

Préavis municipal n° 74 relatif à l'acquisition de la parcelle n°563 incluant deux bâtiments (WWF)

Date proposée pour la séance de la commission :

Commission technique :

Mardi 30 juin 2020 à 19h30 – Salle Montoly 2

Commission des finances :

Jeudi 9 juillet 2020 à 20h00 – Salle Mont-Blanc

Municipaux responsables : M. Gilles Davoine, Mme Isabelle
Monney, Mme Christine Girod, M. Thierry Genoud

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Bases légales applicables

Conformément à l'art. 16 ch.5 du Règlement du Conseil communal, le Conseil communal délibère sur « l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. Le conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite (LC art. 4, ch.6) ». En vertu du préavis municipal n°2 relatif à « l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations », cette limite est fixée à CHF 100'000.- pour la durée de la législature 2016-2021.

Le présent préavis porte sur une demande de crédit d'investissement pour l'acquisition de la parcelle n°563 incluant deux bâtiments. Le montant du crédit d'investissement qui s'élève à CHF 17'044'000.- excède largement cette limite. Il revient donc au Conseil communal de délibérer sur l'acquisition de ladite parcelle et des bâtiments érigés sur cette dernière.

Préambule

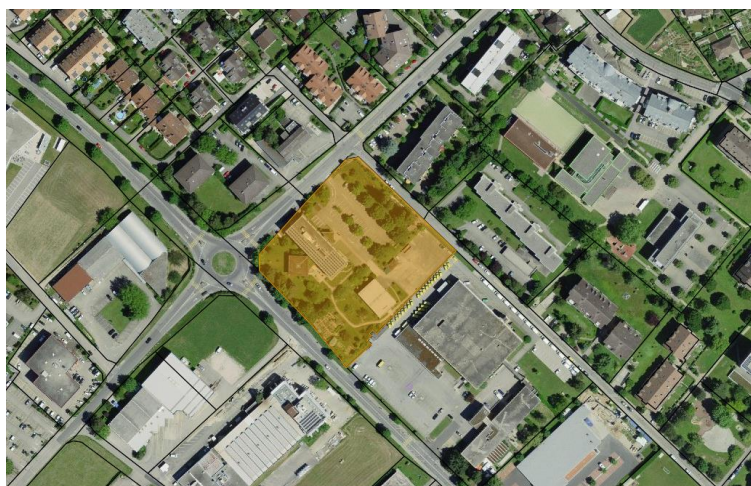
La Fondation WWF – World Wide Fund For Nature s'est installée à Gland en 1979 sur la parcelle n°563 sur laquelle deux bâtiments sont actuellement érigés. Ils ont d'abord pris possession du premier bâtiment (*bâtiment n° 1070 – cf. descriptif Bâtiment n°1070*) construit en 1975. Ce dernier a d'ailleurs bénéficié de la création d'une extension à la fin des années 1990 (auditorium). La Fondation s'étant agrandie au fur et à mesure des années, un second bâtiment (*bâtiment n°2034 – cf. descriptif Bâtiment n°2034*) a été construit à la fin des années 1990 permettant d'accueillir tout le personnel alors en fonction. En 2016, le WWF a entamé une profonde restructuration visant à répartir ses collaborateurs dans ses différents centres régionaux de par le monde. Le siège mondial situé à Gland a vu ses effectifs passer de 170 à 70 collaborateurs, ce qui a poussé la Fondation à déménager dans des locaux plus adaptés à leur nouvelle situation situés dans l'actuel bâtiment de l'UICN – Union Internationale pour la Conservation de la Nature. Depuis 2017, les deux bâtiments appartenant au WWF sont quasiment vides, à l'exception d'un stockage d'archives et d'une location située au 1^{er} étage du second bâtiment.

L'opportunité d'acquérir la parcelle n°563 et les deux immeubles commerciaux, propriétés du WWF, s'est présentée dans le courant du second semestre 2019. Des négociations ont été entamées en regard du prix de vente fixé initialement à CHF 22'000'000.- et un accord a été trouvé le 18 février 2020 portant sur un montant de CHF 17'000'000.-, frais de notaire en sus, estimés à CHF 44'000.-. Les frais liés à l'analyse énergétique du bâtiment

(CECB+)¹ qui s'élèvent à CHF 1'072'872.-, de même que les travaux de rénovation qui sont estimés à environ CHF 3'000'000.- (en fonction du type d'activités actuellement retenus)² ont été pris en compte dans les négociations.

Etat actuel de la parcelle n°563 et des bâtiments

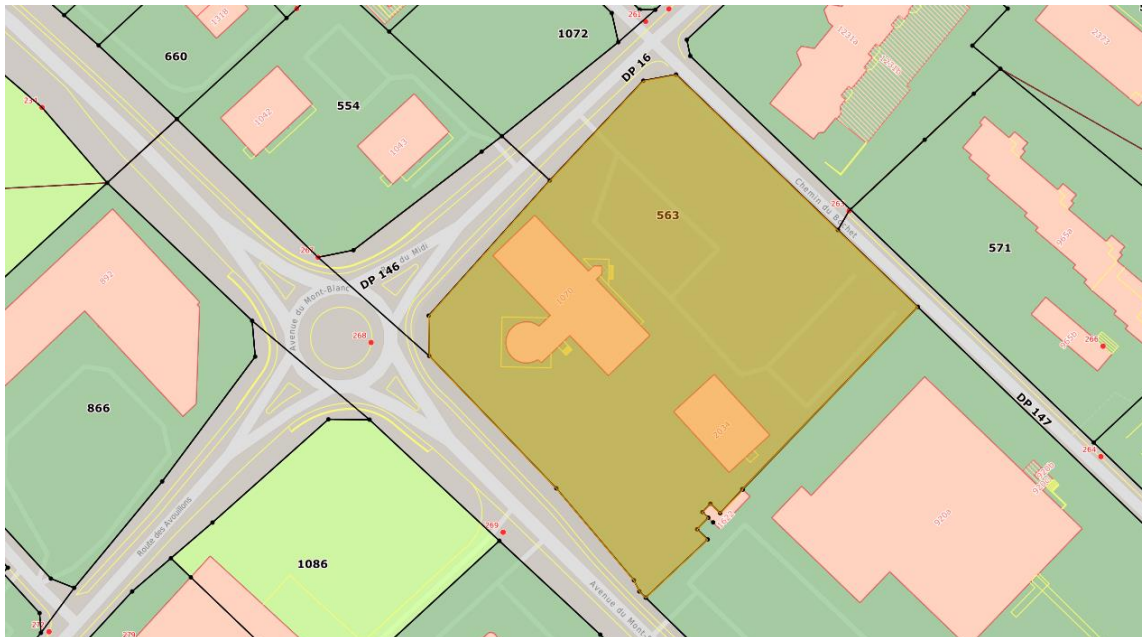
La parcelle n°563 d'une surface totale de 10'253m² est délimitée au Nord par la rue du Midi, à l'Est par le Chemin du Bochet, au Sud par le bâtiment industriel Mont-Blanc Plaza, et à l'Ouest par l'avenue du Mont-Blanc, l'artère principale de la Ville. Sur cette parcelle sont construits deux bâtiments d'une surface au sol de 895m² (bâtiment n°1070) et respectivement 345m² (bâtiment n°2034). La propriété dispose également d'une place-jardin d'une surface de 9'013m² sur laquelle se situent actuellement 104 places de stationnement extérieur, dont 4 sont destinées aux visiteurs.



¹ Le CECB ou Certificat Energétique Cantonal des bâtiments est établi par un expert. Ce dernier analyse le bâtiment sur le plan thermique (murs, fenêtres, toiture, etc.) et les installations techniques (ventilation, chaudière, radiateurs, panneaux solaires, etc.). Le CECB + propose, en plus du CECB standard les éléments suivants :

- Une liste concrète de mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique ;
- Des recommandations sur une remise à neuf par étapes ;
- Jusqu'à trois variantes pour la réalisation de la rénovation ;
- Une priorisation des travaux de rénovation, adaptée à la situation individuelle du propriétaire, d'un paquet de mesures minimales à une modernisation selon le standard Minergie P ;
- La possibilité de saisir les extensions futures de la construction et de les inclure au calcul ;
- Une estimation des coûts d'investissement nécessaires et des frais d'entretien, ainsi que des économies réalisables sur les coûts d'investissement nécessaires et des frais d'entretien, ainsi que des économies réalisables sur les coûts d'exploitation, comme aide à la décision ;
- Le calcul des subventions qui permet de déterminer l'investissement réel ;
- Un conseil neutre et un soutien technique dans le choix des mesures de rénovation.

² Ce montant pourra varier en fonction des choix effectivement retenus. Un second préavis déterminera concrètement les aménagements intérieurs et extérieurs.



Affectation et droits à bâtir

La parcelle n°563 est actuellement affectée en zone industrielle B. En d'autres termes, cette zone est réservée aux établissements industriels, commerciaux et artisanaux ne présentant pas d'inconvénients pour le voisinage (art. 40 Règlement sur le plan d'extension et la police des constructions. Ci-après : RPE). Il sied de relever toutefois que Gland-Ouest est pressenti comme un site d'activités d'intérêt cantonal (fiche D11 et ligne d'action D1 du Plan directeur cantonal).

Quant à la hauteur des constructions, elle est limitée à 12 mètres à la corniche. Par ailleurs, l'ordre non contigu est obligatoire (art. 35 RPE) et le volume maximal des constructions ne doit pas dépasser 5m³ hors terre par m² de la surface totale de la parcelle (art. 37 RPE). Aussi, la parcelle n°563 présente un volume potentiel théorique hors-sol d'une surface de 51'265 m³. Actuellement, le volume d'ores et déjà consommé s'élève à 11'129 m³. Dès lors, le potentiel d'agrandissement est de 40'136m³. Afin d'illustrer ces considérations purement techniques, la parcelle pourrait encore accueillir l'équivalent en volume de quatre bâtiments de même dimension que le bâtiment principal déjà existant. Naturellement, ces volumes sont à optimiser et à répartir en fonction des distances aux limites sur le terrain disponible et/ou en agrandissant les bâtiments.

Bâtiments existants

■ Bâtiment n°1070

Le premier bâtiment et son annexe (auditorium) d'une surface locative³ totale de 2'682 m² est bâti sur un sous-sol. Il est composé de trois niveaux hors-sol à usage de bureaux. L'annexe est édifiée sur un niveau hors-sol. La distribution est la suivante :

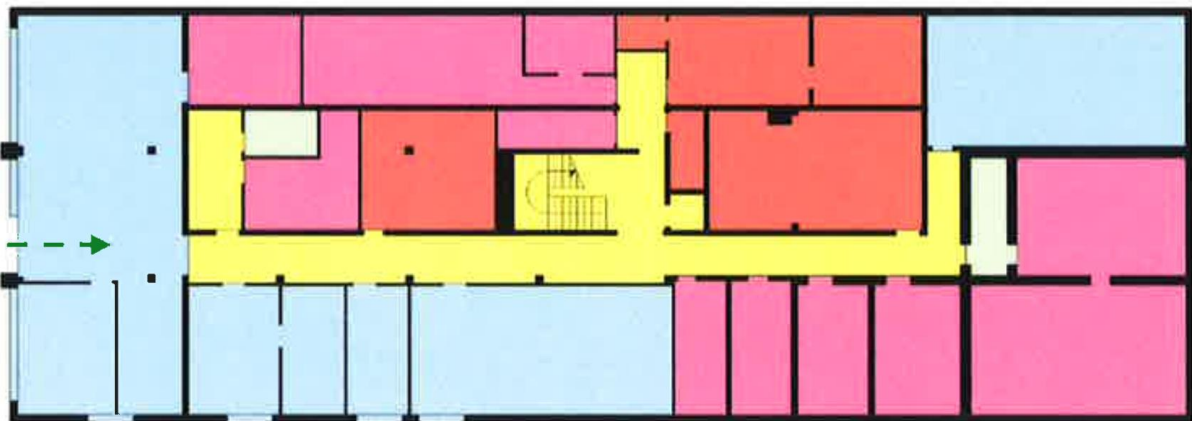
- Sous-sol : Bureaux, cage d'escalier, cage d'ascenseur, dépôts, caves, local technique, local chauffage ;
- Rez : couvert de l'entrée, réception, WC, bureaux, un grand hall, une cage d'escalier et un ascenseur ;
- Rez annexe : grand hall, auditoire ;

³ La surface au sol s'élève à 895 m².

