cette décision a amené le Conseil d'administration susmentionné à donner sa décision en bloc, à l'exception du représentant du Conseil synodal, à l'assemblée générale d'août 2010.

Lors de cette assemblée, les actionnaires ont élu MM. Pascal Gueissaz, Pierre Bonanomi et Hans Beck au dit Conseil, le premier cité en assumant la présidence.

Depuis lors, le nouveau Conseil cherche activement des solutions permettant de désengager l'EREN. En effet, sans la subvention de l'EREN, la société présente une fragilité financière qui préoccupe le Conseil d'administration. Les synergies mises en place ont l'esprit et l'efficacité que M. von Wyss leur insuffle et pourraient se trouver résolument mises à mal si l'organisation actuelle se modifiait.

3. Démarches entreprises

La première question à se poser était, pour ce nouveau Conseil, celle de la valeur du bâtiment. Doit-on s'arrêter à la valeur telle qu'elle ressort de la police de l'assurance incendie ? à la valeur de rendement, à la valeur vénale, à la valeur cadastrale ? Selon ce qui est fait de cet immeuble, la valeur retenue n'est pas sans soulever quelques questions fiscales également.

Le Conseil d'administration a examiné les différentes possibilités qui pourraient s'offrir à lui.

3.1. Habitations

Considérant que la valeur vénale de l'immeuble ne présente un réel intérêt que si l'immeuble peut être vendu à des acheteurs qui souhaiteraient en faire une habitation, par exemple sous forme de propriété par étages, le Conseil a pris langue avec le Service de l'aménagement du territoire (SAT) afin de savoir si une telle éventualité serait envisageable. L'avis de droit obtenu de ce service a mis en évidence que cela ne serait pas possible pour différentes raisons liées à la loi sur l'aménagement du territoire. Il a donc fallu renoncer au projet de proposer l'immeuble du Louverain à l'habitation privée sous forme de PPE.

3.2. Institutions

L'un des membres du Conseil d'administration s'est approché de différentes institutions dont on sait qu'elles sont à la recherche de locaux et qui pourraient être intéressées à reprendre l'immeuble et à y entreprendre les transformations qui leur seraient utiles dans un deuxième temps. Lors de la rédaction du rapport, les démarches sont en cours. On peut espérer que plus de détails pourront être donnés à ce sujet lors du Synode.

3.3. Offre de reprise

Le Conseil d'administration a reçu une offre de reprise de l'immeuble de Fr. 200'000.00. Si l'EREN a un intérêt direct à se défaire de cet immeuble qu'elle ne sera pas en mesure d'entretenir durablement, voire d'adapter aux besoins des utilisateurs, elle espère encore un produit de la vente au moins égal au montant de la valeur nominale de ses actions. On pourrait également envisager que l'EREN réduise sa part à environ 20 % des actions et que d'autres actionnaires soient disposés à donner leur garantie au nouveau Conseil d'administration.

3.4. Mécènes ou Hommes/Femmes d'affaires

Le Conseil d'administration a finalement envisagé le cas d'une ou de plusieurs personnes, attachée(s) au Louverain qui souhaiterait(en)t soutenir cette entreprise et les efforts des protagonistes actuels, elle(s) pourrai(en)t ainsi être disposée(s) à donner la garantie dont l'ancien Conseil faisait état, voire investir plus activement dans cette société. Ici encore les démarches sont en cours.

4. Conclusion

En l'état, le Conseil d'administration travaille à nouer des relations contractuelles avec M. Matthias von Wyss afin qu'il continue à mettre ses talents à disposition du Louverain SA avec l'aide de M. Paul Seiner et poursuive les synergies d'ores et déjà mises en place, tout en cherchant LA solution qui permettra à l'EREN de se désengager du Louverain SA. Cette issue n'est à ce jour pas connue.

Il convient encore de préciser que dans cette réflexion de vente, il ne faut pas perdre de vue que chaque année qui passe impose des frais d'entretien et de rénovation que l'EREN n'est pas en mesure d'assumer, que si le bâtiment devait être vide, il serait alors particulièrement difficile de trouver des acheteurs et que, vu la situation du Louverain et les contraintes qui y sont liées (nature du bâtiment, accès, situation en hiver, etc), un tel immeuble n'est pas de ceux qui déclenche l'enthousiasme de multiples acquéreurs.

Lorsque le Conseil d'administration verra ses efforts se concrétiser, le Conseil synodal en informera le Synode.