- 1^{er} étage : cage d'escalier, cage d'ascenseur ; bureaux, hall central distributif, cuisine et WC ;
- 2^{ème} étage : cage d'escalier, cage d'ascenseur, accès toiture par trappe de type Felma, bureaux, hall d'entrée distributif, petite cafétéria et WC.

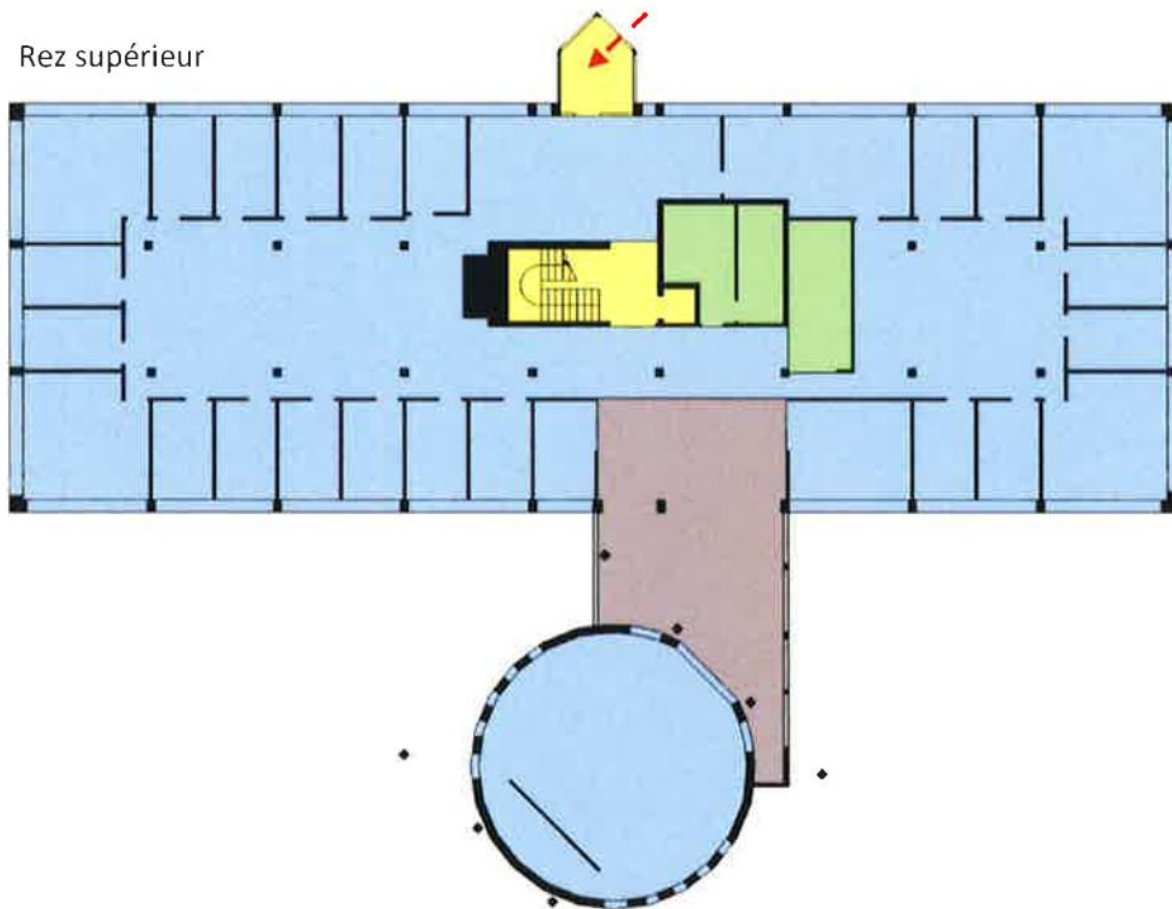
Ce premier bâtiment a fait l'objet de quelques travaux ces 30 dernières années : rénovation de la toiture et pose de panneaux photovoltaïques, création de l'annexe, changement de la production de chaleur et de la ventilation, changement des fenêtres. Actuellement, le bâtiment a un bon niveau d'état d'entretien selon deux expertises immobilières⁴. Les aménagements intérieurs sont utilisables bien qu'obsolètes. Ils mériteraient donc une rénovation permettant de rendre les espaces plus lumineux. Par ailleurs, une mise à niveau de l'enveloppe complète du bâtiment est à prévoir. En effet, le rapport CECB+ a permis d'établir un estimatif de travaux de CHF 1'321'420.-. Des subventions potentielles pourraient être envisagées à hauteur de CHF 248'548.-, ce qui ramènerait le coût de ces travaux à CHF 1'072'872.-. Ces éléments seront affinés dans le cadre d'un second préavis, lequel présentera concrètement les aménagements intérieurs et extérieurs, leurs coûts et la valeur locative précise.

Rez inférieur

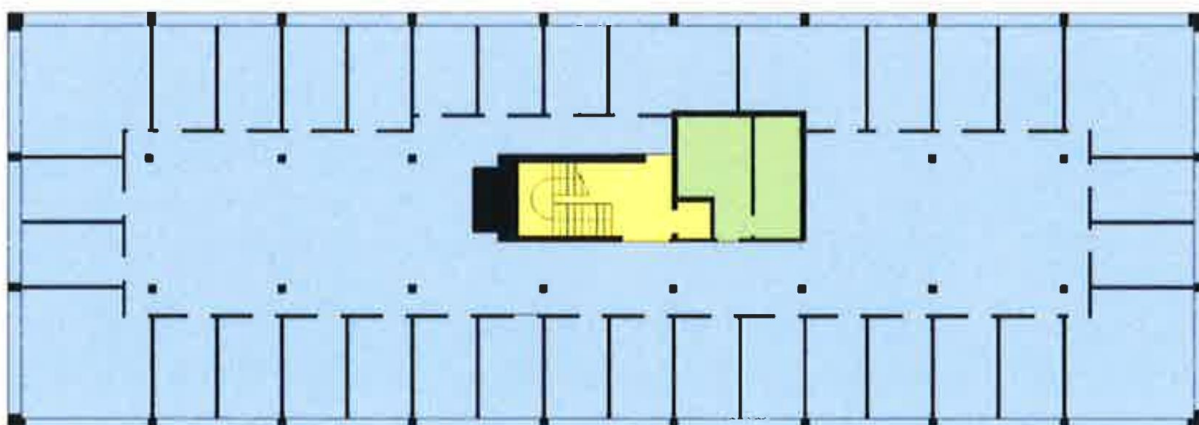


⁴ Expertise du 18.04.19 – Société Privée de Gérance SA et expertise du 06.04.18 – VAGO experts immobiliers SA.

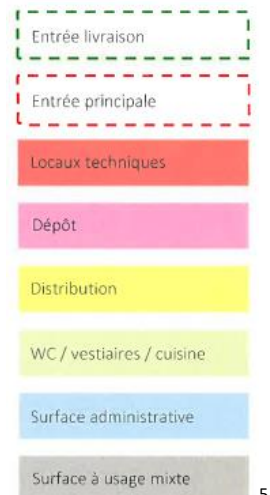
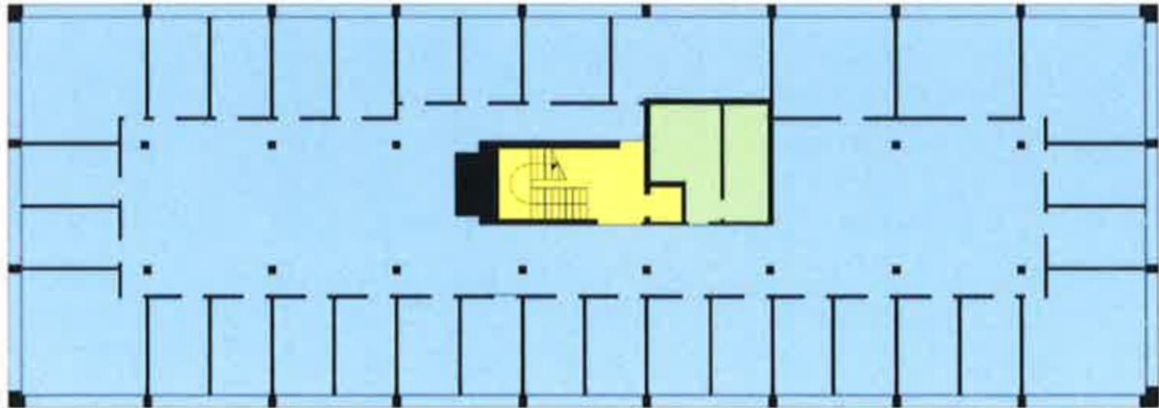
Rez supérieur



1^{er} étage



2^{ème} étage



5

■ Bâtiment n°2034

Le second bâtiment d'une surface locative⁶ totale de 625m², est composé de deux niveaux hors-sol à usage de bureaux. La distribution est la suivante :

- Rez : hall d'entrée, WC, douche, bureaux, une cage d'escalier ;
- 1^{er} étage : bureaux.

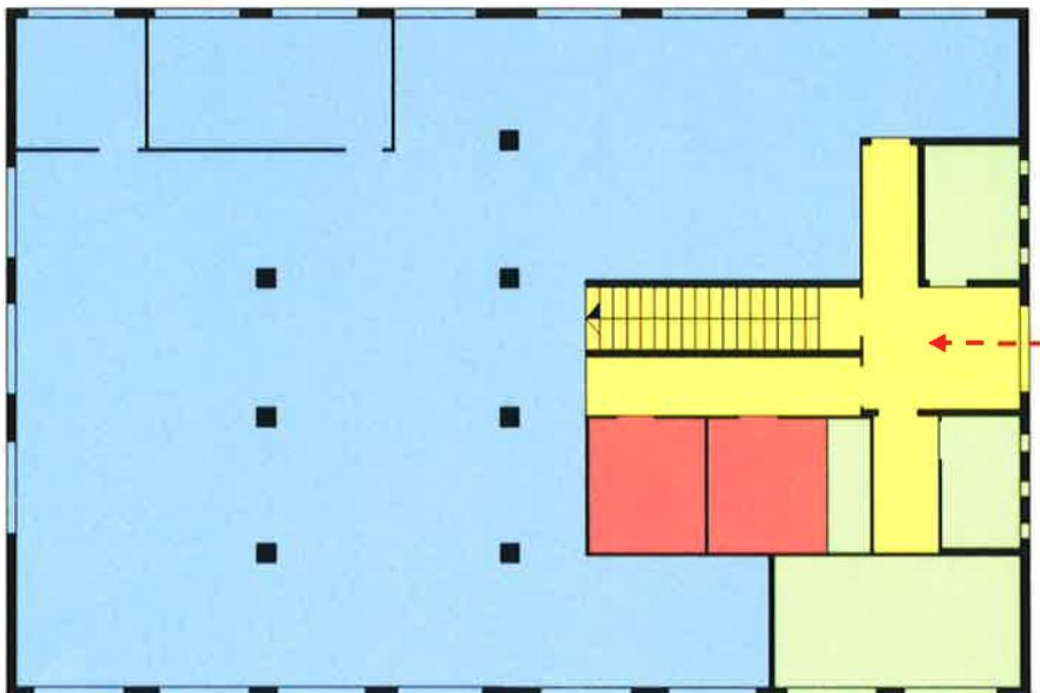
Ce second bâtiment construit en 1997 n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation. Actuellement, le bâtiment a un bon niveau d'état d'entretien selon les deux expertises immobilières susmentionnées. Les aménagements intérieurs sont utilisables bien qu'usés. Ils mériteraient également des travaux de rénovation.

Pour le surplus et le détail des bâtiments, voir les plans (annexes 1 et 2). La Municipalité se tient à disposition des conseillers intéressés par une visite des locaux.

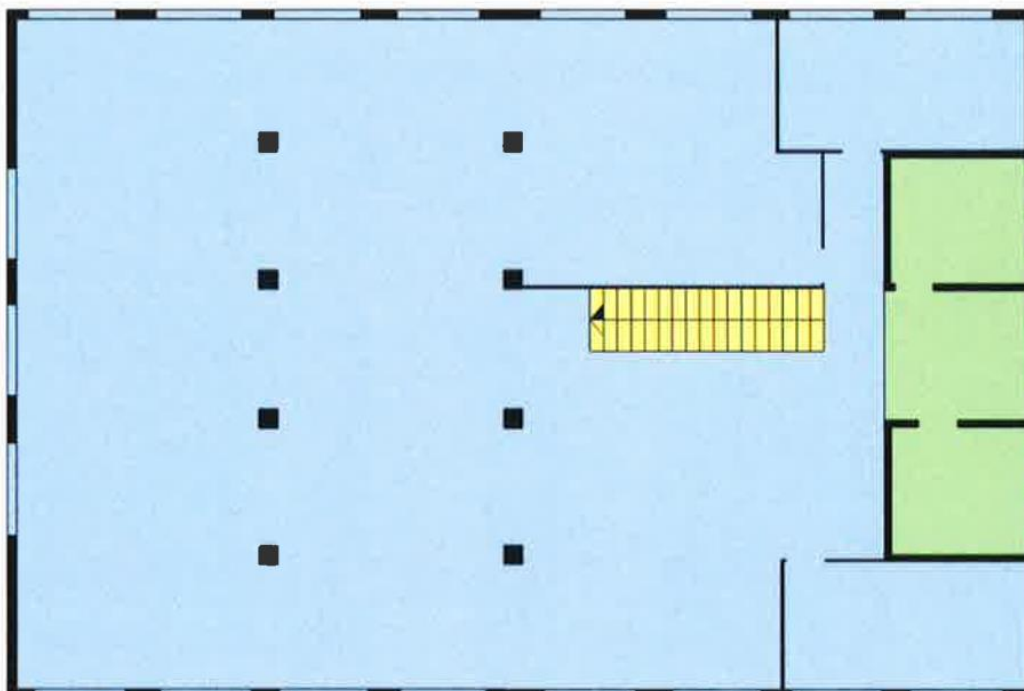
⁵ Selon expertise VAGO Experts immobiliers SA du 06.04.18.

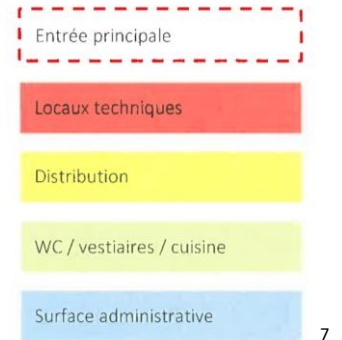
⁶ La surface au sol s'élève à 345 m².

Rez-de-chaussée



1^{er} étage





Opportunité d'achat

L'achat de la parcelle n°563 et des immeubles représente une véritable opportunité dans la mesure où les parcelles constructibles en zones industrielles ou autrement dit en zones d'activités sont rares sur le territoire communal. L'intégration de cette parcelle dans le patrimoine foncier de la Commune permettrait à cette dernière d'étendre sa maîtrise foncière au Sud de la Ville et donc d'accroître le patrimoine foncier communal dans un secteur stratégique. Cela permettrait également de limiter la spéculation foncière. Du point de vue du développement économique, la Ville pourrait détenir un potentiel d'accueil considérable pour des entreprises avec activités commerciales, industrielles et artisanales à la recherche de locaux.

La parcelle est d'ailleurs particulièrement bien située à proximité de la zone d'habitation, de la zone d'activité économique de l'avenue du Mont-Blanc (Swissquote, Mont-Blanc Plaza, Lidl, différents restaurants et commerces, etc.) Elle est également située à proximité des infrastructures scolaires de Mauverney qui, au vu de l'accroissement de la population ces prochaines années, est nécessairement appelée à s'agrandir. Si dans un premier temps, il sera possible d'élever le bâtiment existant – y compris pour une salle de gymnastique, il n'en demeure pas moins que l'achat de la parcelle n°563 et des immeubles pourrait permettre d'appréhender les futurs besoins des quartiers voisins qui ont, à terme, un potentiel de densification important (quartiers de « Mauverney », « Gare-Sud », « la Crétaux » et « la Combaz »).

En outre, la parcelle est accessible par l'avenue du Mont-Blanc et se situe à environ 10 minutes à pied de la Gare. Parfaitement centrée, elle est facilement accessible par transports publics ou à pied. D'ailleurs, en fonction des aménagements opérés (*cf. affectation des immeubles – besoins identifiés*), les élèves des établissements de Grand-Champ, des Perrerets et des Tuillières pourraient également y accéder aisément, la ligne de bus desservant la zone.

Affectation des immeubles – besoins identifiés

■ Éléments intérieurs

L'acquisition de cette parcelle et des deux bâtiments pourrait notamment accueillir plusieurs projets, particulièrement intéressants pour la Ville, et ce dans une vision à court, moyen et long terme. En effet, comme spécifié plus haut, la Ville connaît des développements importants actuels (quartier de « la Combaz ») et futurs (quartier de « Mauverney », « Gare-Sud » et « la Crétaux »). Ainsi, l'acquisition de cette parcelle permettrait d'une part de répondre aux besoins actuels et d'autre part d'anticiper les besoins à plus long terme. Naturellement, les projets développés ci-dessous seraient reliés par une réception pour permettre une synergie entre les différentes activités qui pourraient y être installées.

⁷ Selon expertise VAGO Experts immobiliers SA du 06.04.18.

1. Espace de coworking

Gland prévoit l'arrivée d'un grand acteur du coworking (Nomadspace à l'Ellipse pour 3000m²), mais cela ne suffira pas à couvrir les besoins. Les places de coworking ont été fortement multipliées depuis 2017 en Suisse et le maillage doit être fait avec des espaces plus petits. Dans notre cas, il serait possible de descendre à 300m² (un demi-étage) pour accueillir ceux qui ne peuvent pas accéder aux plus grandes structures. D'ailleurs, Nomadspace a d'ores et déjà fait part de son intérêt à ce qu'une synergie soit trouvée entre le bâtiment de l'Ellipse et celui du WWF pour le cas où il serait acquis par la Ville.

Une nouvelle tendance apparaît sur le marché. Les entreprises s'installent désormais aussi en bureaux partagés et services mutualisés. Le partage des parties communes, connections wifi, salles de photocopie, outils numériques offre l'avantage de ne pas gaspiller les ressources.

2. Boxes ateliers

Le bâtiment du WWF présente de nombreuses similitudes avec les infrastructures des Ateliers de La Côte à Etoy. Cette pépinière de 94 boxes à louer pour des artistes et de l'artisanat d'art a fait le plein dès son ouverture. Les demandes de locaux de la part des artistes sont constantes et pour l'heure, seuls les Ateliers de La Côte proposent ce concept particulier d'ateliers accueillant un large public lors d'événements ou d'expositions. Tout comme son voisin, notre bâtiment est construit sur le modèle de boxes qui permettraient à des artistes et artisans d'art d'évoluer dans un environnement dédié, mais ouvert à d'autres activités et où les interactions sont nombreuses, leur offrant ainsi une meilleure visibilité auprès d'un public varié et un cadre riche, dynamique et motivant, propice aux échanges et à la créativité. Ces espaces font défaut actuellement en ville et ils pourraient répondre à des besoins et ainsi trouver rapidement des occupants.

3. Hôtel d'entreprises

Encore très peu répandus en Suisse et généralement proches (et liés) des pôles universitaires, ces concentrations d'entreprises restaient l'apanage du monde de la « tech » (Medtech, IoT principalement). Aujourd'hui, l'EPFL est contrainte de renvoyer de ces locaux, les vieilles startups (plus de 3 ans) par manque de place. Un partenariat pourrait être envisagé avec une possibilité de financement. Du simple hôtel à entreprises, le modèle peut évoluer en pépinière. La différence venant du rajout de prestations de conseil, d'expertise, d'encadrement et services de domiciliation. Dans ce cas, un partenariat avec des entités comme Platinn ou Scale-Up pourrait être envisagé. Ces deux structures émanent de la politique de développement économique cantonale.

4. Tiers-lieu économique

A l'image du Raiffeisen Centre des Entrepreneurs d'Yverdon, avec lequel nous avons déjà tissé des liens, il peut être nécessaire d'offrir un « club de rencontres » pour les patrons d'entreprises ; salles de conférences, de réunions, activités de networking, qui sont autant d'avantages dont pourraient profiter les nouvelles entreprises, mais aussi celles déjà établies sur sol glandois.

5. FabLabs

a. FabLabs et Repair Café

Le concept du FabLab - Fabrication Laboratory se démocratise et s'inscrit dans un principe de développement des Smart Cities. En substance, il s'agit d'offrir de la formation, du réseau de connaissances et des outils pour que chaque citoyen puisse fabriquer des éléments de la vie courante.

Sont mises à disposition des machines à commandes numériques, des machines-outils conventionnelles, mais aussi des ressources numériques (logiciels et documentation), du petit outillage et des formations techniques.

La machine la plus emblématique d'un Fablab est l'imprimante 3D qui permettrait, par exemple en ce moment de crise sanitaire, de fabriquer des masques réutilisables, mais également de créer les pièces manquantes à la réparation d'anciens appareils. Il s'agit là d'un lien important avec le développement économique de la Commune, en permettant aux gens d'accéder facilement à des outils et des ressources menant directement à une activité économique. Certaines entreprises peuvent difficilement voir le jour sans Fablab en raison du coût des outils. C'est le cas particulièrement dans le domaine Agri-tech (agriculture, pêche, élevage) ou Greentech (bio et environnement). Gland deviendrait le 24^e Fablab de Suisse (1201^e Mondial).

La combinaison avec le Repair Café offrirait un réel service à la population en lui proposant de réparer plutôt que de jeter et racheter. Le potentiel de ce concept devrait se révéler dès que ce service s'institutionnalisera. Il a besoin de quitter la case « alternative » pour que le grand public y adhère en masse et nous pourrions être précurseurs de ce mouvement.

b. *FabLabs – Viticulture*

Une autre orientation plus spécifique et inédite pourrait être donnée pour ce Fablab en l'orientant sur le domaine de la viticulture, très présente dans la région. Ceci permettrait par exemple la création de matériel technologique tel que senseurs, capteurs-températures, hygrométrie, etc. Des synergies intéressantes pourraient être trouvées avec notamment la haute école de viticulture et d'œnologie de Changins et les professionnels implantés dans toute la région de La Côte et du Canton, voire au-delà.

Grâce à ce premier Fablab orienté vignes en Suisse, la Ville de Gland renforce son ancrage sur le territoire et dans l'économie régionale.

6. *Maison de quartier autonome*

Il s'agit d'une maison autonome et pluridisciplinaire baptisée le Neighbor Hub⁸ – La Maison bleue.

Ce concept créé au sein du Smart Living Lab à Fribourg est un prototype réunissant tous les éléments architecturaux et d'aménagements des espaces en faveur d'un mode de vie durable : panneaux solaires inclinables, chauffage des espaces en fonction des activités, filtrage des eaux grises, aquapony, wc avec vers lombrics, etc. Il peut accueillir différents types de publics : activités extrascolaires pour les enfants, conférences, workshops, activités culturelles et créatrices et bien d'autres, telles que mise à disposition à des associations, etc.

Les architectes et ingénieurs ayant participé au projet ont créé une startup⁹, pour aider les villes à s'orienter vers un mode de vie durable. Cette maison pourrait éventuellement être une annexe aux deux bâtiments existants sur la parcelle.

7. *Maison des associations*

Cela manque encore à Gland, mais le processus d'organisation d'une faîtière des associations est en cours d'élaboration.

⁸ <https://neighborhub.ch/>.

⁹ <https://enoki.ch/>.

A terme, les presque 100 associations (clubs sportifs et autres entités à but non lucratif) pourraient également profiter d'infrastructures permanentes. Là aussi, une mutualisation des services pourrait être avantageuse (matériel informatique, secrétariat, etc.)

8. Structure de formation

Grâce à l'auditorium, le bâtiment offre la possibilité de donner des cours et par la même occasion, de louer cette salle pour des formateurs (jusqu'à 30 personnes). Les utilisateurs d'autres salles moins adaptées pourraient voir leur service amélioré (exemple cours de français Caritas).

9. Café-restaurant et scène ouverte

Un café-restaurant serait un élément important pour une ouverture du lieu sur la Ville et le quartier. C'est une activité économique dynamisante qui lui confère une dimension publique et une attraction au quotidien. Ce restaurant contribuerait à créer un pôle de vie complémentaire et intermédiaire entre les zones « Gare-Sud - Mauverney - La Combaz ». Son emplacement stratégique au cœur du rez-de-chaussée, avec un accès sur les extérieurs arborés et en communication directe avec l'amphithéâtre, permet d'envisager une attractivité forte et des activités connexes (ex : locations pour des événements privés, associatifs, conférences, projections, animations et activités artistiques de type « scène ouverte » ou scène pour les artistes locaux, etc.). Indépendant des autres activités du bâtiment (en termes d'horaires), il permet de contribuer à la vie du lieu, grâce à des collaborations étroites ou des synergies avec les activités déployées dans les bâtiments.

10. Création d'une crèche de 44 places

L'évolution démographique de la Ville de Gland engendre un besoin croissant de développer l'accueil collectif préscolaire sur son territoire. C'est pourquoi le Service de l'enfance et de la jeunesse, en s'appuyant sur les projections du Réseau d'Accueil des Toblerones, projette la création d'une nouvelle crèche de 44 places.

La Fondation "La Ruche" s'est annoncée comme étant intéressée par la prise en charge de l'exploitation de cette nouvelle structure qui tout comme celle de « la Combaz », offrirait 44 places d'accueil pour une surface nette d'environ 497 m², réparties de la manière suivante (*état au 26 février 2019*) :

- 10 places en nurserie (de la naissance à 18-24 mois), réparties sur une surface nette de 84.5 m²;
- 14 places pour les trotteurs (de 18-24 mois à 30-36 mois), réparties sur une surface nette de 87.5 m²;
- 20 places pour les grands (de 30-36 mois jusqu'à l'âge d'entrée à l'école obligatoire), réparties sur une surface nette de 105.9 m²;
- Espaces communs et administratifs, répartis sur une surface nette d'environ 219.1 m²;
- Espaces extérieurs de jeux d'environ 16 m² pour la nurserie (rez supérieur) et 200 m² en dehors du bâtiment.

Il est à relever qu'une place offerte n'est pas forcément occupée par un seul enfant, puisque certains d'entre eux se la partagent du fait de leur placement à temps partiel.

Dans les pratiques pour ce type d'infrastructures, les aménagements "mobiles" sont à la charge de la structure. Les aménagements fixes sont quant à eux généralement pris en charge par le propriétaire qui perçoit une location.

11. Archivage

Les sous-sols peuvent accueillir de façon plus généreuse des archives, des espaces de stockage pour une bibliothèque et un espace de présentation et d'exposition des archives par exemple. Les nombreux locaux permettent une polyvalence d'activités et d'accueil.

L'acquisition du bâtiment permettrait en outre de développer les actions de promotion économique telles que de nouveaux projets et des actions marketing qui participent au dynamisme de la Commune. Elle permettra à celle-ci de se positionner comme facilitateur dans les processus impliquant la pérennisation, l'implantation ou la création d'entreprises et proposera une image économique permettant de fédérer les entreprises et valoriser le travail de la Municipalité.

12. Accueil d'une structure cantonale

De par sa proximité (100 m) avec la nouvelle unité commune ORP (Office régional de placement) CSR (Centre social régional) à Gland, il est tout à fait envisageable que l'Etat souhaite rapprocher un autre service. Par ailleurs, les locaux du WWF pourraient potentiellement accueillir différents dispositifs découlant du Concept 360 impulsé par le DFJC – Département de la formation, de la jeunesse et de la culture avec pour objectif principal de trouver les leviers les plus adaptés pour réduire les inégalités sociales dans une école à visée inclusive. A titre d'exemple, la Ville de Gland a récemment été approchée par une fondation ayant pour projet la création d'un centre d'accueil de jour spécialisé soutenant les jeunes élèves de Gland et sa région en difficulté.

13. Hébergement des services de l'Administration

En 2017, le Service de la culture ainsi que le Service de la jeunesse et de l'enfance ont été délocalisés dans des locaux loués à la rue du Borgeaud 12, afin de continuer à offrir à la population glandoise des services à la hauteur de ceux d'une ville de plus de 13'000 habitants et pour pallier une augmentation des effectifs de l'Administration, la relocalisation de ces services dans des locaux appartenant à la Commune de Gland permettrait une économie annuelle de près de CHF 52'000.-.

14. Création d'une bibliothèque communale et scolaire plus visible et accessible à la population

La bibliothèque communale et scolaire de Gland est actuellement installée à Grand-Champ, au 2^e étage de l'Etablissement secondaire, dans des locaux de 347 m². Le Service de l'enfance et de la jeunesse, dont elle dépend, propose de poursuivre son développement actuel, mais également d'étendre sa mission de cohésion sociale. En effet, le rôle des bibliothèques évolue vers une notion que l'on appelle « 3^e lieu » ou « Tiers-lieu », lieu d'échanges et de rencontres informelles se différenciant du premier lieu (le foyer) et du 2^e lieu (le travail). Pour ce faire, il lui faut emménager dans des locaux adaptés aux normes et aux besoins d'une ville de plus de 13'000 habitants et des établissements scolaires (2'000 élèves): 1'000 m² pour une bibliothèque communale et scolaire, auxquels s'ajoutent environ 500 m² en sus pour bureaux, stockage au sous-sol, espace de rangements pour les animations, salle de travail insonorisée, salle d'exposition, restaurant, soit une surface totale de 1'500 m² environ.

Après un premier agrandissement en 2009 à travers l'annexion de deux salles de classes attenantes, la bibliothèque communale et scolaire de Gland souffre actuellement d'un manque de place et ne parvient plus à se développer et à s'adapter aux nouveaux besoins de la population. De, plus sa localisation en milieu scolaire limite son positionnement en faveur de l'entièreté de la population.

Depuis ce premier agrandissement, les prêts ont plus que doublé (41'000 prêts en 2008, 86'000 en 2018) et les demandes de partenariats émanant des écoles et des associations socioculturelles se multiplient. Dans les années à venir, le nombre d'élèves augmentera encore proportionnellement à l'expansion démographique de la Ville. D'autre part, les salles de classes vont manquer et l'école devra tôt ou tard récupérer les salles annexées à la bibliothèque en 2009 pour les convertir à nouveau en classes.

Il devient ainsi nécessaire d'envisager un déménagement de la bibliothèque mixte (communale et scolaire) dans des locaux plus visibles, accessibles et adaptés à son développement, à la fois proches de la population et des écoles et/ou desservis en transports publics.

■ Eléments extérieurs

Comme déjà mentionné, la parcelle n°563 se situe à proximité du collège de Mauverney et il est aisé pour les écoliers d'y parvenir par un cheminement non carrossable et sécurisé. Dès lors, un partenariat avec les écoles pourrait être envisagé afin de créer un potager urbain permettant de sensibiliser les plus jeunes au jardinage et à la consommation responsable. Ce potager serait mis à disposition de l'ensemble de la population en dehors des horaires scolaires et ce, pour permettre de pérenniser les aménagements, notamment durant les périodes des vacances estivales. Ce jardin concilierait ainsi des aspects sociaux et éducatifs. A long terme, il pourrait être important de bénéficier de la disponibilité de locaux et/ou de terrains en faveur d'un complément nécessaire de locaux scolaires dans le sud de la localité.

Afin de préserver la philosophie environnementale de l'ancien propriétaire, un parc mettant en valeur la gestion différenciée et un patrimoine arboré local serait créé. Des panneaux didactiques seraient installés devant chaque espèce avec une indication quant au type d'entretien. Concrètement, des arbres fruitiers seraient plantés et un cheminement en gravier compacté serpenterait cet écrin naturel offrant un parcours ludique et informatif sur la biodiversité. Des zones de gazon fauché et des assises parsemées permettraient la détente dans un coin d'ombre. Toute la population pourrait en bénéficier. Par ailleurs, des points d'eau seraient installés offrant la possibilité de s'hydrater et garantir ainsi la sécurité lors de canicule.

Coût d'acquisition et frais annexes

Sur la base des éléments négociés avec le propriétaire, le prix de vente de la parcelle n°563 et des deux bâtiments qui y sont érigés est arrêté à la somme de CHF 17'000'000.-.

La Municipalité a conclu sur la base de deux expertises immobilières¹⁰ que le prix de vente peut être considéré comme intéressant. Par ailleurs, la parcelle et les bâtiments sont susceptibles d'accueillir plusieurs projets particulièrement intéressants pour le développement de la Ville dans une perspective à long terme.

Il convient d'ajouter au prix de vente les frais annexes habituels tels que les frais de notaire, émoluments légaux et taxes estimés à CHF 44'000.-. L'acquisition étant faite par la Commune, la transaction est exempte de droits de mutation. La demande de crédit d'investissement porte donc sur le montant total de CHF 17'044'000.-.

Financement

La Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 17'044'000.- aux conditions les plus favorables. Sur la base d'un taux d'intérêt de 1.0%, les charges financières s'élèveront la première année à CHF 170'440.-.

Le tableau récapitulatif relatif à la situation financière de la Commune, joint en annexe (annexe 3), permet de vérifier que cet emprunt respecte la limite du plafond d'endettement ratifié par le Conseil communal.

¹⁰ Expertise du 18.04.19 – Société Privée de Gérance SA et expertise du 06.4.18 – VAGO experts immobiliers SA

Amortissement

Selon le Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom), le patrimoine administratif comprend notamment les bâtiments affectés à l'exécution de tâches publiques, tandis que le patrimoine financier comprend les bâtiments non affectés à des tâches d'utilité publique.

Le patrimoine administratif est évalué au prix d'acquisition, sous déduction des amortissements calculés sur trente ans au plus, alors qu'il n'y a pas d'obligation d'amortir un objet du patrimoine financier.

Comme relevé ci-dessus, plusieurs affectations possibles sont contemplées par la Municipalité, dont certaines affectées à l'exécution de tâches d'utilité publique et d'autres non, offrant d'ailleurs la possibilité d'encaisser des loyers et de dégager une certaine rentabilité à long terme.

Ainsi, lorsque que l'affectation des bâtiments sera déterminée par la Municipalité, la charge d'amortissement sera calculée en fonction des surfaces catégorisées en patrimoine administratif (amortissement linéaire sur trente ans) et celles classées en patrimoine financier (pas d'amortissement).

Dans l'hypothèse où le rez supérieur du bâtiment ECA n°1070 était affecté à des tâches publiques, soit une surface nette de 785 m² et que le reste des locaux était loué, soit une surface nette de 2'347 m², la charge d'amortissement serait alors de CHF 142'400.- environ pour une année complète.

Frais d'exploitation

Sur la base de son affectation actuelle (bâtiment administratif), les coûts d'exploitation prenant en compte les énergies, l'entretien des installations techniques, la conciergerie et les assurances sont estimés à CHF 70'000.-/an.

Naturellement, si l'affectation du bâtiment venait à changer, les coûts d'exploitation pourraient varier et seraient alors à réactualiser.

Ces éléments seront déterminés dans le préavis suivant relatif aux aménagements intérieurs et extérieurs des immeubles.

Revenus locatifs

Sur la base des rapports d'expertise immobilières, le loyer théorique a été évalué à CHF 230.- par m² par an pour le bâtiment ECA n°1070 et CHF 235.- par m² par an pour le bâtiment ECA n°2034. Ce prix a été estimé en fonction de différents facteurs tels que l'obsolescence liée à leur utilisation, la vétusté, l'architecture, la rationalité des espaces, mais aussi l'offre du marché, les différents baux conclus dans la région, les fréquences de passage, l'accès et les transports publics.

En admettant par hypothèse que le rez supérieur du bâtiment ECA n°1070 soit occupé par des services communaux et que le reste des locaux était loué, soit une surface nette de 2'347 m², les revenus locatifs pourraient se monter à CHF 585'200.- par an.

Ces informations sont données à titre indicatif et les revenus locatifs peuvent varier en fonction de l'affectation du bâtiment, des espaces loués à des tiers, ainsi que des investissements consentis pour la rénovation, l'assainissement et les agencements intérieurs.

Ces éléments seront étudiés dans le préavis suivant relatif aux aménagements intérieurs et extérieurs des immeubles.

Développement durable

Les 3 piliers du développement durable (économique, social et environnemental) sont pris en compte dans le cadre du projet.

Economique

Après transformation, une partie des locaux pourrait être faire l'objet de locations comme l'est déjà le bâtiment situé au bas de la parcelle.

Dans le cadre des futurs travaux qui seraient à réaliser, et dans la mesure du possible, les entreprises de la région seront sollicitées afin de participer aux appels d'offres.

Social

En fonction de l'occupation des locaux (administration, crèche, espace jeunesse, culture, location de bureau par des entreprises, etc.) le site pourrait devenir un lieu d'échange et de mixité sociale.

Environnemental

Les matériaux utilisés pour les travaux devront, dans la mesure du possible, ménager l'impact environnemental et la santé au moment de leur fabrication, de leur durée de vie et de leur élimination.

Le bâtiment est déjà équipé de sondes géothermiques pour son chauffage et sa toiture accueille une petite centrale photovoltaïque gérée par la SEIC. En sus des travaux d'amélioration de l'enveloppe du bâtiment, ces installations techniques pourront être rénovées et/ou transformées afin d'être rendues plus efficaces.

Conclusion

Fondées sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- | | |
|--------------------|---|
| vu | - le préavis municipal no 74 relatif à l'acquisition de la parcelle n°563 incluant deux bâtiments (WWF) ; |
| ouï | - le rapport de la Commission technique chargée d'étudier cet objet ;
- le rapport de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet ; |
| considérant | - que cet objet a été porté à l'ordre du jour ; |
| d é c i d e | |
| I. | - d'accepter le préavis municipal n° 74 ; |

- II. - d'accorder le crédit d'investissement de CHF 17'044'000.- et d'autoriser la Municipalité à faire l'acquisition de la parcelle n°563 et des deux bâtiments qui y sont érigés ;
- III. - d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 17'044'000.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

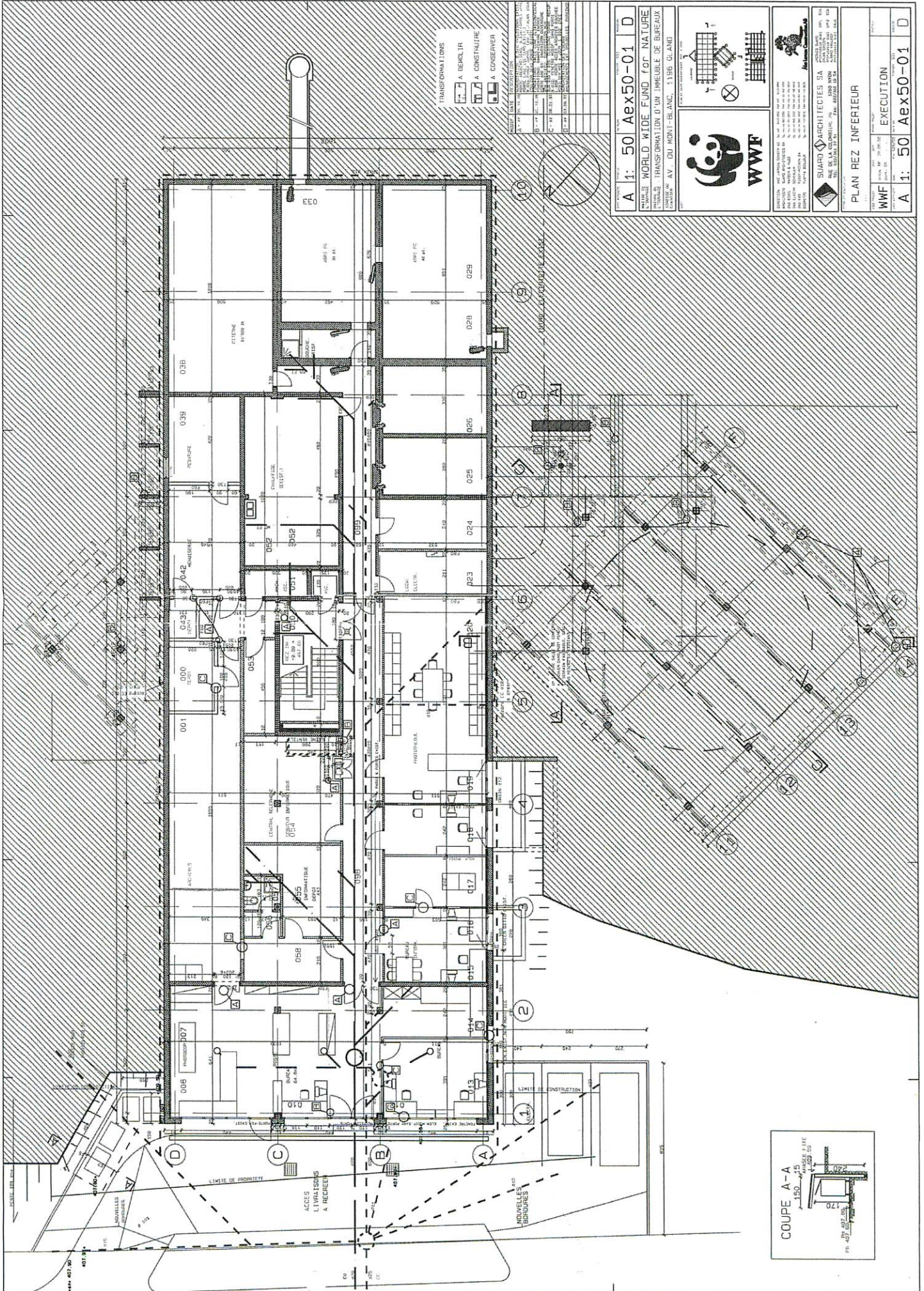
Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Creteigny

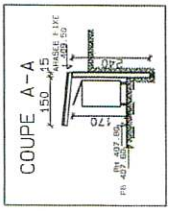
J. Niklaus

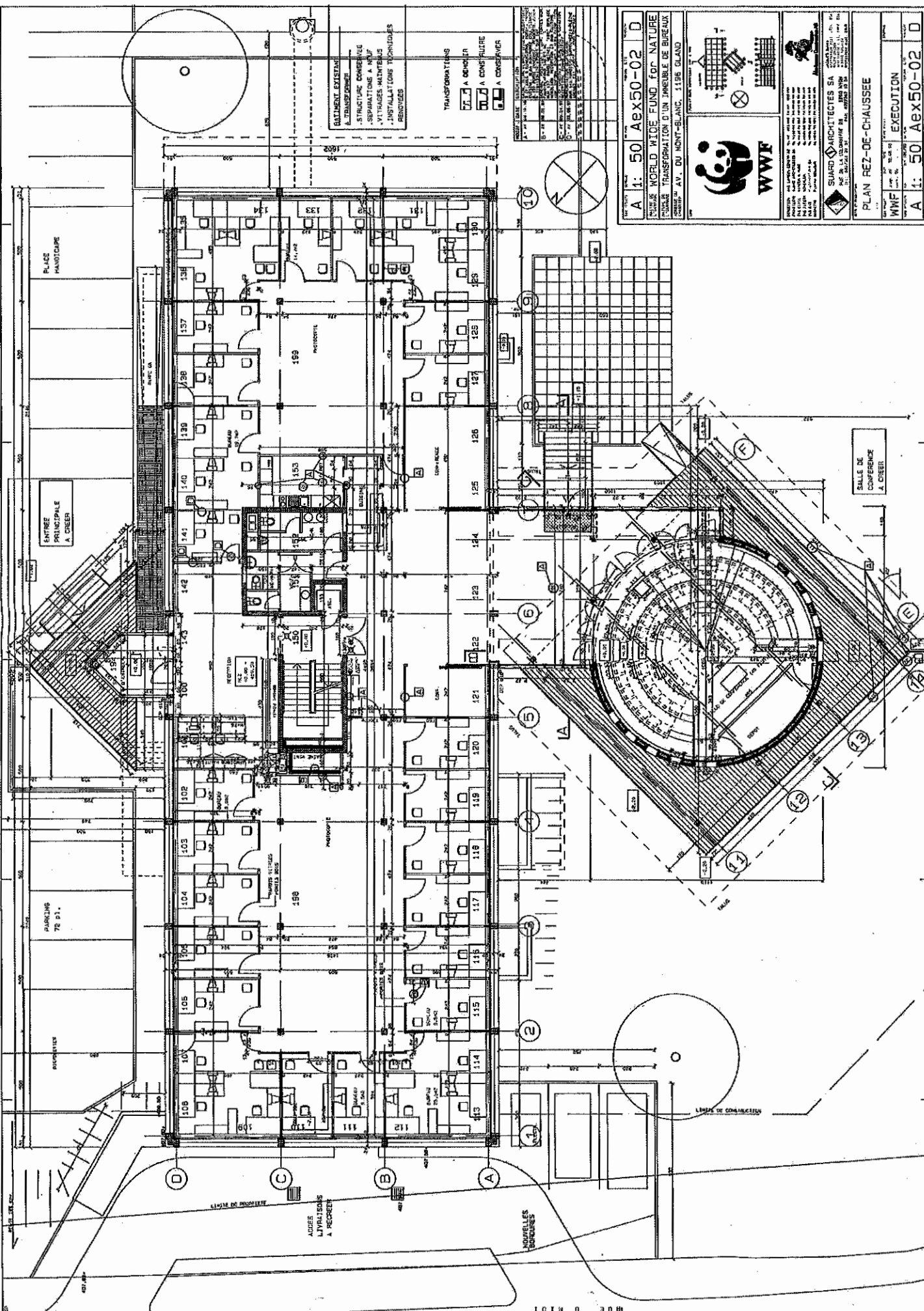
Annexes : - Plan bâtiment n°1'070
- Plan bâtiment n°2034
- Situation financière de la Commune



TRANSFORMATIONS
A. BEKLI R
B. CONSULTE
C. CONSERVEUR

A 1: 50 Aex50-01 D	PROJET WORLD WIDE FUND FOR NATURE TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX CANTINE - AV. DU MONT-BLANC - 1195 G. AND			
WWF				
SHARPI ARCHITECTES SA RUE DE LA CLAYTON, 26 - 1200 NYON TEL: 020 320 00 00 - FAX: 020 320 00 00				
PLAN REZ INFÉRIEUR				
EXECUTION				
A 1: 50 Aex50-01 D				





BÂTIMENT EXISTANT
 À TRANSFORMER
 - STRUCTURE COMPLEXE
 - SÉPARATIONS À RÉVOIR
 - VITRAGES ANTI-ÉCLAIR
 - INSTALLATIONS TECHNIQUES
 RENOVÉES

TRANSFORMATIONS
 - A CHAUFFAGE
 - A CLIMATISATION
 - A CONDENSER

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

PROJET
A 1: 50 Apex50-02 D
 WORLD WIDE FUND FOR NATURE
 TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAU
 118 AV. DU MONT-BLANC, 1186 GLAND



SURD ARCHITECTES SA
 118 AV. DU MONT-BLANC
 1186 GLAND

PROJET
A 1: 50 Apex50-02 D
 EXECUTION
 WWF


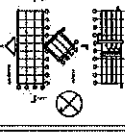
PLACE
 HANDICAPÉE

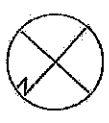
ENTRÉE
 PRINCIPALE
 À CROISÉE

PARKING
 72 B1

NOUVELLES
 BOUCLES

SALLE DE
 CONFÉRENCE
 À CROISÉE

PROJET	NO	DATE	REV.	DESCRIPTION
A	1	50	Aex50-03	C
WORLD WIDE FUND FOR NATURE TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX 1195 AV. DU MONT-BLANC, 1195 BLAND				
				
SUARD ARCHITECTES SA 1195 AV. DU MONT-BLANC, 1195 BLAND TEL: 02 99 80 00 00 FAX: 02 99 80 00 01 www.suard.com				
PLAN 1er ETAGE				
WWF 1195 AV. DU MONT-BLANC, 1195 BLAND TEL: 02 99 80 00 00 FAX: 02 99 80 00 01 www.wwf.ch		EXECUTION 1195 AV. DU MONT-BLANC, 1195 BLAND TEL: 02 99 80 00 00 FAX: 02 99 80 00 01 www.wwf.ch		
PROJET	NO	DATE	REV.	DESCRIPTION
A	1	50	Aex50-03	C

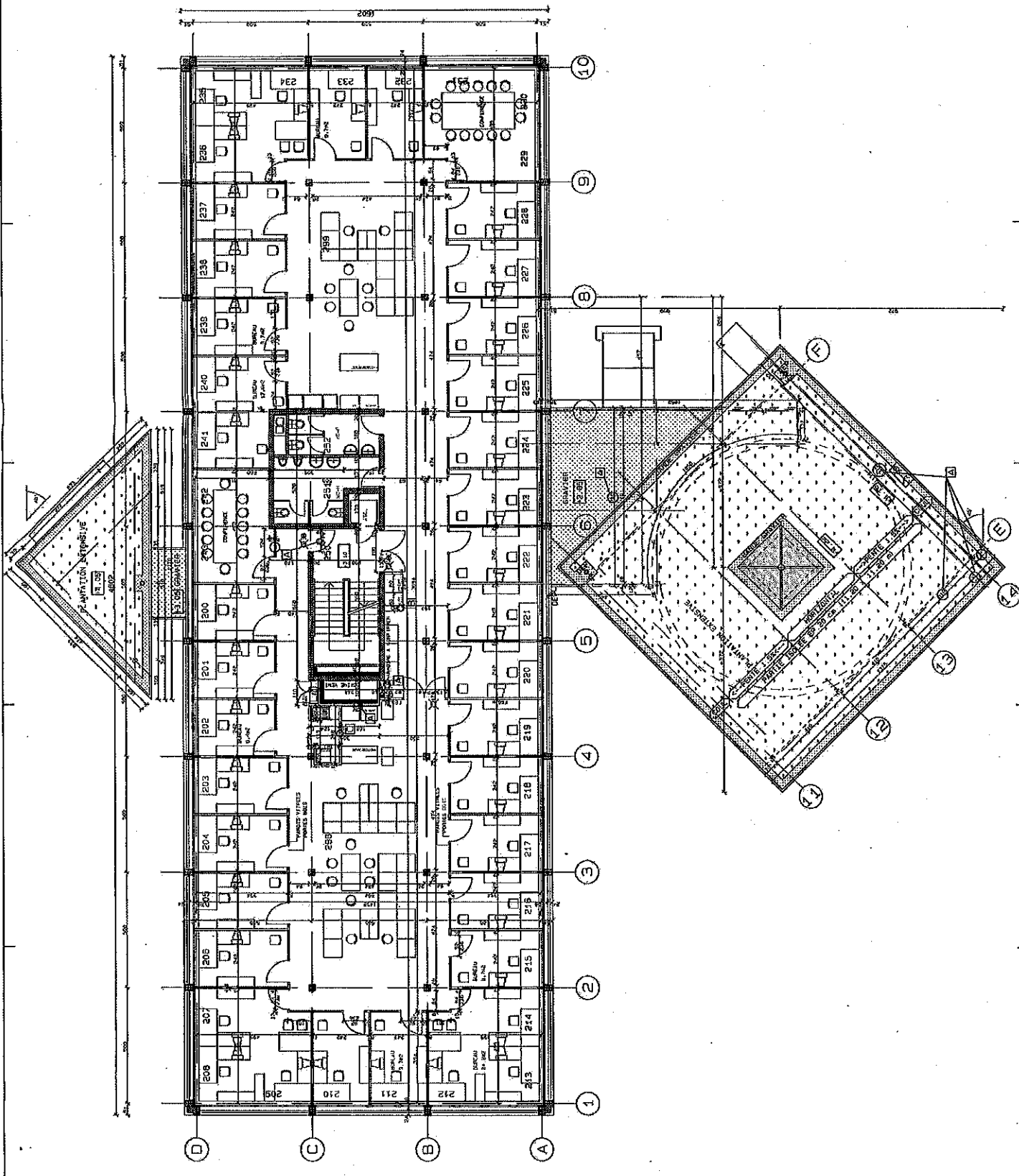


TRANSPORTATIONS

- A. GENCIAIR
- A. CONSTRUIRE
- A. CONSERVER


GEOMETRIE (RECTANGLE)	
PROJET	
NO	
DATE	
REV.	
DESCRIPTION	
PROJETANT	
NO	
DATE	
REV.	
DESCRIPTION	

REMARQUE: DIMENSION DES ELEMENTS DE FAUX-PLAFOND : LARGEUR = 25 cm



A 1: 50 Aex50-04 C

PROJETS WORLD WIDE FUND FOR NATURE
 PUBLICS TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX
 1196 AV. DU MONT-BLANC, 1196 BLAND



WWF


SILARD ARCHITECTES SA
 1196 AV. DU MONT-BLANC, 1196 BLAND
 TEL: 03 20 38 11 33 FAX: 03 20 38 11 34

PLAN 28ème ETAGE

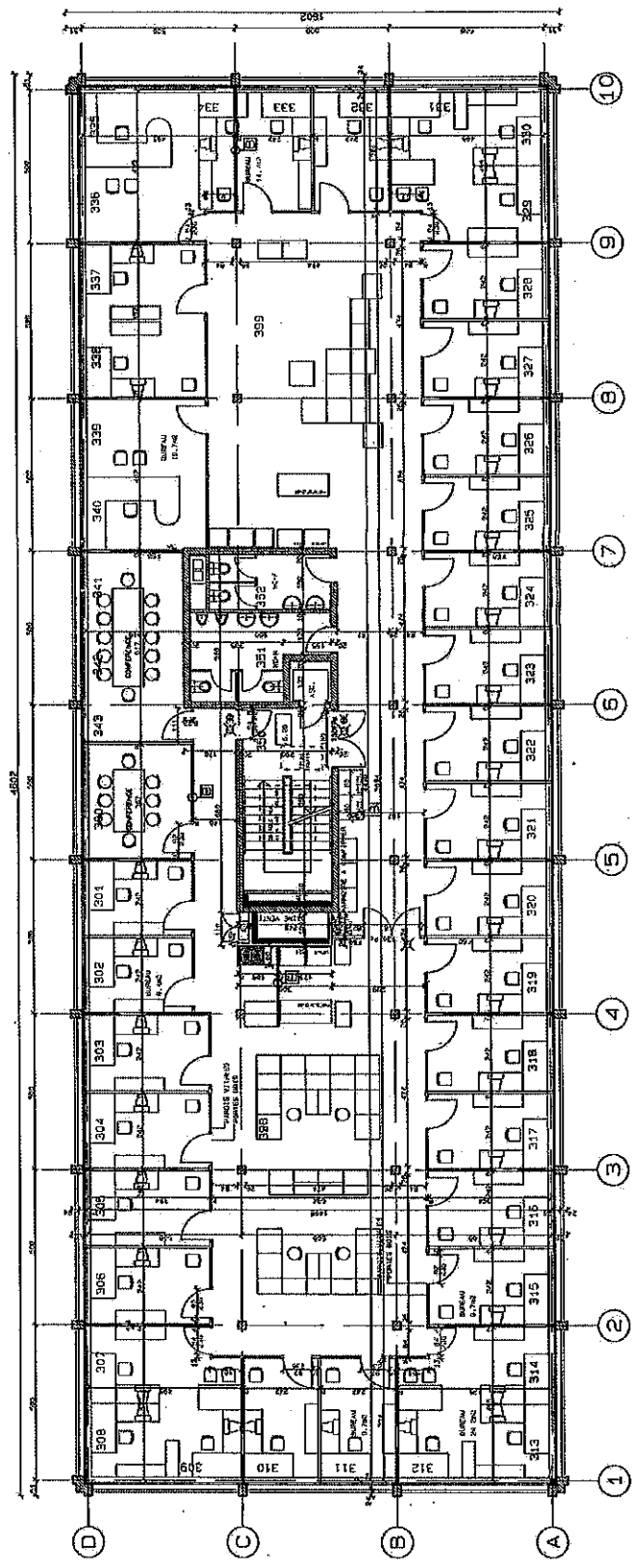
WF EXECUTION

A 1: 50 Aex50-04 C

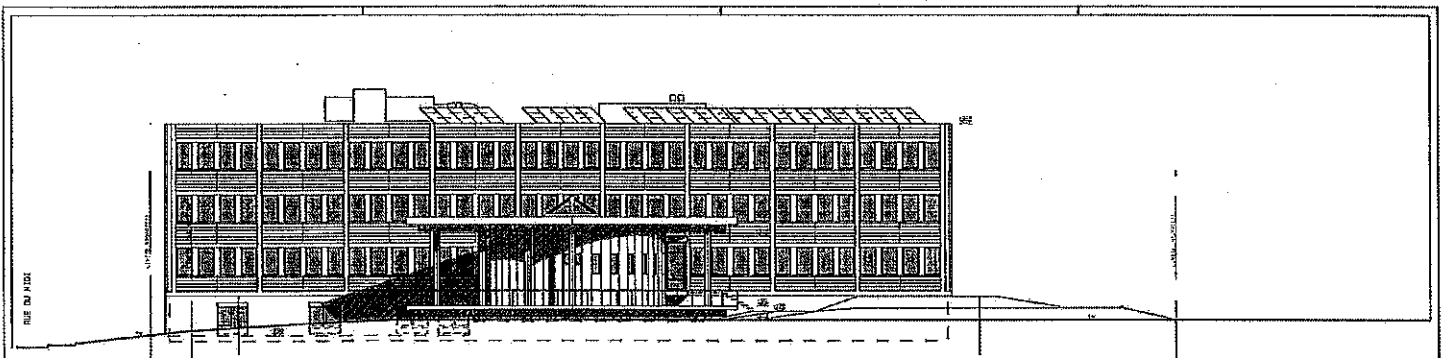
TRANSFORMATIONS



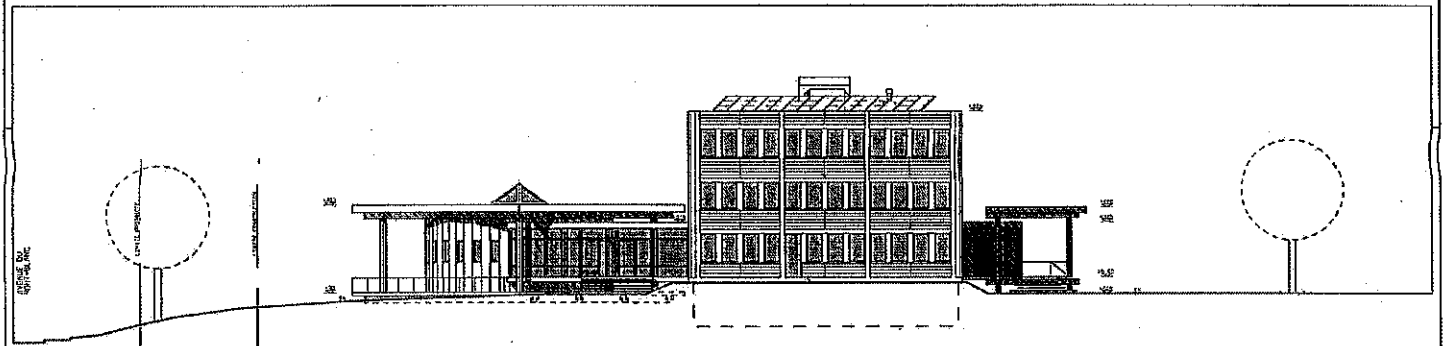
A A DEMOLIR
 B B CONSTRUIRE
 C C CONSERVER



REMARQUE:
 DIMENSION DES ELEMENTS DE
 FAUX-PLAFOND - LARGEUR = 65 cm



FACADE GENEVE

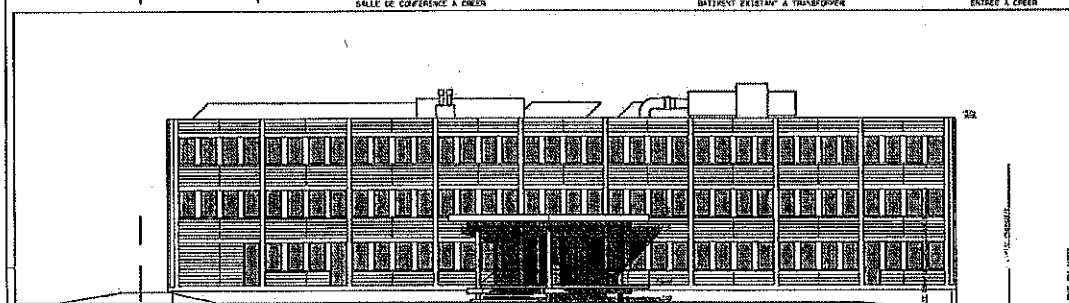


FACADE LAC

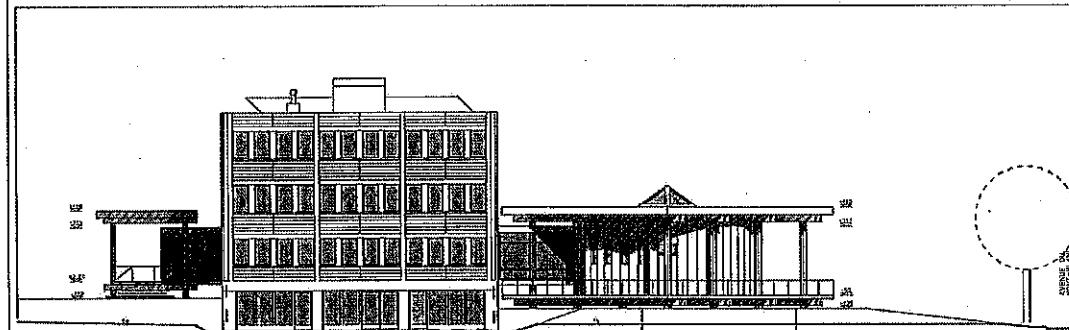
SALLE DE CONFERENCE A ENKIN

BATIMENT EXISTANT A TRANSFORMER

ENTREE A CREER



FACADE LAUSANNE



FACADE JURA

L'ARCHITECTE

LE MAITRE D'OUVRAGE

A 1: 100 A04

PROJET DE TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX
 AV. DU MONT-BLANC, 1196 GLAND

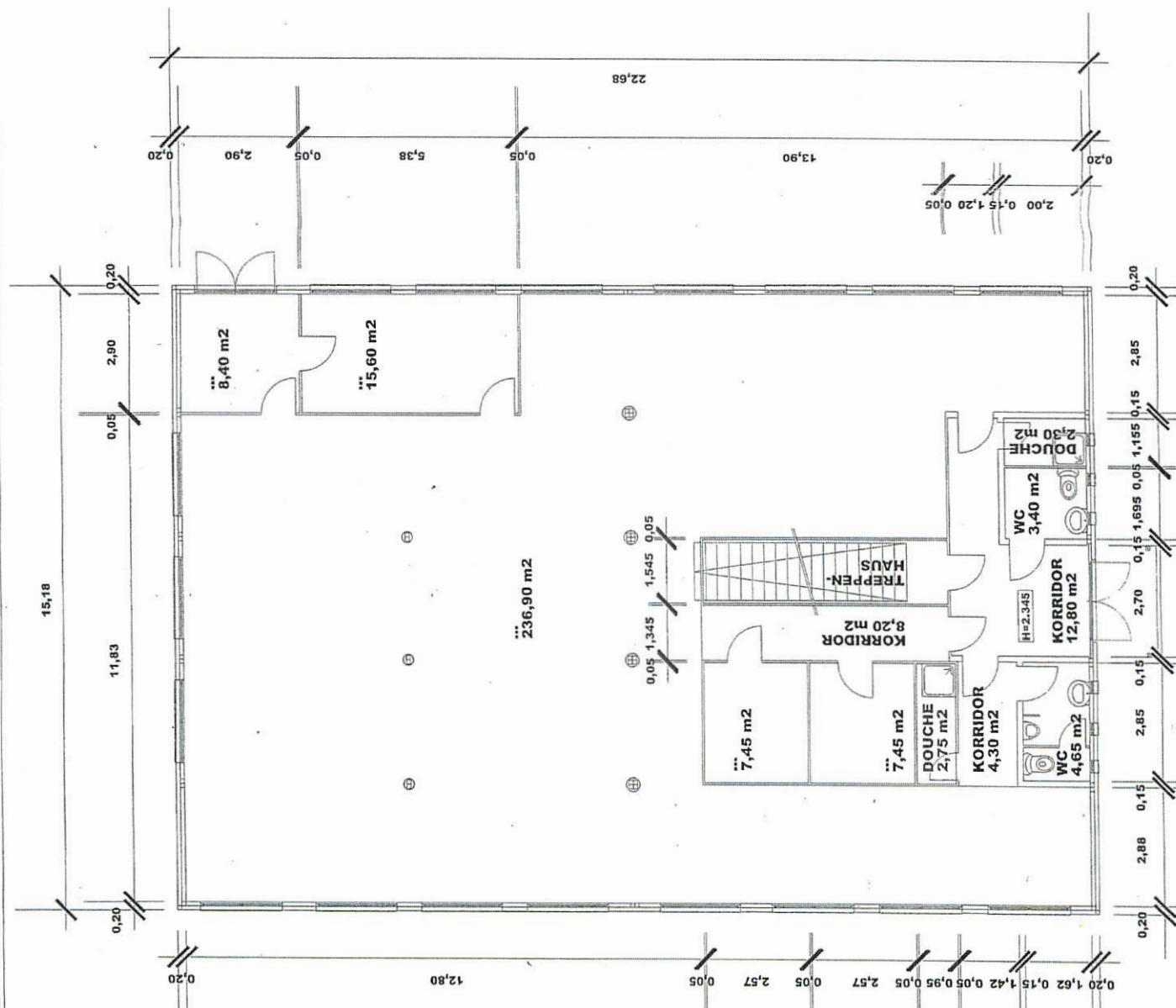
SELECTION: 20.000.000.000
 ARCHITECTE: GUARD ARCHITECTES SA
 MAITRE D'OUVRAGE: WWF
 ADRESSE: AV. DU MONT-BLANC, 1196 GLAND
 DATE: 2003

FACADES

WWF ENQUETE
 A 1: 100 A04

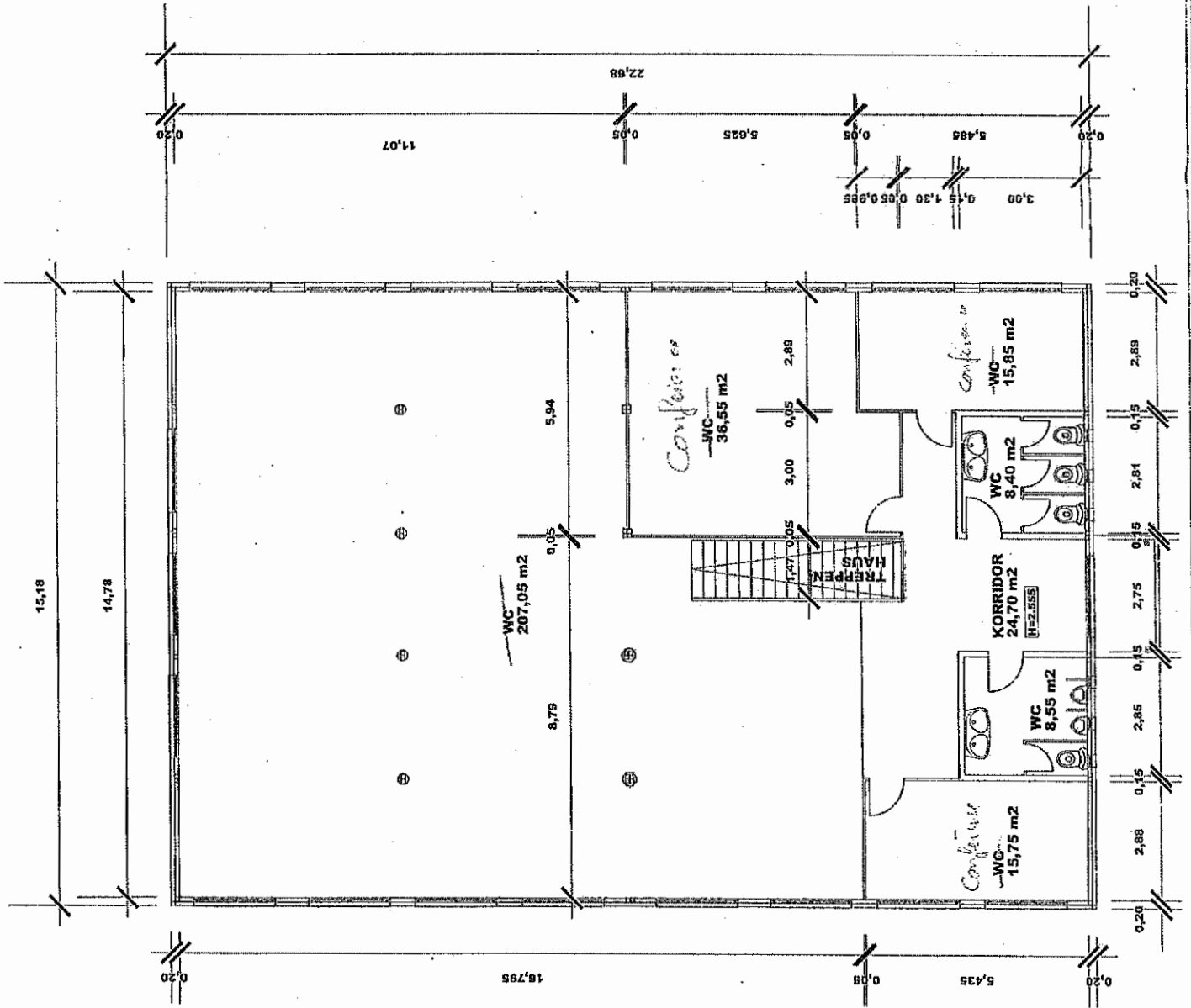
PHILIPS GLAND
PAVILLON
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

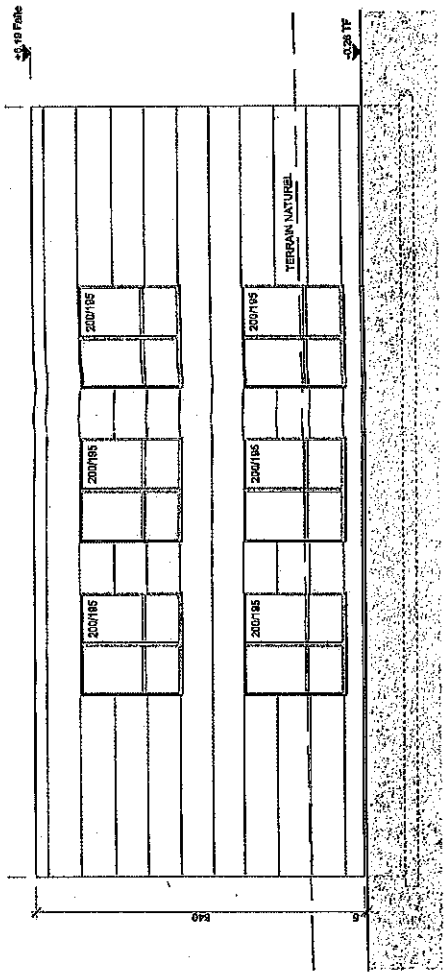
MIB AG
Property + Facility Management



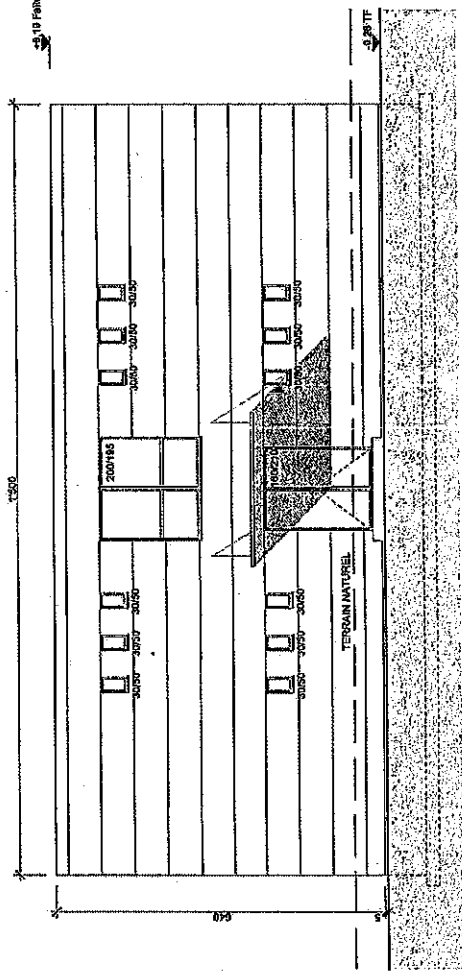
PHILIPS GLAND
PAVILLON
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

MIB AG
Property + Facility Management





FACADE NORD-OUEST



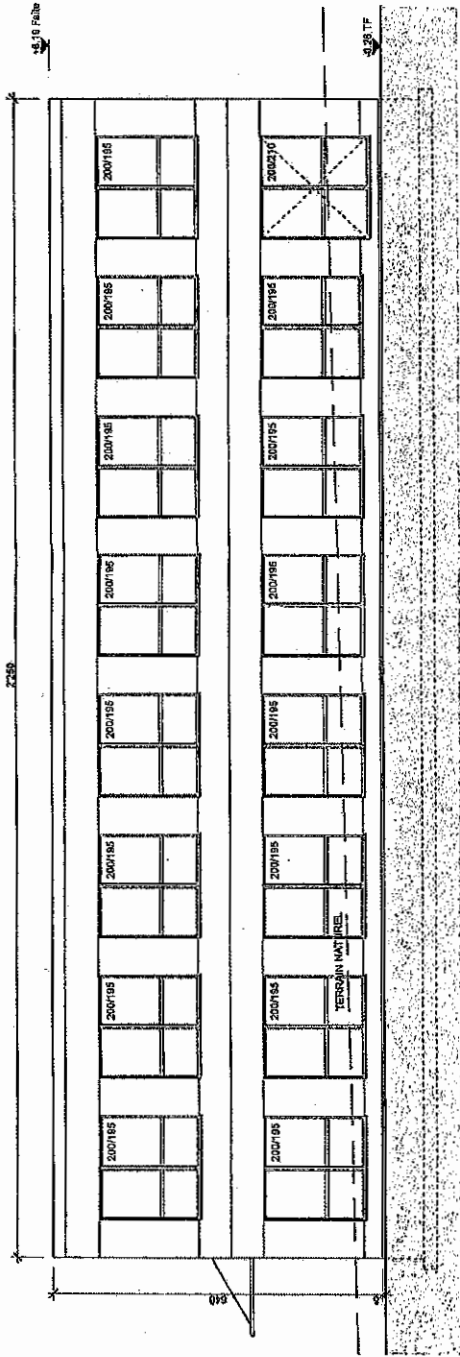
FACADE SUD-EST

- 9 JUIN 2001

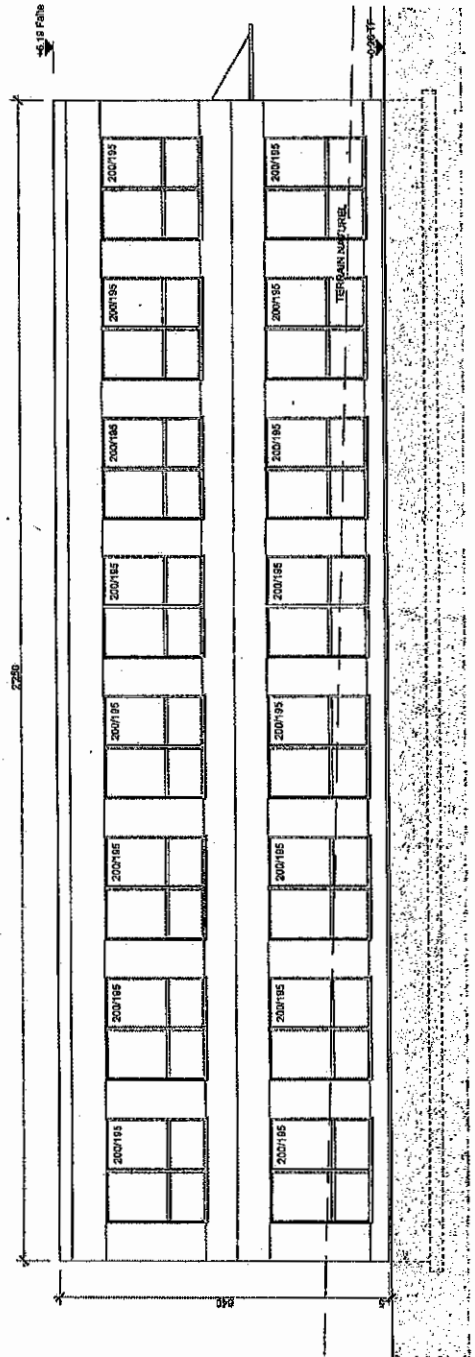
Client	Philippe SA - 1186 Gland
Objet	IMMEUBLE ADMINISTRATIF
Date	06.07.2001
Etat	PROJET
Projetant	Marc Weistein architecte ets
Adresse	www.marcweistein.ch
Coordonnées	1186 Gland
Projetant	Philippe SA

L'ARCHITECTE:

LE PROPRIETAIRE:



FACADE NORD-EST



FACADE SUD-OUEST

Préavis n° : 74/2020 Montant : CHF (TTC) 17'044'000.00

Préavis municipal n°74 relatif à l'acquisition de la parcelle n°563 et des deux bâtiments qui y sont érigés (WWF).

Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles				CHF
- Revenus locatifs				585'200.00
- Charges financières : 1.0% par an :				-170'440.00
- Amortissement: linéaire sur 30 ans (selon affectation, par hypothèse) :				-142'400.00
- Frais d'exploitation supplémentaires				-70'000.00
Total annuel des revenus locatifs nets				<u>202'360.00</u>
Situation financière				CHF
Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements				128'000'000.00
Cautionnements engagés à ce jour				8'582'180.85
Endettement à ce jour	31.12.2018	31.12.2019	10.06.2020	
Endettement au bilan				
Engagements courants	2'192'227.48	2'925'732.14	893'025.51	
Passifs transitoires	10'390'789.07	8'551'217.28	7'708'298.21	
Emprunts à court et long terme	57'155'000.00	56'595'000.00	57'580'000.00	
Total endettement au bilan	69'738'016.55	68'071'949.42	66'181'323.72	
Engagements hors bilan				
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier)			50'998'201.07	
Travaux facturés et payés à ce jour			-26'518'821.46	
Total engagements hors bilan			<u>24'479'379.61</u>	
Total endettement brut				90'660'703.33
Disponibilités de la bourse à ce jour				8'987'807.66
Solde disponible à ce jour				<u>37'744'923.48</u>
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				
Préavis municipal n° 69 relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'étude de pro-jet d'installations photovoltaïques sur six sites communaux.			63'000.00	
Préavis municipal n° 70 relatif à la reconduction du dispositif d'investissement solidaire de la région yonnaise (DISREN) pour la période 2020-2025.			3'208'050.00	
Préavis municipal n° 72 relatif à la demande de crédit d'investissement pour l'agrandissement et la relocalisation de la déchèterie.			5'080'000.00	
Préavis municipal n° 73 relatif à la demande de crédit d'investissement pour la rénovation de la place de jeux du Temple protestant.			405'000.00	
Préavis municipal n° 75 relatif à la demande de crédit d'investissement pour la promotion et gestion différenciée de la nature en milieu construit.			400'000.00	
Préavis municipal n° 76 relatif à la demande de crédits complémentaires au budget de fonctionnement 2020			108'937.00	
Total des autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				<u>9'264'987.00</u>